

LE MARCHÉ LOCATIF LA DÉFENSE

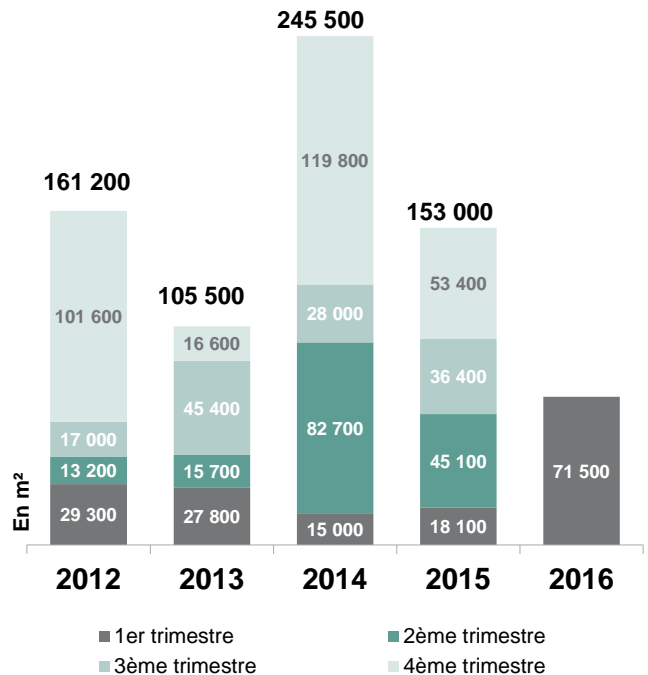
1^{ER} TRIMESTRE 2016

Demande placée

71 500 m²

Source : Knight Frank

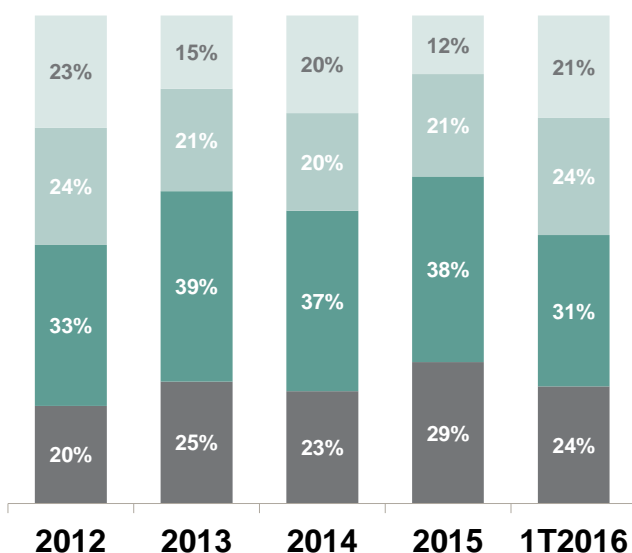
- +295% : La Défense affiche une nette progression de l'activité transactionnelle sur le 1^{er} trimestre 2016
- La Défense est structurellement volatile, son marché étant étroitement tributaire de quelques grandes transactions : 4 prises à bail de plus de 5 000 m² ont été enregistrées en ce 1^{er} trimestre 2016, représentant 43% de la demande placée
- Le 1^{er} trimestre 2016 se singularise toutefois par une hausse significative de l'activité transactionnelle sur les segments de surfaces inférieures à 1 000 m² et sur le segment des grandes transactions (5 000 à 20 000 m² et plus de 20 000 m²)
- La reprise observée depuis 2014 trouve largement son origine dans les efforts consentis sur les loyers de commercialisation : le positionnement prix reste le critère discriminant sur un marché motivé par la recherche de rationalisation



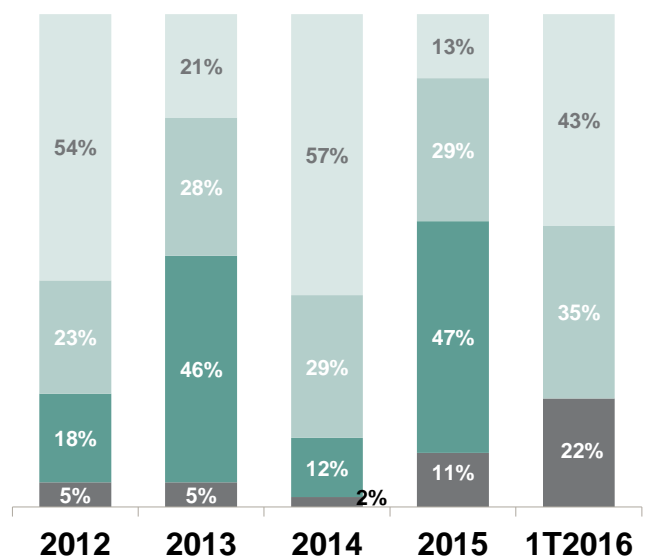
Taille des transactions

Source : Knight Frank

Île-de-France



La Défense



- Très grandes surfaces (> 20 000 m²)
- Grandes surfaces (de 5 000 à 20 000 m²)
- Moyennes surfaces (de 1 000 à 5 000 m²)
- Petites surfaces (≤ 1 000 m²)

Exemple de transactions > 5 000 m²

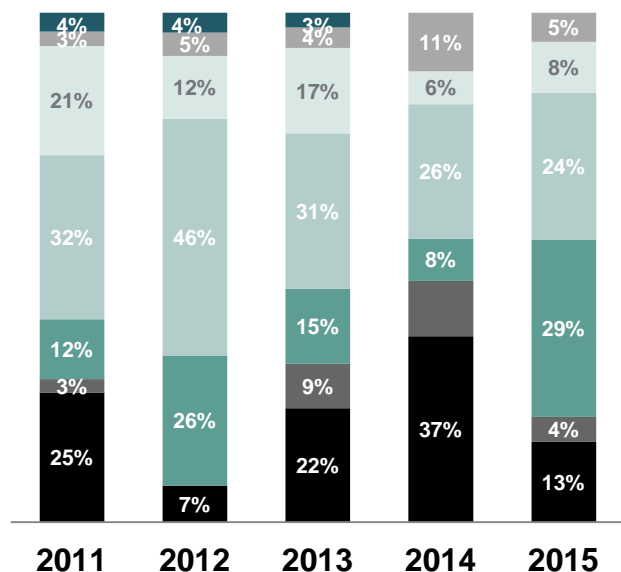
Source : Knight Frank

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	Etat de l'immeuble
Deloitte & Associés	Tour Majunga	Janvier 2016	31 000 m ²	550€	Neuf
IMS Health France	Tour D2	Mars 2016	11 400 m ²	NC	Neuf
INVIVO	Tour Carpe Diem	Février 2016	8 000 m ²	NC	Neuf
GIE Logement Français	Between	Mars 2016	5 300 m ²	NC	Neuf

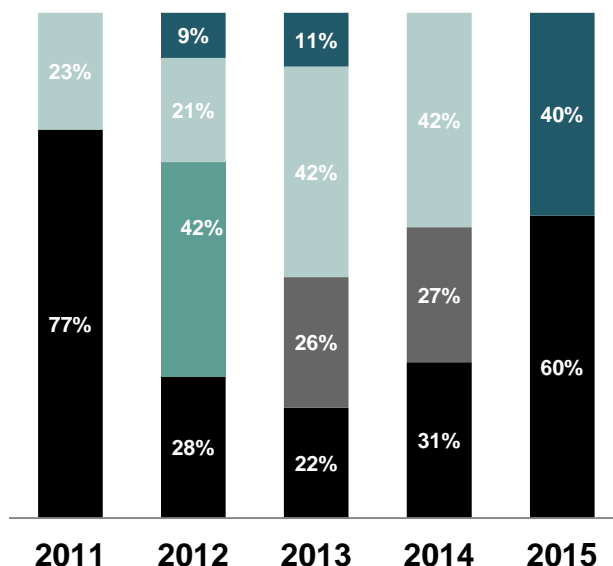
Les grands utilisateurs > 5 000 m²

Source : Knight Frank

Île-de-France



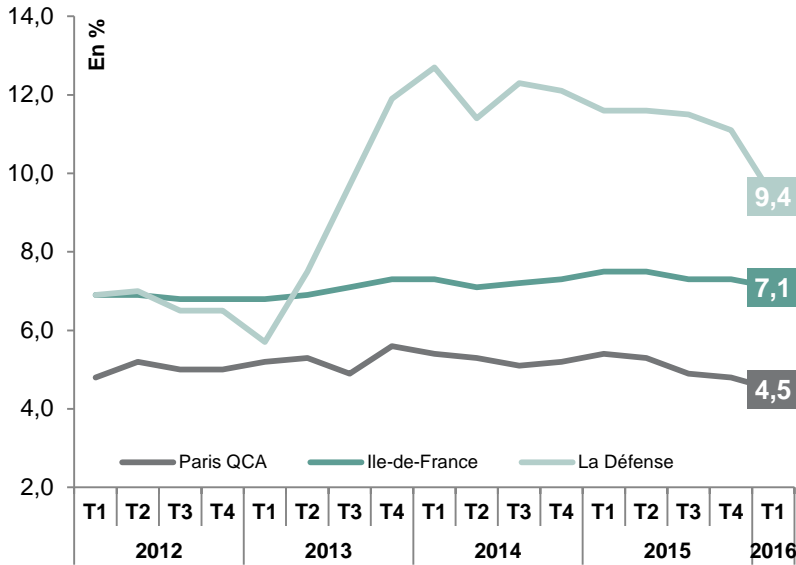
La Défense



- Autres
- Luxe & mode
- TMT
- Industrie
- Public, para-public, organisations professionnelles et internationales
- Activités juridiques, audit & conseil
- Banques, finance & assurance

Offre disponible 9,4 %

Sources : Knight Frank, ORIE



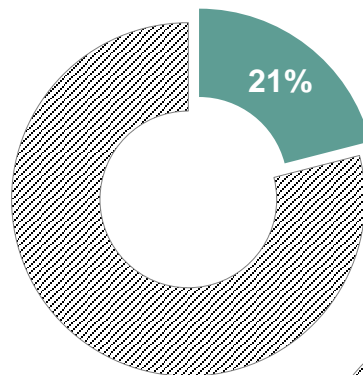
- ♦ En ce début d'année 2016, la Défense enregistre une baisse significative du taux de vacance
- ♦ Avec un taux de 9,4%, elle reste toutefois un marché offreur à l'échelle de la région parisienne
- ♦ La Défense est entrée dans une phase de stabilisation et d'absorption progressive de ses surfaces disponibles
- ♦ L'année 2016 devraient marquer l'accentuation de cette phase baissière, en raison notamment de la chute de l'activité constructive et de l'absence de livraisons à court terme
- ♦ Un niveau d'offre élevé n'est pas une anomalie pour un marché dédié aux grands utilisateurs : La Défense a régulièrement connu, par le passé, des taux de vacance à 2 chiffres
- ♦ La montée de la vacance a conduit les propriétaires à consentir des efforts conséquents sur les prix : c'est notamment ce qui explique la reprise de l'activité transactionnelle et de la réduction de la vacance

Offre Grade A 21 %

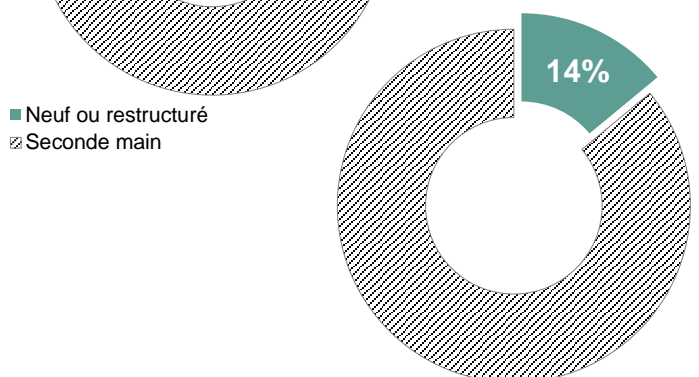
Source : Knight Frank

- ♦ L'offre de Grade A (surfaces neuves ou restructurées) a décliné depuis près de 2 ans même si elle reste plus abondante que sur le reste de la région parisienne : elle est ainsi passée en 1 an de 42% à 21% de l'offre disponible sur La Défense
- ♦ Dans un contexte de carence régionale en offre de qualité, le profil atypique de La Défense devient une opportunité : les surfaces de Grade A, qui permettent de réels gains d'efficacité et de charges, ont la préférence des utilisateurs (76% des surfaces placées en grandes transactions en 2015 sur la région parisienne correspondaient au Grade A)
- ♦ La longue léthargie du marché de La Défense montre que la question du positionnement prix de l'offre de Grade A est tout aussi cruciale pour les utilisateurs : si l'essentiel de l'activité transactionnelle s'est longtemps cantonnée aux surfaces rénovées ou de seconde main, c'est parce que l'offre de Grade A apparaissait trop chère pour de très grands utilisateurs, notamment lorsqu'il s'agissait de loger un important back office

La Défense



Île-de-France



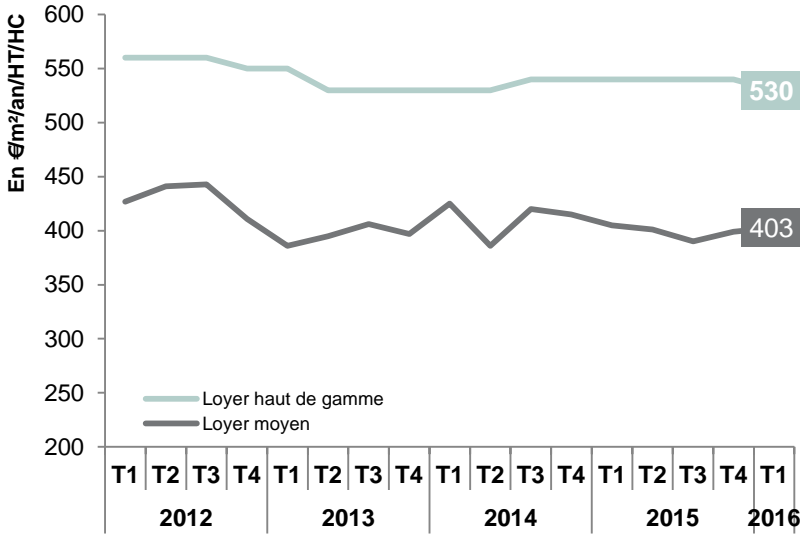
Loyers

530 € /m²/an HT HC

Loyer haut de gamme

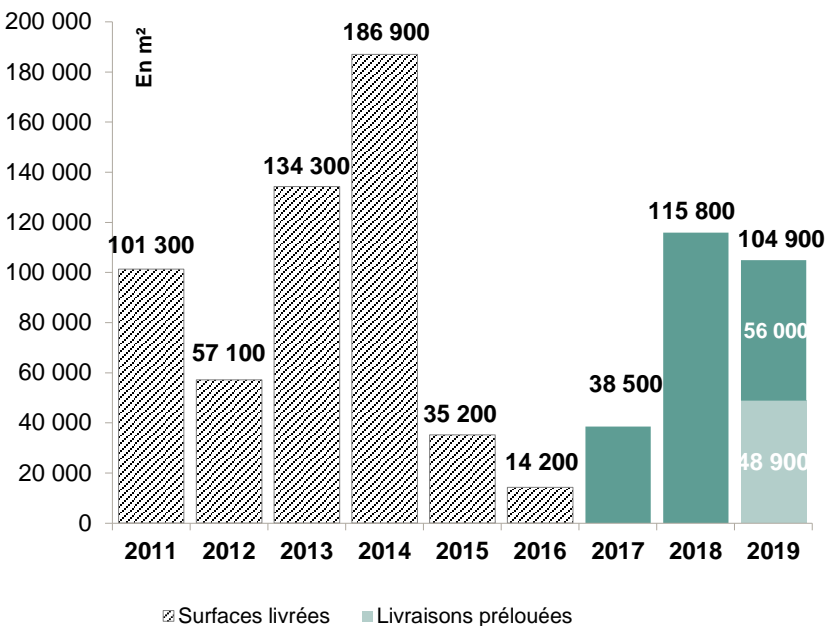
Source : Knight Frank

Évolution des loyers en € HT HC/m²/an



- ♦ La transaction sur la tour Majunga au 1^{er} trimestre 2016 permet d'acter le loyer haut de gamme à 540/550€ (facial)
- ♦ Ces valeurs ne concernent toutefois qu'un nombre très restreint d'immeubles : la plupart des transactions se sont signées à des valeurs nettement inférieures à 500€, y compris sur des surfaces de Grade A
- ♦ Après de longs mois de « vaches maigres » et face à la concurrence des marchés du Croissant Ouest, une révision drastique des prix a été engagée dès 2014, y compris sur les valeurs de commercialisation
- ♦ L'ajustement est désormais fait et il ne serait ni sain ni réaliste d'imaginer une poursuite de la compression des valeurs
- ♦ La volonté d'économie des utilisateurs reste toutefois un critère essentiel, qui exclut pour l'heure tout retournement significatif : les loyers resteront contraints au cours des prochains mois
- ♦ Après avoir considérablement enflées, les mesures d'accompagnement se stabilisent tout en demeurant élevées (souvent comprises autour de 25% du facial)

Surfaces neuves ou restructurées à La Défense



- ♦ Les craintes quant à un déséquilibre structurel et alarmant du marché de La Défense étaient exagérées : outre le rebond de l'activité transactionnelle, l'essentiel des surfaces attendues dans le cadre du plan de renouveau de La Défense sont d'ores et déjà livrées
- ♦ 2015 et 2016 resteront comme des années « mortes » en termes de construction : seule la restructuration du nouveau siège d'Allianz (ex tour Athéna) avait été livrée en 2015, celle de E+ (futur siège de Sogeprom) sera la seule à animer 2016
- ♦ Window, le premier programme lancé en blanc, n'est pas attendu en livraison avant la fin 2017 : au cours des 2 prochaines années, l'offre (notamment en Grade A) devrait donc se raréfier sur La Défense
- ♦ A plus long terme, l'organisme gestionnaire de La Défense exprime une forte volonté de régulation et d'étalement des volumes de livraisons, afin d'éviter les phénomènes de « pics » de livraisons observés par le passé
- ♦ Les précommercialisations, qui ont fait leur apparition à La Défense en 2014, en seraient probablement favorisées

Synthèse

Sources : Knight Frank, ORIE

	1 ^{er} trimestre 2016	1 ^{er} trimestre 2015	Évolution annuelle	Île-de-France 1 ^{er} trimestre 2016	Part de La Défense en Île-de-France
Parc	3 536 818 m²	3 501 618 m ²	+1%	53 876 120 m ²	6,6%
Demande placée	71 500 m²	18 100 m ²	+295%	569 000 m ²	12,5%
Offre immédiate	332 000 m²	406 200 m ²	-18%	3 833 000 m ²	8,6%
Taux de vacance	9,4%	11,6%	-220pb	7,1%	-
Loyer moyen	403 €/m²/an	405 €/m ² /an	-0,5%	325 €/m ² /an	-
Loyer haut de gamme	530 €/m²/an	540 €/m ² /an	-0,2%	760 €/m ² /an	-

Cartographie

Source : Knight Frank

