



AT A GLANCE
2024 T4

BUREAUX EN RÉGIONS (17 villes)

Une dynamique en berne



1 427 000 m²

Demande placée
(- 13 % vs 2023)



3,0 M m²

Offre à un an
(+ 14 % vs T4 2023)



370 €/m²/an

Loyer Prime
(Lyon)

Une année compliquée

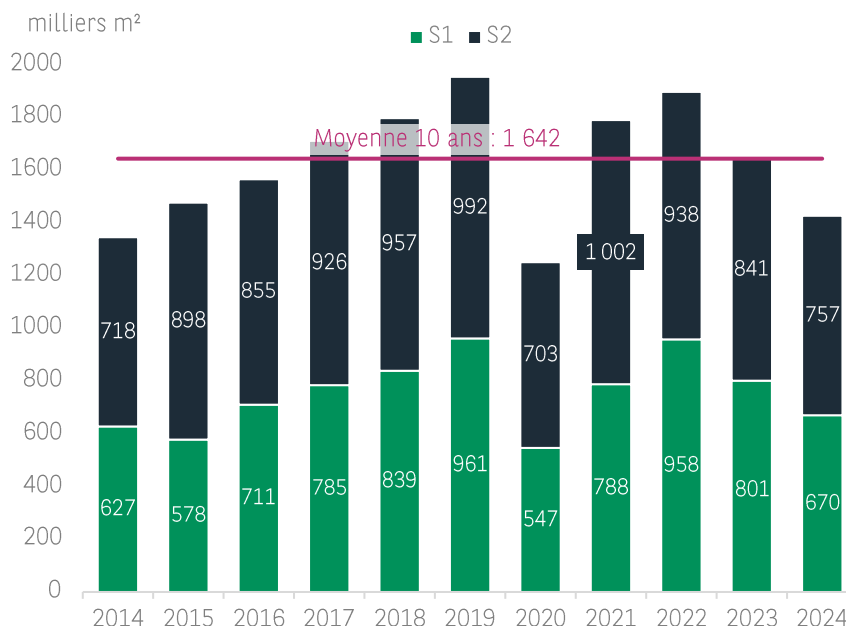
Les incertitudes politiques ainsi que le contexte économique chahuté ont fortement perturbé les marchés de l'immobilier d'entreprise n'épargnant pas le volume des transactions de bureaux en régions.

Le marché utilisateurs de bureaux en régions* a clôturé l'année avec un volume commercialisé de 1 427 000 m² et affiche une baisse de 13 % par rapport à 2023.

Fait notable, le recul du second semestre est plus limité si on le compare au premier. Ce dernier était en baisse de 16 % par rapport au premier semestre 2023, le second est en retrait que de 10 % versus le second semestre 2023. Cependant, nous n'attendons pas une nette amélioration dans les prochains mois.

*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



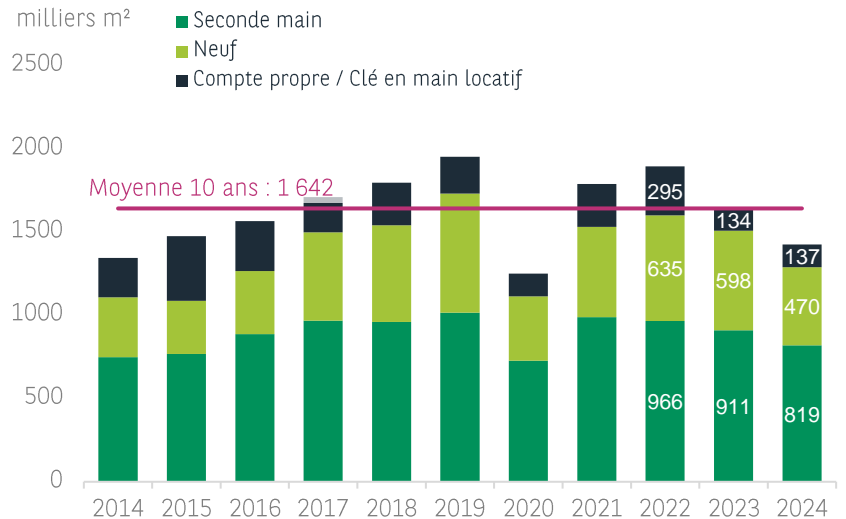
BNP Paribas Real Estate - Research - Février 2025

Un volume de transactions au niveau de 2015

Contrairement à l'année précédente, le marché des petites et moyennes surfaces (< 1 000 m²) se maintient à un niveau honorable avec une baisse de 6 % sur un an. Le segment des grandes surfaces (> 5 000 m²) se montre résilient également avec un léger retrait de 2 %. Le secteur public/para public, les écoles ainsi que l'industrie ont animé ce segment et ainsi participé à son maintien en 2024. Le segment « mid-market » (entre 1 000 et 5 000 m²) est à la peine avec un recul de 27 % si on compare à l'année dernière.

Le volume transacté dans le neuf affiche une forte baisse de 21 % par rapport à l'année dernière, principalement due à la baisse de l'offre neuve. Le volume en compte propre / Clé en main locatif reste stable sur un an mais malgré tout à un niveau historiquement bas, égal à 2020. Le neuf et les comptes propres représentent respectivement 33 et 10 % du volume total commercialisé. Le seconde main est en retrait de 10 % par rapport à l'année 2023.

Évolution des transactions



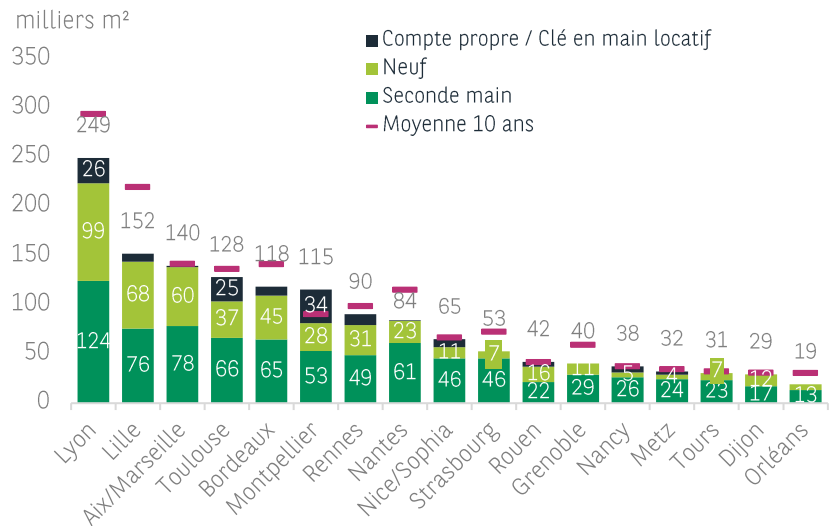
Des marchés en retrait sur un an

Quelques marchés tirent leur épingle du jeu malgré une année sous le signe du ralentissement. C'est le cas de Aix-Marseille, Montpellier, Grenoble et Metz qui affichent une variation positive sur un an. Concernant la moyenne long-terme, seuls Montpellier et Nancy enregistrent des progressions.

Lyon reste en tête du classement des marchés de bureaux en régions en termes de volumes engagés, 259 000 m² en 2024, et creuse même l'écart sur son dauphin Lille, 152 000 m². Aix/Marseille remonte sur le podium avec 140 000 m² commercialisés et dépasse les villes du sud-ouest qui avaient performées en 2023. Toulouse (128 000 m²) grâce à un bon quatrième trimestre passe devant Bordeaux (118 000 m²). Dernière ville à dépasser les 100 000 m², Montpellier arrive en 5^{ème} position avec 115 000 m².

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

Transactions par ville



Une offre en forte hausse

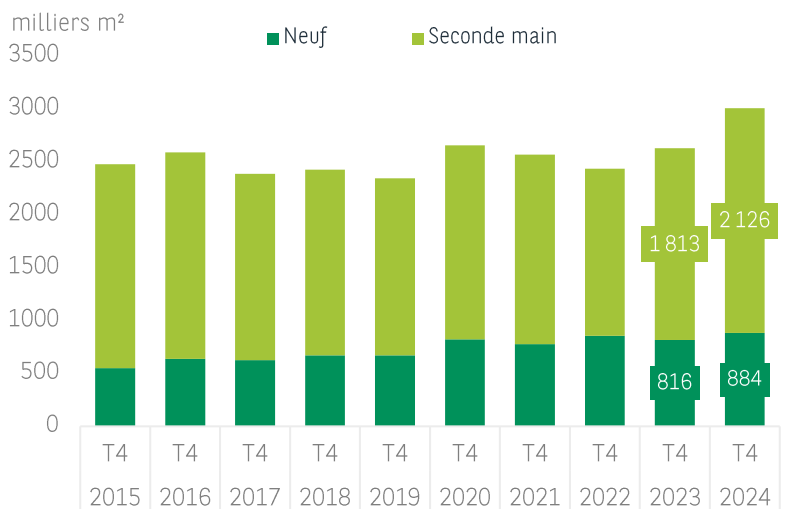
Les transactions étant en recul, l'offre disponible à un an continue de progresser et dépasse les 3 millions de m² soit une augmentation de 14 % sur un an.

L'offre neuve progresse moins fortement que celle de seconde main, 8 % contre 17 %. Conséquence directe de cette hausse plus accentuée, le poids du seconde main atteint plus de 70 % contre moins de 30 % pour le neuf.



481 600 m²
Chantiers en cours

Offre à un an



Le marché de l'investissement termine l'année en hausse

Le marché de l'investissement tout actif confondu en régions clos l'année avec une progression de plus de 15 %. Il y a malgré tout des disparités qui ressortent et nuancent ce résultat positif. Le commerce et surtout la logistique terminent l'année en hausse sur un an (+ 14 % et + 107 %). A contrario, les autres actifs dont le bureau voient leurs volumes diminuer par rapport à l'année 2023.

Concernant le marché tertiaire en régions, c'est 1,6 milliard qui a été engagé en 2024 soit une baisse de 17 % par rapport à l'année dernière.

Dans ce contexte chahuté, les VEFA terminent l'année en fort retrait avec un poids de 11 % sur le volume total investi en bureaux régions en 2024.

Acteur historique du marché en régions, les SCPI perdent du terrain au profit des fonds et des investisseurs privés. Elles ne représentent plus que 32 % du marché contre 52 % en 2023, les fonds les talonnent avec 30 % et viennent ensuite les privés.

Les 3 marchés historiques sont aux avant-postes

Lyon reste le leader incontesté du marché de l'investissement en bureaux en régions avec un niveau similaire à celui de l'année dernière avec 418 millions. Autre marché stable sur un an et qui prend la deuxième place à Lille dans la dernière ligne droite, Aix/Marseille avec 222 millions. Lille complète le podium avec 198 millions et enregistre une belle hausse de 32 % en comparaison avec l'année 2023.

Seuls les marchés de Rennes et Strasbourg suivent cette tendance haussière par rapport à l'année dernière.

Parmi les opérations significatives, on peut citer l'acquisition du Castel à Marseille pour 32 M € ou encore l'immeuble Panorama à Saint-André-lez-Lille pour un montant de 23 M €, acquis tous deux ce trimestre par Norma Capital.



5,65%

Taux prime (Lyon)

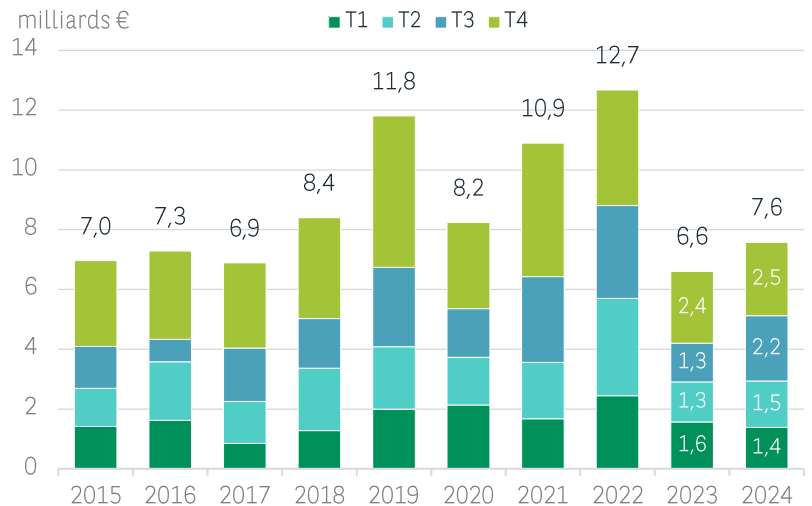
Stabilité des taux de rendement « prime »

Comme attendu, les taux de rendement « prime » restent stables en cette fin d'année pour une large majorité des marchés en régions.

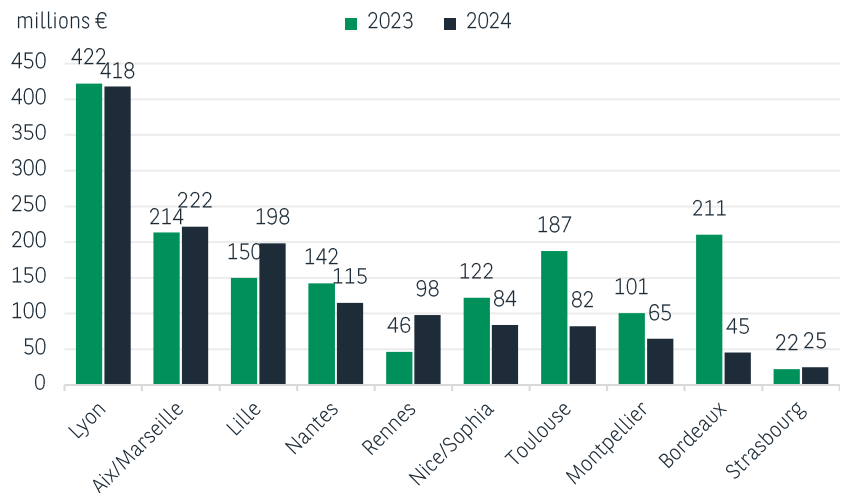
Deux marchés sortent du lot en compressant leur taux « prime ». Il s'agit d'Orléans qui passe de 7,00 % à la fin du mois d'octobre à 6,90 % fin décembre. Plus significatif, Strasbourg décompresse son taux « prime » de 30 points de base entre ces deux mêmes périodes, de 6,80 % à 6,50 %.

Cette tendance devrait se prolonger au premier trimestre de 2025.

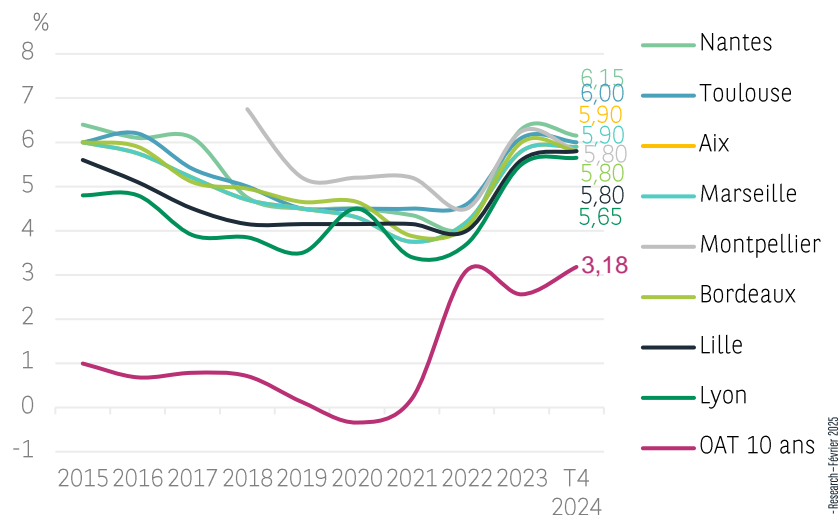
Répartition des montants investis en régions par trimestre



Investissement bureaux dans les principaux marchés régionaux



Taux de rendement « prime »





IMPLANTATIONS FRANCE

(FEVRIER 2025)

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