

France
3^{ème} trimestre 2019

Panorama des bureaux en Ile-de-France



Chiffres clés des bureaux en Ile-de-France

> Demande placée T1-T3 2019

1 655 150 m² -11 % en un an

PMS (< 1 000 m²) -3 %

Surfaces intermédiaires (1 000 – 5 000 m²) +3 %

Grandes surfaces (> 5 000 m²) -29 %

BAISSE



HAUSSE



BAISSE



> Nombre de grandes transactions (> 5 000 m²)

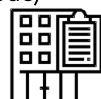
50 vs. 59

BAISSE



> Offre immédiate (fin de période)

2 790 000 m²



> Part du neuf

19 % vs. 15 %

HAUSSE



> Taux de vacance

5,1 %

BAISSE



> Projets en chantier livrables à 3 ans

2 240 000 m²



> Part des précommercialisations

41 %

BAISSE



> Loyer prime (€/m²/an)

830

HAUSSE



530

HAUSSE



Paris QCA

La Défense

> Loyer moyen 2^{nde} main (€/m²/an)

624

HAUSSE



433

HAUSSE



Ce qu'il faut retenir

Près d'1,7 million de m² ont été commercialisés sur les 9 premiers mois de l'année en Ile-de-France (-11 % en un an), un niveau dans la moyenne des performances depuis 2000.

Seul le segment des transactions intermédiaires (1 000 - 5 000 m²) enregistre une évolution positive sur un an (+3 %, en volume).

L'offre disponible en Ile-de-France poursuit son érosion avec 2 790 000 m² vacants à fin septembre 2019 (-6 % en un an), pour un taux de vacance de 5,1 %.

Les valeurs locatives « prime » et moyennes ont connu une évolution positive dans la très grande majorité des marchés franciliens, le loyer « prime » de Paris QCA atteint désormais 830 €/m²/an.





Chiffres clés de l'investissement en Ile-de-France

> Volume d'investissement T1-T3 2019








16,396 Mds €

+25 % en un an

> Type d'actifs

Bureaux		13 831 M€
Commerces		1 316 M€
Entrepôts		743 M€
Locaux d'activités		506 M€

> Nationalité des acquéreurs

France	59 %	
Asie	20 %	
Globale	7 %	
Allemagne	4 %	
Autres pays européens	4 %	
Etats-Unis	3 %	
Grande-Bretagne	3 %	

> Transactions 50 - 100 M€

33 vs. 33

STABLE



> Transactions > 100 M€

40 vs. 36

HAUSSE



> Taux de rendement prime

2,75-3,25 %

STABLE



Paris QCA

Ce qu'il faut retenir

Le volume investi sur le marché francilien depuis le début de l'année atteint 16,4 milliards d'euros, le plus haut niveau observé au cours des dix dernières années pour la même période.

Ce volume a été porté essentiellement par le segment des transactions supérieures à 100 millions d'euros, avec en particulier 3 transactions d'un montant supérieur à 900 millions d'euros.

Avec 13,8 milliards d'euros, les investissements réalisés en bureaux restent clairement majoritaires (84 %).

Les investisseurs coréens ont été particulièrement actifs durant les 9 derniers mois (20 % de l'activité totale).

Si les taux de rendement prime des bureaux et des commerces sont restés stables au cours des 3 derniers mois, une nouvelle compression s'est opérée en logistique, avec un taux désormais positionné à 4,20 %.

Environnement économique

Un climat toujours aussi incertain

Economie mondiale

Les nuages continuent de s'amonceler dans le ciel de l'économie mondiale, avec le durcissement de la guerre commerciale entre l'Europe et les Etats-Unis ; en réponse à des subventions accordées par l'Europe à AIRBUS, l'Organisation Mondiale du Commerce (OMC) a autorisé, le 2 octobre, les Etats-Unis à appliquer 7,5 milliards de dollars de droits de douanes sur les importations d'origine européenne. En janvier prochain, l'OMC doit rendre un verdict à l'encontre des Etats-Unis pour le même motif, et l'Europe pourrait pénaliser les produits américains à hauteur d'une dizaine de milliards de dollars. Cette nouvelle escalade aura sans nul doute des conséquences sur le commerce mondial, qui a d'ores et déjà ralenti.

Ainsi, si la croissance économique a été supérieure aux attentes dans quelques pays développés au 1^{er} semestre grâce à une demande interne soutenue, notamment aux Etats-Unis, au Japon et au Canada, le PIB a progressé moins rapidement que prévu dans la plupart des économies émergentes d'Asie et d'Amérique latine, et la croissance indienne a connu son 5^{ème} trimestre consécutif de recul.

Le Royaume-Uni subit quant à lui les effets du Brexit, voyant son PIB reculer (-0,5 % au 2^{ème} trimestre) pour la première fois depuis 2012.

Croissance dans les principaux pays

2^{ème} trimestre 2019

Pays développés	
<i>Etats-Unis</i>	0,5
<i>Royaume-Uni</i>	-0,2
<i>Japon</i>	0,3
<i>Canada</i>	0,9
Pays émergents	
<i>Chine</i>	1,6
<i>Inde</i>	1,0
<i>Brésil</i>	0,4

Sources : OCDE, Oxford Economics, Instituts nationaux des statistiques

Zone Euro

La croissance a également marqué le pas en Zone Euro, le PIB n'ayant progressé que de 0,2 % au 2^{ème} trimestre, contre 0,4 % au 1^{er}. Ce recul est en grande partie imputable à un ralentissement des échanges commerciaux.

L'Allemagne, dont le modèle économique est très dépendant de la production industrielle et des exportations, a été particulièrement impactée ; le PIB allemand a en effet reculé de 0,1 % au 2^{ème} trimestre, faisant craindre une récession cette année.

Malgré ce contexte difficile, le chômage continue de se résorber, tombant à 7,4 % au mois d'août. De fortes disparités subsistent toutefois entre les pays où le chômage est très faible comme l'Allemagne (3,1 %) ou les Pays-Bas (3,5 %) et la Grèce (17 %) ou l'Espagne (13,8 %) où les taux sont nettement plus élevés.

Après s'être redressée à 1,7 % en avril, l'inflation est quant à elle repartie à la baisse pour tomber à 1,3 % au mois de juin puis 1,0 % en juillet et en août.

Elément positif dans le processus du BREXIT, le 1^{er} Ministre britannique vient de proposer à l'Europe une clause alternative au « backstop » qui pourrait rouvrir la discussion vers un « deal ».

Croissance dans les principaux pays

2^{ème} trimestre 2019

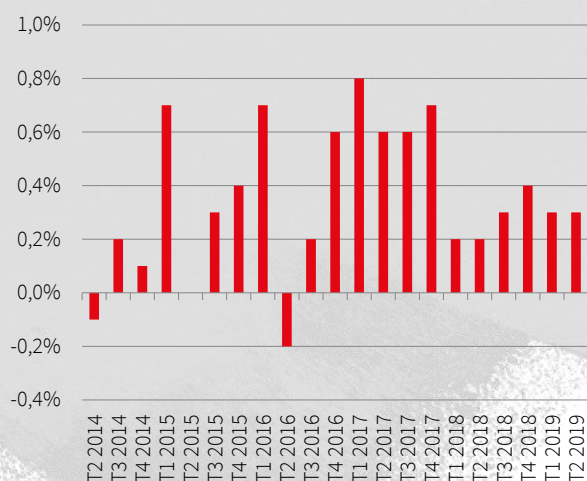
Zone Euro	
<i>Allemagne</i>	-0,1
<i>France</i>	0,3
<i>Italie</i>	0,0
<i>Espagne</i>	0,5

Sources : OCDE, Oxford Economics, Instituts nationaux des statistiques

France

Avec une croissance de 0,3 %, un niveau similaire à celui observé au 1^{er} trimestre, l'économie française s'est montrée relativement résiliente au 2^{ème} trimestre.

Evolution trimestrielle du PIB français



Source : Insee

Ce maintien de l'activité est principalement lié à une **demande intérieure solide**. Les mesures d'urgence annoncées par le gouvernement suite au mouvement des gilets jaunes et les baisses d'impôts ont en effet un impact positif sur le **pouvoir d'achat des ménages**, lequel bénéficie également de la **bonne orientation du marché du travail** via une **hausse des salaires et des revenus des ménages**. La **consommation** a ainsi progressé de 0,2 % au 2^{ème} trimestre 2019 après une hausse de 0,4 % en début d'année. La **confiance des ménages** s'est elle aussi nettement **améliorée** ; tombée à 87 au mois de décembre 2018, elle est depuis **orientée à la hausse**. A 102 au mois d'août, elle est repassée au-dessus de sa moyenne de long terme.

Le **taux de chômage**, qui poursuit sa décrue, est tombé à **8,5 %** au 2^{ème} trimestre, un niveau jamais vu depuis 10 ans.

L'inflation continue quant à elle de **graviter autour d'1 %**.

Environnement financier

Dans le contexte actuel, les banques centrales ont annoncé de nouvelles mesures de soutien monétaire à l'économie, alors même qu'un nombre croissant d'économistes remet en cause leur efficacité, notamment en matière de **taux directeurs**. La Fed, qui avait procédé fin juillet à la **première baisse de son taux directeur en 11 ans**, a de nouveau abaissé son taux mi-septembre, le ramenant à 1,75 - 2,00 %. La Fed a aussi décidé d'arrêter, deux mois plus tôt que prévu, la réduction de son bilan et le délestage des bons du Trésor qu'elle détient.

La BCE a quant à elle annoncé une série de mesures décidées lors du Conseil des gouverneurs du 12 septembre :

- une **baisse de 10 points de base du taux d'intérêt de la facilité de dépôt** (de -0,4 % à -0,5 %),
- une **reprise des achats nets d'actifs** – à raison de 20 milliards d'euros par mois – à partir du 1^{er} novembre, et aussi longtemps que nécessaire,
- un **assouplissement des conditions d'octroi des prêts à long terme** (dits TLTRO) accordés par la BCE aux banques commerciales,
- la mise en place d'un **système de rémunération à deux niveaux des réserves** afin de limiter l'impact des taux négatifs sur les résultats des banques.

La BCE a par ailleurs précisé que « **les taux d'intérêt devraient rester à leur niveau actuel ou plus bas jusqu'à ce que les perspectives en matière d'inflation convergent solidement vers un niveau suffisamment proche, mais inférieur à 2 % à horizon de la projection** ».

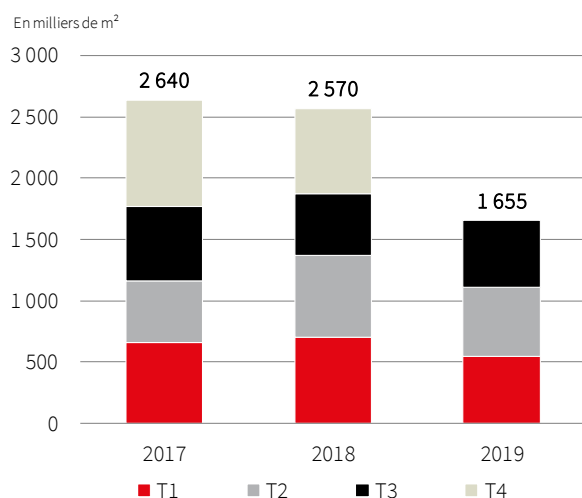
Marché locatif

Une performance mitigée

Fort recul sur le segment des grandes surfaces

Le marché locatif de bureaux se maintient toujours **dans la moyenne** des performances enregistrées à période équivalente depuis les années 2000. Ainsi, **près d'1,7 million de m² ont été commercialisés sur les 9 premiers mois de l'année en Ile-de-France**, une performance inférieure de 11 % à celle observée un an auparavant.

Demande placée cumulée

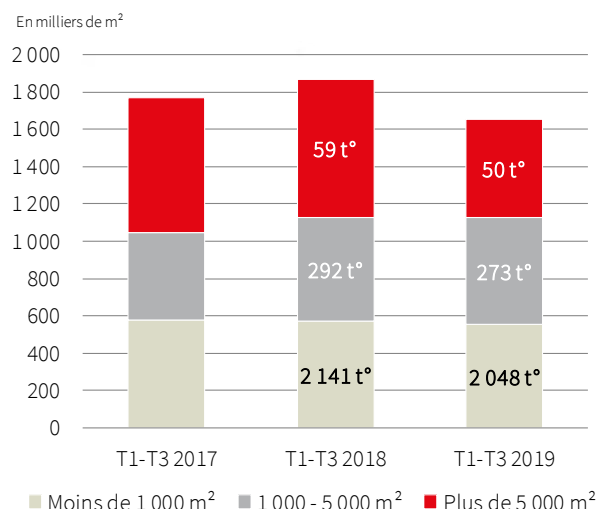


Sources : JLL/ImmoStat

Seul le segment des transactions intermédiaires (1 000 - 5 000 m²) enregistre une évolution positive sur un an (+3 %, en volume) avec ~571 000 m² placés via 273 transactions. En PMS (< 1 000 m²), le marché est en légère baisse (-3 %) avec 555 000 m² placés (2 048 transactions). **Pour les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m², ce sont les plus grandes transactions (2 000 - 5 000 m²) qui ont été les plus dynamiques (+17 % en un an).**

La plus importante baisse d'activité s'observe sur les **grands mouvements**, même si elle s'est réduite à la fin au 3^{ème} trimestre (-29 % en volume avec 529 000 m²).

Demande placée par tranche de surfaces



Sources : JLL/ImmoStat

Cette performance est également inférieure de 20 % aux niveaux observés depuis les années 2000. **50 transactions ont été enregistrées à fin septembre 2019**, soit 9 transactions de moins qu'il y a un an (-15 % en un an). On retiendra que sur ce segment de marché, les opérateurs de coworking représentent une part significative de l'activité avec 9 transactions depuis le début de l'année - même s'ils ont été moins actifs au 3^{ème} trimestre avec une seule transaction de plus de 5 000 m².

A Paris, le manque d'offre pousse les entreprises à **renégocier leurs baux**, et à prendre des extensions, dans leur immeuble quand c'est possible, ou à proximité de leurs locaux, voire en coworking. Par ailleurs, les entreprises, du QCA par exemple, qui ont signé leurs baux à des conditions très avantageuses en 2010 ou en 2013, ont peu d'intérêt à s'engager sur un nouveau bail aux conditions de marché puisque leur loyer, même indexé, est inférieur aux valeurs de marché actuelles.

Des volumes plus importants en 1^{ère} périphérie

Les secteurs de 1^{ère} périphérie concentrent la majorité de la demande placée d'Ile-de-France, et captent 47 % de l'activité à fin septembre 2019.

A Paris, les commercialisations ont diminué par rapport à l'année dernière (-8 %). Cette baisse s'observe dans une proportion plus importante sur les marchés parisiens hors QCA (-12 %) qui souffrent d'une pénurie d'offre durable.

Bien que supérieure à la moyenne décennale, la demande placée du Croissant Ouest diminue fortement (-28 %), un recul à mettre au regard des 3 transactions de plus de 45 000 m² enregistrées l'an dernier qui cumulaient près de 158 000 m². Les secteurs de Péri-Défense et de la Boucle Sud captent près des trois quarts de la demande placée du Croissant Ouest. Ainsi, respectivement près de 121 000 et 124 000 m² ont été placés sur ces deux marchés. Seule la Boucle Nord voit sa demande placée augmenter d'une année sur l'autre avec une activité dynamique sur les petites et moyennes surfaces. Quant à Neuilly-Levallois, sa demande placée a légèrement diminué (-2 %), une seule transaction de plus de 5 000 m² ayant été comptabilisée à ce stade de l'année : l'acquisition par DOCTOLIB du « Sémaphore » (~12 000 m²) à Levallois-Perret.

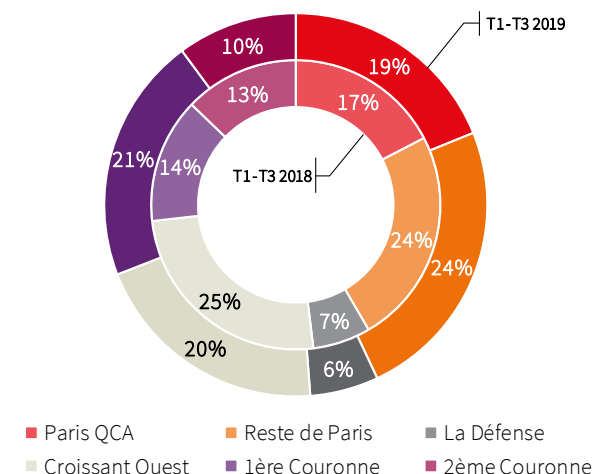
Le marché locatif de La Défense souffre toujours en 2019 du manque d'offre neuve et ce, en dépit de l'arrivée de nouveaux produits à court terme. L'activité reste toutefois dynamique sur les surfaces intermédiaires (~58 000 m²) qui fonctionne traditionnellement sur un stock de 2^{nde} main et de surfaces rénovées.

La 1^{ère} Couronne reste le secteur qui enregistre la meilleure performance avec près de 341 000 m² commercialisés sur les 9 derniers mois, une performance supérieure de 31 % à celle observée l'an dernier. Elle bénéficie d'un effet de report et capte l'intérêt des entreprises grâce à des niveaux de loyers raisonnables.

Tous les marchés réalisent des performances supérieures à leur moyenne décennale. Le Sud se maintient d'une année sur l'autre quand le Nord et l'Est enregistrent une croissance à deux chiffres (38 et 91 %). Les 5 plus grandes transactions signées jusqu'ici en Ile-de-France concernent des immeubles de 1^{ère} Couronne, majoritairement de 1^{ère} main. Au 3^{ème} trimestre, 2 nouvelles signatures, d'environ 31 000 m² chacune, ont été actées : la prise à bail par la SNCF de surfaces supplémentaires sur le « Campus SFR » à Saint-Denis, et celle de CACEIS sur l'« Académie » à Montrouge, immeuble qui a également été vendu à l'investissement ce trimestre. Ces transactions viennent s'ajouter à 2 autres mouvements supérieurs à 30 000 m² : celui de la SOCIETE GENERALE sur « Sakura » à Fontenay-sous-Bois et celui de la SOCIETE DU GRAND PARIS sur « Moods » à Saint-Denis au 1^{er} semestre.

La 2^{ème} Couronne enregistre une forte baisse de sa demande placée avec 168 000 m² (-30 % en un an), du fait d'une moindre activité sur le segment des grandes transactions : 6 signatures contre 9 l'an dernier. Cependant, 2 transactions de plus de 5 000 m² ont été finalisées ce trimestre dont la prise à bail d'environ 5 200 m² par la « Licorne » française IVALUA sur l'immeuble « Campus 2 » à Massy.

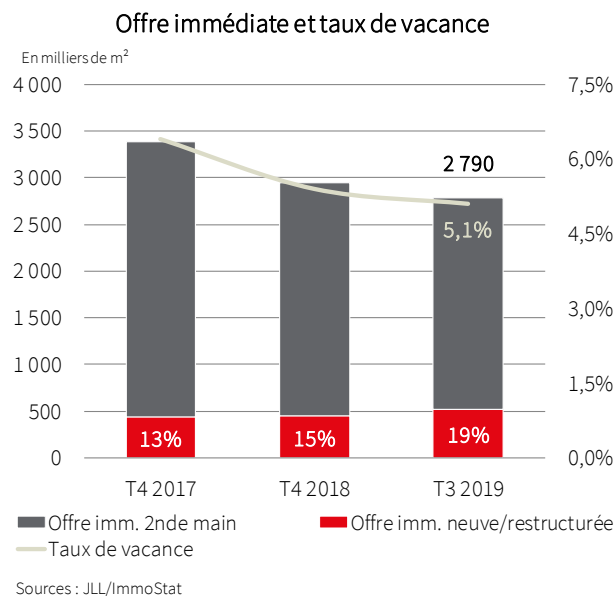
Demande placée par secteur géographique (T1-T3 2019 vs T1-T3 2018)



Sources : JLL/ImmoStat

L'offre immédiate passe sous le seuil des 2,8 millions

L'offre disponible en Ile-de-France poursuit son érosion avec 2 790 000 m² vacants à fin septembre 2019 (-6 % en un an), pour un taux de vacance de 5,1 %. L'offre de première main, qui ne représentait que 15 % de l'offre totale au trimestre dernier, s'est légèrement regarnie au cours des 3 derniers mois pour atteindre 519 700 m², soit 19 % des disponibilités.



La pénurie d'offre se confirme dans Paris avec un taux de vacance de nouveau en baisse au 3^{ème} trimestre 2019, à 2,2 % en moyenne et 1,3 % dans le QCA, des niveaux clairement insuffisants pour assurer la fluidité du marché.

Les disponibilités sont orientées à la baisse sur la quasi-totalité des secteurs, à l'exception de ceux où des livraisons non précommercialisées sont intervenues, à l'instar de Paris 12/13 (2,6 % contre 2 % au trimestre précédent) ou Péri-Défense (15,7 % contre 14,6 %).

Des valeurs locatives moyennes toujours en hausse

Les valeurs locatives « prime » ont augmenté en un an dans la très grande majorité des marchés franciliens. Certains secteurs, tels Paris 3/4/10/11 et Paris 5/6/7, enregistrent des évolutions à deux chiffres, pour atteindre chacun 730 €/m²/an au 3^{ème} trimestre 2019. A Paris QCA, marché de référence en Ile-de-France, le loyer « prime » atteint 830 €/m²/an (+4 % en un an) grâce à un nombre important de transactions au-dessus des 800 €, et quelques signatures dépassant très largement les 850 €.

En dépit d'un marché peu actif, le « prime » de La Défense se maintient à 530 €/m²/an à la faveur de transactions réalisées sur « Cœur Défense ».

On retiendra surtout que les loyers moyens de seconde main poursuivent leur ascension et atteignent des niveaux record. Le loyer moyen francilien se positionne ainsi à 387 €/m²/an à fin septembre 2019. Dans le QCA, sous la pression du déséquilibre croissant entre offre et demande, cette valeur moyenne, en hausse constante depuis 4 ans, atteint 624 €/m².

Loyer prime facial (en €/m²/an)



Sources : JLL/ImmoStat

Les mesures d'accompagnement ont fléchi pour se positionner à 19,9 % au 2^{ème} trimestre 2019 sur l'ensemble de l'Ile-de-France avec un point bas à 9,4 % à Paris Nord-Est, en passant par 23,3 % en 1^{ère} Couronne et 23,9 % dans le Croissant Ouest et La Défense.

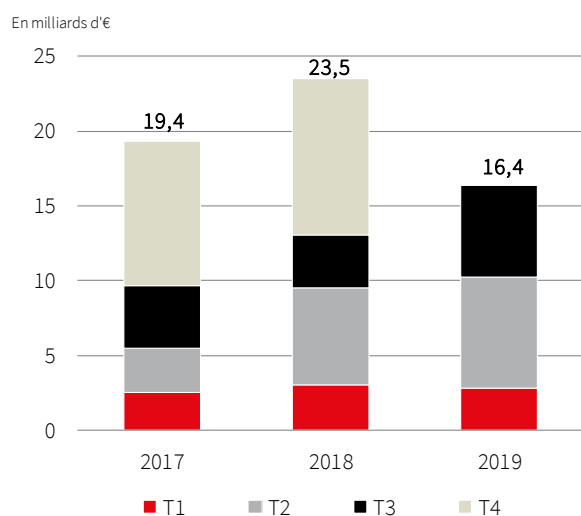
Marché de l'investissement

Un nouveau record possible en 2019

Un nombre de transactions record

L'investissement en Ile-de-France a été particulièrement dynamique au 3^{ème} trimestre 2019 avec un total de 6,2 milliards d'euros, portant le volume total investi depuis le début de l'année à 16,4 milliards d'euros, le plus haut niveau observé au cours des dix dernières années pour la même période. Ce chiffre représente une hausse de 25 % sur un an, et est supérieur de 62 % à la moyenne décennale. Le marché bénéficie en effet d'une offre abondante grâce à des taux de rendement bas qui incitent à la vente, la demande étant par ailleurs constamment forte sur le marché.

Volumes investis en Ile-de-France

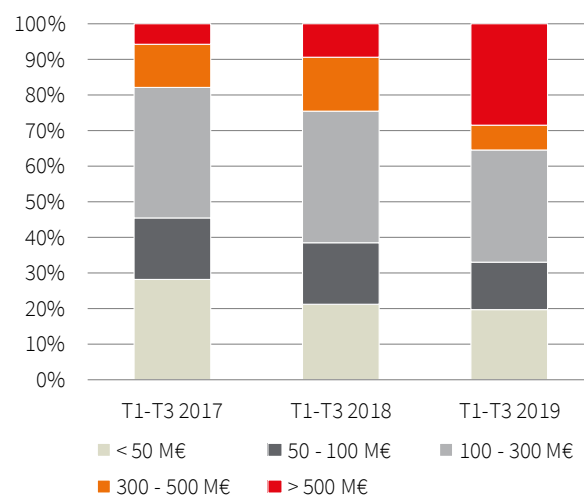


Sources : JLL/ImmoStat

Ce volume a été porté essentiellement par le segment des transactions supérieures à 100 millions d'euros, avec en particulier 3 transactions d'un montant supérieur à 900 millions d'euros : l'acquisition par SWISS LIFE AM d'un portefeuille de 28 actifs (110 000 m²) situés dans le Quartier Central des Affaires auprès de TERREIS pour 1,8 milliard d'euros, celle par PRIMONIAL et SAMSUNG SRA de l'ensemble « Le Lumière » (120 000 m²) auprès de TISHMAN

SPEYER pour un montant d'environ 1,2 milliard d'euros, ainsi que l'acquisition au 3^{ème} trimestre par MIRAE ASSET DAEWOO et AMUNDI IMMOBILIER auprès de UNIBAIL RODAMCO de la tour « Majunga » pour 910 millions d'euros. Ces 3 transactions contrastent ainsi avec 2018 où il n'y avait eu aucune transaction de cette envergure. Au total, 40 signatures ont été enregistrées sur ce segment de marché depuis le début de l'année pour un volume total de 11 milliards d'euros, une performance supérieure à celle de l'an dernier (36 signatures pour 8,1 milliards d'euros) et qui constitue le 2^{ème} plus haut niveau historique après 2007.

Volumes investis par tranche de montant



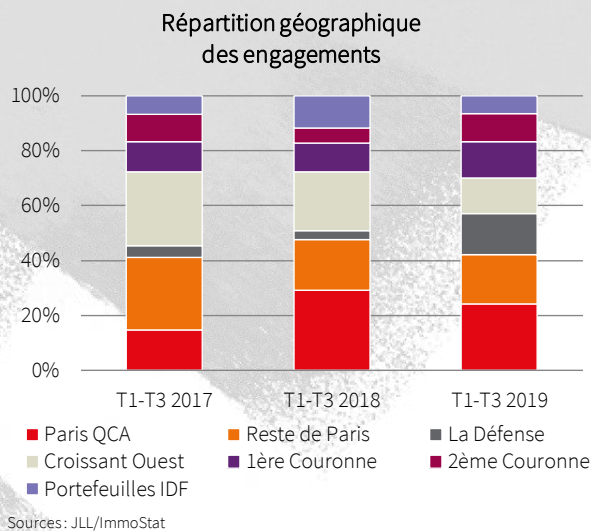
Sources : JLL/ImmoStat

Par ailleurs, le segment des transactions d'une valeur inférieure à 50 millions d'euros a atteint un record historique avec plus de 3,2 milliards d'euros investis via 173 transactions depuis le début de l'année.

Au global, 246 cessions ont été enregistrées depuis le début de l'année sur le marché francilien de l'investissement, un record historique.

Volumes record pour plusieurs secteurs

La capitale, qui avait réalisé une performance historique en 2018, reste particulièrement bien orientée ; avec 6,9 milliards d'euros investis, elle réalise en effet un **nouveau record** en dépit de prix élevés. Cette performance est fortement corrélée à la transaction intervenue sur « Le Lumière » mais également au **dynamisme du QCA**, qui enregistre lui aussi un **résultat historique** avec près de 4 milliards d'euros investis depuis le début de l'année. L'acquisition par SWISS LIFE AM d'un portefeuille de 28 actifs a fortement participé à ce résultat.



Le quartier de **La Défense**, à la peine en 2017 et 2018, connaît une **année 2019 beaucoup plus dynamique** avec près de 2,5 milliards d'euros investis via 7 transactions, dont 4 réalisées par des investisseurs coréens.

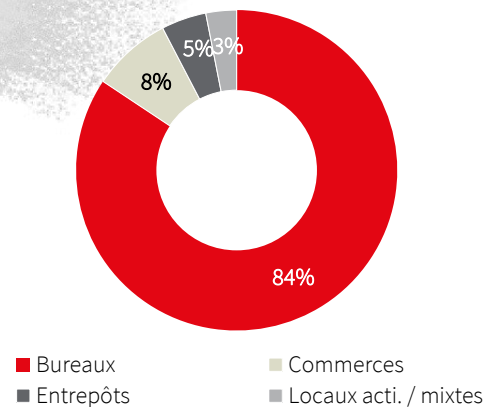
Volume d'investissement record également pour la **1^{ère} Couronne** qui totalise plus de 2,1 milliards d'euros, dont 1,1 milliard en Première Couronne Sud, du jamais vu.

Dans le **Croissant Ouest**, si le volume global est en recul de 23 %, on soulignera la **performance historique** du secteur Neuilly-Levallois, avec plus d'1 milliard d'euros investis, en grande partie grâce à la cession par ICADE de l'opération « Crystal Park ».

3^{ème} meilleure performance de l'histoire en bureaux

Les bureaux restent clairement majoritaires au sein des investissements réalisés en Ile-de-France (84 %). Avec 13,8 milliards d'euros investis depuis le début de l'année (+24 % en un an), ils réalisent leur **3^{ème} meilleure performance de l'histoire** après celles de 2006 et 2007. Les actifs « Core », déjà majoritaires au 1^{er} semestre, ont été **particulièrement prisés** au 3^{ème} trimestre. Ils concentrent ainsi 53 % des transactions et près des 2/3 des montants investis. A l'inverse, les opérations **value-add**, peu nombreuses ce trimestre, ne concentrent plus que 13 % des volumes engagés.

Répartition des engagements par type d'actif - T1-T3 2019



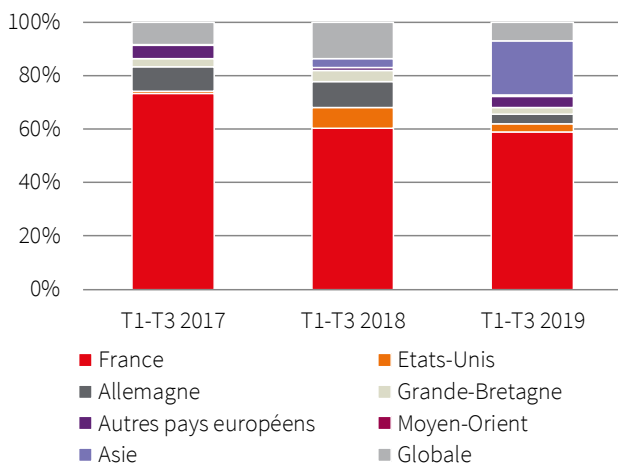
Les investissements en **commerces**, qui avaient connu un début d'année timide, se sont **redressés de trimestre en trimestre**. Ils cumulent ainsi, depuis le début de l'année, plus d'1,3 milliard d'euros d'engagements (+20 % en un an), grâce à 10 transactions de plus que l'an dernier.

Enfin, les actifs industriels conservent une excellente dynamique. Avec 743 et 500 millions d'euros investis, les entrepôts et locaux d'activités enregistrent en effet des hausses respectives de 72 et 38 %.

Les investisseurs coréens conservent leur dynamisme

Les investisseurs étrangers ont reproduit le même dynamisme que celui observé en 2018, comptant pour 41 % des investissements depuis le début de l'année. Le fait marquant du 3^{ème} trimestre a été l'accélération de l'activité des investisseurs coréens qui ont porté leur part dans les engagements depuis le début de l'année à 20 %, avec un total de 8 transactions de stratégies « Core » et « Core+ », dont 4 réalisées au 3^{ème} trimestre. D'autre part, l'activité des fonds internationaux, allemands, américains et britanniques, a baissé sur les 9 derniers mois en comparaison à la même période en 2018, ces derniers n'ayant représenté respectivement que 7, 4, 3 et 3 % des engagements totaux.

Répartition des engagements selon la nationalité des acquéreurs



Sources : JLL/ImmoStat

Les institutionnels restent les premiers acteurs du marché avec 4,2 milliards d'euros investis sur les 9 derniers mois, représentant 30 % de l'activité. Ils sont suivis des fonds d'investissement (27 %) et des gestionnaires de SCPI/OPCI (25 %).

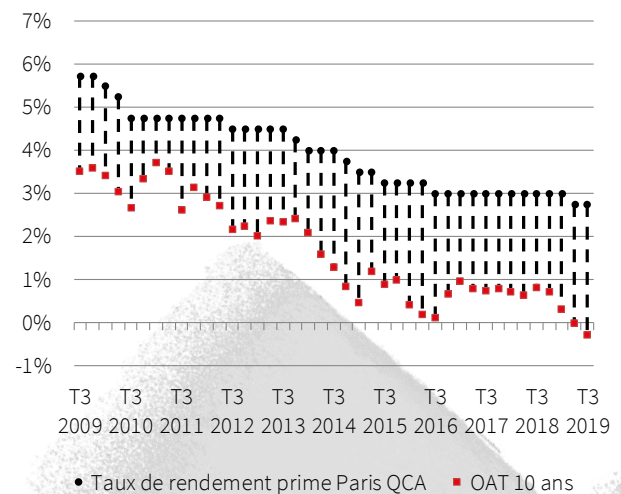
Nouvelles compression pour la logistique

Après une nouvelle compression au 2^{ème} trimestre, les taux de rendement prime bureaux sont demeurés stables au cours des 3 derniers mois sur l'ensemble des secteurs franciliens. Avec des OAT positionnées à -0,27 % fin septembre 2019, l'immobilier tertiaire prime de Paris QCA offre ainsi une prime de risque particulièrement élevée (302 points de base).

Les taux de rendement prime commerce sont également restés stables au 3^{ème} trimestre 2019, à 2,75 % pour les boutiques de pieds d'immeubles, 5,00 % pour les meilleurs retail-parks, et 4,75 % pour les centres commerciaux et galeries commerciales.

En revanche, une nouvelle compression s'est opérée en logistique, avec un taux de rendement prime désormais positionné à 4,20 %.

Prime de risque



Sources : JLL/Banque de France

Perspectives

Les prévisions de croissance de nouveau revues à la baisse

Economie

Au regard des tensions commerciales et des diverses incertitudes qui règnent actuellement, **les économistes ont de nouveau revu leurs prévisions de croissance mondiale à la baisse.**

Croissance mondiale

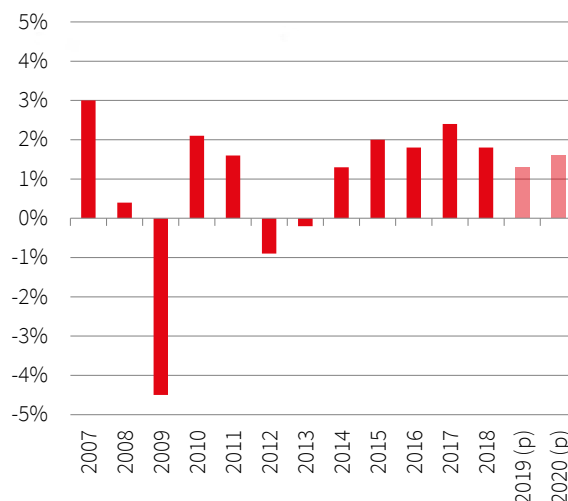


Source : FMI

Le FMI, qui tablait le trimestre dernier sur une croissance mondiale de 3,3 % en 2019, **a récemment revu ses anticipations à la baisse.** Le PIB devrait ainsi progresser de 3,2 % en 2019 et de 3,5 % en 2020. L'OCDE est, elle, moins optimiste, avec des prévisions respectives de 2,9 et 3,0 %, soit -0,3 et -0,4 point par rapport au trimestre dernier.

Pour la Zone Euro, les prévisions pour 2019 sont comprises entre 1,1 % selon les derniers Consensus Forecasts et 1,3 % pour le FMI, tandis que la croissance devrait être comprise entre 1,1 et 1,6 % en 2020. L'Allemagne, dont les anticipations de croissance ont été fortement revues à la baisse par l'OCDE, devrait voir son PIB progresser de seulement 0,5 % en 2019 et 0,6 % en 2020.

Croissance en Zone Euro



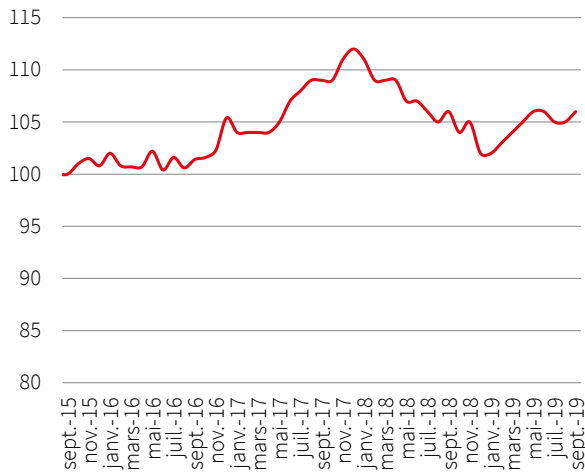
Sources : Banque mondiale, FMI

Malgré cet environnement international plus difficile, **les prévisions concernant la France ont été maintenues, à 1,3 % pour 2019 et entre 1,2 et 1,4 % pour 2020.** La France devrait en effet faire mieux que ses voisins européens grâce à une demande interne robuste et un marché du travail dynamique. **Le taux de chômage devrait en effet poursuivre sa décrue en 2020 et 2021, tombant sous le seuil des 8 %.**

Cette confiance se retrouve dans le Climat des Affaires (106 au mois de septembre) et dans l'indice global PMI Markit qui, bien qu'en retrait au mois de septembre (50,8), reste supérieur au seuil d'expansion.

Ces prévisions sont néanmoins soumises aux nombreux aléas qui persistent à l'échelle internationale et aux éventuels mouvements sociaux que pourrait engendrer la réforme des retraites. Malgré ce risque, le FMI encourage les différents pays à poursuivre les réformes pour assurer la croissance de demain.

Indice synthétique du climat des affaires



Source : Insee

Marché locatif

Le marché locatif francilien pâtit actuellement du climat économique incertain, du manque d'offre, de l'arrivée des opérateurs de coworking et de valeurs historiquement élevées sur certains secteurs, incitant parfois les entreprises à renégocier leurs baux ou à déménager sur des marchés plus abordables. Au regard de ces différents éléments, une demande placée d'environ 2,2 millions de m² en 2019 nous paraît le scénario le plus plausible.

Les livraisons seront plus nombreuses en 2020 qu'en 2019, avec un volume supérieur à 1 million de m². Bien que le niveau de précommercialisation reste élevé, ces livraisons vont constituer un apport de surfaces neuves bienvenu dans de nombreux marchés, et rééquilibrer la relation offre-demande au profit des locataires. Dans un contexte de ralentissement du marché, l'évolution de l'offre sera à suivre attentivement en 2020. Le taux de vacance francilien, qui s'établit à 5,1 %, devrait encore baisser d'ici à la fin de l'année, avant de remonter légèrement en 2020.

Les valeurs locatives prime devraient quant à elles se stabiliser à leur niveau actuel dans la plupart des marchés.

Les loyers moyens devraient quant à eux continuer à progresser, en particulier dans Paris, compte tenu d'une offre qui reste tendue.

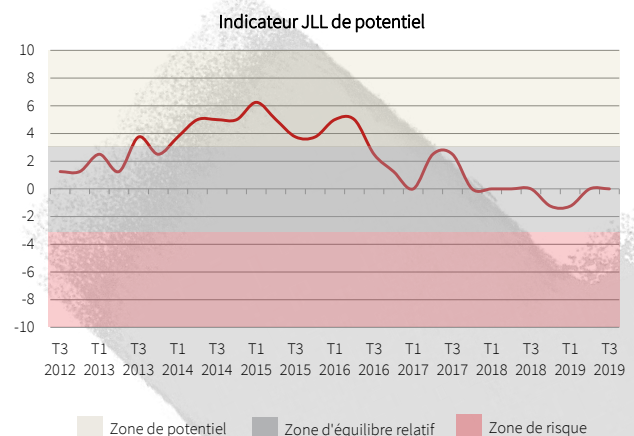
Marché de l'investissement

Malgré la dégradation du contexte économique, l'attractivité du marché français de l'investissement est restée intacte au 3^{ème} trimestre 2019.

Les conditions de financement restent favorables et les capitaux à investir sur le territoire français sont toujours aussi conséquents avec notamment un niveau record de collecte pour les SCPI au 1^{er} semestre 2019 (4,3 Mds d'euros), et des investisseurs étrangers qui restent actifs.

Dans ce contexte, nous anticipons un volume d'investissement au moins équivalent à celui de l'année passée, à savoir 24 milliards d'euros en Ile-de-France et 8 milliards hors Ile-de-France.

Avec un loyer prime positionné nettement au-dessus de sa moyenne de long terme et une prime de risque (302 points de base) bien supérieure à la moyenne de long terme (223 points de base), l'indicateur JLL de potentiel, qui analyse les capacités de création de valeur sur le marché francilien, reste en zone d'équilibre, à 0.



Sources : JLL/ImmoStat/Banque de France

Paris

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

Saint-Denis

3 rue Jesse Owens
93210 Saint-Denis
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 48 22 52 83

Le Plessis-Robinson

« La Boursidière » - BP 171
92357 Le Plessis-Robinson
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Lyon

« King Charles » - 132 cours
Charlemagne 69002 Lyon
T : +33 (0)4 78 89 26 26
F : +33 (0)4 78 89 04 76

Marseille

21 rue de la République
13002 Marseille
T : +33 (0)4 95 09 13 13
F : +33 (0)4 95 09 13 00

Bordeaux

C/o Spaces Bordeaux Euratlantique
Ilôt Quai 8.2 – Bât. E1
Rue d'Armagnac – CS 92012
33088 Bordeaux Cedex
T : +33 (0)5 40 25 58 96

Lille

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

Rennes

20 rue d'Isly
35042 Rennes Cedex
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Contacts

Delphine Mahé
Directrice Recherche Marché
Etudes & Recherche
T : +33 (0)1 40 55 15 91
delphine.mahe@eu.jll.com

Manuela Moura
Consultante bureaux Ile-de-France
Etudes & Recherche
T : +33 (0)1 40 55 85 73
manuela.moura@eu.jll.com

Anas Alioua
Consultant investissement
Etudes & Recherche
T : +33 (0)1 53 75 86 74
anas.alioua@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.