

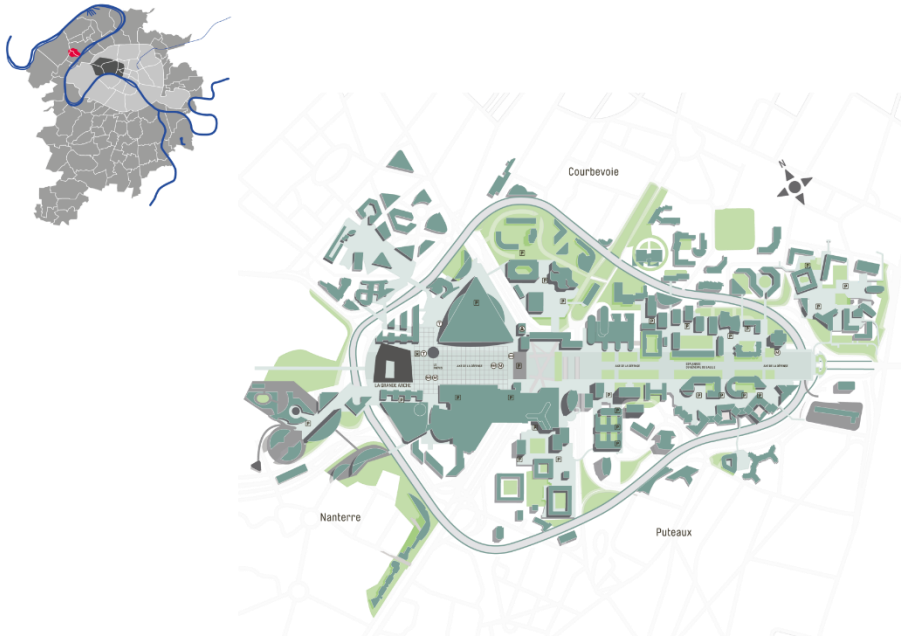
# LE MARCHÉ LOCATIF

## LA DÉFENSE

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021

### Cartographie / Chiffres clés

Source : Knight Frank



|                                       | 1T 2020                  | 1T 2021                  | Évolution annuelle |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|
| Parc de bureaux                       | 3 589 900 m <sup>2</sup> | 3 676 580 m <sup>2</sup> | + 2 %              |
| Offre immédiate                       | 211 998 m <sup>2</sup>   | 431 427 m <sup>2</sup>   | + 104 %            |
| Taux de vacance                       | 5,9 %                    | 11,7 %                   | + 5,8 pts          |
| Demande placée                        | 156 219 m <sup>2</sup>   | 30 583 m <sup>2</sup>    | - 80 %             |
| Demande placée > 5 000 m <sup>2</sup> | 130 219 m <sup>2</sup>   | 11 500 m <sup>2</sup>    | - 91 %             |
| Loyer moyen                           | 440 €/m <sup>2</sup>     | 455 €/m <sup>2</sup>     | + 3 %              |
| Loyer prime                           | 525 €/m <sup>2</sup>     | 525 €/m <sup>2</sup>     | -                  |

Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >500 m<sup>2</sup> aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois (toutes qualités confondues)  
Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)



## **Demande placée**

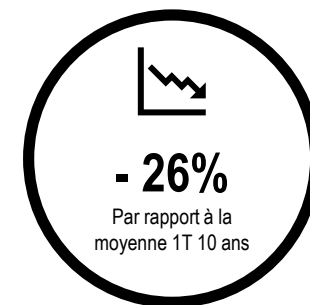
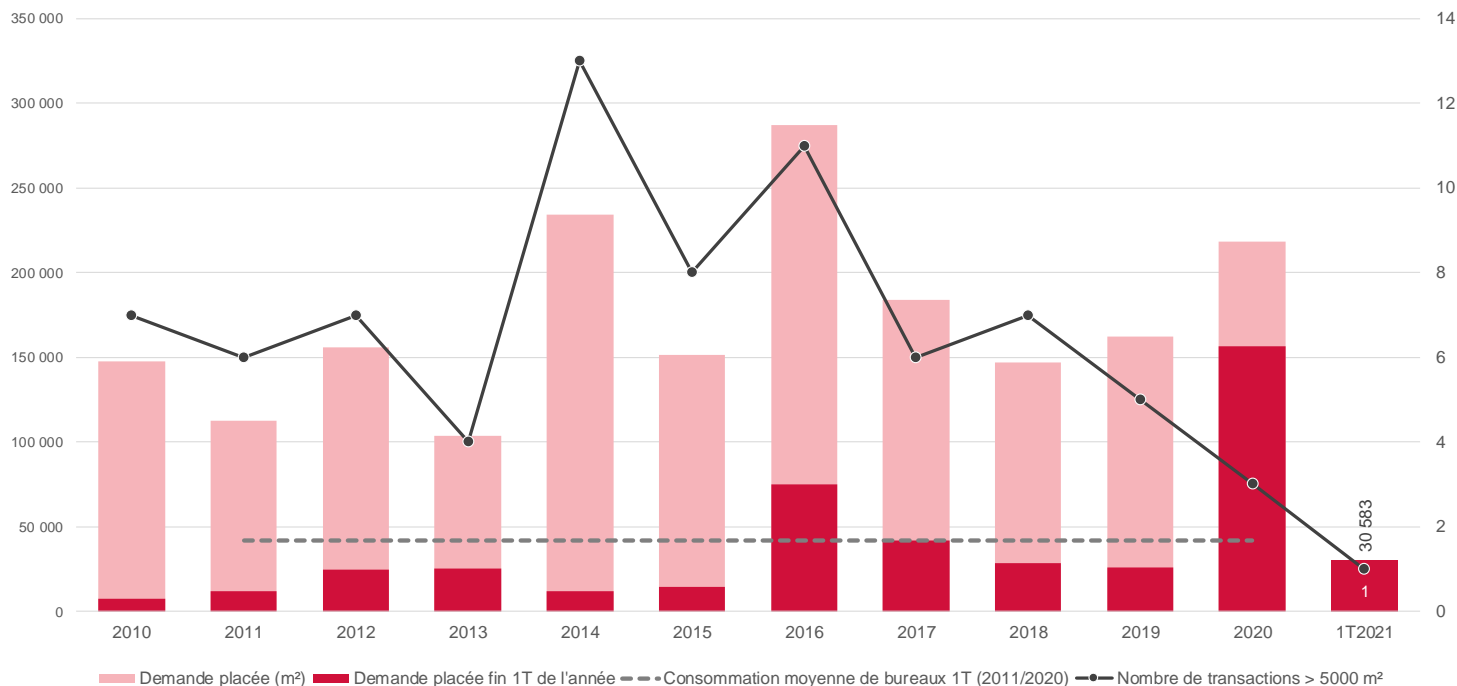
---

### Début d'année honorable

#### Évolution annuelle de la demande placée

En volume de transactions (m<sup>2</sup>)

Source : Knight Frank



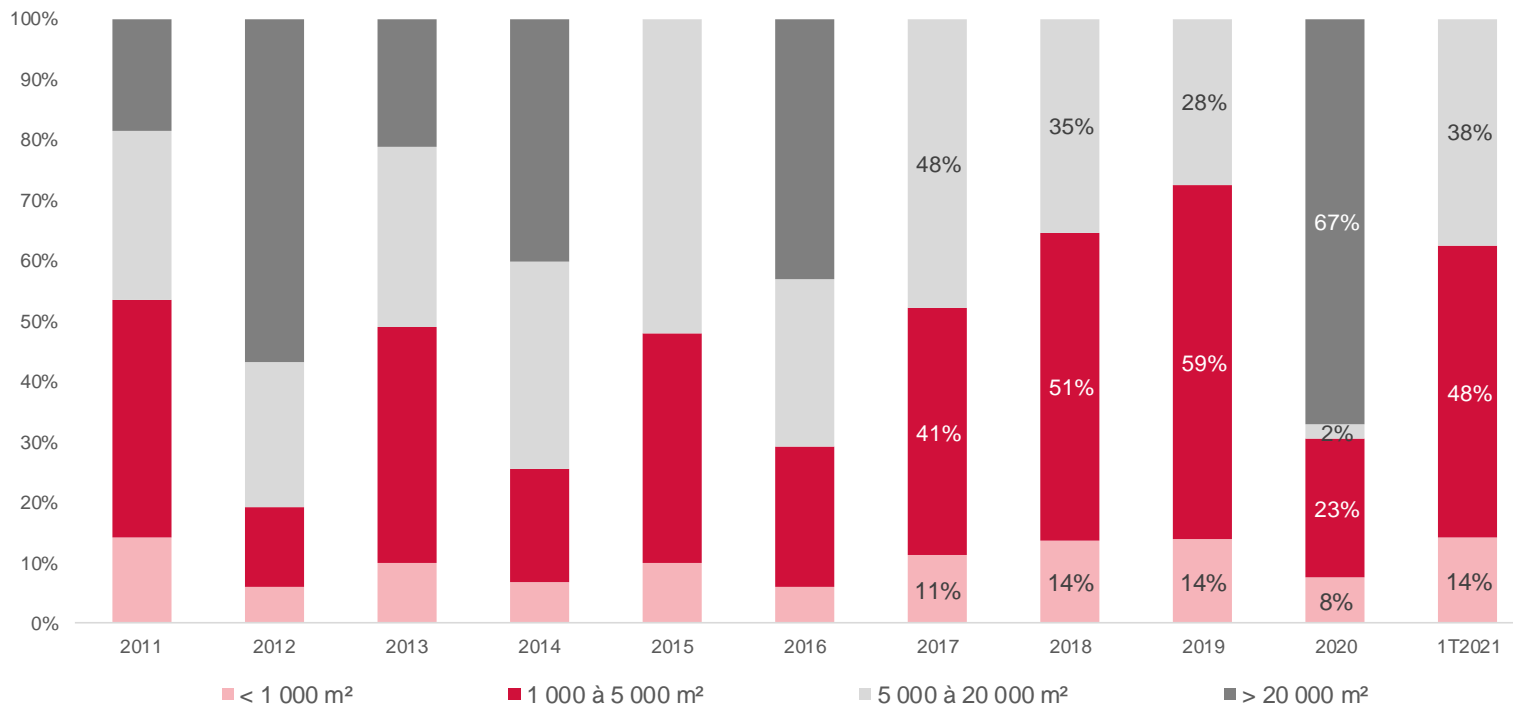
- Après le très bon résultat de 2020, gonflé par la location par TOTAL des 125 000 m<sup>2</sup> de « The Link », La Défense a retrouvé des niveaux d'activité moins exceptionnels. Avec 30 583 m<sup>2</sup> de bureaux placés depuis janvier, le quartier d'affaires affiche ainsi une baisse de 26 % par rapport à la moyenne décennale (contre 31 % à l'échelle de l'Île-de-France). Le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 est néanmoins le 4<sup>e</sup> meilleur 1<sup>er</sup> trimestre depuis 2010.
- L'activité a été relativement dynamique sur le créneau des surfaces intermédiaires et une opération > 5 000 m<sup>2</sup> a été enregistrée. Les commercialisations pourraient s'accélérer dans les prochains mois compte tenu des discussions en cours, de la poursuite des livraisons de grandes opérations neuves-restructurées et de conditions de négociation plus favorables aux utilisateurs.

### Un marché soutenu par les moyennes surfaces

#### Répartition de la demande placée par tranche de surfaces

% du volume de transactions

Source : Knight Frank



- Les surfaces intermédiaires (1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>) ont concentré 48 % de la demande placée totale du secteur au 1T 2021. Si leur volume affiche une baisse de 32 % en un an, il reste supérieur de 18 % à la moyenne décennale grâce à plusieurs prises à bail au sein notamment d'immeubles neufs-restructurés (FC2 EVENTS et MEDIAPERFORMANCES dans la « Tour Alto », CROMOLOGY dans « Carré Michelet »). Les locations de surfaces < 1 000 m<sup>2</sup> totalisent quant à elles 14 % de la demande placée totale, avec un volume en baisse de 10 % d'une année sur l'autre.
- Un seul grand mouvement (> 5 000 m<sup>2</sup>) a été recensé au 1T 2021 : la prise à bail par CGI France de près de 11 500 m<sup>2</sup> dans « Carré Michelet », qui avait déjà pris à bail 2 400 m<sup>2</sup> dans ce même immeuble au 3T 2020.

### Transactions > 5 000 m<sup>2</sup>

Source : Knight Frank

#### 1T 2021

| PRENEUR<   | ADRESSE        | SURFACE M <sup>2</sup> | LOYER €/M <sup>2</sup> /AN | ÉTAT        |
|------------|----------------|------------------------|----------------------------|-------------|
| CGI FRANCE | CARRE MICHELET | 11 500                 | 440                        | Restructuré |

#### Année 2020

| PRENEUR<     | ADRESSE        | SURFACE M <sup>2</sup> | LOYER €/M <sup>2</sup> /AN | ÉTAT         |
|--------------|----------------|------------------------|----------------------------|--------------|
| TOTAL        | THE LINK       | 125 000                | -                          | Neuf         |
| SOPRA STERIA | LATITUDE       | 21 616                 | 520                        | Restructuré  |
| KPMG         | TOUR EUROPLAZA | 5 219                  | 480                        | État d'usage |

#### Année 2019

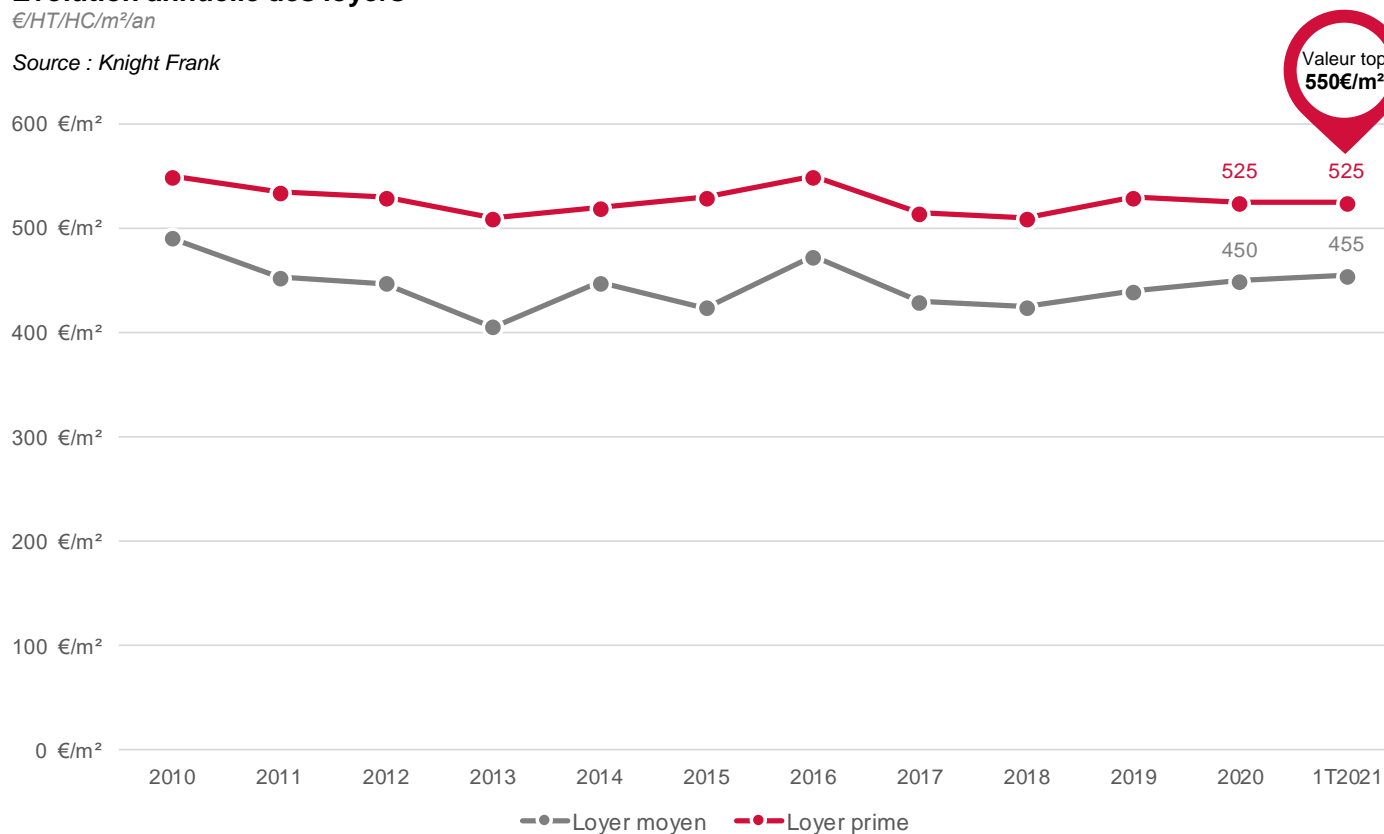
| PRENEUR                   | ADRESSE                 | SURFACE M <sup>2</sup> | LOYER €/M <sup>2</sup> /AN | ÉTAT         |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|--------------|
| WEWORK                    | LES COLLINES DE L'ARCHE | 13 500                 | 470                        | État d'usage |
| ADECCO                    | CŒUR DEFENSE            | 11 673                 | 530                        | Rénové       |
| LOXAM                     | LE CAP                  | 9 400                  | Vente utilisateur          | Rénové       |
| TATA CONSULTANCY SERVICES | TOUR INITIALE           | 5 300                  | 460                        | État d'usage |
| FM GLOBAL                 | CŒUR DEFENSE            | 5 007                  | 530                        | Rénové       |

### Stabilité des valeurs

#### Évolution annuelle des loyers

€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

Source : Knight Frank



- Le loyer prime de La Défense demeure stable sur un trimestre et sur un an. Il s'établit ainsi à 525 €/m<sup>2</sup>/an grâce à la signature de plusieurs transactions au sein d'opérations neuves, restructurées ou rénovées (« Latitude », « Majunga », Tour « CBX » et « Cœur Défense »).
- Le loyer moyen s'élève quant à lui à 455 €/m<sup>2</sup>, soit une légère hausse de 3 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

### Valeurs locatives par tranche de surfaces / transactions

€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

Source : Knight Frank

| LOYER MOYEN DE SIGNATURE PAR TRANCHE DE SURFACES |         |         |           |
|--|---------|---------|-----------|
|  | 1T 2020 | 1T 2021 | Évolution |
| < 1000 m <sup>2</sup>                            | 389     | 384     | ▼         |
| 1 000 / 3 000 m <sup>2</sup>                     | 421     | 442     | ▲         |
| 3 000 / 5 000 m <sup>2</sup>                     | 444     | 540     | ▲         |
| > 5 000 m <sup>2</sup>                           | 490     | 492     | ▲         |

| LOYER TOP DE SIGNATURE PAR TRANCHE DE SURFACES |         |         |           |
|--|---------|---------|-----------|
|  | 1T 2020 | 1T 2021 | Évolution |
| < 1000 m <sup>2</sup>                          | 490     | 540     | ▲         |
| 1 000 / 3 000 m <sup>2</sup>                   | 515     | 550     | ▲         |
| 3 000 / 5 000 m <sup>2</sup>                   | 530     | 540     | ▲         |
| > 5 000 m <sup>2</sup>                         | 530     | 520     | ▼         |

Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

Loyer top : loyer le plus élevé observé sur la tranche de surface sur les 12 derniers mois

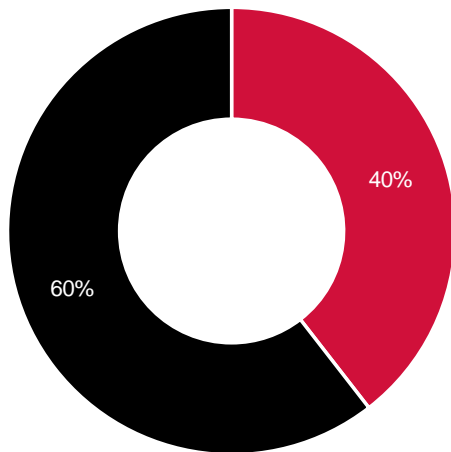


### Valeurs locatives par qualité d'immeuble

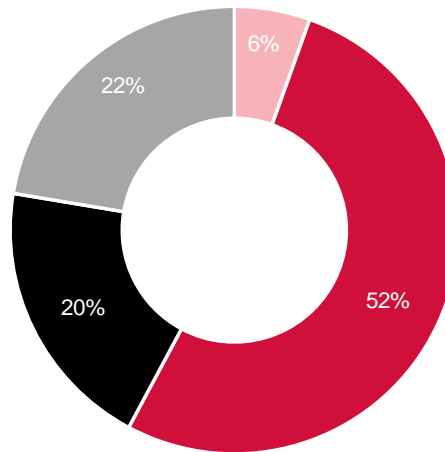
% du volume de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois

Source : Knight Frank

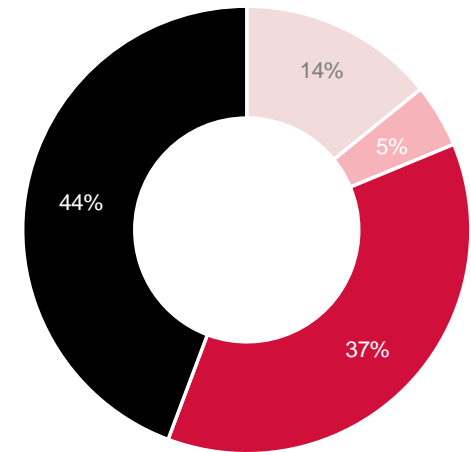
#### Neuf-Restructuré



#### Rénové



#### État d'usage



■ <250 €/m² ■ 250-349 €/m² ■ 350-449 €/m² ■ 450-549 €/m²



**Offre  
disponible et future**

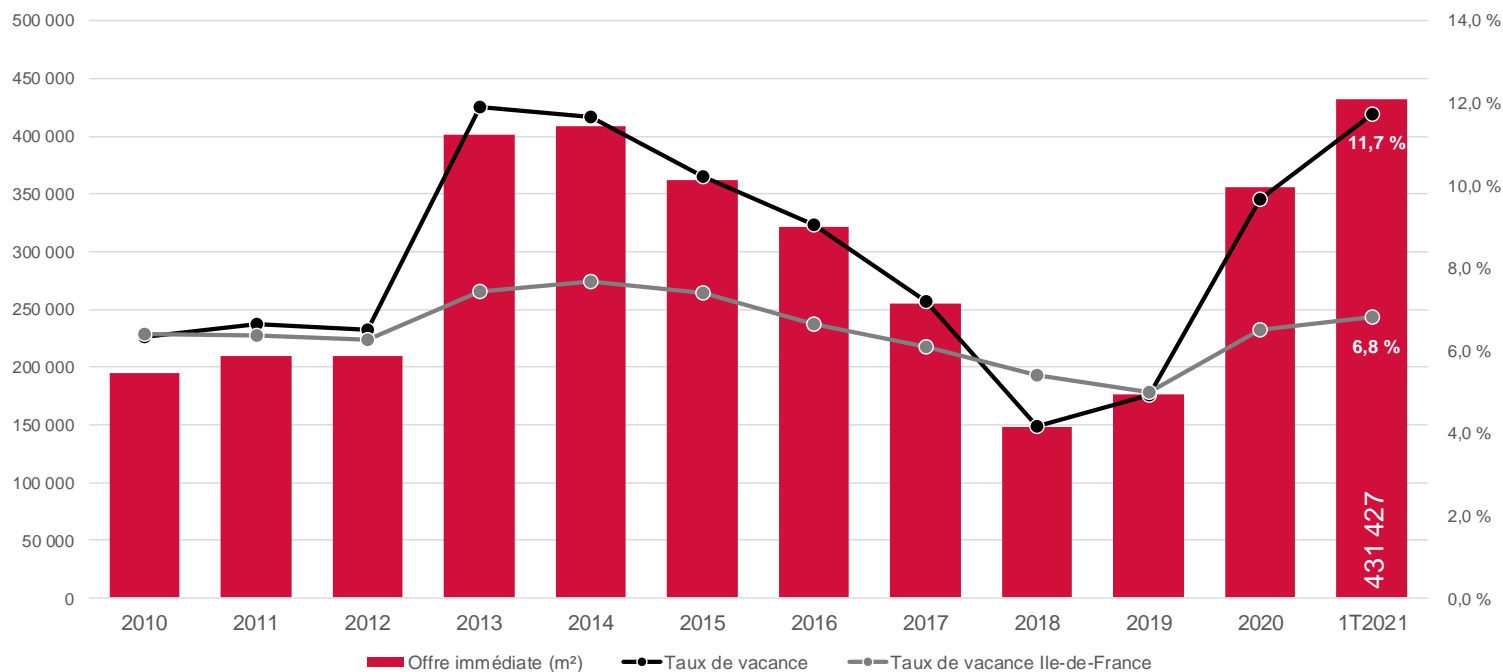
---

### Vacance : au plus haut depuis 2013

#### Évolution de l'offre disponible et du taux de vacance

En volume d'offres (m<sup>2</sup>)

Source : Knight Frank

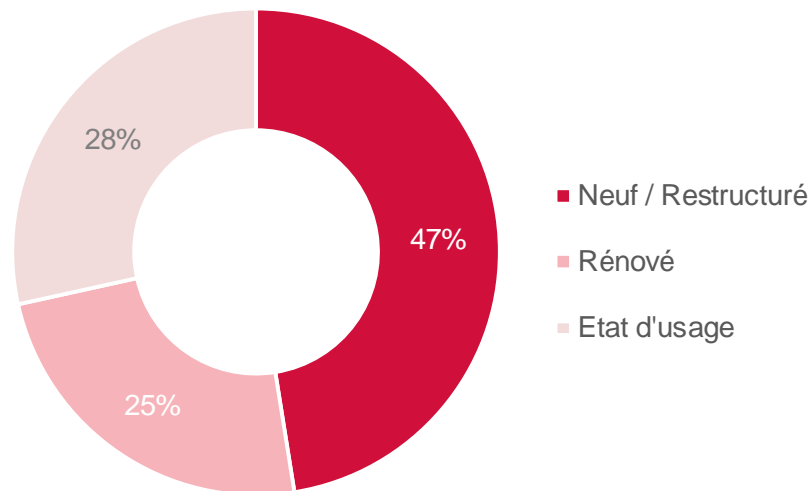


- Amorcée depuis le début de 2019, la hausse de l'offre immédiate s'est accélérée ces douze derniers mois et dépasse désormais 430 000 m<sup>2</sup>. La hausse est de 104 % sur un an et de 21 % sur un trimestre. Cette évolution était attendue avant même le déclenchement de la crise sanitaire en raison de la livraison programmée de grandes opérations (« Trinity » et « Alto » en 2020, « Landscape » et « Eria » au 1T 2021), mais aussi de la livraison de quelques opérations > 5 000 m<sup>2</sup> lourdement rénovées (« Sowork », « Being » etc.).
- Le taux de vacance a franchi le seuil des 10 % et s'élève à 11,7 % à la fin du 1T 2021 contre 5,9 % un an auparavant, soit un niveau bien supérieur à la moyenne de l'Ile-de-France (6,8 %). La livraison attendue de plusieurs projets (« Emblem », « Watt », « Akora », etc.) et de nouvelles libérations de grandes surfaces devraient encore faire augmenter le taux de vacance ces prochains mois.

### Une offre importante de Grade A

% du volume d'offres, toutes surfaces confondues (fin 1T2021)

Source : Knight Frank



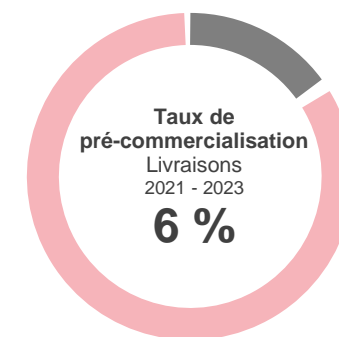
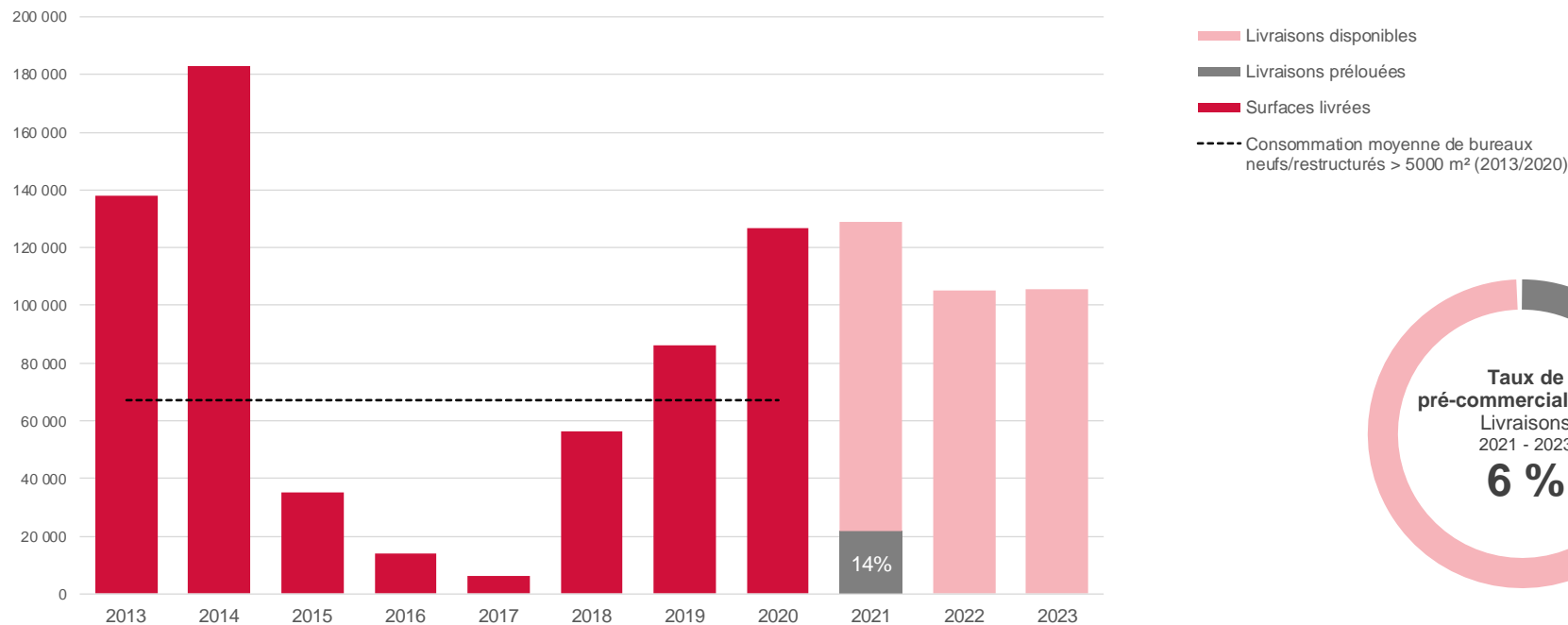
- Si les offres de seconde main (rénovées ou en état d'usage) concentrent toujours la majorité du volume de l'offre immédiate, celles-ci ont vu leur part progressivement diminuer en fin d'année 2020 au profit des actifs de Grade A.
- Les offres neuves-restructurées représentent ainsi 47 % du stock immédiatement disponible à la fin du 1T 2021 contre seulement 9 % il y a un an. Sept opérations > 5 000 m<sup>2</sup> de Grade A sont actuellement disponibles, dont « Landscape », « Alto » et « Trinity » qui représentent 72 % du volume total disponible sur ce type d'actifs.

### Des années à venir offieuses

#### Évolution du volume des livraisons

En volume d'offres neuves ou restructurées (m<sup>2</sup>)

Source : Knight Frank



- La hausse des livraisons s'est accélérée l'an dernier avec l'arrivée sur le marché de plusieurs grands actifs (« Alto », « Trinity », « Kupka »). L'année 2021 offrira de nouvelles opportunités avec près de 129 000 m<sup>2</sup> attendus, dont 86 % sont encore disponibles (« Watt », « Akora », « Landscape », etc.). Plusieurs grands projets seront également livrés en 2022-2023 (« Hekla », « New Aurore », « Altiplano », etc.).
- Alors que le contexte de crise sanitaire limite la visibilité des grands utilisateurs, l'écoulement à très court-terme de ces offres pose question. Toutefois, le rapport qualité-prix de l'immobilier constitue dans le contexte actuel un critère de choix décisif, ce qui pourrait avantager La Défense du fait d'une offre de Grade A abondante et qualitative et de conditions de négociation plus favorables aux preneurs. Enfin, l'accessibilité du quartier d'affaires, déjà excellente, sera bientôt renforcée par l'extension du RER E («Eole»).

### Exemples d'offres futures > 5 000 m<sup>2</sup>

Livraisons neuves et restructurées

Source : Knight Frank

| 2021  |   |   |
|---|---|---|
|  |  |  |
| <b>LANDSCAPE A&amp;B</b><br>56 900 m <sup>2</sup><br>GOLDMAN SACHS<br>ALTAFUND    | <b>WATT</b><br>10 175 m <sup>2</sup><br>LA FRANÇAISE<br>REM                       | <b>AKORA</b><br>16 135 m <sup>2</sup><br>HSBC                                     |

| 2022 - 2023   |   |   |
|---|---|---|
|  |  |  |
| <b>HEKLA</b><br>67 916 m <sup>2</sup><br>AMUNDI /<br>PRIMONIAL                      | <b>ALTIPLANO</b><br>53 400 m <sup>2</sup><br>CDC                                    | <b>NEW AURORE</b><br>37 167 m <sup>2</sup><br>AERMONT<br>CAPITAL                    |



# Définitions

---

- **Demande placée :**  
Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris pré-commercialisations, clés en main et compte-propres, sous réserve de la levée des conditions suspensives.
- **Offre immédiate :**  
Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.
- **Taux de vacance :**  
Rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant.
- **Pré-commercialisation :**  
Prise à bail réalisée avant la livraison d'un bâtiment.
- **Etat des locaux / neuf-restructuré et seconde-main**  
Une transaction est considérée comme d'état neuf si elle a lieu moins de 5 ans après la construction-restructuration d'un immeuble et que l'état des locaux est lui-même neuf ou restructuré. Une relocation dans un immeuble achevé il y a moins de 5 ans est donc qualifiée de « seconde main ».
- **Loyer moyen :**  
Moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)
- **Loyer prime :**  
Moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m<sup>2</sup> aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an).
- **Loyer top :**  
Loyer de transactions le plus élevé observé sur les 12 derniers mois (exprimé en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an).
- **Mesures d'accompagnement :**  
Ensemble des aménagements financiers consentis lors d'une transaction : franchise de loyer, travaux, loyers progressifs.