



**AT A GLANCE
2022 T4**

BUREAUX EN RÉGIONS (17 villes)

Un marché solide et résilient



1 882 000 m²

Demande placée 2022
(+5% vs 2021)



2,4 M m²

Offre à un an
(-5% vs 2021 T4)



340 €/m²/an

Loyer Top
(Lyon)

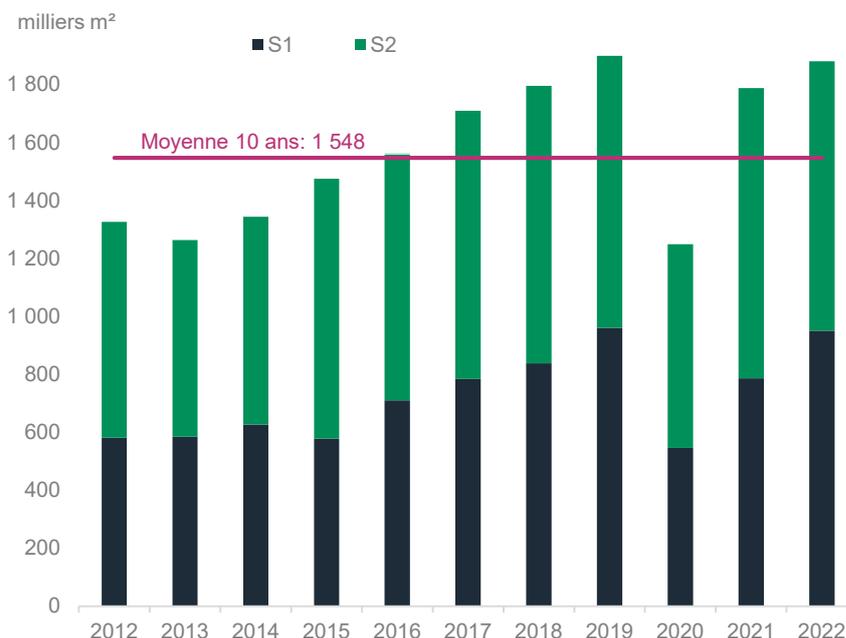
Consolidation du marché en 2022

Dans un contexte économique fortement chahuté par la guerre en Ukraine, par une hausse de l'inflation et des coûts de financement, le marché des bureaux en régions* enregistre près de 1,9 million de m² placés, soit une croissance de 5% sur un an, s'approchant du record historique de 2019, et atteignant un niveau largement au-dessus de la moyenne décennale (+22%).

A noter qu'après un 1^{er} semestre dynamique (+21% sur un an), la tendance s'est fortement inversée au 2^{ème} semestre avec un recul de 7%, soit une performance inférieure à celles des années précédentes, signe d'une consolidation du marché avec le fort rebond enregistré en 2021.

*17 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Tours

Évolution des transactions par semestre



BNP Paribas Real Estate - Research - Février 2023

Un appétit confirmé pour le neuf

Le neuf représente un tiers des transactions soit une progression de 15% sur un an illustrant l'attrait des utilisateurs pour ce segment.

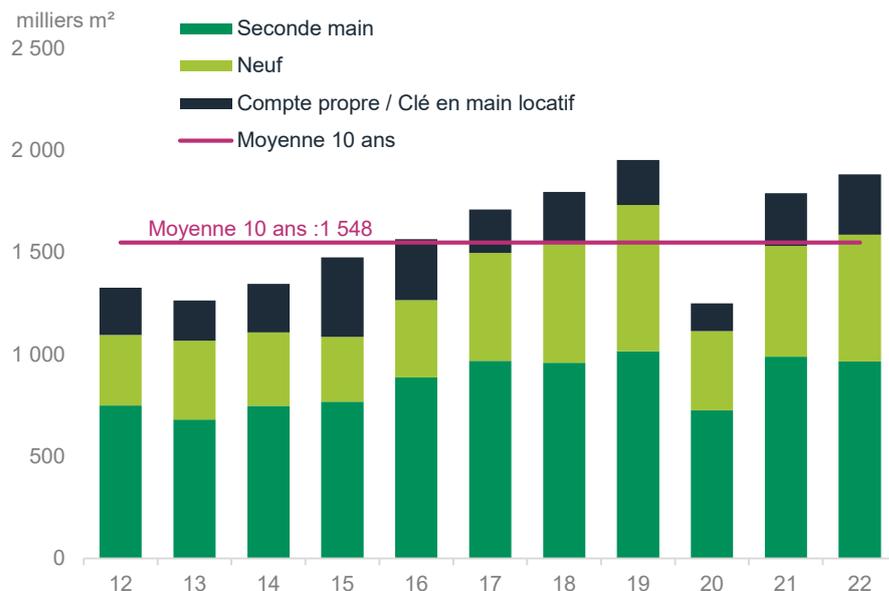
Les comptes propres et clé en main locatif ne sont pas en reste et pèsent 16% des volumes, soit une hausse de 14% par rapport à l'an dernier.

A contrario, plus de la moitié des transactions concernent des bureaux de seconde main (51%) avec des volumes en léger recul (-2%).

D'autre part, on peut noter une stabilité des volumes de grandes surfaces (> 5 000 m²) et une dynamique solide sur le segment des moyennes surfaces (1000-5000 m²).

Enfin, le marché reste porté par les petites surfaces inférieures à 1 000 m² (52% des volumes au total) notamment sur les métropoles moyennes.

Évolution des transactions



Des niveaux de transactions au-dessus de la moyenne

Lyon reste en pole position avec un volume de près de 325 000 m² placés suivie de Lille.

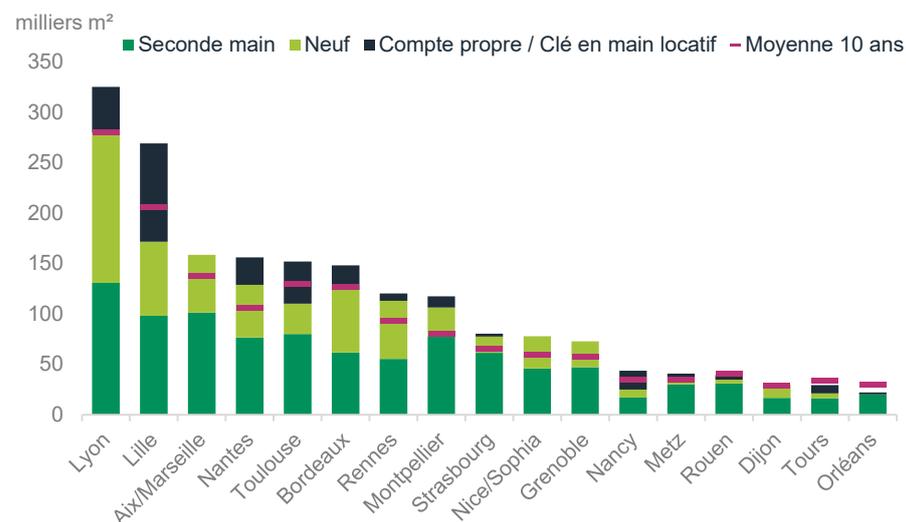
Aix/Marseille reste sur la 3^{ème} marche du podium tandis que Nantes conserve sa 4^{ème} place.

Toulouse remonte au classement, passant de la 8^{ème} à la 5^{ème} place.

Bordeaux, Rennes et Montpellier confirment leur position dans le classement des villes supérieures à 100 000 m².

Fait notable, toutes les villes (à l'exception d'Orléans, de Tours et de Rouen), surperforment toutes leurs moyennes décennales.

Transactions par ville



Un marché à 2 vitesses

L'offre disponible à un an s'élève à 2,4 millions de m² soit un léger repli de 5% sur un an à la même période.

L'offre neuve pèse 35% des volumes et progresse de 10%. Toutefois, la grande majorité des métropoles reste néanmoins sous-offreurs ou en situation d'équilibre sur le marché des bureaux neufs.

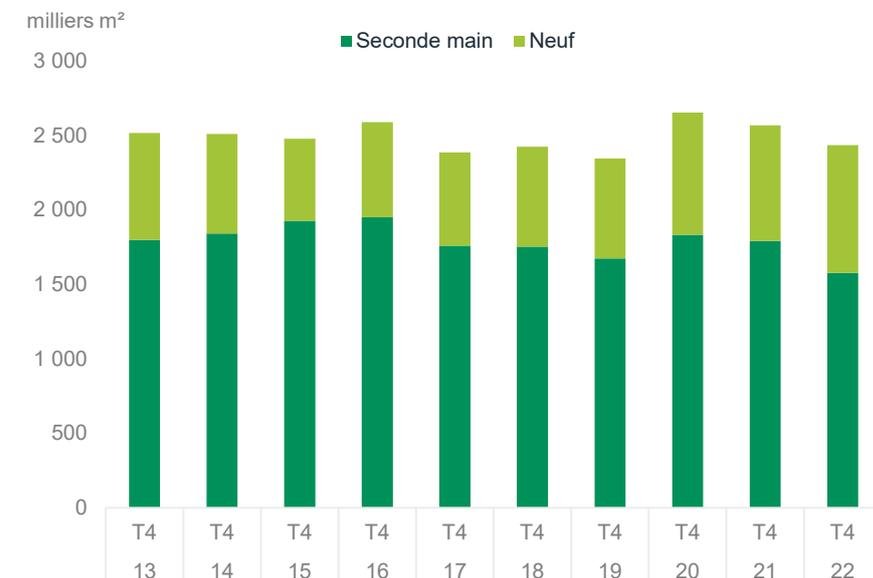
Quant au volume d'offres de seconde main, celui-ci affiche un net retrait de 12% par rapport au T4 2021.



740 000 m²

Chantiers en cours

Offre à un an



De bons volumes d'investissements en bureaux

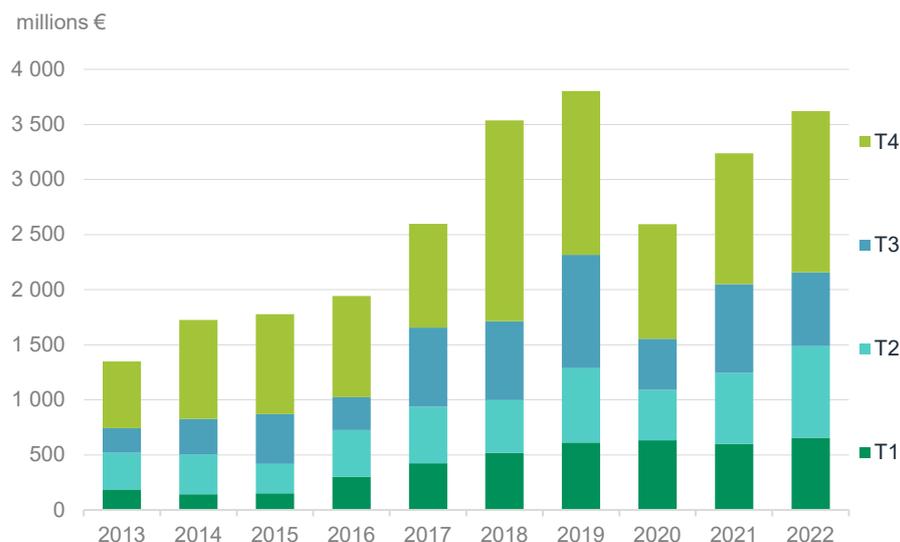
Avec 12 milliards d'€ investis (toutes classes d'actifs confondus), les régions représentent 42% du montant total investi en France en 2022.

De son côté, le marché de l'investissement en immobilier de bureaux en régions réalise une croissance de 12% sur un an pour atteindre 3,6 milliards d'€ et retrouve un niveau d'avant crise.

A noter que les VEFA ont été particulièrement dynamiques en régions. Elles représentent à elles-seules près d'1,5 milliard d'€, soit 43% des volumes totaux investis.

En ce qui concerne la typologie des acquéreurs de bureaux en régions, les SCPI concentrent près de la moitié des investissements, suivis par les fonds et les assureurs-mutualistes.

Répartition des montants investis par trimestre



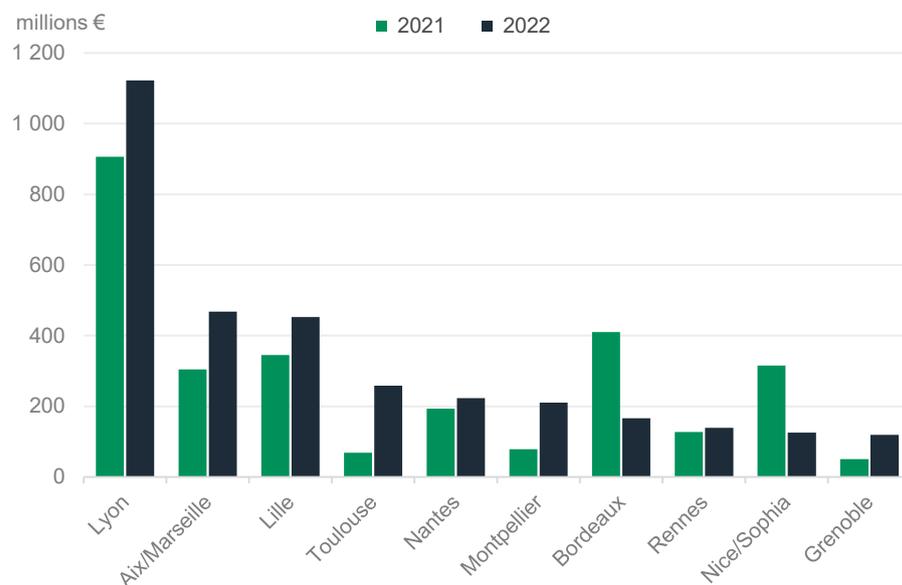
Lyon, 1^{er} marché investisseur en régions

Lyon maintient sa pole position avec une hausse de 24%, suivie d'Aix/Marseille (+53%) et de Lille (+31%).

Toulouse connaît un net rebond tandis que Montpellier tire son épingle du jeu, en se hissant à la 5^{ème} place, avec plus de 200 M€ investis en bureaux.

Parmi les opérations significatives, on peut citer l'acquisition de l'immeuble M Lyon par BlackRock (200 M€) à Lyon, la tour La Marseillaise acquis par Perial pour un montant de plus de 200 M€ ainsi que l'immeuble Sensorium à Lille acquis par Primopierre pour 105 M€.

Investissement dans les principaux marchés régionaux



3,70 %

Taux prime (Lyon)

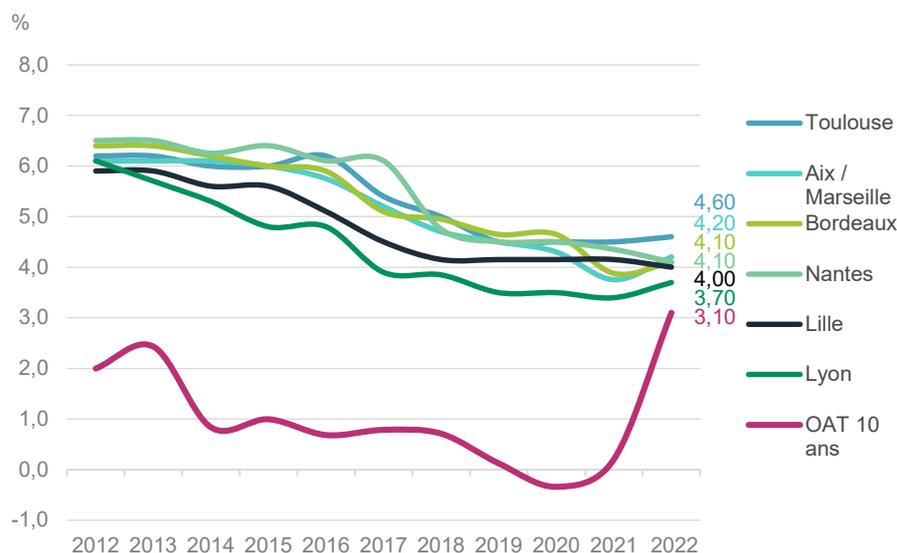
Un resserrement des taux

Fin 2022, les taux de rendement « prime » en régions ont évolué de façon hétérogène, dans un contexte d'OAT et de coûts de financement plus élevés.

Des premières décompressions sont observées notamment à Lyon avec un taux à 3,70% soit +30 points de base, à Toulouse où le taux s'élève à 4,60% (+10 points de base) ainsi qu'à Bordeaux (4,10% versus 3,90% fin 2021) contrairement à Nantes et Lille.

Cette tendance devrait se poursuivre au cours de l'année 2023.

Taux de rendement « prime »



IMPLANTATIONS

(JANVIER 2022)

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

ÎLE-DE-FRANCE AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33
350, rue Jean René Guillibert
Gauthier de La Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 3

GRENOBLE

Immeuble Le Grenat
285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

Immeuble Eurosud
213 Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque
CS11527-13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

MULHOUSE

Beverly Plaza
15, rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XX^{ème} Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret - Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

CONTACT

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY
Directeur département France
guillaume.joly@bnpparibas.com

Emilie NGUYEN
Chargée d'études Bureaux régions
emilie.nguyen@bnpparibas.com

TRANSACTION BUREAUX RÉGIONS

Jean-Laurent DE LA PRADE
Directeur Général Adjoint et
Directeur Nord et PACA
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 18
jean-laurent.delaprade@bnpparibas.com

Benoît DE FOUGEROUX
Directeur Rhône-Alpes
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61
benoit.defougeroux@bnpparibas.com

Marc DELPOUX
Directeur Sud-Ouest
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56
marc.delpoux@bnpparibas.com

Christine SERRA
Directrice Centre-Ouest
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20
christine.serra@bnpparibas.com

Nancy SPANN
Directrice Est
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44
nancy.spann@bnpparibas.com

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE OÙ QUE VOUS SOYEZ AVEC #BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change

