



LES LOCAUX D'ACTIVITÉ EN ÎLE-DE-FRANCE T3 2019

Le T3 2019 accuse un retard conséquent malgré le rattrapage opéré au T2. La demande placée baisse de 11,8%. Cependant, l'offre immédiate augmente de 13,2%.

LA CONJONCTURE ECONOMIQUE

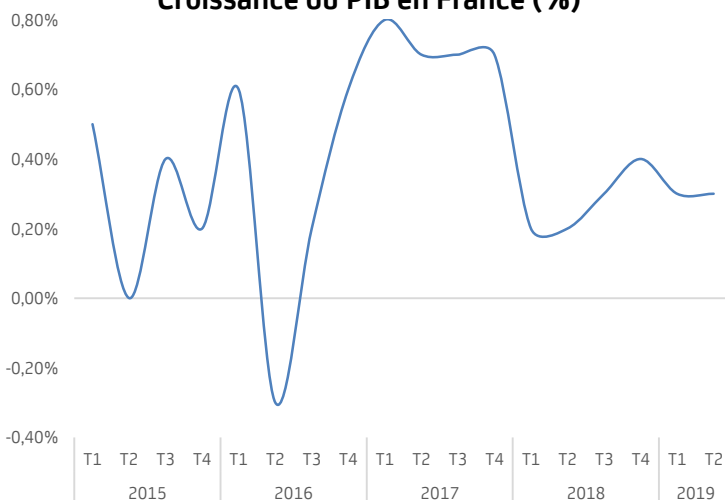
Un contexte national favorable

Le PIB français croît de 0,6% sur la première partie de l'année 2019. La commission européenne prévoit une croissance de 1,3% sur l'année, soit 10 ppb de plus que sa prévision pour la zone euro.

Les baisses des taux directeurs des banques centrales, particulièrement de la BCE, permettent aux Etats d'emprunter plus facilement, libérant ainsi des marges de manœuvre pour des politiques budgétaires accommodantes (réduction d'impôt). La résistance de la France est ainsi expliquée par la consommation intérieure et l'investissement des entreprises, malgré une situation internationale particulièrement incertaine (Brexit, guerre commerciale, ralentissement économique en Allemagne).

Cette résistance est confirmée par l'indice INSEE du climat des affaires en nette hausse depuis le début de l'année, celui de l'emploi restant stable.

Croissance du PIB en France (%)

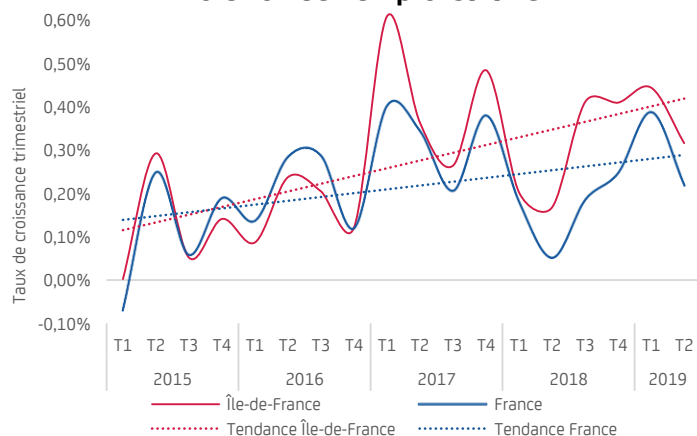


L'Île-de-France : une région dynamique

L'attractivité de la région est forte comparativement au reste de l'économie française. L'emploi salarié est en croissance continue depuis 2015 (+1,5% contre +1% sur l'ensemble de la France) et systématiquement plus élevée dans la région qu'au niveau national depuis 2017.

Cette augmentation concerne principalement deux secteurs : la construction et le tertiaire. L'emploi dans ce dernier secteur, consommateur de bureaux, progresse régulièrement depuis 2010 (+8,7%) et croît de 2% sur la première partie de l'année 2019.

Evolution de l'emploi salarié



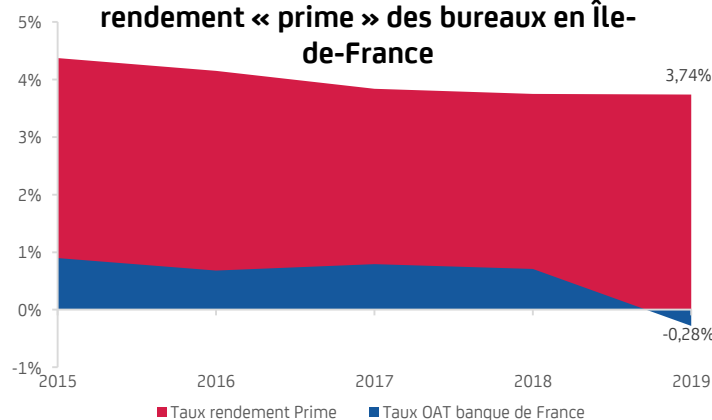
Un investissement immobilier intéressant

Les banques centrales continuent leurs politiques de taux bas. La FED tente d'anticiper les risques sur la croissance mondiale en ramenant ses taux à 2% fin septembre. La BCE continue son exploration des taux d'intérêt en territoire négatif compte tenu du niveau très faible de l'inflation dans la zone. Conséquence de ces politiques monétaires, le taux des OAT à 10 ans est en territoire négatif depuis juillet 2019 et atteint -0,28% au T3 : l'Etat français s'enrichit en s'endettant à 10 ans.

Inévitablement, cette évolution fait croître le spread de taux à 1% entre les OAT et le taux de rendement prime dans l'immobilier, traduisant l'augmentation de la prime de risque à l'investissement dans le secteur.

L'investissement immobilier, malgré une stagnation des taux de rendement, devient donc de plus en plus intéressant, avec un spread de taux de 4 points au T3 2019.

OAT 10 ans et moyenne des taux de rendement « prime » des bureaux en Île-de-France



Sources: Banque de France, Nexity Conseil et Transaction

Le T3 2019 accuse un retard conséquent

Après un deuxième trimestre où la demande placée avait quasiment égalé celle du T2 2018, le troisième trimestre 2019 voit la demande placée diminuer de 11,8 % pour atteindre 595 961 m². Dans le même temps, l'offre augmente de 13,2 % (soit 1,8 millions de m²) et le loyer moyen de 9,7 % (102,1 euros par m² par an).

Parmi les départements d'Île-de-France, Paris connaît une augmentation particulièrement importante de près de 90% par rapport au T3 2018. La ville ne représente cependant que 1,6% de la demande placée d'Île-de-France. Ce sont la Seine-Saint-Denis et le Val d'Oise qui concentrent les plus grandes surfaces avec respectivement 21,6 % et 30,3 % de la région. Les surfaces placées sur le Val d'Oise augmentent de 46,3% par rapport au T3 2018. Le Val de Marne subit la baisse la plus importante de 59,1%.

Les petites surfaces (inférieures à 3 000 m²), qui représentent 63% de la demande placée, baissent de 5%. Les surfaces moyennes (3 000 - 5 000 m²) diminuent de 32,7 % et représentent 23 % de la demande placée. Enfin, seules les surfaces de plus de 5 000 m² augmentent de 8,6% mais ne représentent que 14% du total.

En baisse de 4,5 %, la demande placée de première main représente 22% du total. C'est la demande placée de seconde main qui baisse le plus (13,2 %) pour atteindre 489 075 m².

DEMANDE PLACÉE SELON LES DÉPARTEMENTS, T1-T3 2019

Département	Demande placée N	Variation N/N-1
Paris	9 442	87,7%
Hauts de Seine	24 467	-57,1%
Essonne	96 307	-31,4%
Seine et Marne	56 427	-18,9%
Seine Saint Denis	128 541	3,8%
Val de Marne	36 614	-59,1%
Val d'Oise	180 520	46,3%
Yvelines	63 643	-4,9%

DEMANDE PLACÉE



596 000 m²

- 11,8 % vs T1-T3 2018

LOYER MOYEN



102,1

+ 9,7 % vs T1-T3 2018

OFFRE DISPONIBLE



1,8 M de m²

+ 13,2 % vs T1-T3 2018

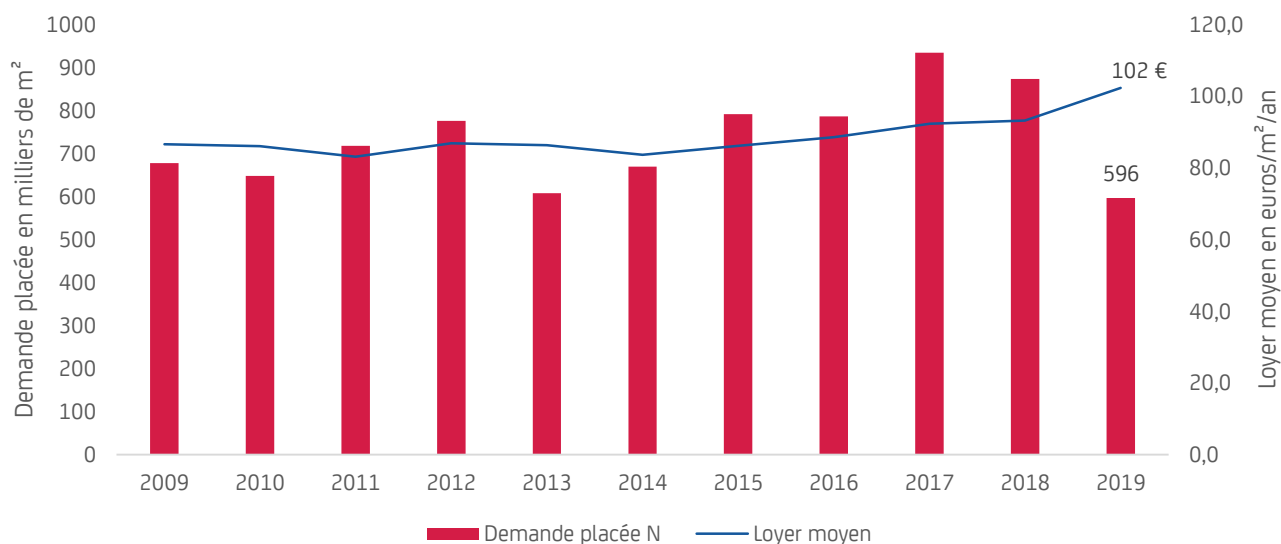
DEMANDE PLACÉE VAL D'OISE



180 500 m²

+ 46,3 % vs T1-T3 2018

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – T1-T3 2019



RÉPARTITION PAR TRANCHE DE SURFACE - T1-T3 2019

Tranche surface	Demande placée N	Var N/N-1
> 10 000 m ²	83247	8,6%
3 000 - 10 000 m ²	136761	-32,7%
< 3 000 m ²	375953	-5,0%
Total	595961	-11,8%

RÉPARTITION PAR ÉTAT DES IMMEUBLES - T1-T3 2019

Période	1ère main (m ²)	2ème main (m ²)
T1-T3 - 2018	111 926	563 709
T1-T3 - 2019	106 886	489 075
Var	-4,5%	-13,2%

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE (milliers de m²)

