



AT A GLANCE 2024 S1

BUREAUX EN RÉGIONS (17 villes)

Reconfirmation du repli



658 000 m²

Demande placée
(- 19 % vs S1 2023)



2,8 M m²

Offre à un an
(+ 14 % vs T2 2023)



350 €/m²/an

Loyer Prime
(Lyon)

Un semestre en net retrait sur un an

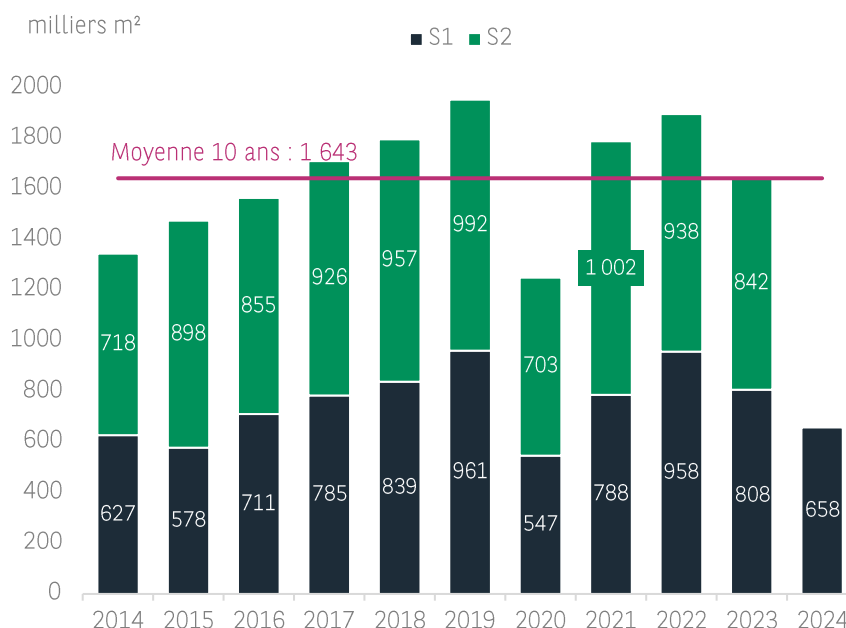
Les incertitudes politiques et géopolitiques qui se sont dernièrement manifestées ainsi que le contexte économique encore fragile, sont les principales raisons de la persistance du ralentissement des marchés de l'immobilier d'entreprise.

Le marché utilisateurs de bureaux en régions* poursuit donc sa tendance baissière. La demande placée s'élève à 658 000 m² sur les 6 premiers mois de l'année. Ce volume reste en deçà de la moyenne long terme à hauteur de 13 %, ce qui place ce premier semestre au niveau de celui de 2014. Sur un an, le retrait est plus conséquent, il atteint 19 %.

Sauf évènement imprévu, cette tendance devrait se poursuivre sans pour autant s'accroître au cours de cette année.

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

Évolution des transactions par semestre



BNP Paribas Real Estate - Research - Août 2024

Une baisse des volumes généralisée

Le marché des régions reste majoritairement porté par le seconde main qui capte pratiquement 60 % des volumes commercialisés ce semestre. Le neuf et les comptes propres / Clés en main locatif représentent respectivement 30 % et 10 % du poids total. La baisse des volumes concerne toutes les catégories étudiées.

Concernant les tranches de surfaces, tous les segments sont touchés par la baisse des volumes à des niveaux différents. Le segment mid-market (1 000 - 5 000 m²) est en retrait de 36 % sur un an. Le segment des grandes surfaces (< 5 000 m²) n'échappe pas à la règle avec une baisse de 21 %. Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²) est moins touché avec un recul limité de 6 %.

Fait notable, les très grandes surfaces (< 10 000 m²) progressent par rapport au premier semestre de l'année dernière (+ 103 %).

Des marchés en dessous de leur moyenne long-terme

La quasi-totalité des marchés régionaux se trouve en dessous de leur moyenne long-terme concernant la demande placée. Quatre villes sortent du lot réalisant un meilleur semestre que celui de l'année dernière, il s'agit de Tours, Metz, Grenoble et Dijon.

Lyon reste à la première place du classement* et est le seul marché à atteindre la barre des 100 000 m² à mi-année. Elle est suivie par Lille qui maintient sa deuxième place. Bordeaux et Marseille qui se tiennent dans un mouchoir de poche, se classent 3^{ème} et 4^{ème}. Rennes prend la 5^{ème} place dans un premier semestre équivalent à celui de 2023.

A noter que Tours atteint le top 10 des marchés régionaux ce semestre en lieu et place de Rouen.

*17 villes (liste complète en bas de la page 1)

Une offre en forte hausse

Les transactions étant en recul, l'offre disponible à un an continue de progresser et s'élève à 2,8 millions de m² soit une augmentation de 14 % sur un an.

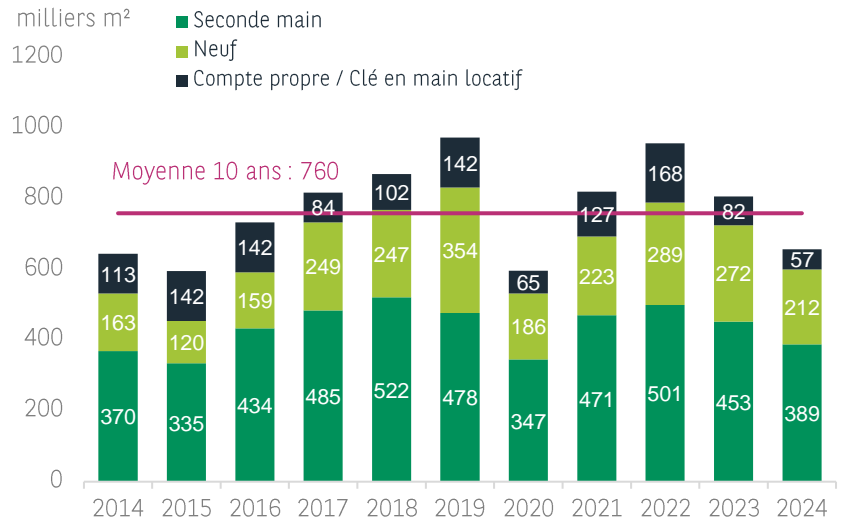
Le seconde main progresse très nettement avec un +17 % si l'on compare ce deuxième trimestre avec celui de l'année dernière. A l'instar du seconde main, le neuf connaît également une hausse de 7 %.

L'offre neuve pèse 31 % des volumes contre 69 % pour le seconde main.

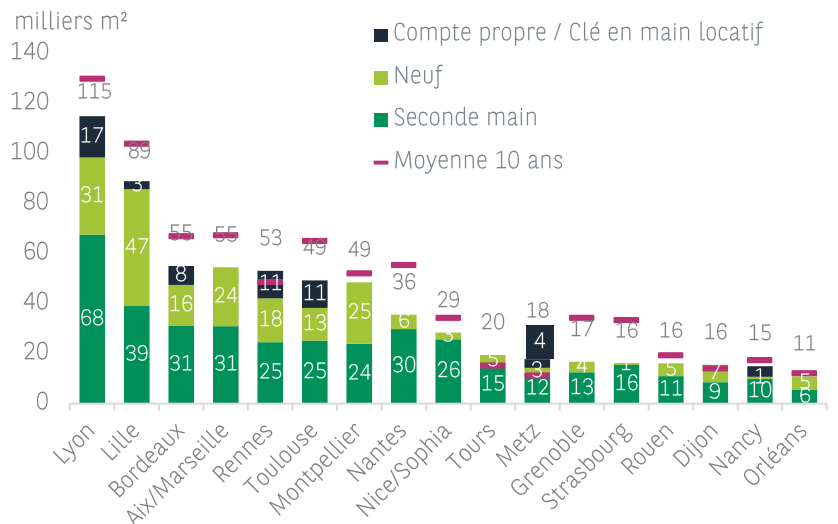


595 000 m²
Chantiers en cours

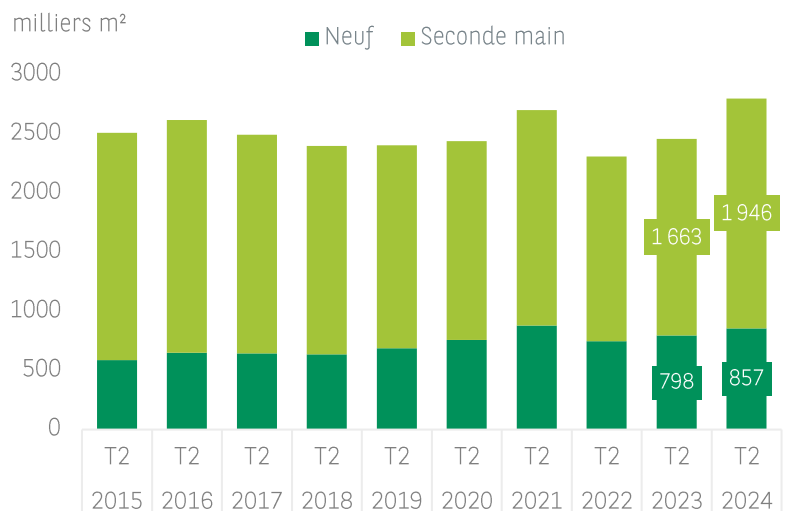
Évolution des transactions - 6M



Transactions par ville - 6M



Offre à un an



Le marché de investissement stable sur un an

Bonne nouvelle, le marché de l'investissement en régions a engagé un montant proche de celui de l'année dernière, 2,8 milliards d'euros. Il faut cependant nuancer ce résultat car la logistique représente plus d'un tiers du volume investi et affiche une hausse de 174 % sur un an alors qu'à contrario, les autres actifs affichent des baisses.

Concernant le marché tertiaire en régions, ce sont 794 millions qui ont été engagés ce premier semestre soit une baisse de 30 % sur un an.

La part des VEFA dans le montant global investi reste à un niveau historiquement bas notamment dû à l'arrêt des VEFA signés en blanc. Elle s'élève à 14 % contre 22 % l'année dernière à la même période.

Les fonds et les SCPI animent le marché depuis le début de l'année en représentant respectivement 1/3 du volume investi. Arrivent ensuite les investisseurs privés avec 22% de ce même volume.

Lyon, 1^{er} marché investisseur en régions

Lyon reste en tête des villes régionales sur le marché de l'investissement de bureaux en régions mais voit Lille et Aix/Marseille se rapprocher grâce à leurs dynamiques positives, respectivement + 7 % et + 8 %. Rennes affiche une progression à 3 chiffres, ce qui lui permet de dépasser le voisin nantais.

Parmi les opérations significatives, on peut citer l'acquisition de l'immeuble 140 Viton par Eiffage à Marseille (40 M €) ou encore l'immeuble Espace Carnot à Lille acquis ce semestre par Norma Capital pour un montant de 32 M €.



5,65%

Taux prime (Lyon)

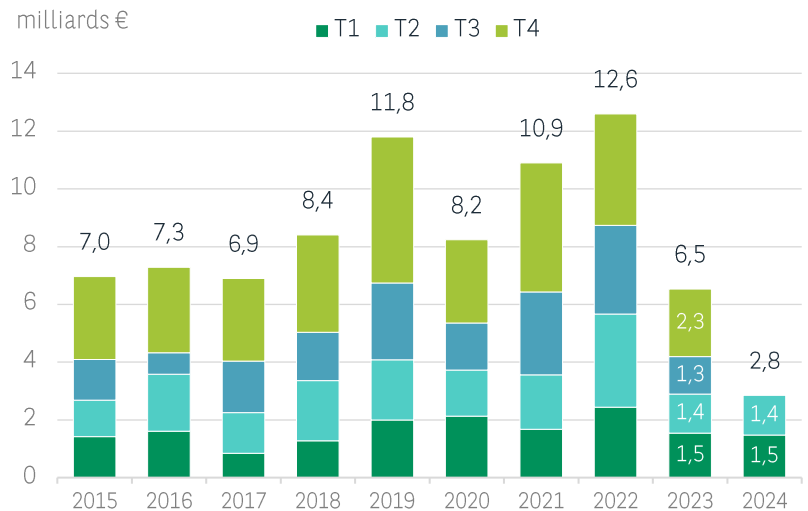
De légères compressions

Quelques marchés connaissent une compression du taux de rendement prime, comme à Lyon et Toulouse avec respectivement 5,65 % et 6,00 % soit - 10 points de base par rapport au premier trimestre de cette année. A l'instar des deux villes précédemment citées, Montpellier compresse son taux de rendement prime passant de 6,25 % au premier trimestre à 5,90 % fin juin.

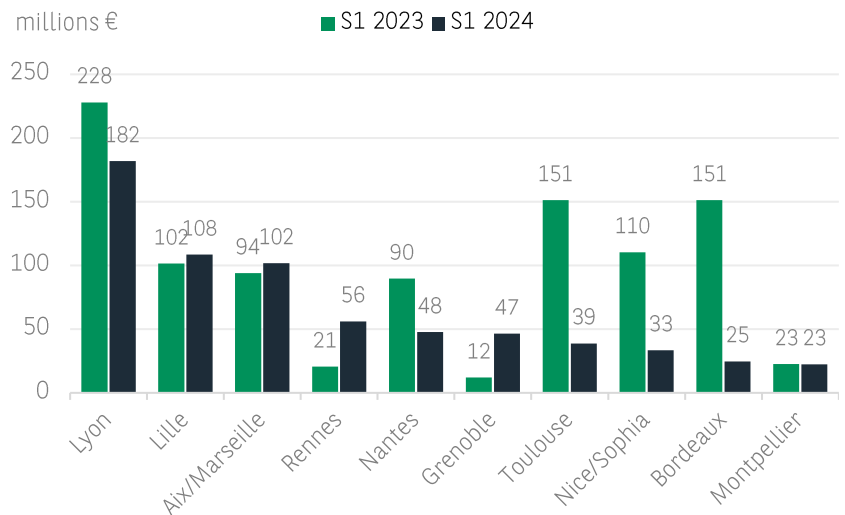
Le taux de rendement prime de la majorité des autres marchés en régions reste stable entre fin mars et fin juin comme à Lille (5,80 %) ou à Marseille (5,90 %).

La stabilisation des taux devrait se prolonger dans les mois à venir.

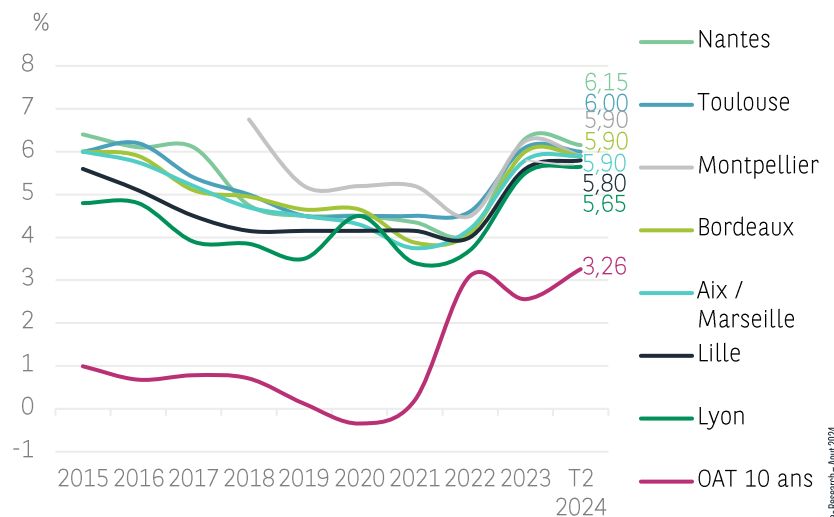
Répartition des montants investis en régions par trimestre



Investissement bureaux dans les principaux marchés régionaux



Taux de rendement « prime »





IMPLANTATIONS FRANCE

(JUN 2024)

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +33 1 55 65 20 04

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 00

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 35 72

GRENOBLE

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

Immeuble Les Muses
1 rue des Messageries
57000 Metz
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 XXème 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

CONTACTS

RESEARCH & INSIGHTS

Lucie MATHIEU

Directrice Études & Data

lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

SIMON PRÉAU

Chargé d'études Bureaux Régions

simon.preau@realestate.bnpparibas

