

LE MARCHÉ LOCATIF

LA DÉFENSE

1^{ER} SEMESTRE 2017

LE MARCHÉ LOCATIF LA DÉFENSE

Cartographie

Source : Knight Frank



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

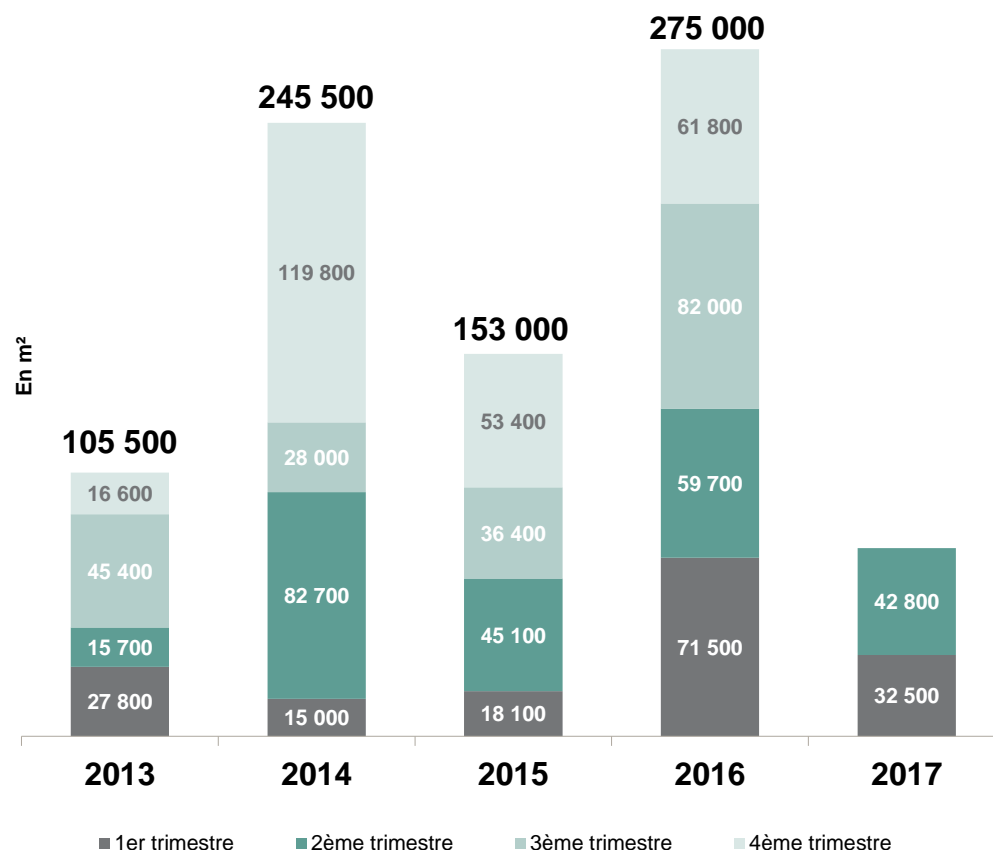
LA DÉFENSE

Demande placée

75 300 m²

Source : Knight Frank

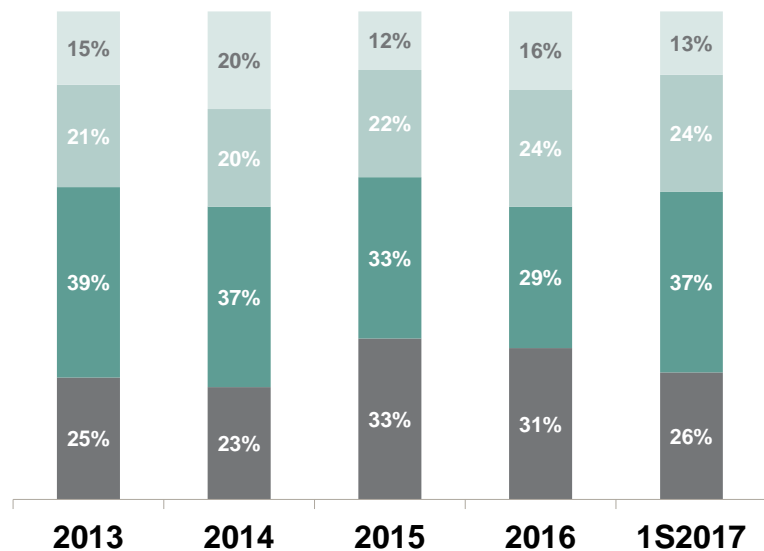
- ◆ -43% : en dépit d'une légère accélération entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre 2017, l'activité transactionnelle enregistre une chute importante pour l'ensemble du 1^{er} semestre. Ce recul est nettement plus marqué que celui observé à l'échelle régionale (-3%)
- ◆ Cette contre-performance doit toutefois être relativisée, étant enregistrée à partir des résultats exceptionnels enregistrés au cours de l'année 2016 : il était quasi-impossible de faire aussi bien
- ◆ Etroitement tributaire des grands et très grands utilisateurs, La Défense est un marché structurellement volatile : c'est sur ce segment (plus de 5.000m²) que l'origine du recul est à chercher, avec seulement 3 grandes transactions depuis le début de l'année (sans aucun méga-deal de plus de 20.000m²)
- ◆ La Défense paie le prix de la forte baisse de l'offre qu'elle propose aux utilisateurs (à commencer par l'offre de Grade A) et celui du raidissement des négociations sur les valeurs de commercialisation et les mesures d'accompagnement : le regain d'activité observé à partir de 2014 était largement dû aux efforts consentis par les propriétaires sur les loyers de commercialisation



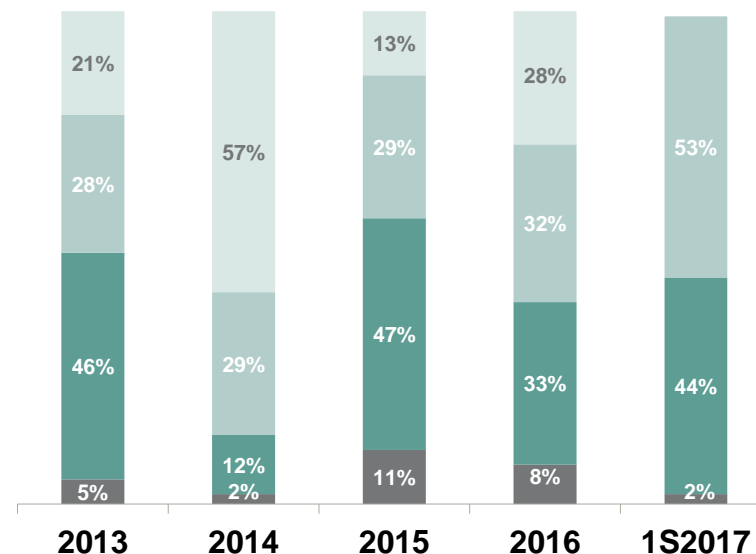
Taille des transactions

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)

LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

LA DÉFENSE



Transactions > 5 000 m²

Source : Knight Frank

Preneur	Adresse	Date de signature	Surface	Loyer	Etat des locaux
Orange Business Services	Cœur Défense	Février 2017	17 500 m ²	530€	Etat d'usage
RTE	Le Palatin 2 et 3	Avril 2017	13 000 m ²	460€	Rénové
Deloitte	Opus 12	Juin 2017	9 500 m ²	460€	Etat d'usage

LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

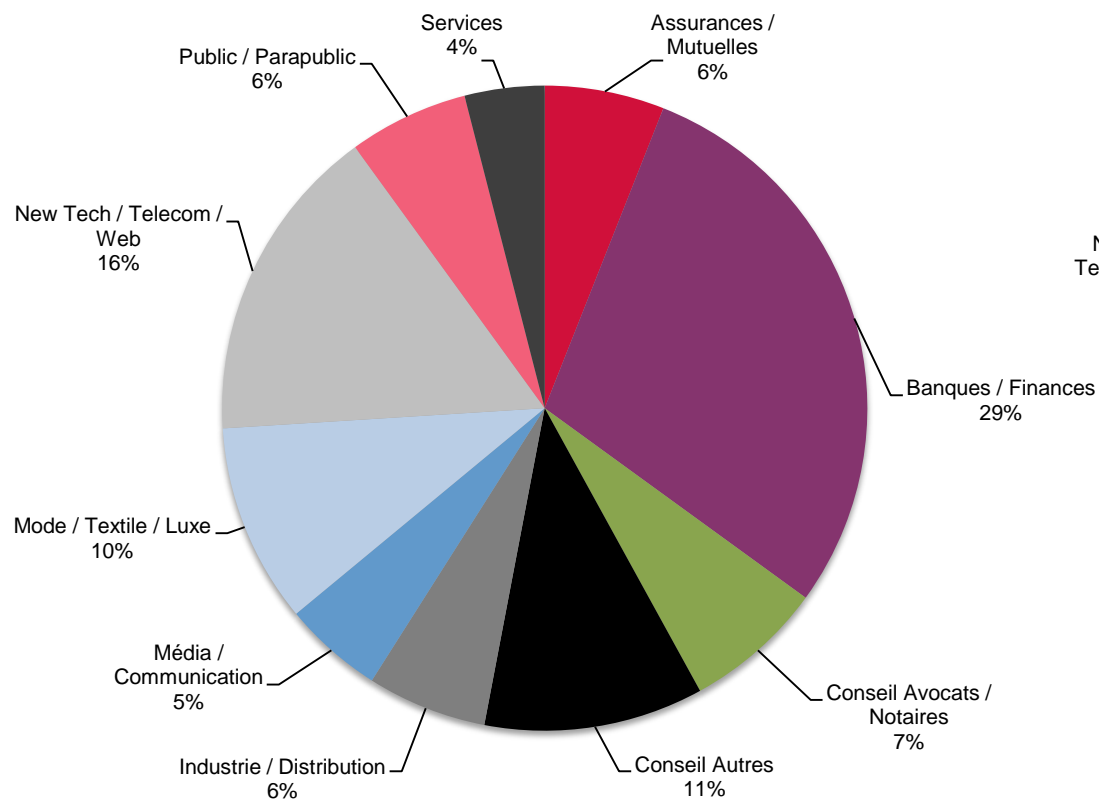
LA DÉFENSE



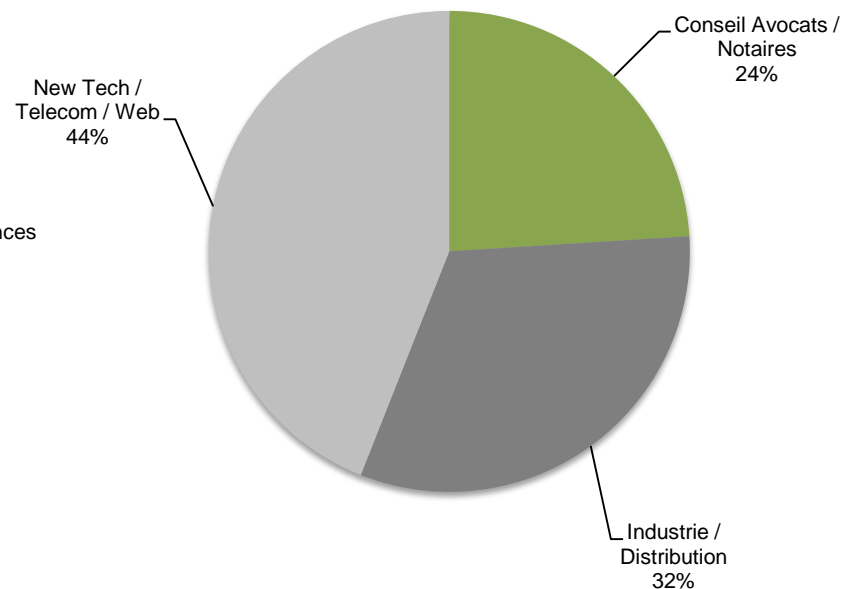
Les grands utilisateurs > 5 000 m²

Source : Knight Frank

Île-de-France



La Défense



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

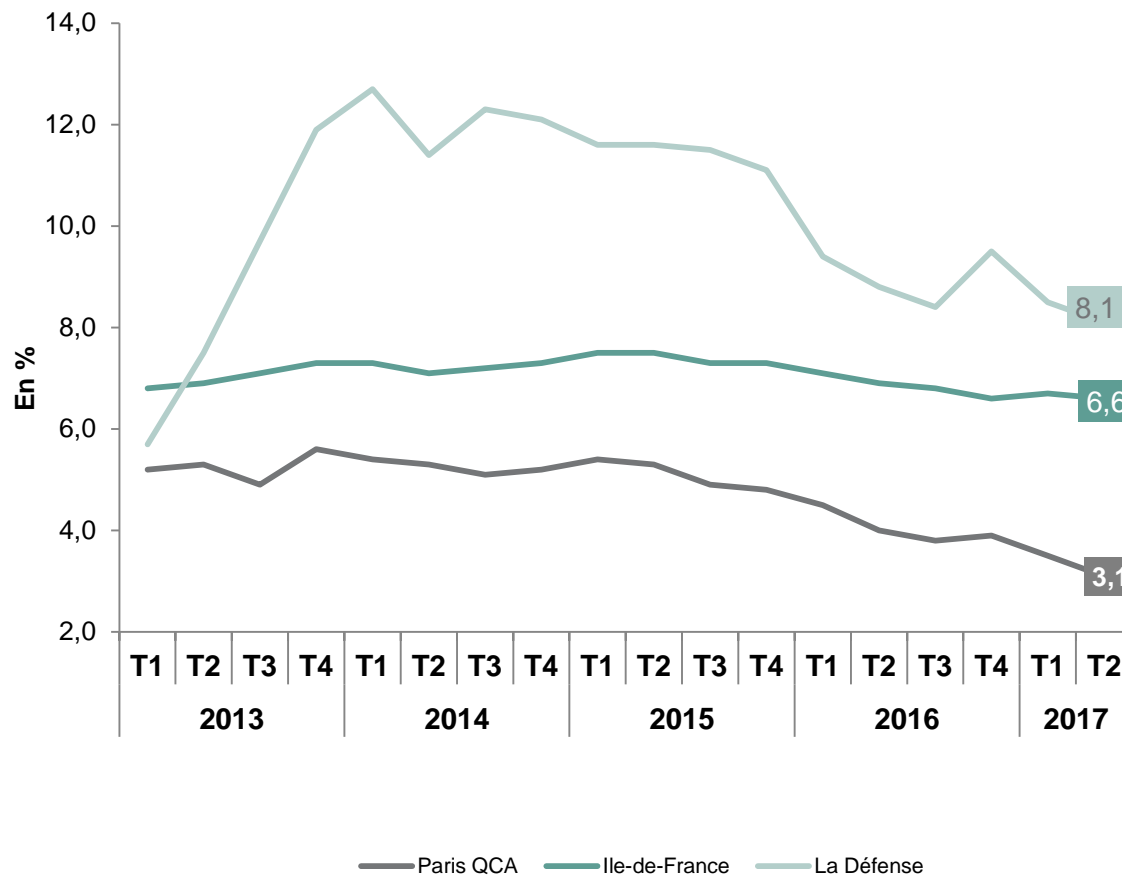
LA DÉFENSE

Offre disponible

8,1 %

Sources : Knight Frank, ORIE

- ♦ 8,1% : en dépit d'une volatilité naturelle, due à la taille de ses immeubles et à celle de ses utilisateurs, La Défense reste clairement inscrite sur la tendance baissière qui est la sienne depuis 2014 en matière d'offre disponibles
- ♦ Le taux de vacance de La Défense reste légèrement au-dessus de la moyenne régionale (6,6%) mais l'écart est loin des pics observés par le passé
- ♦ Cette baisse doit beaucoup à la chute de l'activité constructive. Elle témoigne aussi de la capacité d'absorption de La Défense des surfaces proposées à la location, dès lors que les loyers demandés correspondent aux attentes des utilisateurs
- ♦ La contraction de l'offre pourrait s'amplifier au cours des prochains mois, en raison de l'absence de livraison de surfaces disponibles
- ♦ Cette contraction de l'offre est une menace potentielle pour l'activité transactionnelle, surtout pour un marché dédié aux grands utilisateurs : le tarissement de l'offre déporte la demande dans le temps ou vers d'autres marchés
- ♦ La chute de l'offre disponible pourrait encourager le durcissement des conditions financières de commercialisation des immeubles



LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

LA DÉFENSE

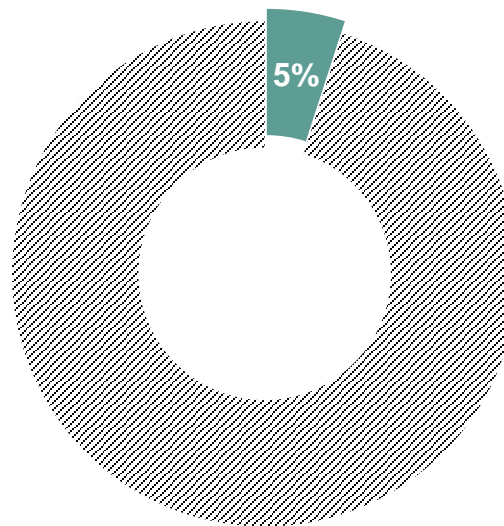
Offre Grade A

5 %

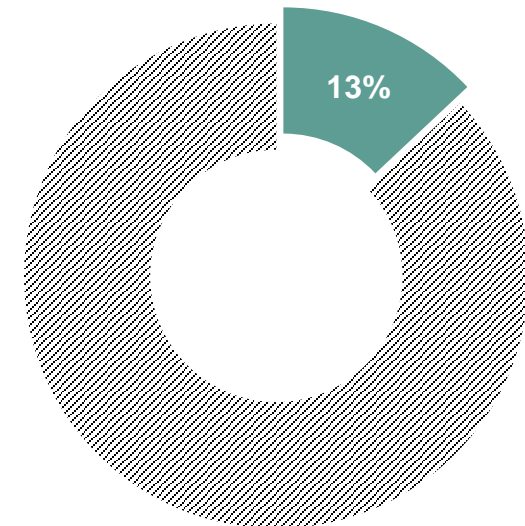
Source : Knight Frank

- ♦ Longtemps abondante sur La Défense, l'offre de Grade A (surfaces neuves ou restructurées) a considérablement décliné au fil des derniers mois : elle est ainsi passée en 1 an de 17% à 5% des surfaces proposées à la location. Ce phénomène s'explique par la chute de l'activité constructive depuis 2 ans
- ♦ C'est un atout qui disparaît pour le marché locatif du secteur : La Défense ne peut plus mettre en avant la richesse de son offre de Grade A dans un environnement régional durement carencé
- ♦ Aucune livraison en blanc n'étant attendue avant la fin de l'année, ce phénomène devrait s'amplifier au cours des prochains mois

La Défense



Île-de-France



■ Neuf ou restructuré ♦ Seconde main

LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

LA DÉFENSE



Loyers

412 € ↔ 520 €

/m²/an HT HC

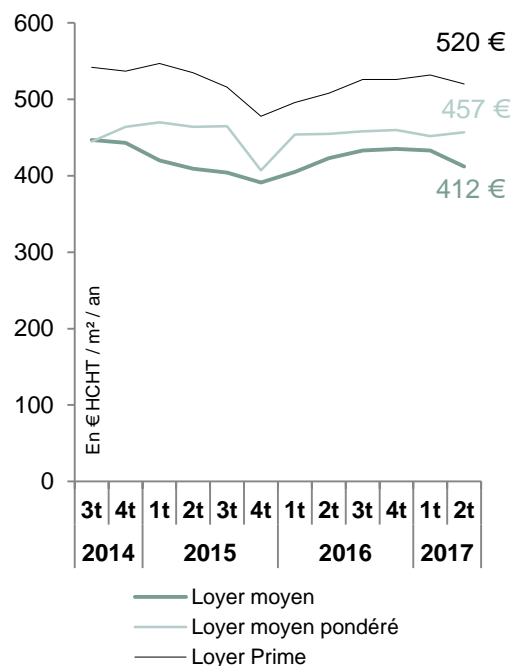
Loyer moyen vs loyer Prime

Source : Knight Frank

- ♦ La hausse du loyer de transactions Prime (calculé sur la base des 5 valeurs les plus élevées enregistrées sur 1 année glissante), observée depuis la mi-2015, a connu un coup d'arrêt au 2^{ème} trimestre 2017 : il traduit la raréfaction de l'offre de Grade A et donc des loyers de signature les plus élevés
- ♦ Le raidissement des conditions de commercialisation des meilleures surfaces n'est donc pas remis en cause par les résultats du 2^{ème} trimestre
- ♦ L'écart entre le loyer de transactions moyen et Prime reste aux alentours de 100€, traduisant la décote des surfaces de seconde main, qui constituent le gros de l'offre disponible à La Défense
- ♦ Les mesures d'accompagnement restent très élevées, souvent comprises entre 25 et 30% du loyer facial

Loyers de transactions

(Sur une année glissante)



Loyers de transaction moyens :

La Défense

412 €

(Sur une année glissante)

QCA

517 €

(Sur une année glissante)

Valeurs moyennes de présentation de l'offre :

La Défense

350 €

(Au dernier trimestre)

QCA

492 €

(Au dernier trimestre)

Valeurs Prime de présentation de l'offre :

La Défense

530 €

(Au dernier trimestre)

QCA

760 €

(Au dernier trimestre)

Mesures d'accompagnement :

La Défense

25 / 30 %

(Au dernier trimestre)

QCA

8 / 17 %

(Au dernier trimestre)

Livraisons futures

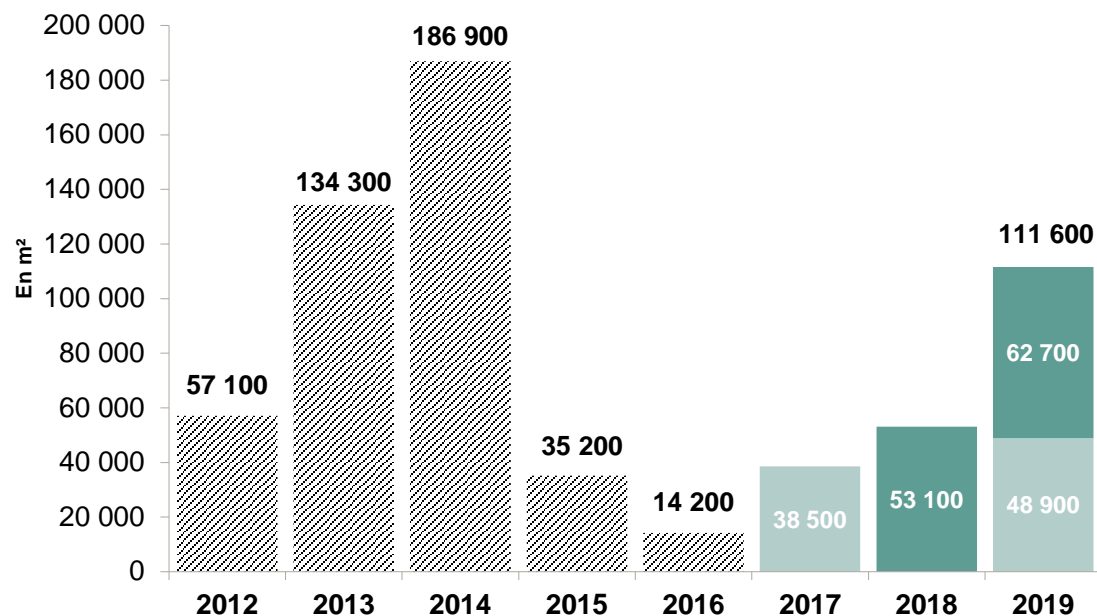
43%

Taux de pré-commercialisation
à fin 2019

Source : Knight Frank

- ♦ « 2017, année zéro » : pour la 3^{ème} année consécutive, La Défense ne connaît qu'une activité constructive très limitée, exclusivement constituée de surfaces pré-commercialisées
- ♦ Window était le seul programme lancé en blanc attendu en livraison en 2017 : ses 44.000m² ont été pris à bail par RTE dès 2016
- ♦ Au cours des prochains mois, l'offre de Grade A devrait donc continuer de se raréfier sur La Défense : si elle était nécessaire pour rééquilibrer un marché déstabilisé par le flot de livraisons liées au plan de renouveau du début de la décennie, cette phase d'absorption conduit désormais à un déséquilibre inverse
- ♦ Conséquence de la raréfaction du Grade A, les pré-commercialisations, qui n'avaient aucune réalité à La Défense avant 2014, représentent désormais 43% des volumes attendus en livraison avant fin 2019
- ♦ 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 et de creux des mises sur le marché

Surfaces neuves ou restructurées à La Défense :



◆ Surfaces livrées ■ Livraisons prélouées ■ Livraisons disponibles

LE MARCHÉ LOCATIF – 1^{ER} SEMESTRE 2017

LA DÉFENSE



Synthèse

Sources : Knight Frank, ORIE

	1 ^{er} semestre 2017	1 ^{er} semestre 2016	Évolution annuelle	Île-de-France 1 ^{er} semestre 2017	Part de La Défense en Île-de-France
Demande placée	75 300 m²	131 200 m ²	-43%	1 118 400 m ²	7%
Offre immédiate	286 000 m²	311 000 m ²	-8%	3 590 000 m ²	8%
Taux de vacance	8,1%	8,8%	-70pb	6,6%	-
Loyer moyen	412 €/m²/an	423 €/m ² /an	+3%	396 €/m ² /an	-
Loyer haut de gamme	520 €/m²/an	508 €/m ² /an	-2%	772 €/m ² /an	-