



AT A GLANCE
2023 T4

BUREAUX EN RÉGIONS (17 villes)

Le marché plie mais ne rompt pas !



1 650 000 m²

Demande placée
(-13 % vs 2022)



2,6 M m²

Offre à un an
(+8 % vs 2022 T4)



340 €/m²/an

Loyer Prime
(Lyon)

Un léger fléchissement de la baisse au second semestre

Le contexte économique reste encore difficile en raison notamment d'une inflation plus contenue mais toujours présente. De ce fait, nous pouvons dire que ce second semestre ne chamboulera pas la tendance connue depuis le début de l'année.

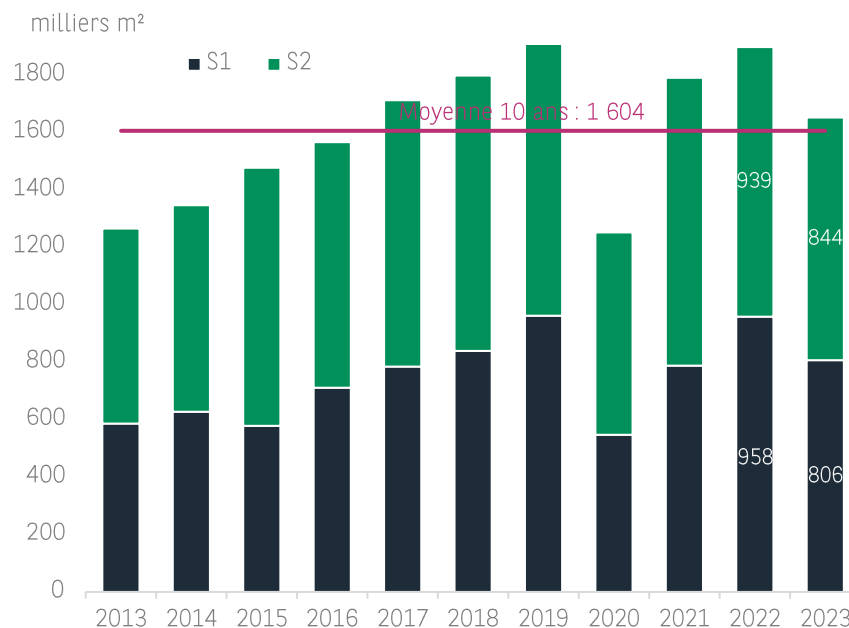
Le volume de la demande placée 2023 clôture l'année avec un recul de 13 % par rapport à la précédente.

Plusieurs motifs de satisfaction sont à noter :
Premièrement, l'année 2023 dépasse la moyenne long terme de 3 %, preuve de la dynamique des régions sur une séquence longue.

Deuxièmement, on remarque un léger fléchissement de la baisse. Après avoir connu un retrait de 16 % au premier semestre en 2023, le second coupe cette spirale négative avec un retrait plus mesuré de 10 %.

*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 2024

La bonne résilience du neuf et du seconde main

Tout au long de l'année, les comptes propres et clés en main locatif ont manqué par rapport aux années précédentes. Nous pouvons avancer une raison pour expliquer cette chute : le manque de transactions du secteur public/parapublic qui ont animé le segment des « comptes propres » notamment l'an dernier.

Le seconde main représente plus de la moitié des transactions (56 % du volume total cette année) et connaît une baisse limitée à 5 % sur un an, grâce à une offre de qualité, située en centre-ville et très bien desservie par les transports en commun.

Concernant les tranches de surfaces, les grandes (> 5 000 m²) et petites surfaces (< 1 000 m²) ont confirmé leur déclin continu depuis le début de l'année avec des baisses respectives de 37 % et 16 %. A contrario, le segment des moyennes surfaces (1 000 - 5 000 m²), quant à lui, affiche une belle progression de 9 %. Cependant, le marché des régions reste porté par les petites surfaces (50 % du volume total).

Des dynamiques différentes selon les marchés

Lyon maintient sa première place du classement*. Elle est suivie par Lille qui reste à cette deuxième place. Bordeaux confirme sa bonne année, en complétant le podium et affiche la seule progression (+ 16 %) des huit principaux marchés dépassant les 100 000 m².

Toulouse conserve sa 4^{ème} place avec un volume de 149 000 m² et reste stable par rapport à l'année 2022. Une performance que l'on peut qualifier d'honorable. Pour compléter, Aix-Marseille, Nantes, Rennes et Montpellier sont toujours dans les marchés supérieurs à 100 000 m² commercialisés tout comme l'année dernière.

A noter que les métropoles moyennes ont fait preuve de résilience avec une évolution stable (-3 %). A titre de comparaison, les 7 principaux marchés ont une dynamique baissière de -17 % sur l'année.

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

Une offre en hausse

L'offre disponible à un an s'élève à 2,6 millions de m² soit une augmentation de 9 % sur un an.

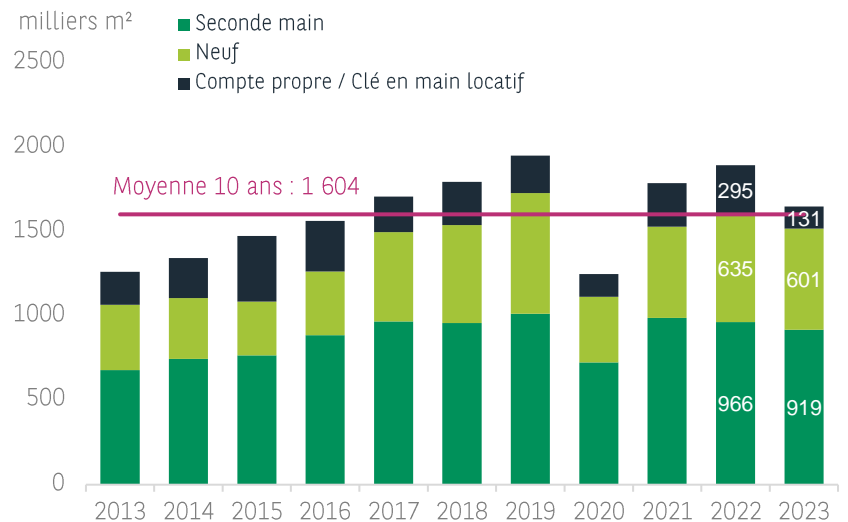
Le seconde main progresse assez nettement avec un +14 % sur un an, tandis que le neuf affiche une baisse limitée de 5 %. Cette tendance devrait s'accroître cette année en raison du niveau faible des mises en chantier.

L'offre neuve pèse 32 % des volumes contre 68 % pour le seconde main.

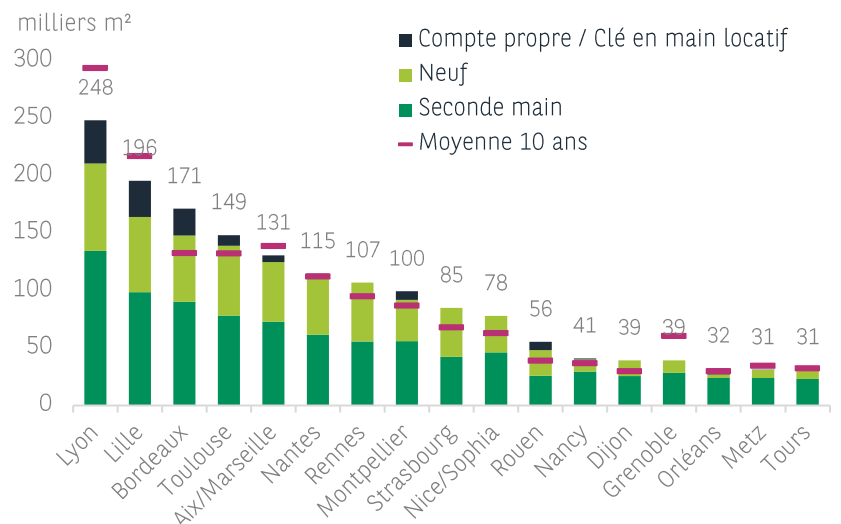


639 000 m²
Chantiers en cours

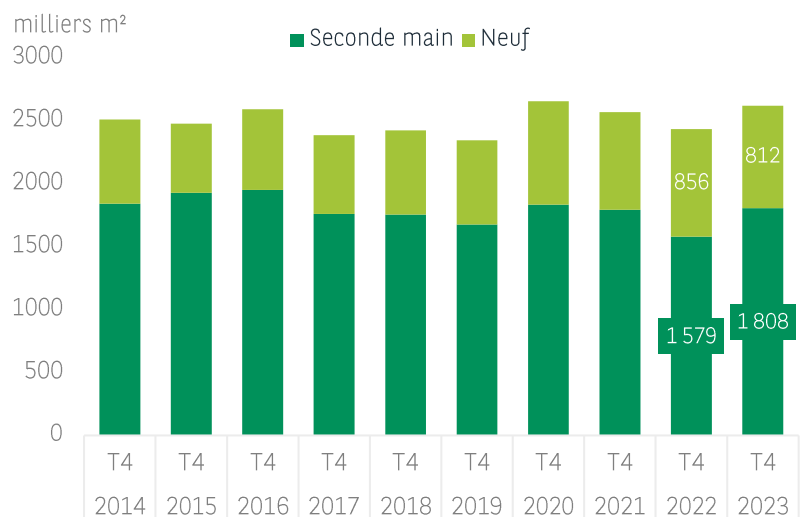
Évolution des transactions



Transactions par ville



Offre à un an



BNP Paribas Real Estate - Recherche - Février 2024

Des volumes d'investissements à la peine

Avec 6,2 milliards investis (toutes classes d'actifs confondues), les régions représentent 43 % du montant total investi en France en 2023.

Concernant les bureaux en régions, le volume total investi est de 1,7 milliard d'euros, ce qui représente une baisse de 53 % sur un an. Ce trimestre, le volume d'investissement de bureaux en régions est de 300 millions d'euros, en très forte baisse par rapport au quatrième trimestre de l'année 2022 dont le volume avoisinait les 1,5 milliard d'euros. Si l'on compare l'année 2023 à la moyenne long terme, la chute est moins vertigineuse avec un retrait de 32 %.

La part des VEFA dans le montant global investi reste à un niveau bas avec 19 %. L'année dernière à la même période, elle dépassait les 35 %.

Les SCPI demeurent celles qui investissent le plus en régions avec 55 % des volumes investis grâce aux nouvelles SCPI qui ont animé la seconde partie de l'année. Les fonds arrivent juste derrière avec 20 % du total investi.

Lyon leader, Bordeaux dauphin avec brio

Sur l'année, Lyon confirme son rang de place forte en régions et maintient donc sa première place. Bordeaux reprend la deuxième à Toulouse qui complète le podium.

À noter que toutes les villes affichent une baisse des volumes investis en bureaux en régions, hormis Bordeaux. Qui à l'instar du marché utilisateurs, confirme sa bonne forme avec une hausse à deux chiffres (+ 37 %) pour 209 millions investis.

Parmi les opérations significatives, on peut citer l'acquisition de l'immeuble Areca Metro par AEW CIOGER à Lyon (103 M €), l'immeuble Grand Central à Marseille acquis ce trimestre par la CMA CGM pour un montant de 53 M € ainsi que l'immeuble Karre à Vaulx-en-Velin acquis également ce trimestre par Iroko pour un montant de 32 M €.



5,50%

Taux prime (Lyon)

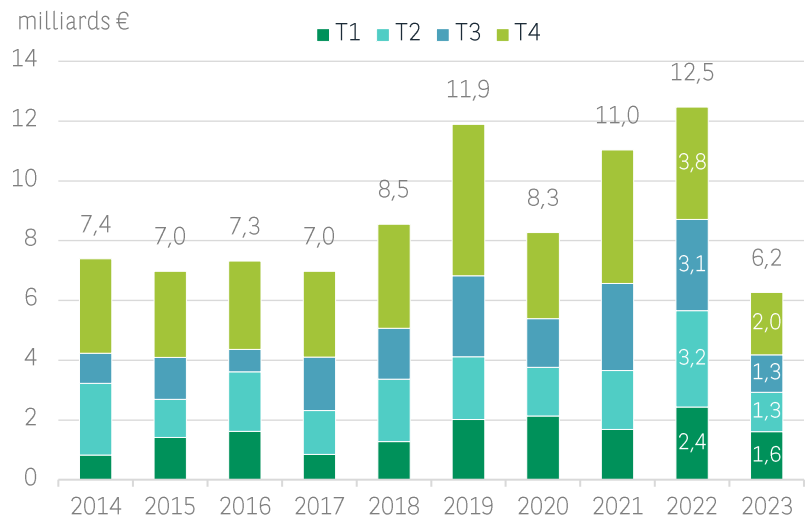
La décompression a animé le marché

L'année fut rythmée par la décompression qui a sévèrement touché nos marchés en régions, de l'ordre de 170 points de base en moyenne par rapport à l'année 2022.

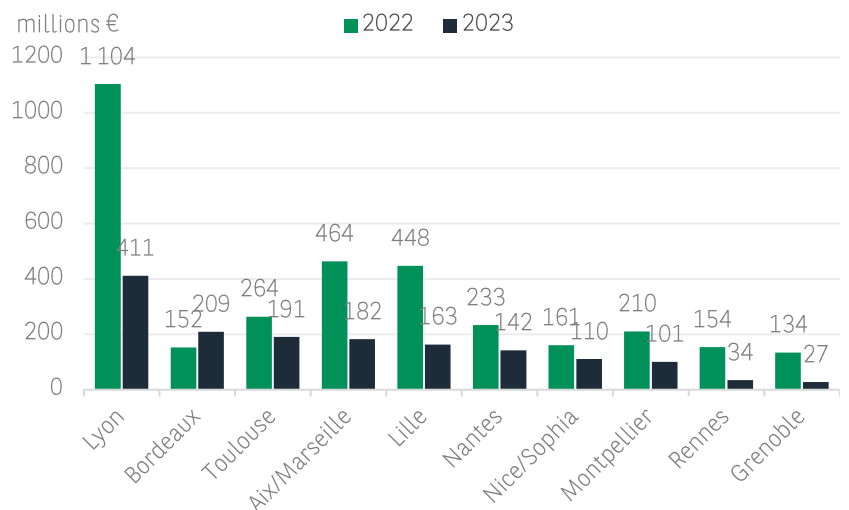
A titre d'exemple, nous pouvons citer Lyon avec un taux à 5,50 % soit +50 points de base par rapport au précédent trimestre, à Lille où le taux s'élève à 5,60 % (+60 points de base) ainsi qu'à Aix/Marseille (5,80 % vs 5,20% fin septembre).

On se dirige vers une stabilisation de l'OAT 10 ans pour cette année, ce qui devrait avoir comme conséquence de stopper la décompression.

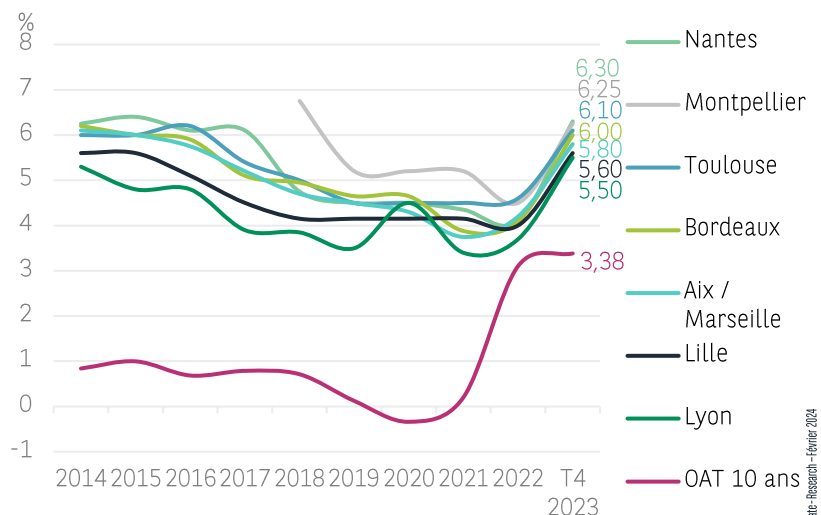
Répartition des montants investis en régions par trimestre



Investissement bureaux dans les principaux marchés régionaux



Taux de rendement « prime »





IMPLANTATIONS FRANCE

(FEVRIER 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

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silèx 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 FRANCE

GUILLAUME JOLY

Directeur département France
guillaume.joly@realestate.bnpparibas

SIMON PRÉAU

Chargé d'études Bureaux Régions
simon.preau@realestate.bnpparibas

