


Les marchés immobiliers

Webinaire ADI

Novembre 2023

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY

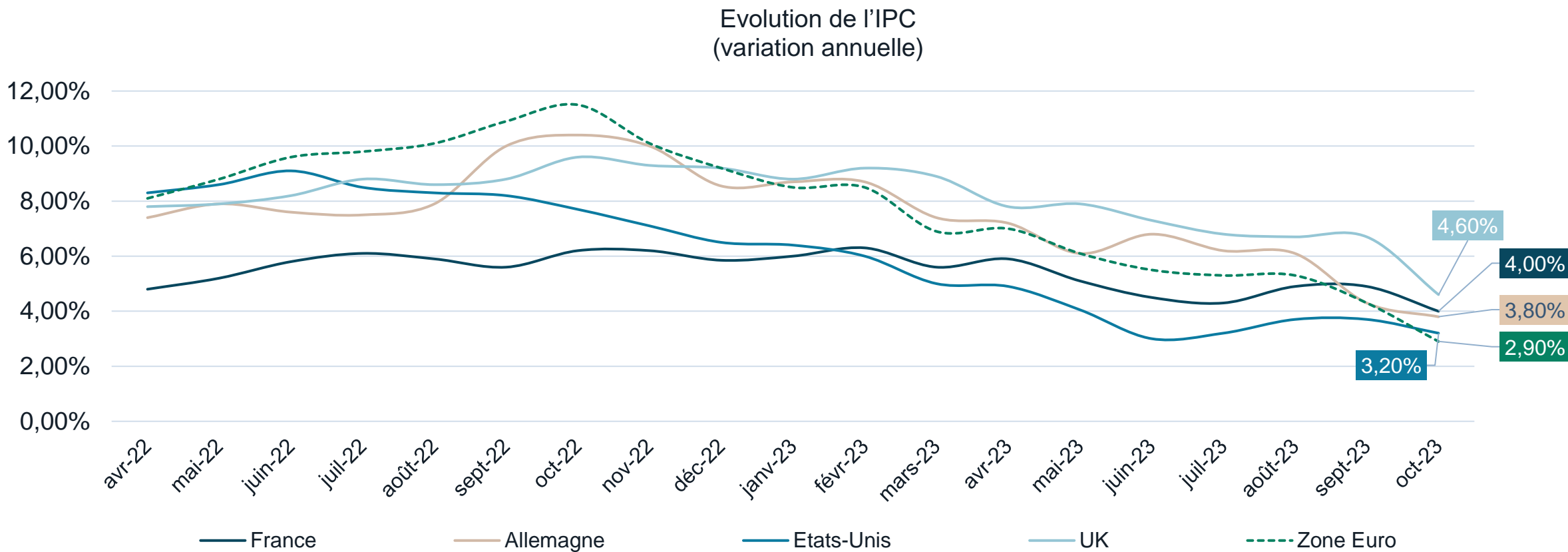


Le contexte macro-économique

Début de l'Acte II – les taux directeurs européens devraient se stabiliser

L'inflation mondiale

Acte II - la baisse de l'inflation accélère en octobre en zone Euro mais aussi aux US et en Grande-Bretagne



Sources : OCDE, <https://data.oecd.org/fr/price/inflation-ipc.htm> ; Eurostat, <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-euro-indicators/w/2-30062023-ap>

Indicateurs macro-économiques France

Acte II – les effets de la politique monétaire restrictive se font sentir sur l'économie



Croissance

T3 2023

+ 0,1 %

Le PIB a évité la stagnation au T3 – une bonne nouvelle par rapport aux anticipations.

Les moteurs de la croissance ont été radicalement différents du T2. Le rebond de la consommation des ménages a entraîné une dégradation de la balance commerciale.



Climat des affaires général

Octobre 2023

98 points (-2)

Le Climat des Affaires est passé sous le seuil des 100 points.

Ce sont les secteurs de l'industrie et du commerce de détail sont les plus bas.

L'indicateur de l'emploi perd 1 point à 104.



Climat des affaires services

Octobre 2023

100 points (-1)

Le secteur des services a connu une baisse marquée au début du printemps et se stabilise depuis lors.

Les perspectives du secteur sont jugées moins favorables par les chefs d'entreprises.



Indice PMI composite

Octobre 2023

44,6 points (+0,5)

L'indice PMI rebondit très légèrement en octobre mais reste nettement en zone de contraction.

Si l'indice français est encore bas par rapport aux autres pays européens il est en légère hausse quand ailleurs les indices continuent de baisser.

Indicateurs macro-économiques France

Acte II – un début d'érosion sur le marché de l'emploi qui pourrait atténuer les tensions salariales



Chômage

T3 2023

7,4 %

De nouveau une hausse du chômage au T3, plus prononcée que le trimestre précédent.

Il reste toujours bas et ce rebond était attendu dans un contexte de ralentissement économique.



Créations emplois

T3 2023

-17 700 emplois

Les créations d'emplois dans le secteur privé sont passées en territoire négatif avec une perte de -0,1% dans le secteur privé au T3.

De nombreux secteurs basculent notamment l'intérim, la construction et le tertiaire non marchand.



Confiance ménages

Octobre 2023

84 points (+1)

La confiance des ménages continue son évolution en dents de scie.

Les ménages marquent toujours peu d'appétit pour réaliser des achats importants.



Consommation

Septembre 2023

+0,2% mensuel

Sur 1 an les dépenses de consommation sont en baisse de 3%.

En mensuel ce sont les dépenses alimentaires qui ont permis ce léger rebond.

Indicateurs financiers France

Acte II – un début de stabilisation des conditions financières générales



Inflation

Octobre 2023

+4,0 % annuel (baisse)

L'IPC d'octobre marque une baisse visible par rapport à septembre.

Les prix de l'énergie et de l'alimentation connaissent une accalmie.

Sur 1 mois l'IPC progresse de 0,1%

Taux BCE

Octobre 2023

4,00 – 4,50 % (stable)

Comme anticipé par les marchés la BCE n'a pas touché à ses taux en octobre.

La dégradation des indicateurs économiques et le ralentissement de l'inflation ont présidé à ce choix. Maintenant la question ouverte reste la durée du plateau.

OAT 10 ans

31 octobre 2023

3,43 % (baisse)

Les rendements obligataires sont restés très volatiles mais ont amorcé une baisse qui se poursuit en novembre.

Toujours une inversion entre les taux courts (jusqu'à 1 an) et les taux moyens et long terme (2 ans et plus)

SWAP 5 ans

1^{er} novembre 2023

3,20 % (baisse)

Les taux SWAP ont nettement reflué en octobre (-30 bps) et continuent leur baisse en novembre.

Les annonces de la BCE ont rassuré les marchés et les taux continuent de se replier début novembre

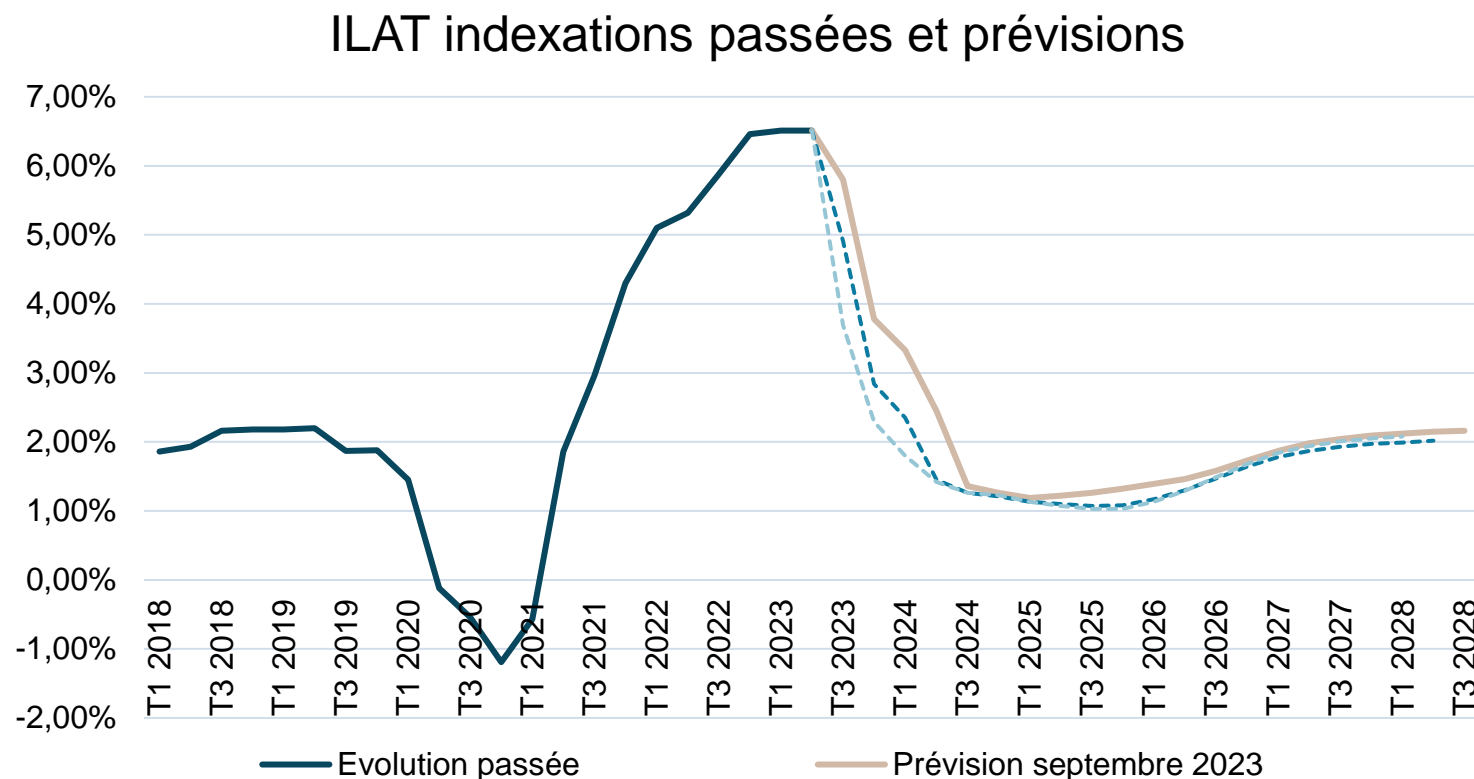
Source : INSEE / Banque de France

6 | © 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés..

Les conséquences de l'inflation pour l'immobilier

Selon nos prévisions les indexations vont décroître au cours de 2024 pour passer sous les 2% annuels fin 2024

- Les indexations ont culminé en début d'année à +6,5% en rythme annuel.
- Il s'agit du point haut et dès le trimestre prochain (T3 2023) le rythme de progression des indexations devrait ralentir.
- Par rapport aux prévisions établies en début et mi-année, la prévision du 3^{ème} trimestre montre un ILAT qui reste un peu plus élevé plus longtemps et qui ne converge avec les précédentes prévisions qu'à partir du 2^{ème} trimestre 2025.
- La dynamique des indexations de loyers devrait donc rester forte encore 1 an.



Source : JLL, prévisions ILAT du 05/07/2023

Le contexte RH

Télétravail et Flex-Office

De nombreuses questions d'organisation du travail

Le dimensionnement des projets immobiliers est complexe et pousse à réduire les m²

Pourquoi les big boss en veulent-ils autant au télétravail ?

Welcome to the jungle, 13 août 2023

DÉCRYPTAGE

Télétravail : les patrons sont-ils en train de revenir en arrière ?

Les patrons américains se succèdent pour taper du sucre sur le dos du télétravail. Pourtant, on imaginait que deux ans après la pandémie, le travail à distance était devenu un acquis indéboulonnable. Pourquoi ce revirement ? En France aussi, le vent est-il en train de tourner ? On vous répond.

Lire plus tard Commenter Partager Flexibilité au travail



Les Echos, 24 mai 2023



Courrier international, 30 août 2023

Trois ans plus tard, ces entreprises qui déchantent du télétravail

Le Figaro, 14 septembre 2023

TÉLÉTRAVAIL: CES ENTREPRISES QUI FONT MARCHÉ ARRIÈRE

BFM Business, 13 août 2023



« Notre priorité pour les prochains mois sera d'accélérer **notre avantage compétitif dans l'IA**, mais aussi de revenir à plus de **collaboration en personne** ! », [glisse au Figaro Arthur Sadoun](#)..... Dès janvier 2024, ses 102.000 employés à travers le monde devront tous, sans exception, **passer au moins trois jours par semaine dans les locaux du géant publicitaire**, et « **sans faire deux jours consécutifs de télétravail** ».

Ces entreprises qui font volte-face sur le télétravail 🤨

Trois ans après la pandémie de Covid, les salariés, en France comme outre-Atlantique, se sont habitués à travailler de chez eux. Mais ces derniers mois, certains secteurs veulent que les employés reviennent au bureau, parfois sous peine de sanctions.

Lire plus tard Commenter Partager Amazon Apple



Les Echos, 30 août 2023

AU-DELÀ DE 2 JOURS DE TÉLÉTRAVAIL, LA PRODUCTIVITÉ DES SALARIÉS AURAIT TENDANCE À BAISSER

BFM Business, 18 juillet 2023

Opinion | Télétravail : le manager est le maillon faible 🤨

Les Echos, 2 août 2023

Télétravail : à la City, la fête est finie

Les Echos, 12 septembre 2023

Nouvelle Etude Mondiale JLL Research : Is Hybrid Really Working ?

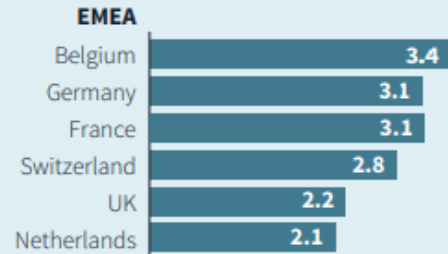
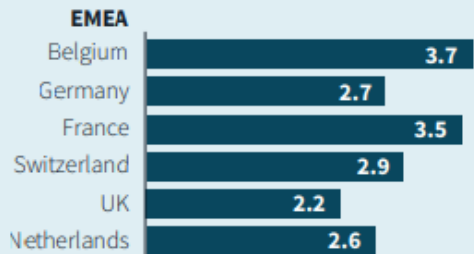
Novembre 2023

20 000 personnes et 208 Directeurs immobiliers dans le monde

87% encourage working from the office at least some of the time

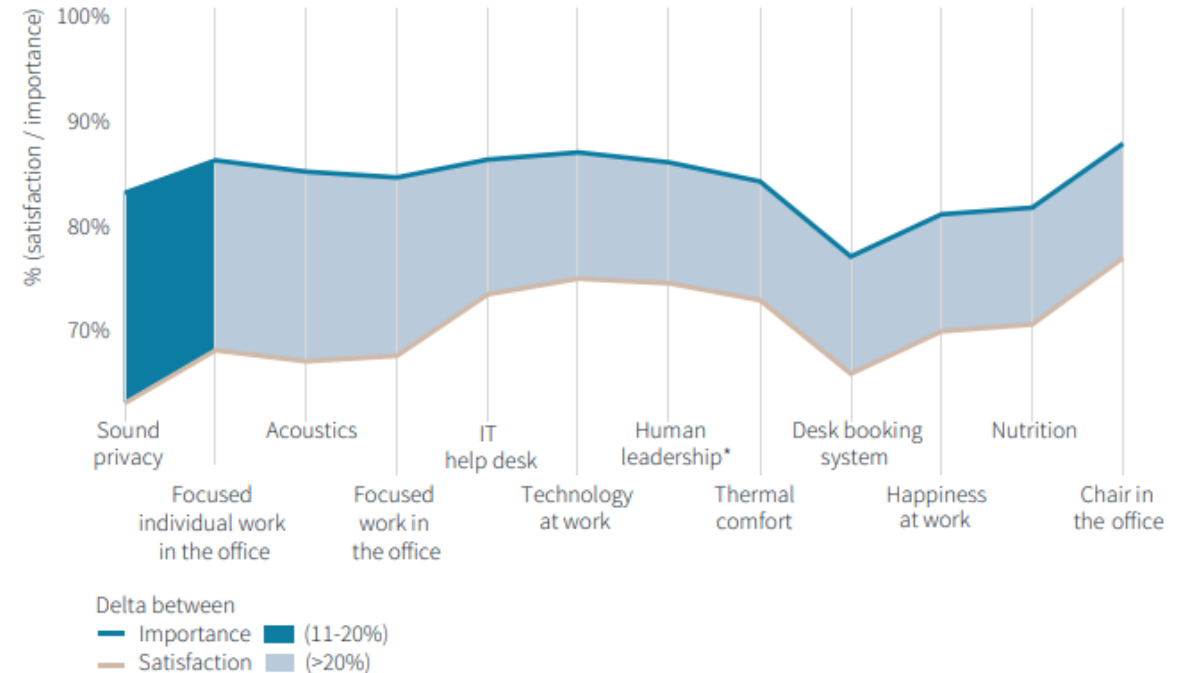
3.1 the average number of days in the office

20% work fully remote or just one or two days a week in the office; 39% said this one year ago



Human experience in the office - where employers should focus their efforts

Top 12 workplace factors with the greatest gap between importance and current levels of employee satisfaction



Nouvelle Etude Mondiale JLL Research : Is Hybrid Really Working ?

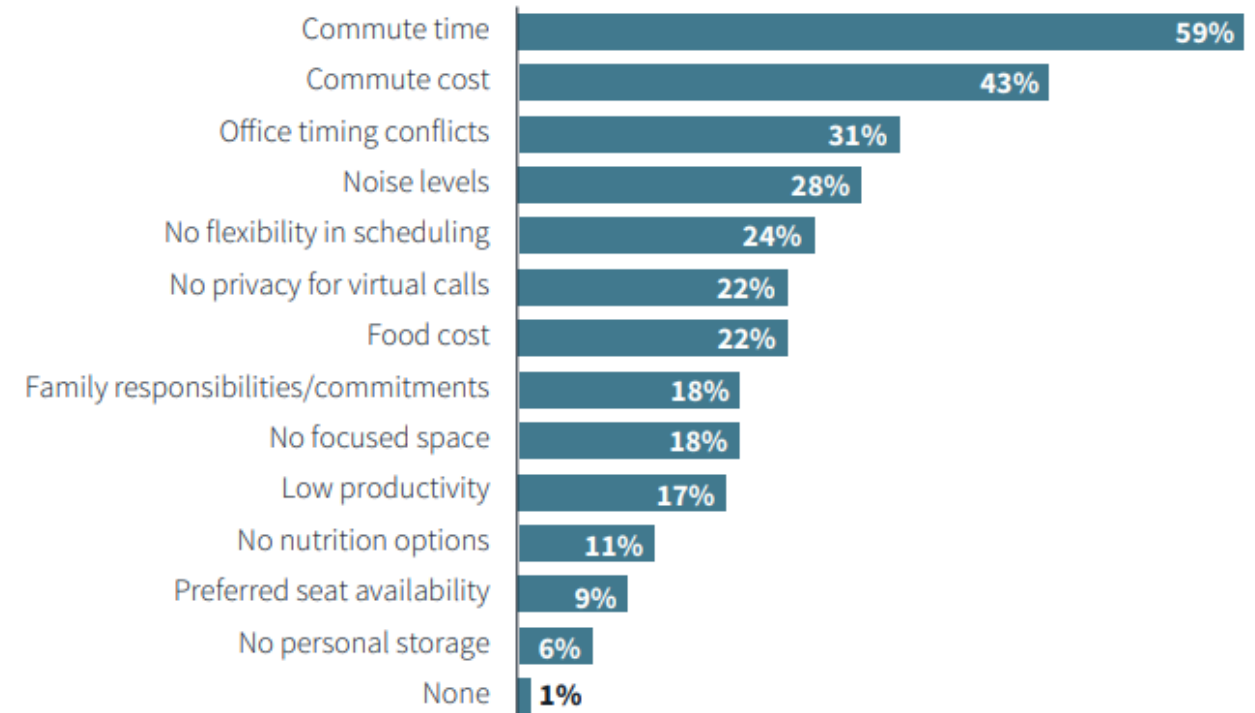
Novembre 2023

20 000 personnes et 208 Directeurs immobiliers dans le monde

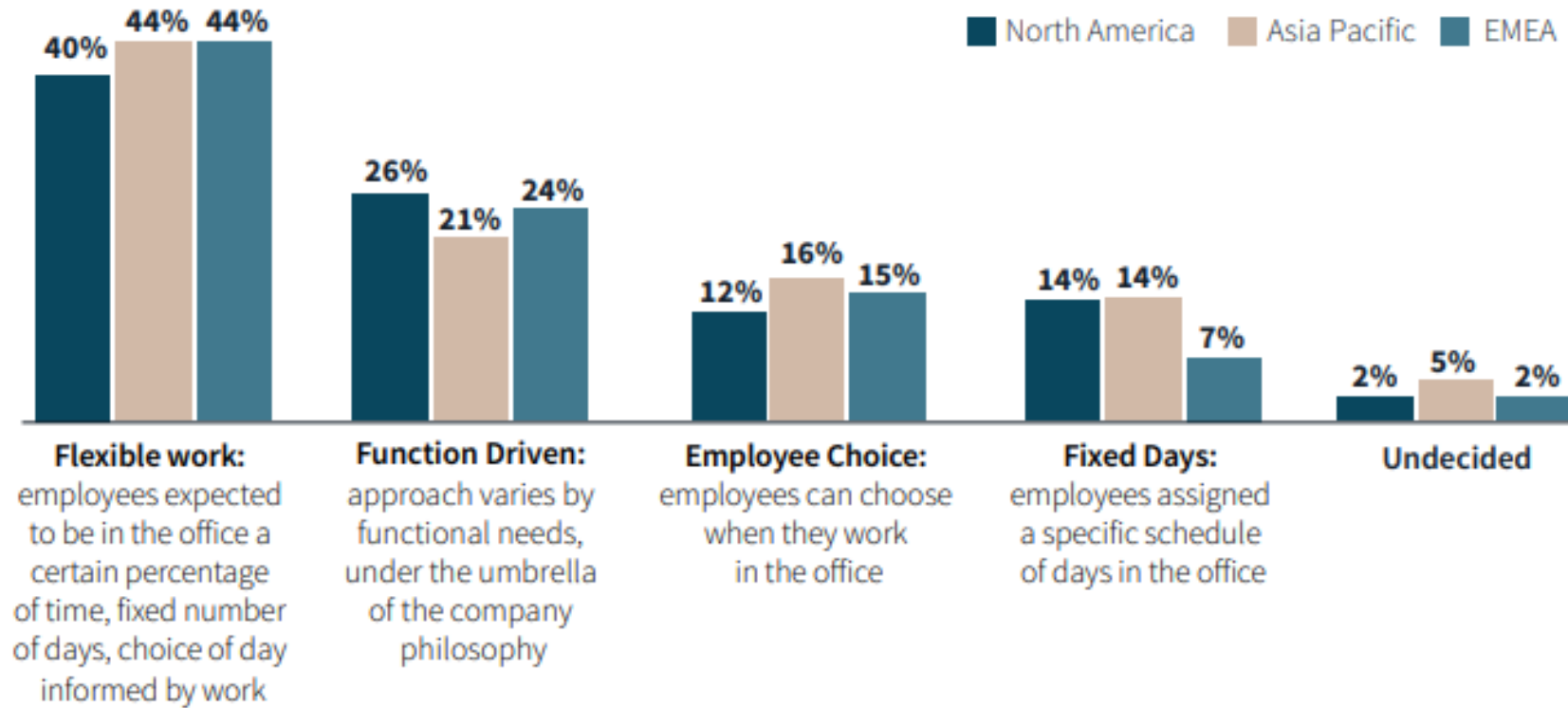
Employers' reasons for encouraging employees to work from the office



Employees' barriers to working from the office



How employers approach hybrid work and manage office attendance



Quel bilan fin 2023 ?

Retour du Congrès des DRH des 14 et 15 novembre 2023

« Est-ce vraiment la fin du télétravail ? Le flex-office est-il le passage obligé dans un contexte de crise économique et sociétale, qui incite les entreprises à 'faire mieux avec moins' ? **Etat des lieux du travail hybride aujourd'hui et impact des nouvelles organisations spatiales sur la performance.** »

Expériences Croisées RH Multi Secteurs d'activités (Surveys, études)

- NATIXIS
- UBISOFT
- STELLANTIS



LES 3 ENSEIGNEMENTS MAJEURS POUR LES DRH

1. Le lien évident entre le travail Hybride et la qualité des espaces de travail
2. Test and Learn avec les Managers
3. Mesurer et Ecouter

NATIXIS : Survey mondial (14 000 personnes)

- 75 % de satisfaction (salariées et management)
- 17% pensent que la cohésion se détériore
- 19 % pensent qu'il y a des pertes d'informations

RESPONSABILISER ET SOUTENIR LES MANAGERS

UBISOFT : Télétravail par activités

- Formation : 100 % au bureau
- Onboarding : 100 % au bureau
- Feedback avec le Management : 100% au bureau

IMPOSSIBLE DE REVENIR EN ARRIERE A CAUSE DE LA GUERRE DES TALENTS

STELLANTIS : Plébiscite global du Télétravail

- Améliore l'attractivité secteur Tech
- Bénéfice RH majeur de ces dernières années
- Changement de mode managérial

FAVORISE LES MOBILITES INTERNES

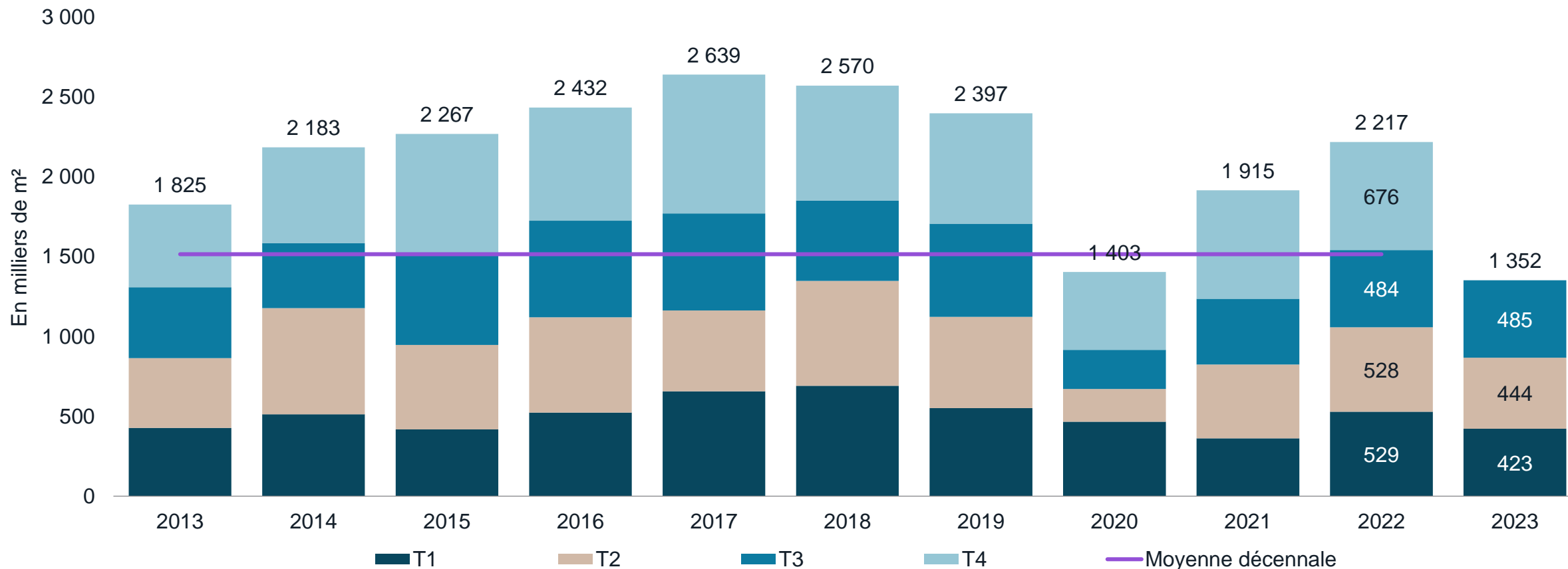
Le marché en Ile-de-France

Un marché très segmenté avec des poches de rareté dans Paris

Une consommation de bureaux ralentie en 2023

1 352 000 m² de bureaux loués par les entreprises, un niveau de demande de 12% inférieur à la moyenne

Demande placée par trimestre

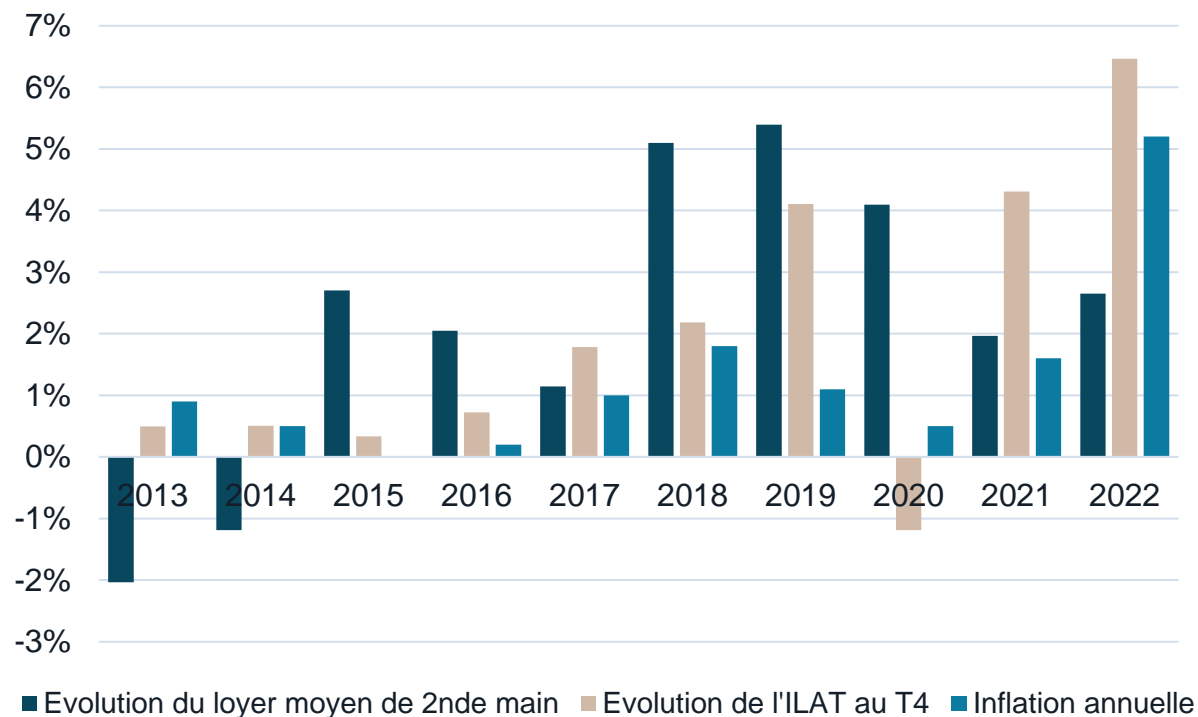


Sources : JLL/ImmoStat

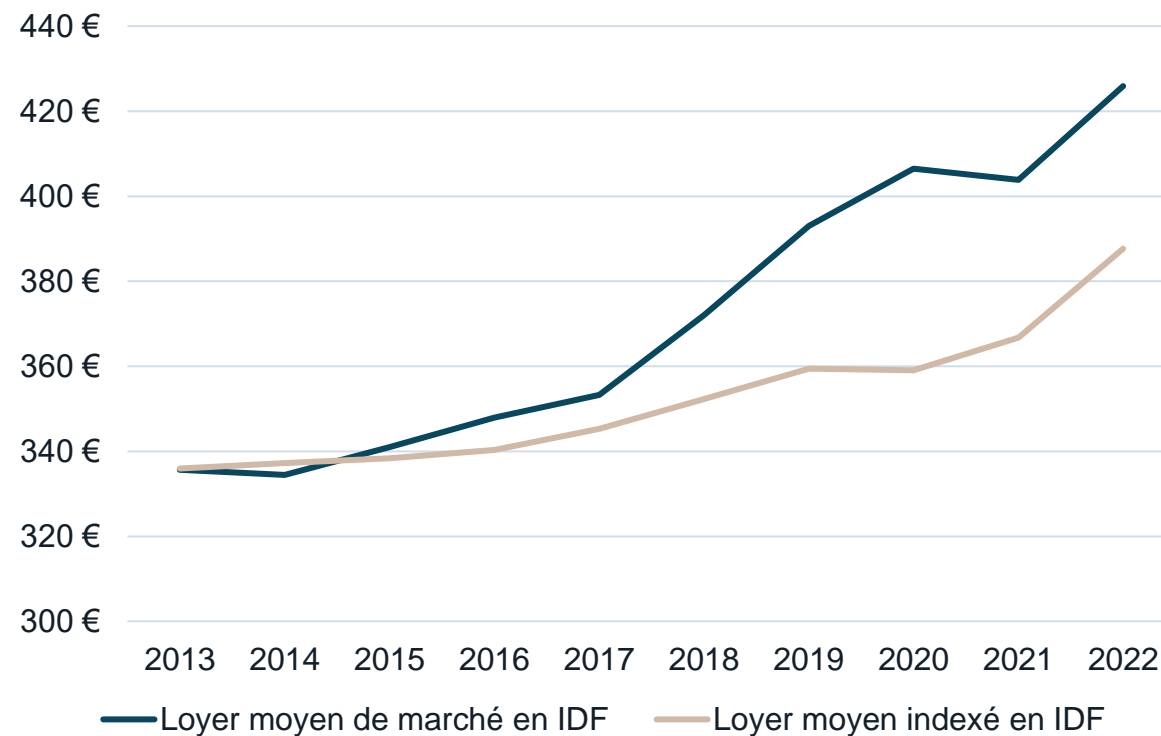
Les entreprises confrontées à la hausse de leurs coûts immobiliers

Indexations, inflation et valeurs de marché sont en hausse – un environnement qui rend la prise de décision difficile et pousse à la réduction des surfaces prises à bail

Depuis 2018 l'ensemble des composantes des coûts est à la hausse



Une divergence entre loyers de marché et loyers indexés

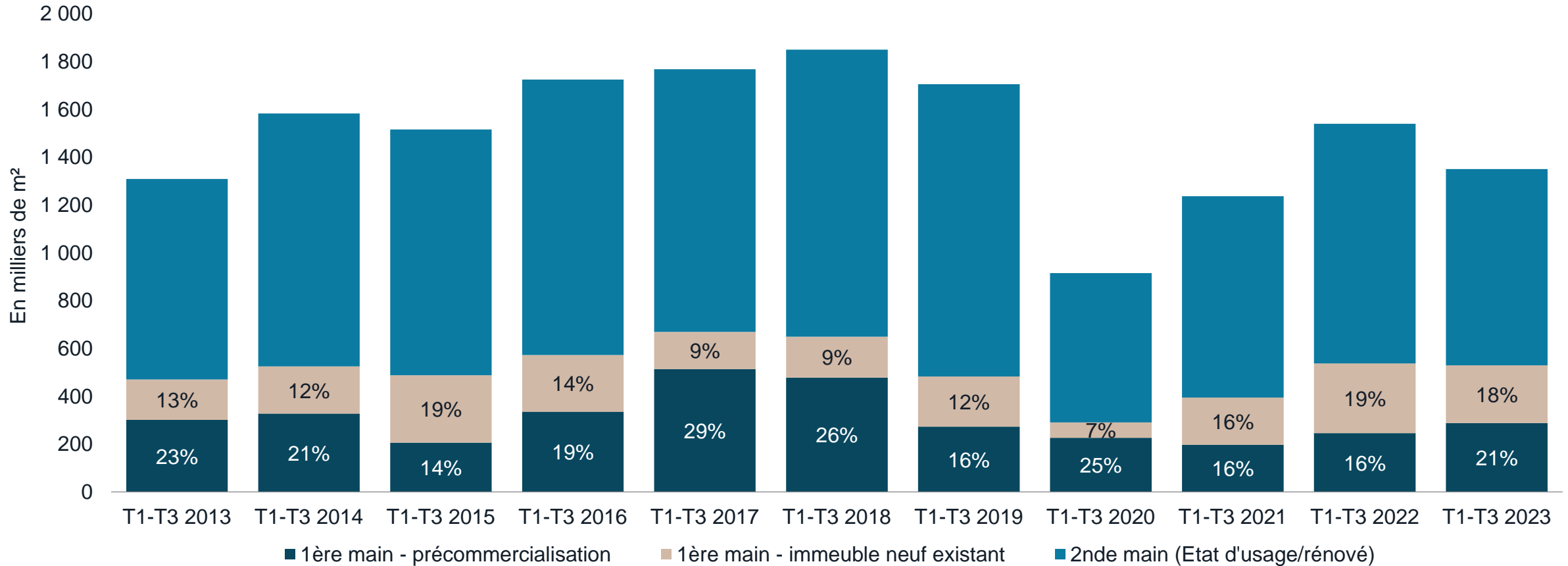


Sources : JLL, ImmoStat, INSEE

Près de 40% des m² consommés sont neufs ou restructurés

Les enjeux énergétiques et ESG des entreprises les conduisent à se positionner sur des produits performants

Demande placée par état d'immeuble (en volume)

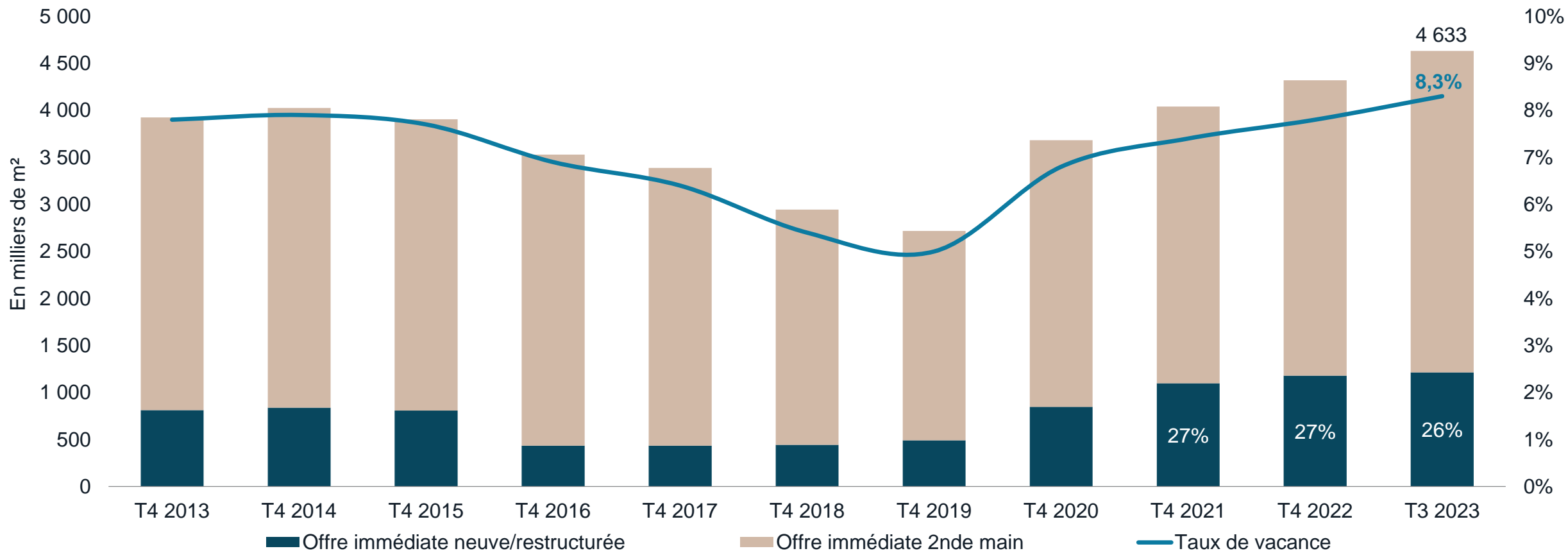


Sources : JLL/ImmoStat

Un niveau d'offre particulièrement élevé en Ile-de-France

Un taux de vacance moyen qui dépasse le seuil des 8 % mais cache de très fortes disparités

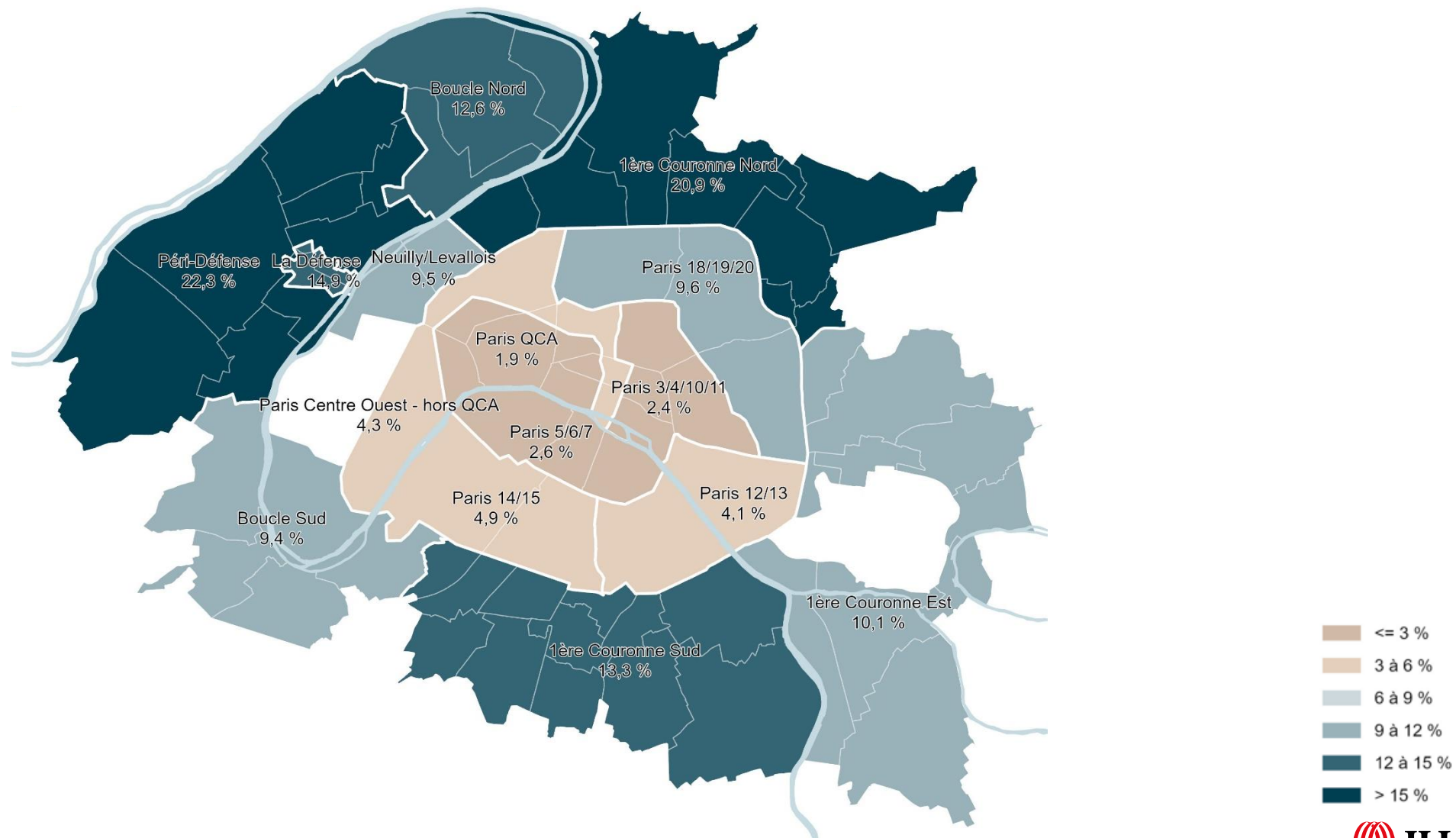
Offre immédiate et taux de vacance



Sources : JLL/ImmoStat

Le marché est de plus en plus segmenté

Le marché parisien est en tension avec des taux de vacance faibles alors qu'en 1^{ère} Couronne l'offre est abondante

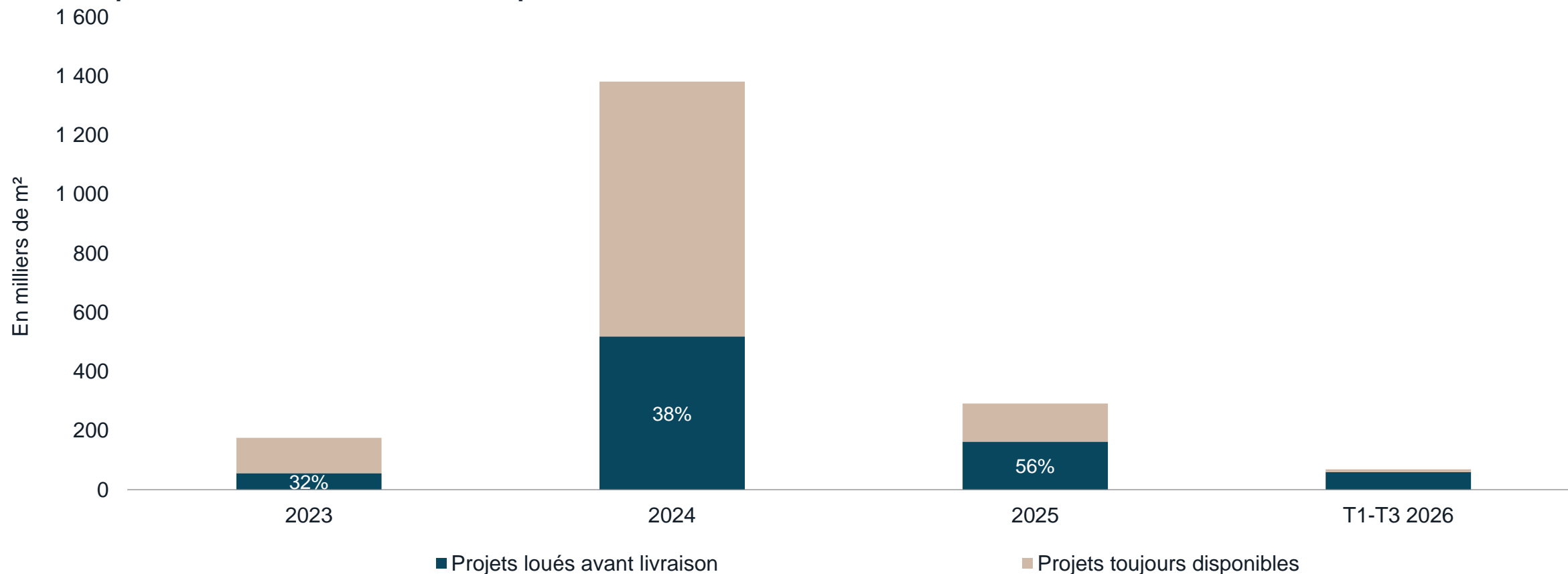


Sources : JLL/ImmoStat, ORIE, Paris La Défense

Peu de livraisons d'ici la fin d'année mais un rebond en 2024

Sur les 3 prochaines années, 4 m² sur 10 en chantier sont précommercialisés

Part des précommercialisations dans les opérations mises en chantier > 5 000 m²

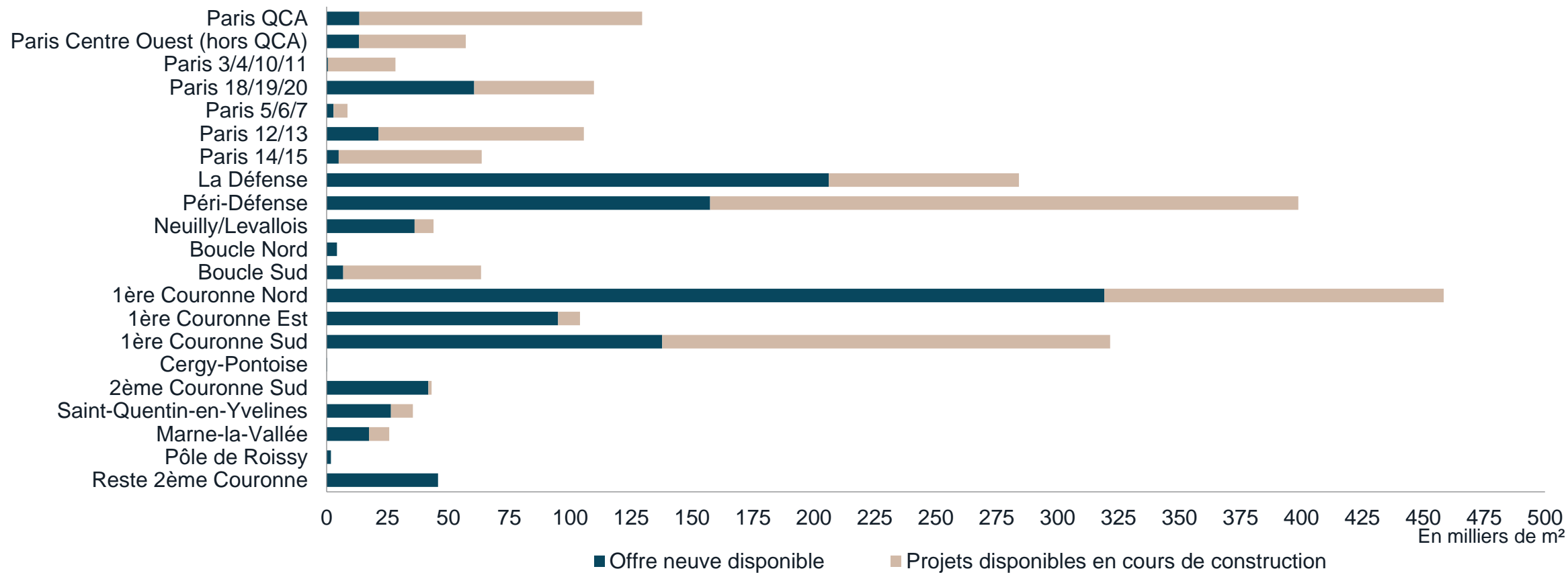


Source : JLL

Les déséquilibres vont perdurer

Une légère amélioration de la situation parisienne avec des projets disponibles annoncés, mais l'essentiel des livraisons à venir va se concentrer en 1^{ère} Couronne et autour de La Défense

Offre immédiate neuve et offre disponible à 36 mois en cours de construction



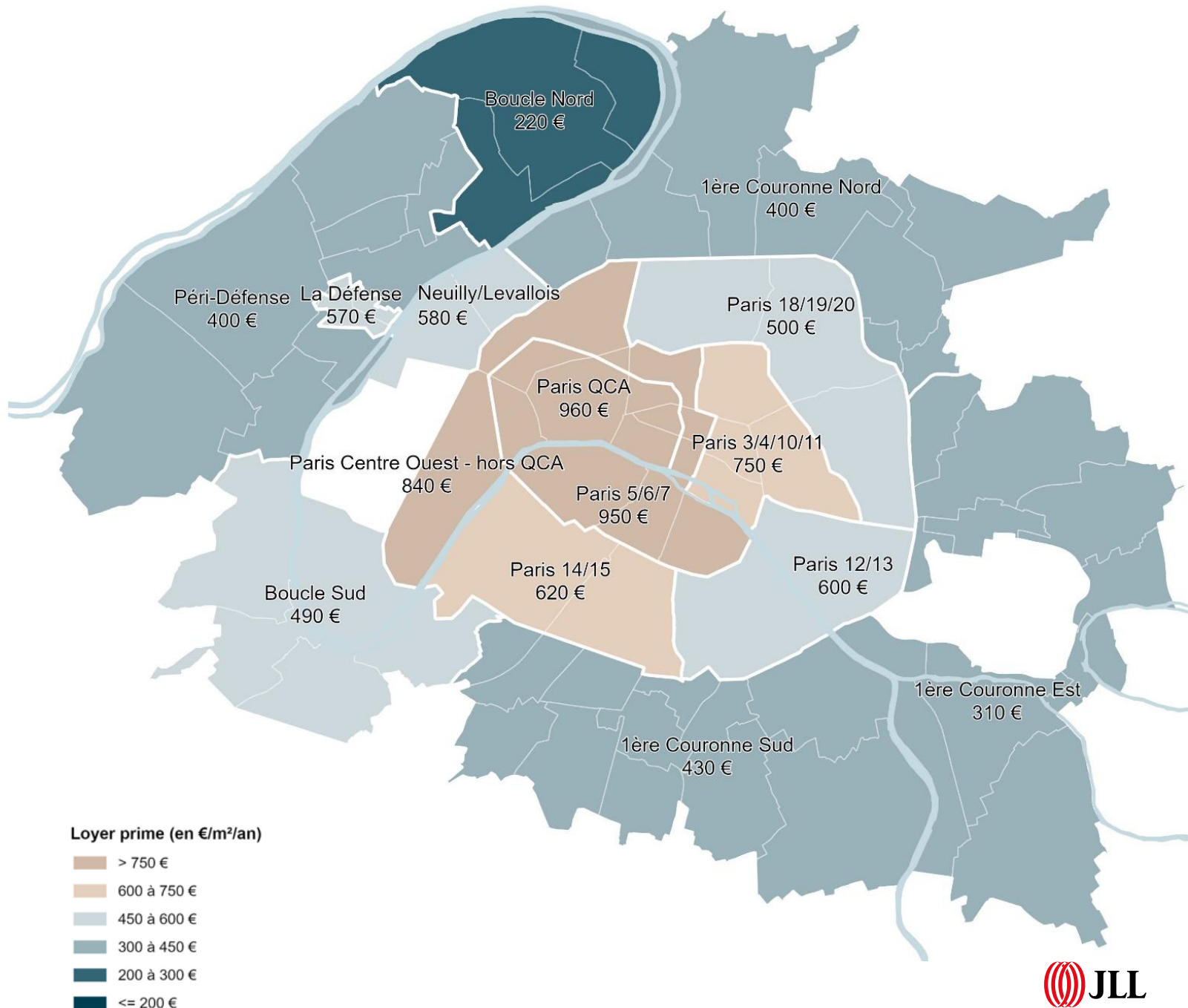
Source : JLL

La disparité des disponibilités segmente les loyers haut de gamme

Les loyers « prime » sont encore orientés à la hausse dans le centre ouest de Paris où les disponibilités sont faibles et se stabilisent voire commencent à baisser ailleurs.

Le loyer « prime » de JLL est une valeur calculée à partir de transactions. Le loyer « prime » est une moyenne des transactions les plus chères d'un secteur, il ne s'agit pas de la valeur maximum constatée.

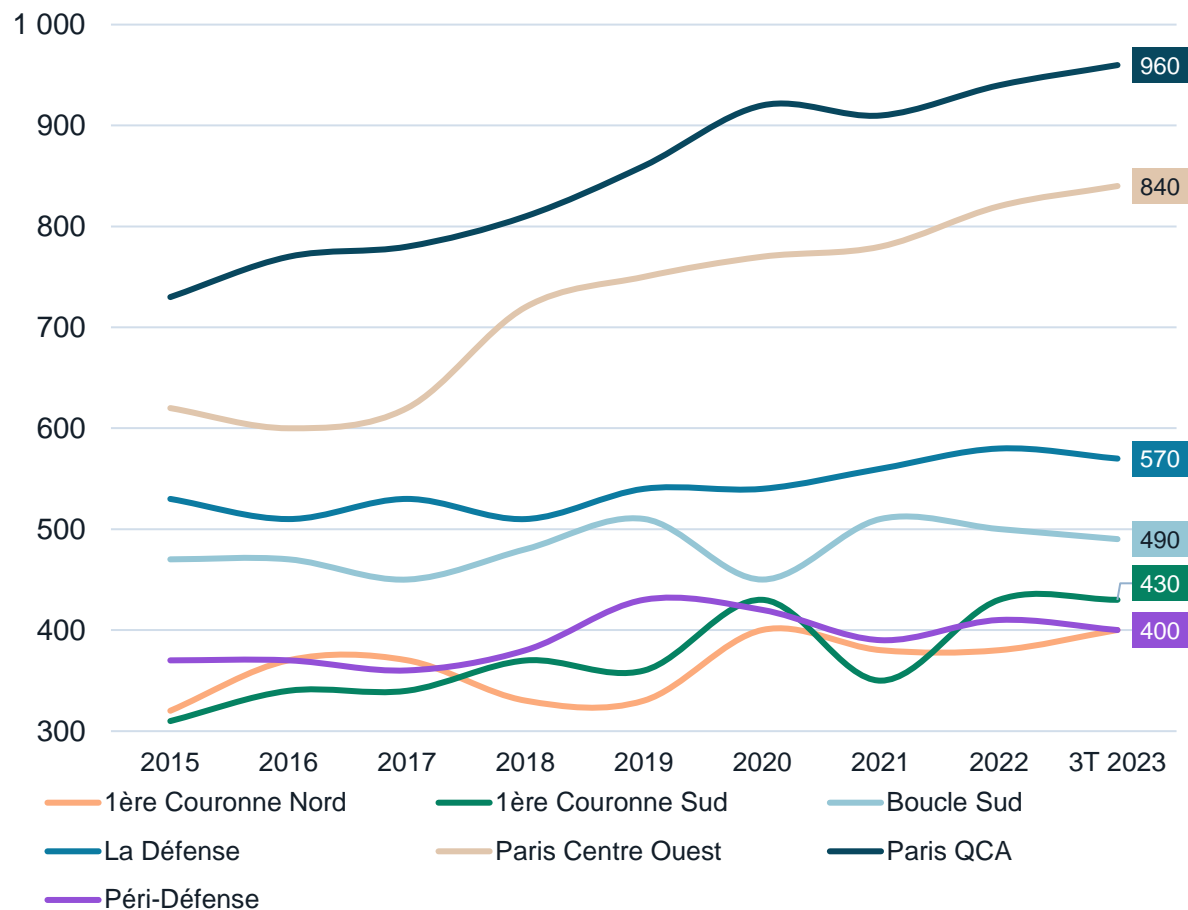
Il s'agit du loyer facial et ne tient pas compte des mesures d'accompagnement.



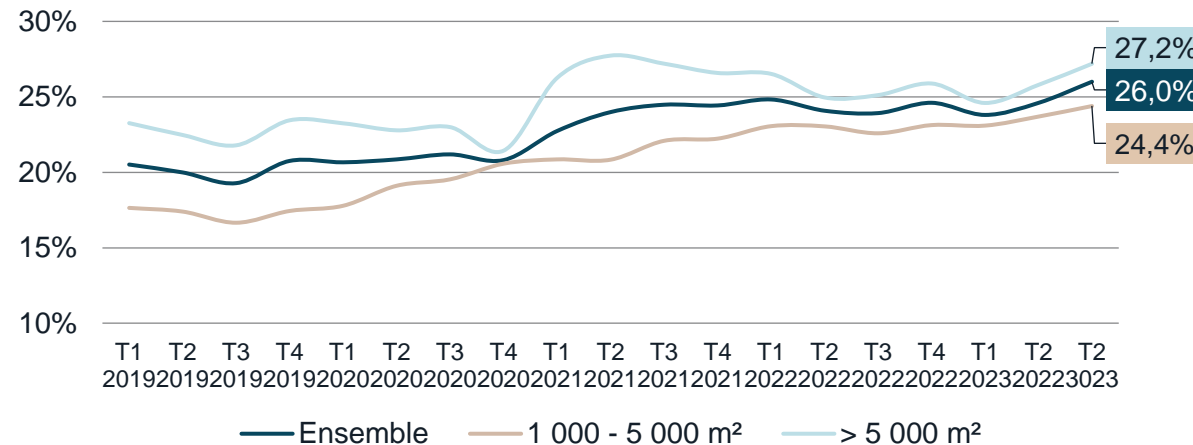
Des trajectoires divergentes accentuées par les accompagnements

Les loyers de l'ouest de Paris (QCA et PCO) sont non seulement plus dynamiques mais ont de faibles accompagnements, en économie le loyer du QCA est le double de celui de La Défense

Evolution des loyers prime



Evolution des mesures d'accompagnement en IDF



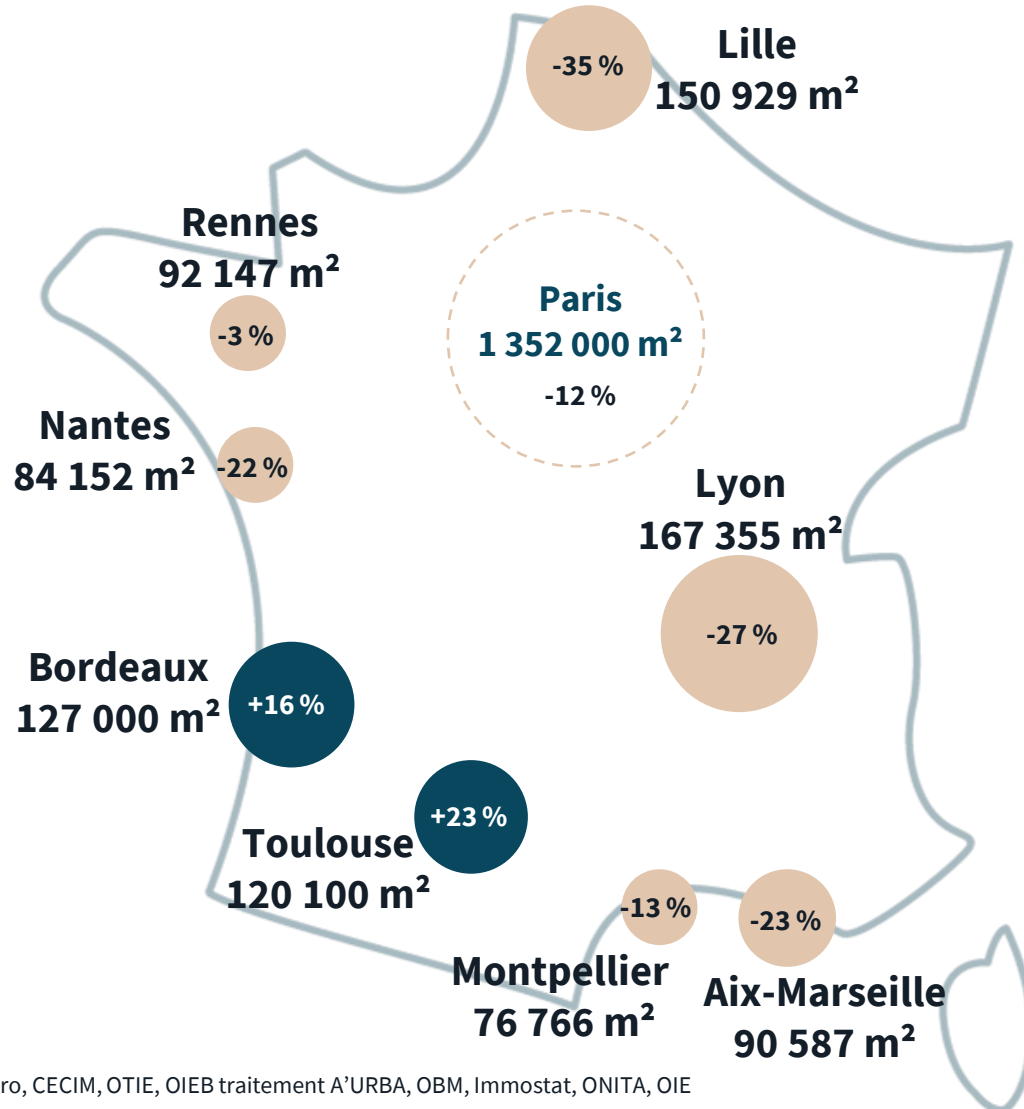
Mesures d'accompagnement	T2 2023	T3 2023
IDF	24,6%	26%
QCA	15,9%	16%
PCO	16,2%	17,6%
La Défense	33,5%	35,3%
Péri-Défense	32,5%	32,8%
Boucle Sud	20,7%	21,3%
1CN	33,1%	32,2%
1CS	28,5%	28,2%

Sources : JLL, ImmoStat

Les marchés en régions

03

Le marché des bureaux au 3^{ème} trimestre 2023



Demande placée sur
les 8 principales
métropoles
régionales :

909 000 m²
au 3^{ème} trimestre

LILLE | Chiffres clés

MARCHÉ TERTIAIRE T3 2023



DEMANDE PLACÉE

 **150 929 m²**

-35 % sur un an / -17 % par rapport à la moy. quinquennale



260

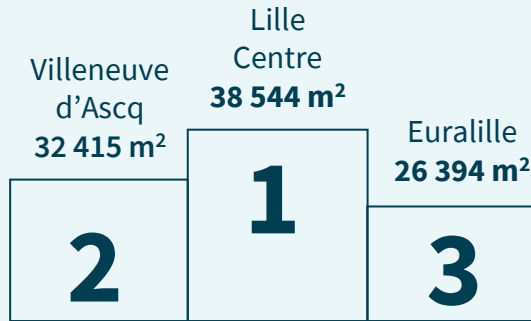
NOMBRE DE
TRANSACTIONS
VS 294 (T3 2022)

30

NOMBRE DE
TRANSACTIONS > 1 000 M²
VS 33 au T3 2022

Evolution par marché sur un an (en m²)

-8 %	-19 %	-45 %
Petites et moyennes surfaces (< 500 m ²)	Surfaces intermédiaires (500 – 999 m ²)	Grandes surfaces (> 1 000 m ²)



OFFRE IMMÉDIATE Fin de période

268 000 m²

Taux de vacance
En baisse sur un an **5,8 %**

VALEURS LOCATIVES (HT-HC/M²/AN)



Loyer Prime **300 €**

Loyer moyen neuf **177 €**

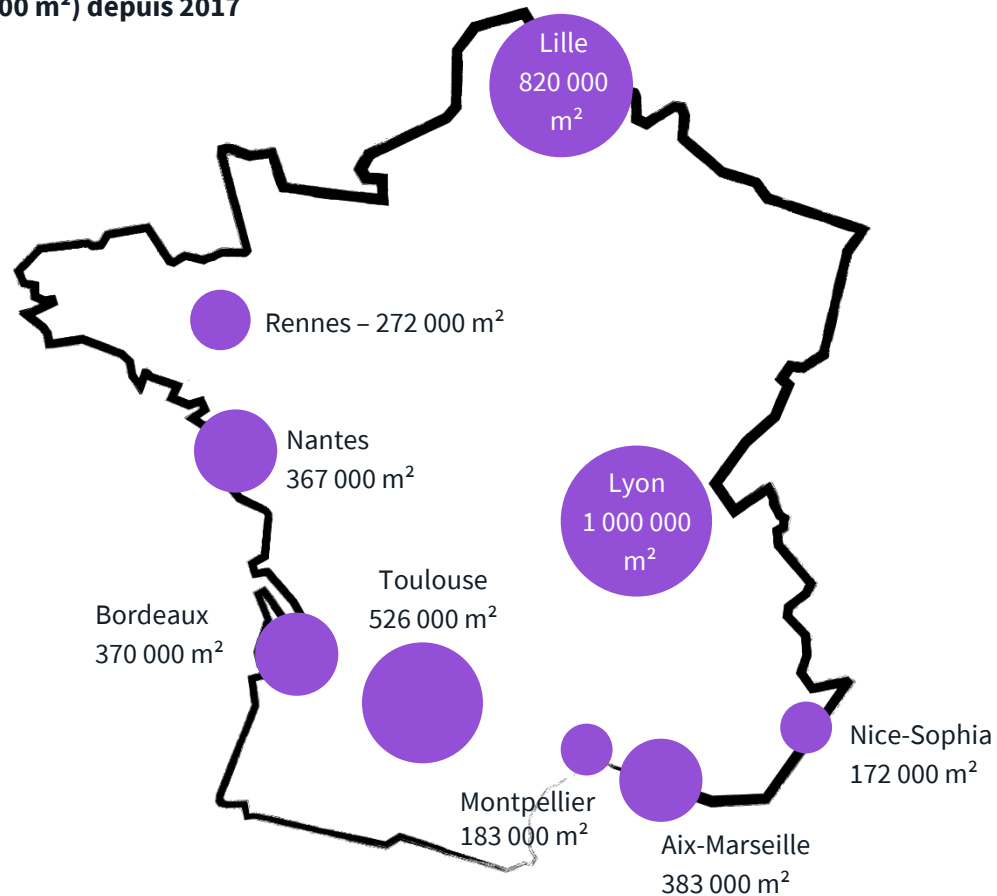
Loyer moyen 2^{de} main **172 €**

PROGRAMMES EN CHANTIER

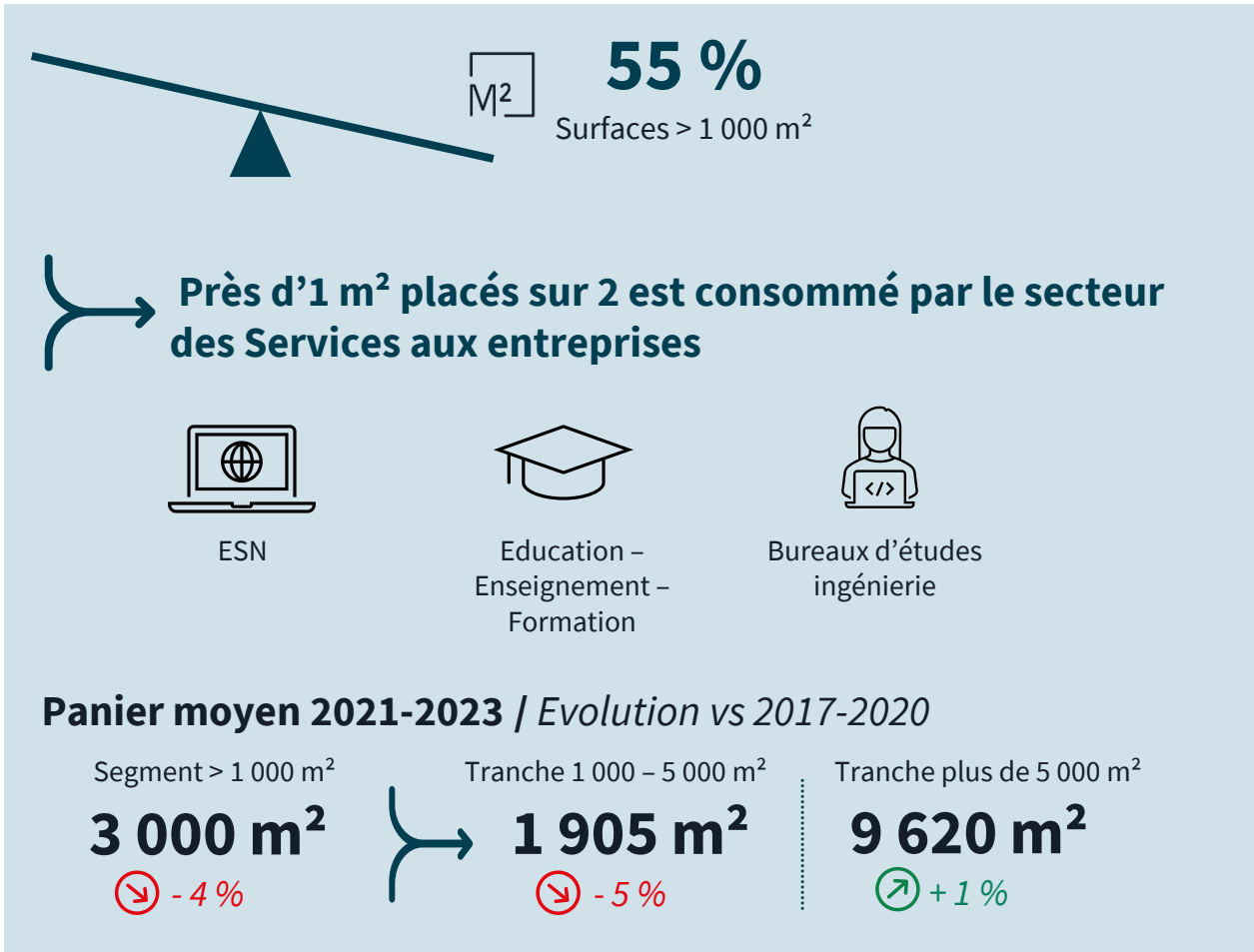
 **204 000 m²**

Près de la moitié des m² dédiés aux services aux entreprises

Répartition de la demande placée (> 1 000 m²) depuis 2017



Analyse des transactions régions* depuis 2017 >1 000 m²




*Lille, Lyon, Nantes, Rennes, Toulouse, Montpellier, Nice-Sophia, Aix-Marseille, Bordeaux

Sources : JLL – TOURNY MEYER – CECIM – IMMOSTAT – OBM – OIEB

Zoom sur le marché du neuf



Analyse des transactions régions* depuis 2017 >1 000 m²

 **71 %** des m² en neuf/régénéré

6 m² sur 10

des surfaces de plus de 1 000 m² neuves/restructurées commercialisées sont des **précommercialisations**

Localisation 2021-2023 / Evolution vs 2017-2020

 **60 %** des surfaces se localisent en **intramuros**
 +5 pts

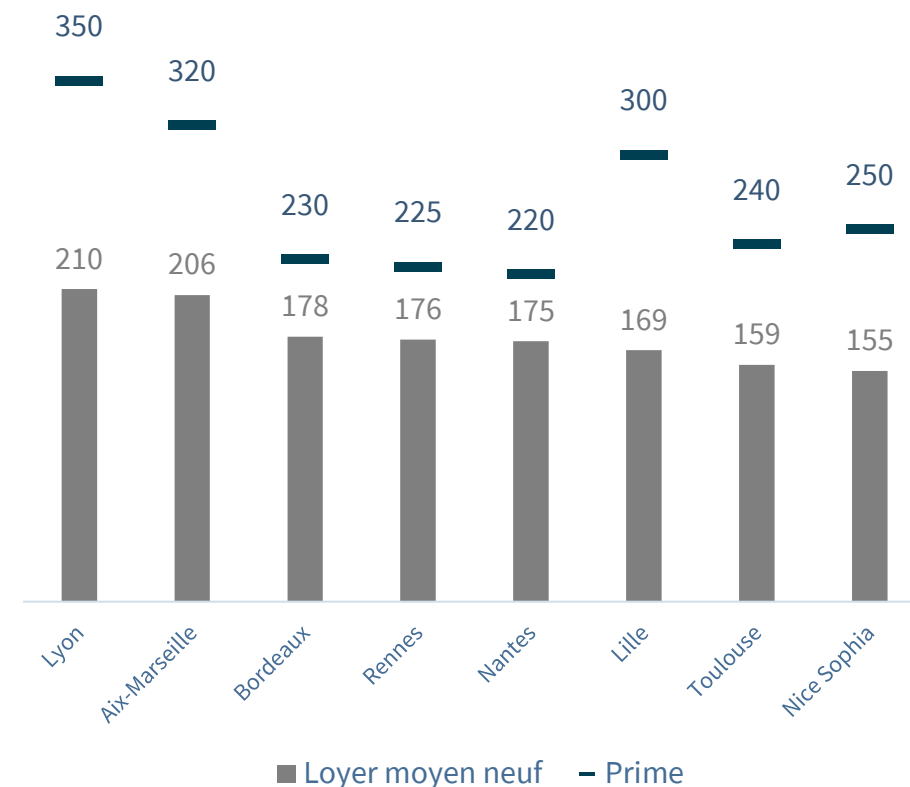
Panier moyen 2021-2023 / Evolution vs 2017-2020

Neuf > 1 000 m ²	Neuf existant	Neuf precom
3 700 m²	2 550 m²	5 900 m²
 -3 %	 -18 %	 +26 %

*Lille, Lyon, Nantes, Rennes, Toulouse, Montpellier, Nice-Sophia, Aix-Marseille, Bordeaux

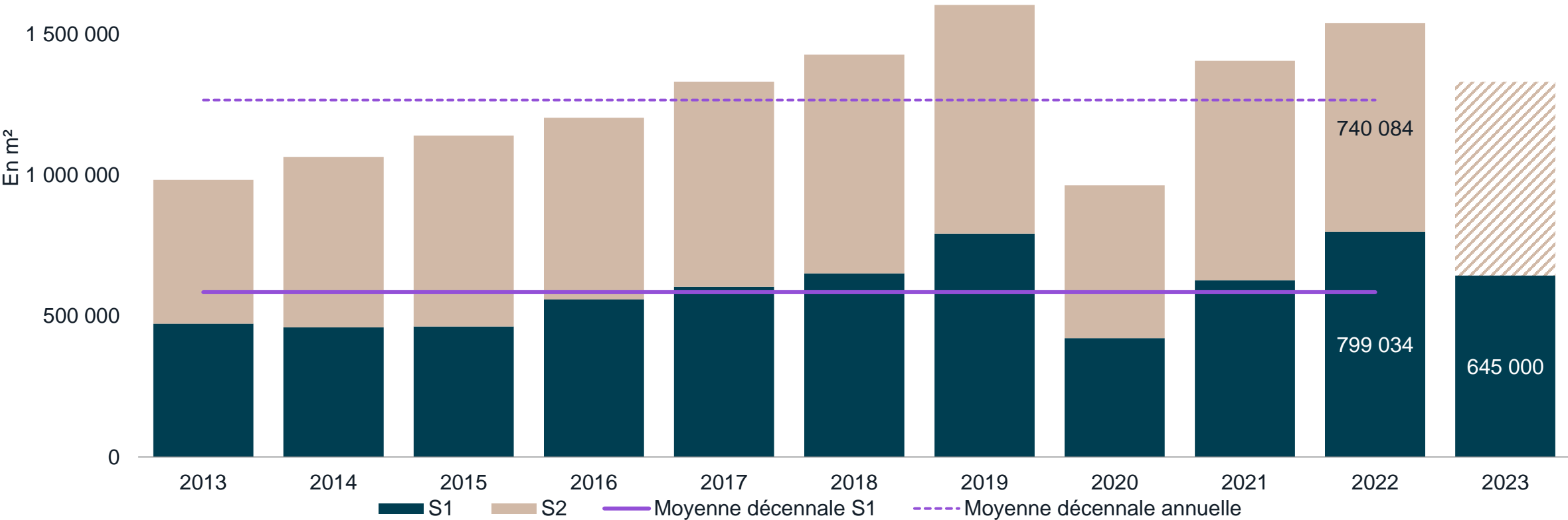
Sources : JLL – TOURNY MEYER – CECIM – IMMOSTAT – OBM - OIEB

Loyer moyen neuf € HT-HC/m²/an vs loyer prime



Les marchés tertiaires régionaux face à l'incertitude

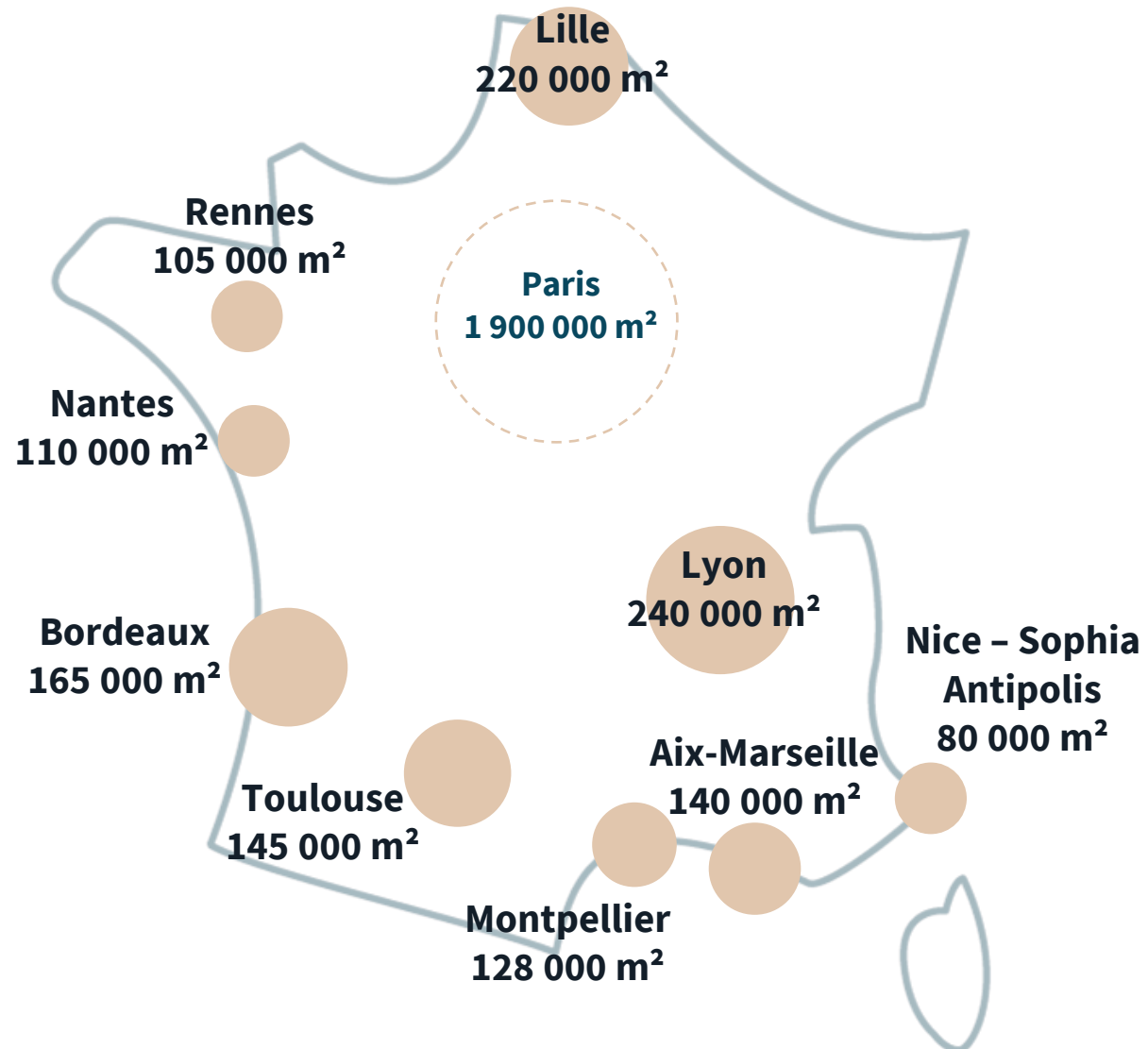
Demande placée par semestre



Sources : JLL, Tourny Meyer, Locopro, CECIM, OTIE, OIEB traitement A'URBA, OBM, Immostat, ONITA, OIE

*Aix-Marseille, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Rennes, Nice-Sophia Antipolis, Montpellier Méditerranée

Nos perspectives marché pour fin 2023







Prévisions 2023 de la demande placée sur les 8 principales métropoles régionales :
1 330 000 m²

~70 %
du marché francilien

L'attractivité socio-économique des métropoles

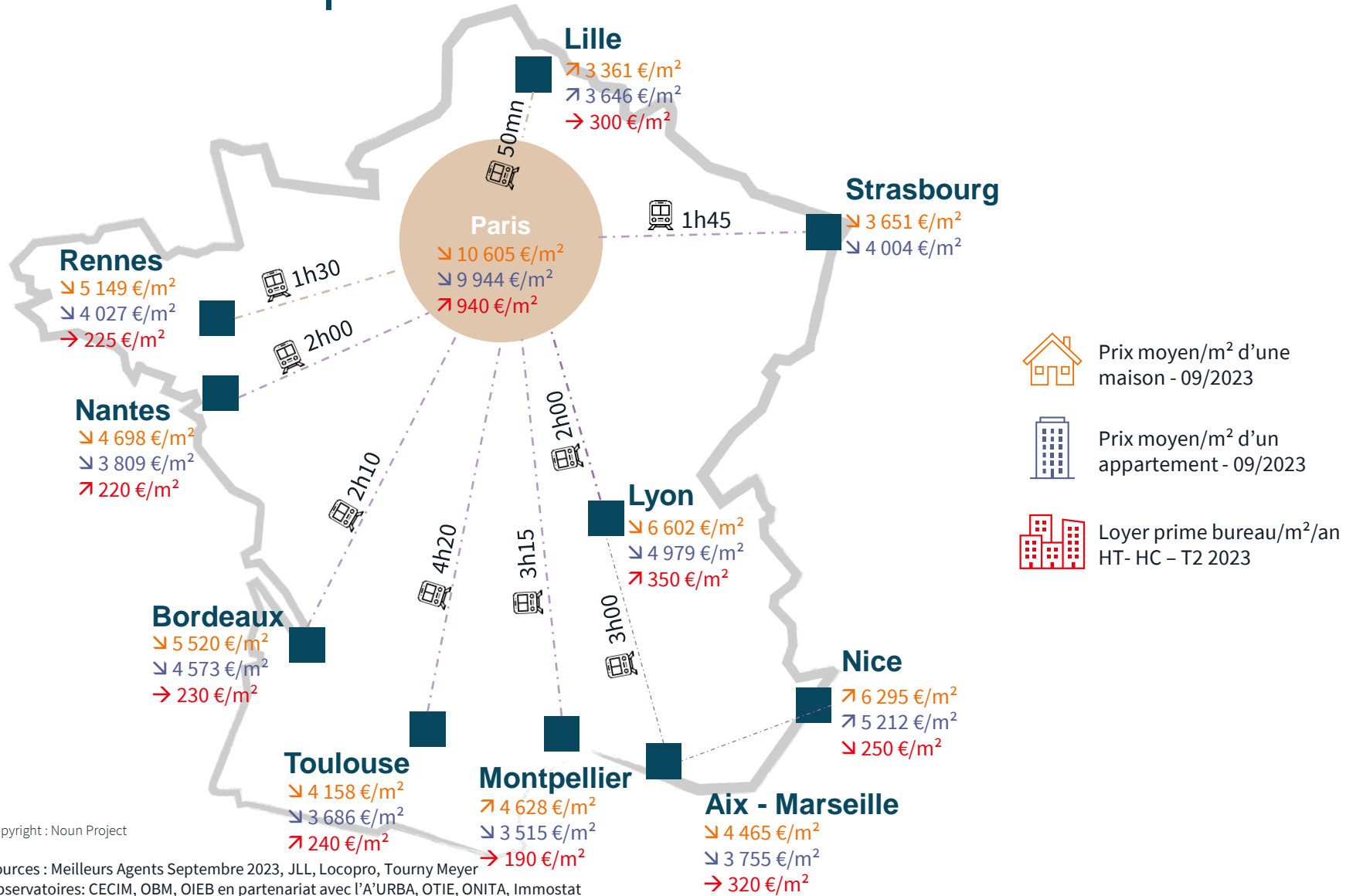


La population et l'emploi croissent 2 fois plus vite sur les grandes métropoles régionales

	Île de France	Grandes métropoles régionales (>500 000 hab.)*	Métropoles et agglomérations intermédiaires (100-500 000 hab.)
 <i>Population (2014 – 2020)</i>	+0,4% / an	+0,9% / an	+0,3% / an
 <i>Emploi privé (2014 – 2022)</i>	+0,8% / an	+1,6% / an	+0,5% / an
 <i>Nombre d'entreprises (2014 – 2022)</i>	+1,1% / an	+1,2% / an	+0,3% / an
 <i>Nombre d'étudiants (2020 – 2021)</i>	+4,6 % sur 1 an <i>(Paris : 1,8 %)</i>	+3,6 % sur 1 an	+1,6 % sur 1 an

Sources : Accoss Urssaf 2023, INSEE, Mesri *Métropoles d'Aix-Marseille-Provence, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Nice Côte-d'Azur, Strasbourg, Montpellier Méditerranée

Des métropoles connectées aux valeurs attractives



Prix moyen/m² d'une maison - 09/2023



Prix moyen/m² d'un appartement - 09/2023



Loyer prime bureau/m²/an HT- HC - T2 2023

Des métropoles attirant 10 000 actifs chaque année



Un coût de l'immobilier résidentiel inférieur de 50 % à celui de la région parisienne, en baisse

Une flexibilité accrue avec le développement du travail hybride

Des métropoles de plus en plus connectées et accessibles

Un cadre de vie privilégié



Des valeurs locatives attractives

Un parc récent en développement

La flexibilité comme partie intégrante de la stratégie immobilière des entreprises

Des métropoles à forte population étudiante

Une proximité clients renforcée

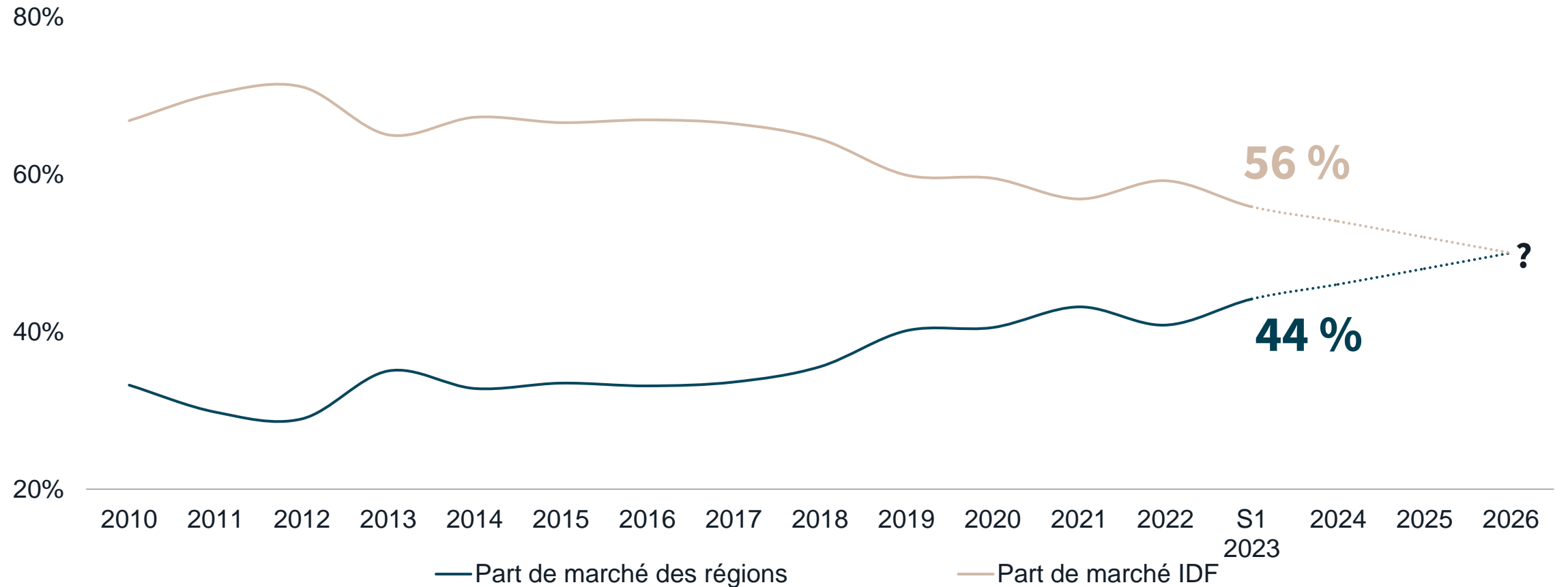
Mieux répondre aux aspirations des salariés

Vers un équilibre des marchés ?



Les régions ont gagné près de 10 points de parts de marché en 10 ans

Evolution des parts de marché de la demande placée régions/Ile de France



Sources : JLL, Tourny Meyer, Locopro, CECIM, OTIE, OIEB traitement A'URBA, OBM, Immostat, ONITA, OIE

Vos questions

Disclaimer

Les informations contenues dans ce document sont la propriété de Jones Lang LaSalle et ne doivent être utilisées qu'aux fins de l'évaluation de cette proposition. Tous ces documents et informations restent la propriété de Jones Lang LaSalle et doivent rester confidentiels. La reproduction de toute partie de ce document n'est autorisée que dans la mesure nécessaire à son évaluation. Il ne doit pas être montré à un tiers sans l'autorisation écrite préalable de Jones Lang LaSalle. Toutes les informations contenues dans le présent document proviennent de sources jugées fiables ; toutefois, aucune déclaration ou garantie n'est faite quant à l'exactitude de ces informations.

