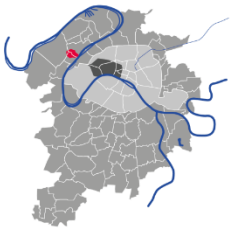
LE MARCHÉ LOCATIF

LA DÉFENSE

BILAN 2020

Cartographie / Chiffres clés

Source : Knight Frank



	2019	2020	Évolution annuelle
Parc de bureaux	**3 589 900 m²**	**3 676 580 m²**	+ 2 %
Offre immédiate	**176 770 m²**	**355 853 m²**	+ 101 %
Taux de vacance	**4,9 %**	**9,7 %**	+ 4,8 pts
Demande placée	**162 533 m²**	**216 572 m²**	+ 33 %
Demande placée > 5 000 m²	**44 880 m²**	**151 835 m²**	+ 238 %
Loyer moyen	**440 €/m²**	**450 €/m²**	+ 2 %
Loyer prime	**530 €/m²**	**525 €/m²**	- 1 %

Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >500 m² 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)

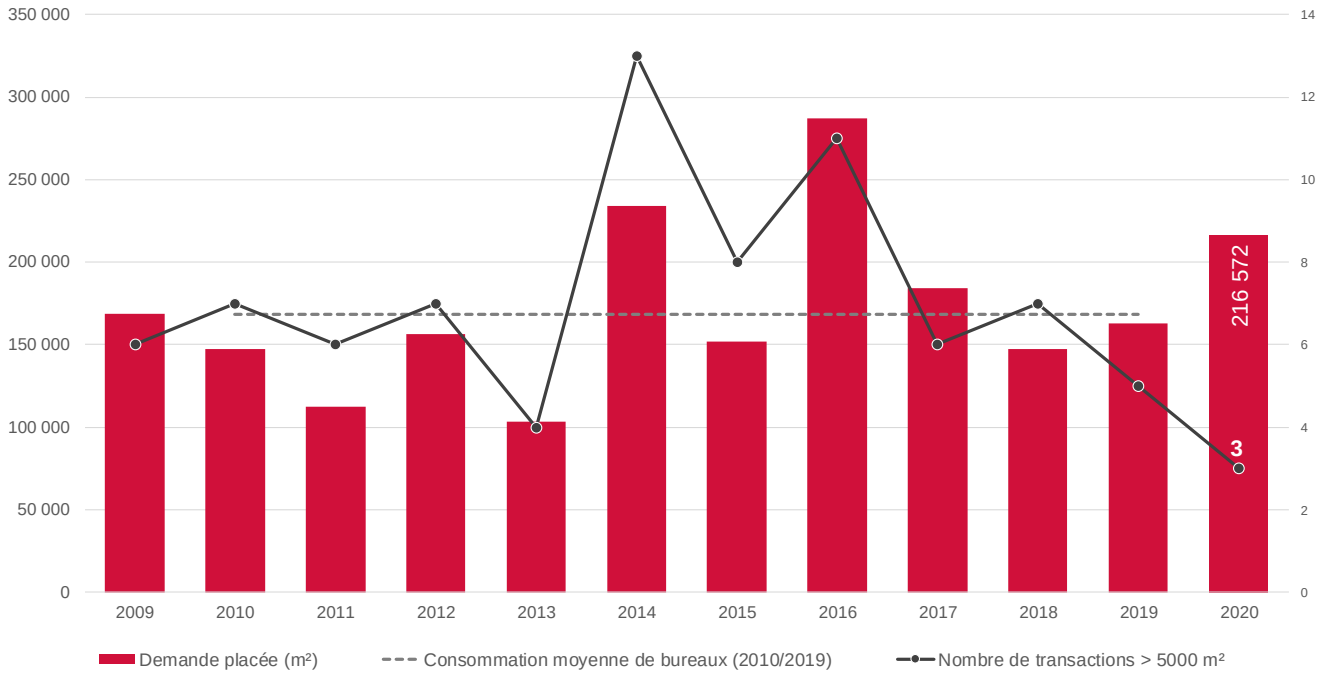
Demande placée

La Défense se démarque des autres secteurs

Évolution annuelle de la demande placée

En volume de transactions (m²)

Source : Knight Frank



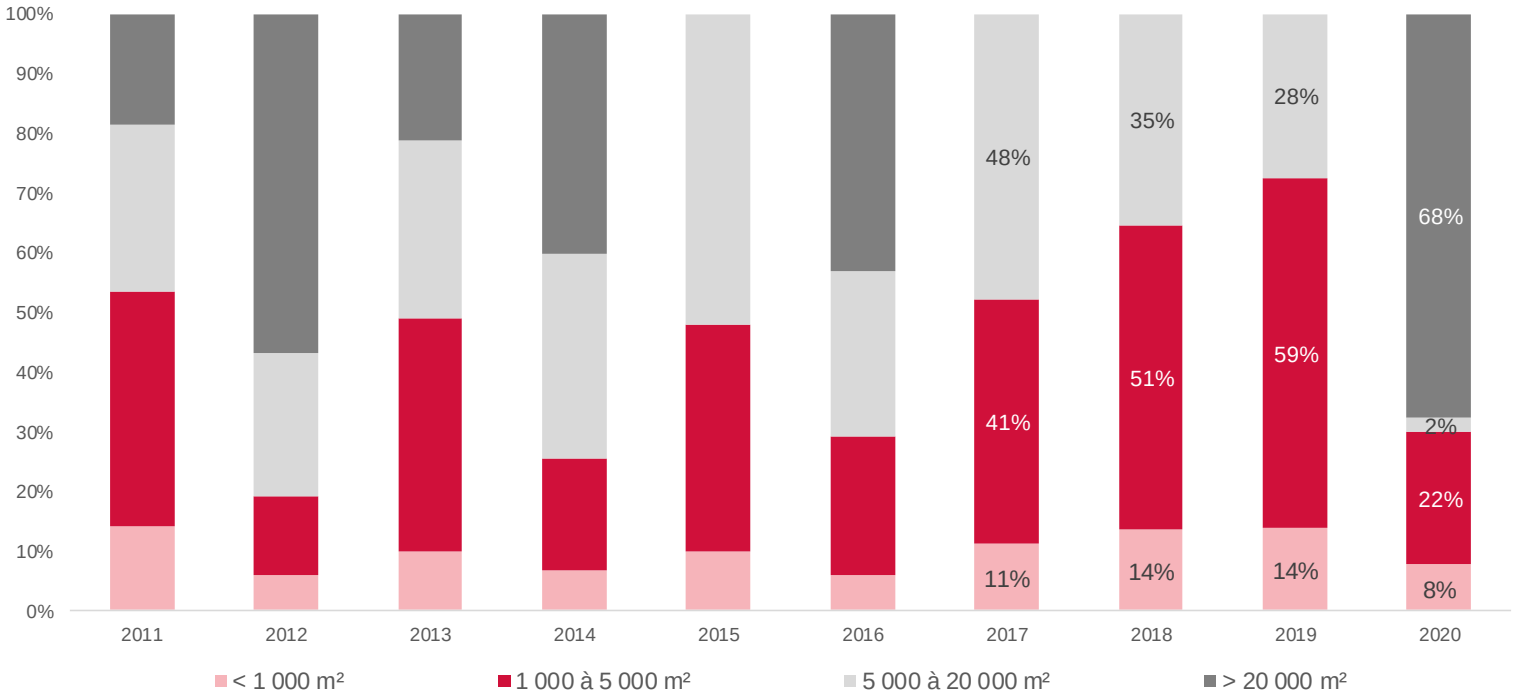
- Si l'ensemble des secteurs tertiaires d'Ile-de-France affichent un recul souvent important des volumes placés d'une année sur l'autre, La Défense s'est en revanche distinguée avec des commercialisations en hausse. Ainsi, près de 220 000 m² y ont été pris à bail en 2020 soit un bond de 33 % sur un an et de 28 % par rapport à la moyenne décennale.
- Cette excellente performance est à relativiser en raison du poids de la prise à bail par TOTAL des 125 000 m² de «The Link », qui représente à elle seule 58 % des volumes placés dans le quartier d'affaires en 2020. Sans cette transaction, le résultat de La Défense aurait été négatif, bien que supérieur de 32 % au point bas de 2002.

Des résultats biaisés

Répartition de la demande placée par tranche de surfaces

% du volume de transactions

Source : Knight Frank



- Après trois années de baisse, la part des grands mouvements a fortement augmenté en 2020 grâce à trois transactions > 5 000 m² dont la prise à bail par Total de « The Link ». Cette opération représente 82 % des 152 000 m² placés sur le segment des grandes surfaces, soit un volume en hausse de 238 % en un an et de 58 % par rapport à la moyenne décennale.
- L'évolution est en revanche négative pour les petites et moyennes surfaces, dont l'activité a été fortement pénalisée par l'épidémie de Covid-19 avec des volumes et un nombre de transactions en forte baisse. Le volume des prises à bail de petites surfaces (< 1 000 m²) recule ainsi de 26 % par rapport à 2019 contre un repli de 49 % pour les surfaces de taille intermédiaire (1 000 à 5 000 m²).

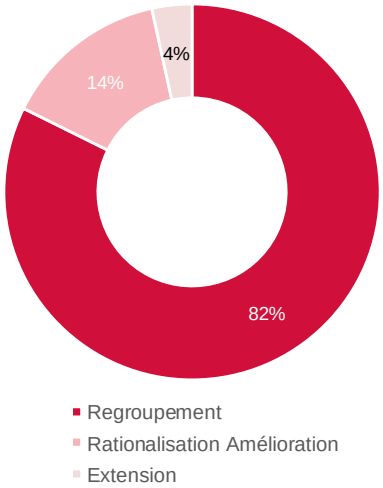
Des résultats biaisés

Analyse des transactions > 5 000 m²

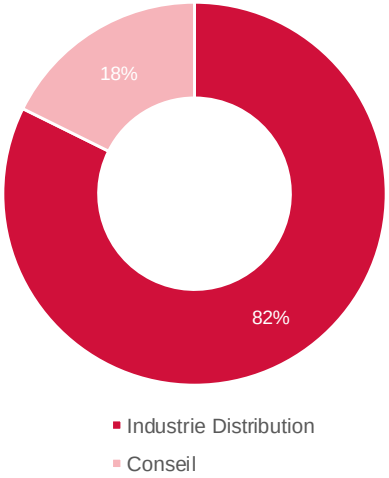
% du volume de transactions

Source : Knight Frank

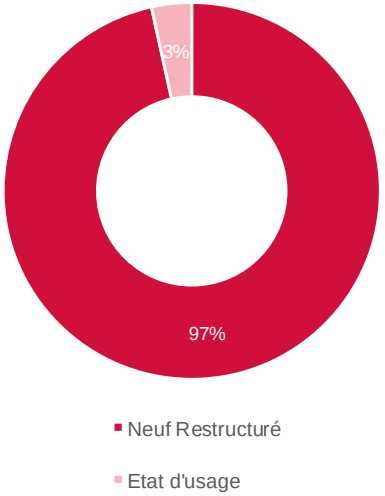
Motivations



Secteurs d'activité



Qualités d'immeuble



- Les entreprises du secteur de l'industrie-distribution représentent la très grande majorité des volumes placés sur des surfaces de plus de 5 000 m² en raison de la seule prise à bail de « The Link » par Total (125 000 m²). Les deux autres grandes transactions émanent d'entreprises du secteur du conseil (location de « Latitude » par Sopra Steria et par KPMG de 5 100 m² dans « Europlaza »).
- Deux des trois grandes transactions de 2020 ont porté sur des surfaces neuves-restructurées. Alors qu'aucun mouvement n'avait été recensé sur ce type d'actif en 2019, leur part a totalisé 97 % en 2020. La tendance devrait se prolonger ces prochaines années en raison de l'arrivée récente et à venir de plusieurs surfaces de Grade A dans le quartier d'affaires.

Transactions > 5 000 m²

Source : Knight Frank

Année 2020

PRENEUR<	ADRESSE	SURFACE M²	LOYER €/M²/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 M²	LOYER €/M²/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
PREPAR VIE	LES VILLAGES	8 910	390	Rénové
TATA CONSULTANCY SERVICES	TOUR INITIALE	5 300	460	État d'usage
FM GLOBAL	CŒUR DEFENSE	5 007	530	Rénové

Année 2018

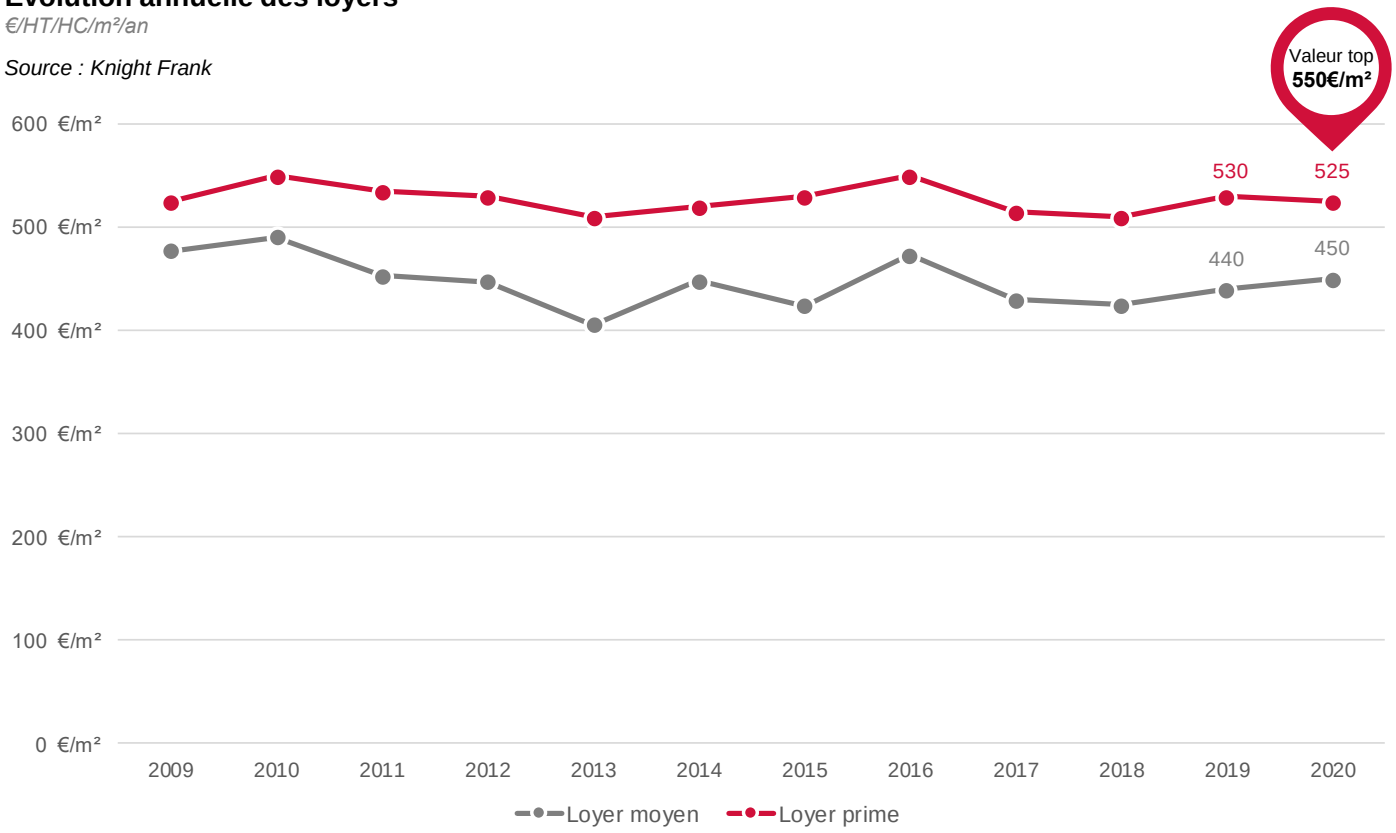
PRENEUR	ADRESSE	SURFACE M²	LOYER €/M²/AN	ÉTAT
DALKIA	TOUR EUROPE	10 900	410	Rénové
MSD	CARRÉ MICHELET	10 000	530	Restructuré
OTIS	DÉFENSE PLAZA	8 102	460	État d'usage
INDIGO	TOUR VOLTAIRE	6 315	380	Rénové
LOUVRE HOTEL	TOUR VOLTAIRE	6 252	380	Rénové
AUTORITE BANCAIRE EUROPÉENNE	TOUR EUROPLAZA	5 336	480	Rénové
BEARINGPOINT	TOUR CBX	5 170	490	Rénové

Stabilité des valeurs

Évolution annuelle des loyers

€/HT/HC/m²/an

Source : Knight Frank



- En léger recul sur un an, le loyer prime de La Défense est resté stable à la fin de 2020, et ce pour le 4e trimestre consécutif. Il s'établit à 525 €/m²/an grâce à la signature de plusieurs mouvements au sein d'opérations neuves, restructurés ou rénovées (« Latitude », « Majunga », Tour « CBX »).
- Le loyer moyen s'établit quant à lui à 450 €/m², soit une très légère hausse de 2 % par rapport à la fin de l'année 2019.

Valeurs locatives par tranche de surfaces / transactions
€/HT/HC/m²/an

Source : Knight Frank

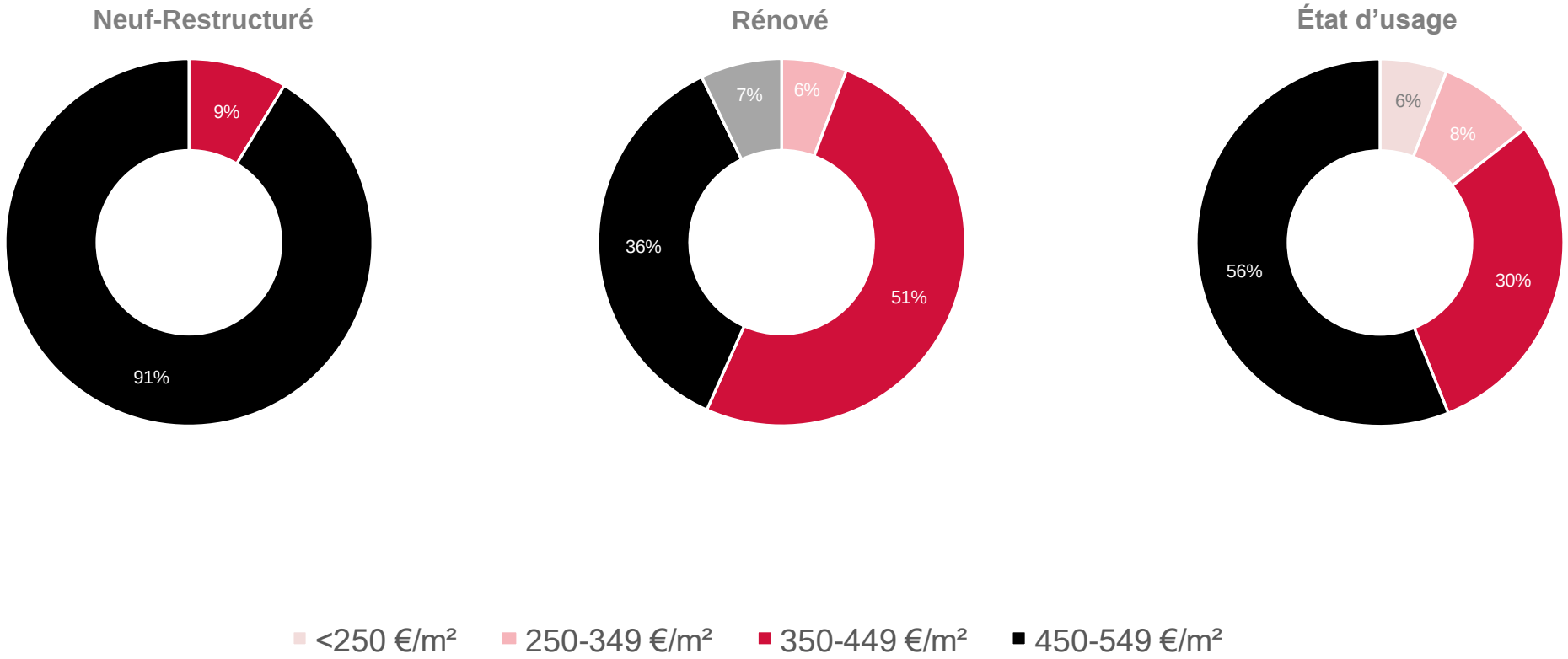
LOYER MOYEN DE SIGNATURE PAR TRANCHE DE SURFACES			
	2019	2020	Évolution
< 1000 m²	389	386	▼
1 000 / 3 000 m²	423	426	▲
3 000 / 5 000 m²	441	505	▲
> 5 000 m²	497	512	▲

LOYER TOP DE SIGNATURE PAR TRANCHE DE SURFACES			
	2019	2020	Évolution
< 1000 m²	490	540	▲
1 000 / 3 000 m²	515	550	▲
3 000 / 5 000 m²	530	540	▲
> 5 000 m²	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 en 2020

Source : Knight Frank



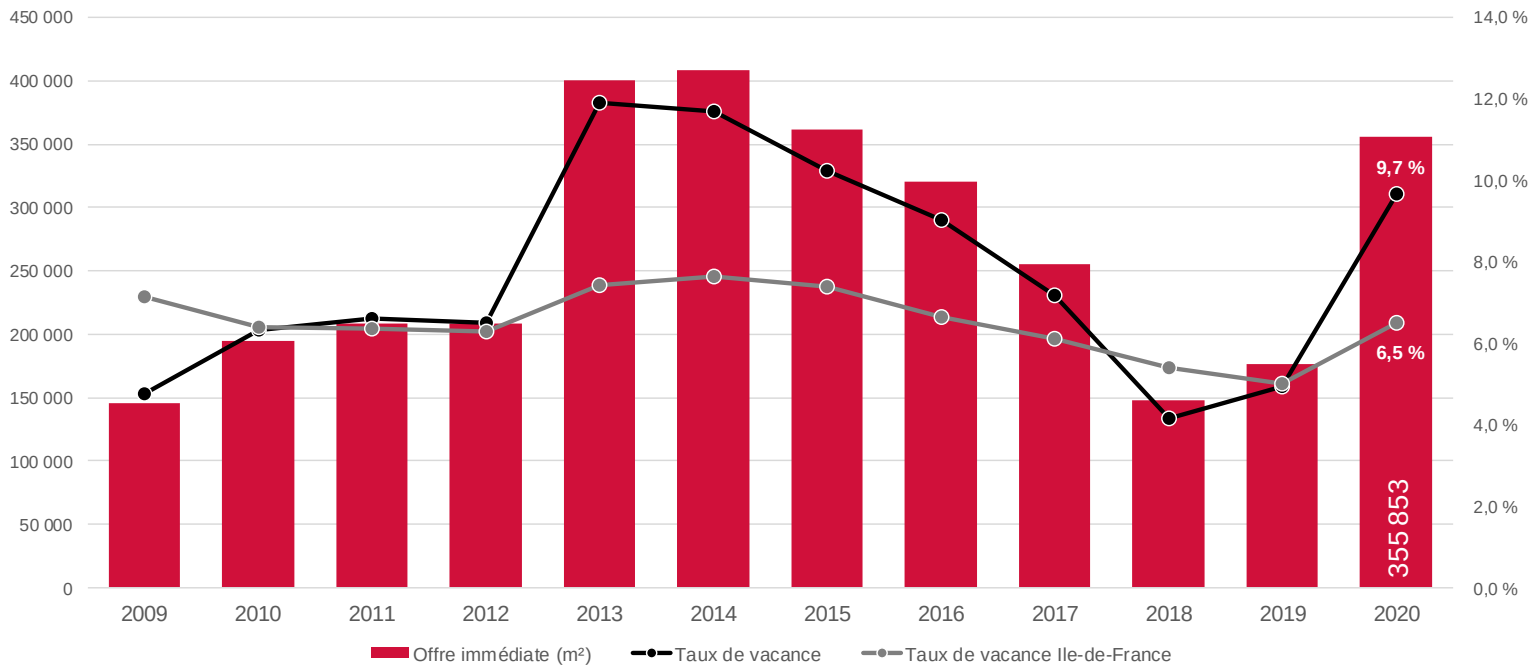
Offre disponible et future

Multipliée par deux

Évolution de l'offre disponible et du taux de vacance

En volume d'offres (m²)

Source : Knight Frank

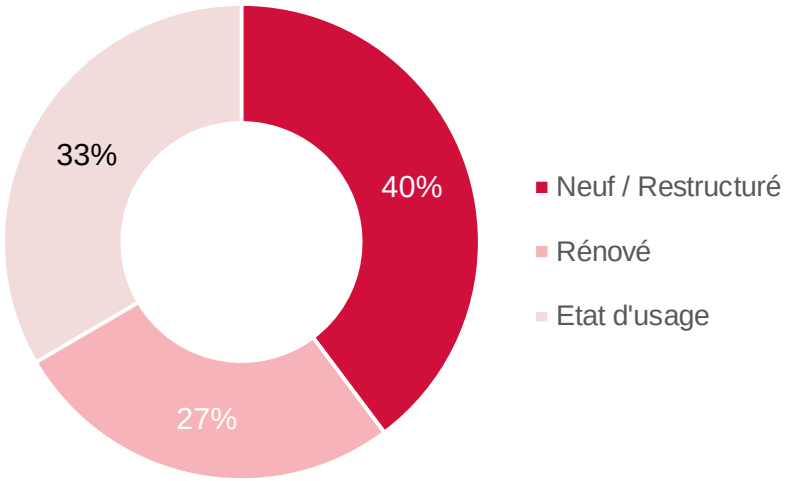


- La hausse de l'offre s'est nettement accélérée en 2020 avec plus de 350 000 m² de bureaux immédiatement disponibles à la fin du 4e trimestre soit un bond de plus de 100 % sur un an. Accentuée par la crise sanitaire, cette hausse était attendue avant même le déclenchement de l'épidémie en raison de l'achèvement de chantiers de grandes tours (« Trinity », « Alto ») mais aussi de la livraison de quelques opérations > 5 000 m² lourdement rénovées (« Sowork», « Being » etc.).
- Le taux de vacance frôle désormais les 10 %, alors qu'il n'était que de 4,9 % à la fin de 2019. Il se situe donc de nouveau au-dessus de la moyenne régionale (6,5 %) et devrait encore augmenter en 2021 en raison de plusieurs grandes livraisons de Grade A ou rénovées (ex : rénovation de 18 000 m² de bureaux au sein de la « Tour PB6 ») et de nouvelles libérations de surfaces.

Un stock de Grade A regarni

% du volume d'offres, toutes surfaces confondues (au 4T2020)

Source : Knight Frank



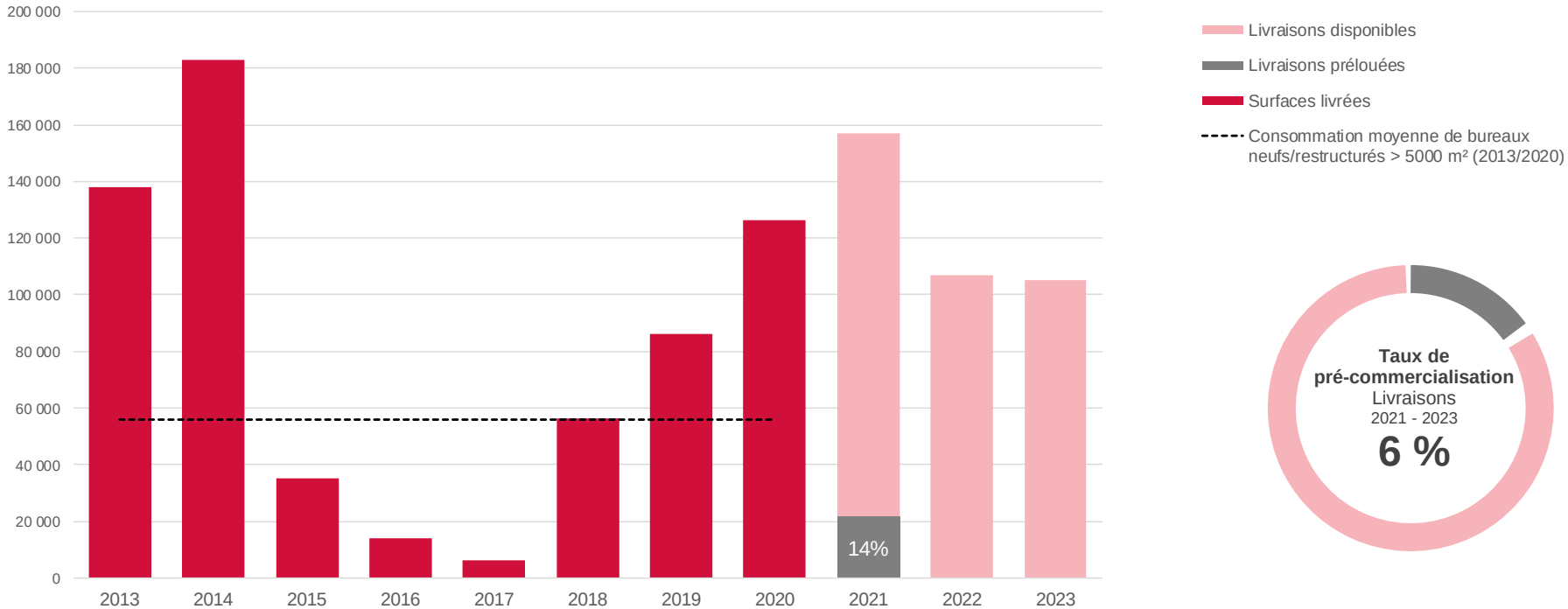
- Si les offres de seconde main (rénovées ou en état d'usage) concentrent toujours la majorité du volume de l'offre immédiate, celles-ci ont vu leur part progressivement diminuer en 2020 au profit des actifs de Grade A.
- Les offres neuves-restructurées représentent 40 % du stock immédiatement disponible à la fin de l'année 2020 contre 12 % il y a un an. Leur part n'avait plus dépassé les 20 % depuis le début de 2016. Cinq opérations de Grade A sont actuellement disponibles, dont les tours « Alto » et « Trinity » dont le volume représente 68 % du total disponible sur ce type d'actifs.

Offre future : pic en 2021

Évolution du volume des livraisons

En volume d'offres neuves ou restructurées (m²)

Source : Knight Frank



- Amorcée en 2018, la hausse des livraisons s'est accélérée en 2020 avec l'arrivée sur le marché de plusieurs grands projets (« Alto », « Trinity », « Kupka »). Un nouveau pic sera atteint en 2021 avec plus de 150 000 m² attendus, dont près de 90 % sont encore disponibles (« Watt », « Akora », « Landscape », etc.). Plusieurs grands projets seront également livrés en 2022-2023 (« Hekla », « New Aurore », « Altiplano », etc.).
- Alors que la 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 haut de gamme 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 m²

Livraisons neuves et restructurées
Source : Knight Frank

2021

LANDSCAPE A&B

56 900 m²

GOLDMAN SACHS ALTAFUND

WATT

10 175 m²

LA FRANÇAISE REM

EMBLEM

28 416 m²

INVESCO / REDTREE

AKORA

16 135 m²

HSBC

2022 - 2023

HEKLA

67 916 m²

AMUNDI / PRIMONIAL

ALTIPLANO

53 400 m²

CDC

NEW AURORE

38 865 m²

AERMONT CAPITAL

Définitions

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 m² aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m²/an).

- **Loyer top :**
  Loyer de transactions le plus élevé observé sur les 12 derniers mois (exprimé en €/HT/HC/m²/an).

- **Mesures d'accompagnement :**
  Ensemble des aménagements financiers consentis lors d'une transaction : franchise de loyer, travaux, loyers progressifs.