



**AT A GLANCE  
2024 T1**

**BUREAUX EN RÉGIONS (7 villes)**

Une reprise qui se fait attendre



**211 000 m<sup>2</sup>**

**Demande placée**

(- 21 % vs 3M 2023)



**2,0 M m<sup>2</sup>**

**Offre à un an**

(+ 10 % vs 2023 T1)



**340 €/m<sup>2</sup>/an**

**Loyer Prime**

(Lyon)

**Un trimestre morose dans la  
continuité des précédents**

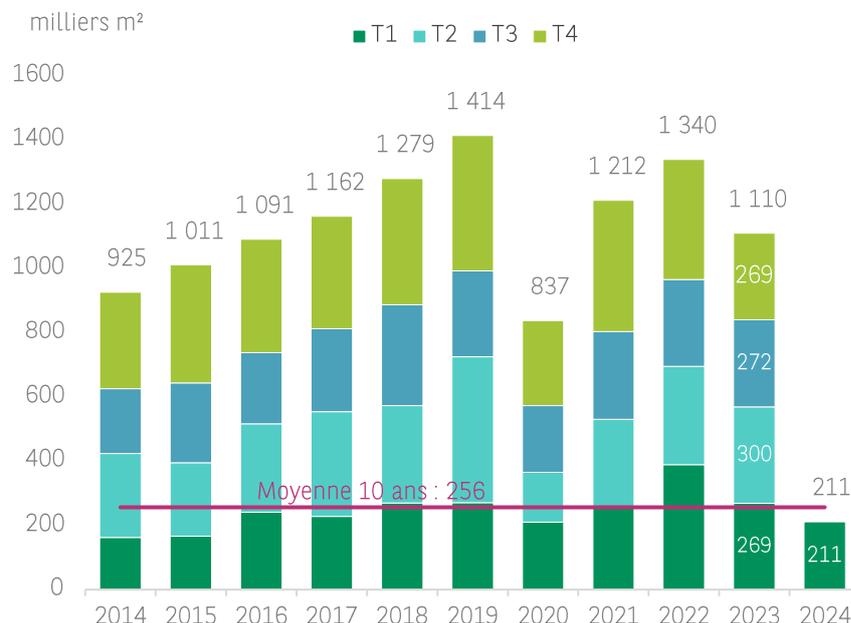
Les trimestres s'enchaînent et la tendance baissière connue depuis l'année dernière se poursuit. Le marché des bureaux en régions reste chahuté par des conditions économiques difficiles que nous connaissons depuis maintenant plus d'un an. L'attentisme des acteurs économiques se ressent encore actuellement sur le marché des bureaux en régions.

Le volume de la demande placée pour ce premier trimestre de l'année est en baisse de plus de 20 % sur an. Il s'élève à 211 000 m<sup>2</sup> pour le marché de bureaux des 7 villes\* étudiées en régions. Un début d'année comparable à l'année 2020, année de la crise sanitaire liée à la pandémie du COVID-19.

Fait nouveau, ce premier trimestre est en dessous de la moyenne décennale avec un écart de 18 % par rapport à cette dernière, preuve que le marché des bureaux en régions est grippé.

\*7 villes : Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes et Toulouse

**Évolution des transactions par trimestre**



BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2024

## Belle dynamique des comptes propres / Clés en main locatif

Le marché des régions reste majoritairement porté par le seconde main avec plus de 50 % du volume des transactions réalisées ce trimestre. Le neuf représente, quant à lui, un tiers du volume. Leurs dynamiques sont similaires avec un recul de 22 % pour le seconde main et de 31 % pour le neuf.

Fait notable, la progression sur un an des comptes propres et clés en main locatif (+ 15 %), cela est à mettre en parallèle avec le retour des grandes transactions.

Concernant les tranches de surfaces, les moyennes (1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>) et petites surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) confirment leur méforme connue depuis plus d'un an avec des baisses respectives de 44 % et 16 %. A contrario, le segment des grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>), quant à lui, affiche une belle progression de 24 %. Cependant, le marché des régions reste porté par les petites surfaces (50 % du volume total).

## Des marchés grippés en deçà de leur moyenne long terme

Lyon reste à la première place du classement\* avec une dynamique positive sur ce trimestre comparativement avec le premier trimestre de l'année dernière (+ 15 %), notamment grâce à la transaction XEFI de 12 000 m<sup>2</sup> à Rillieux-la-Pape, ce qui permet ainsi à la cité des gones de flirter avec sa moyenne décennale. Elle est suivie par Lille qui maintient sa deuxième place. Tout juste derrière Toulouse talonne Lille et complète le podium.

A noter que Aix-Marseille prend la 4<sup>ème</sup> place avec un trimestre plutôt réussi, ce marché affiche une progression de 16 % sur un an.

Tous les marchés, à l'exception de Toulouse, connaissent un ralentissement de leur marché et retrouvent des niveaux en deçà de leur moyenne long terme.

\*7 villes (liste complète en bas de la page 1)

## Une offre en hausse

L'offre disponible à un an s'élève à 2,0 millions de m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 10 % sur un an.

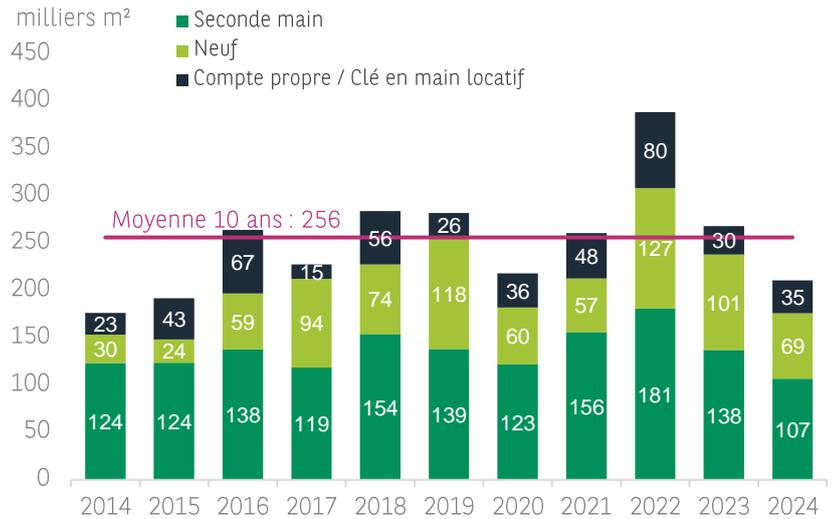
Le seconde main progresse assez nettement avec un +11 % si l'on compare ce premier trimestre avec celui de l'année dernière. A l'instar du seconde main, le neuf connaît également une hausse de 8 %.

L'offre neuve pèse 33 % des volumes contre 67 % pour le seconde main.

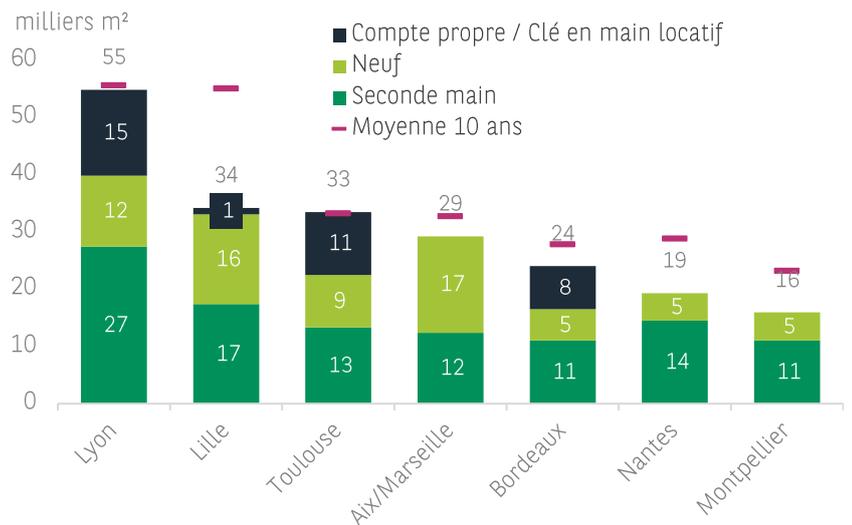


**453 000 m<sup>2</sup>**  
Chantiers en cours

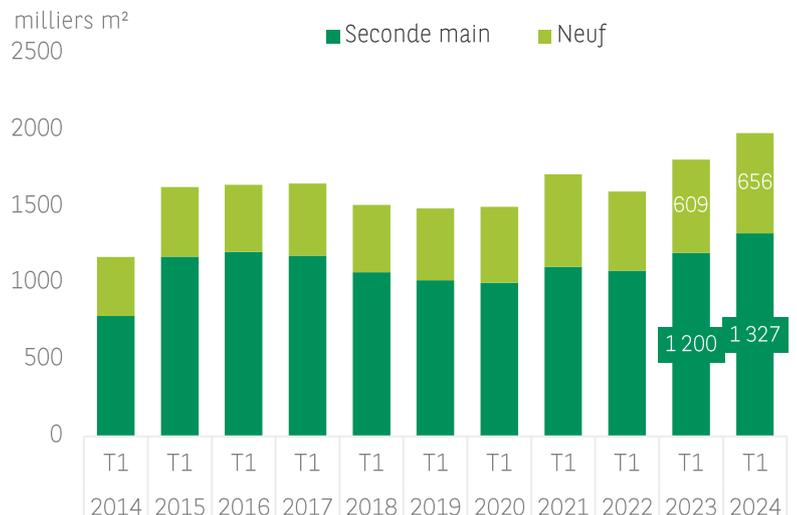
## Évolution des transactions - 3M



## Transactions par ville - 3M



## Offre à un an



## L'investissement en régions poursuit sa chute

Le marché de l'investissement est quasiment à l'arrêt. Avec 1,1 milliard d'euros investi, le marché des régions ne déroge pas à la règle. Le volume investi est quasiment réduit d'un tiers (- 29 %) par rapport à la même période l'année précédente. Concernant le marché tertiaire en régions, ce sont 285 millions qui ont été engagés ce premier trimestre. Le volume a donc réduit de plus de la moitié sur un an (- 56 %).

Les investisseurs étrangers, absents l'année dernière, sont de retour. Ils représentent 12% du volume investi lors que ce premier trimestre.

La part des VEFA dans le montant global investi repart à la hausse en comparaison à l'année 2023 (28 % pour ce premier trimestre vs 17 % en fin d'année dernière)

Autre fait marquant, les fonds sont les principaux acteurs du marché de l'investissement en bureaux en régions avec 39 % des volumes investis. Les SCPI arrivent derrière avec 29 % du total investi.

## Lyon maintient sa première place

Le premier trimestre de l'année 2023 avait bénéficié d'un petit effet de report dû à la signature tardive transactions initiées pendant l'année 2022, qui rappelons-le, était historique pour le marché. Ce n'est pas le cas pour ce début d'année.

Tout comme sur le marché locatif, Lyon est leader en régions. Lille prend la deuxième place et affiche une dynamique positive sur un an (+ 5 %). A l'instar de Lille, Aix-Marseille et Grenoble finissent ce trimestre avec une progression à trois chiffres sur un an.

Parmi les opérations significatives, on peut citer l'acquisition de l'immeuble Connexion par A Plus Finance à Lyon (38 M €) ou encore l'immeuble Le Village à Lezennes acquis ce trimestre par la Kanam Grund pour un montant de 25 M €.



**5,75%**

Taux prime (Lyon)

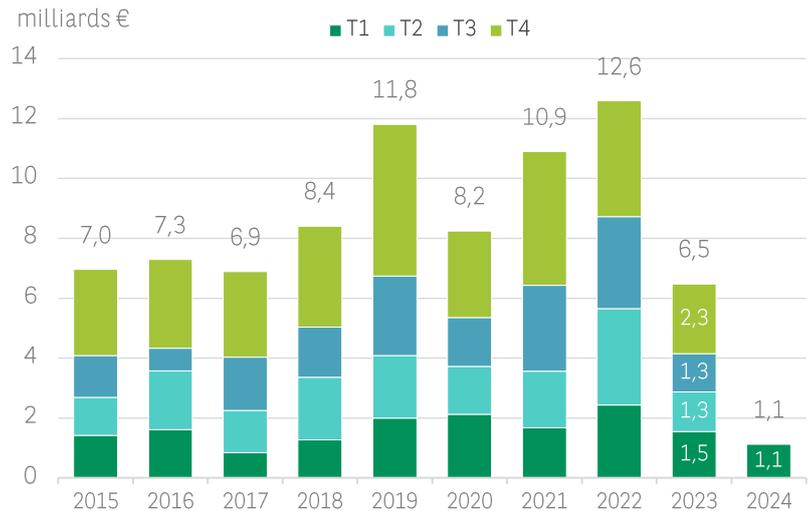
## Vers la stabilisation des taux prime

Après une année de décompression qui ont amené les marchés régionaux à prendre en moyenne 170 points de base sur un an. L'heure est à la stabilisation pour ce premier trimestre pour une majorité des marchés.

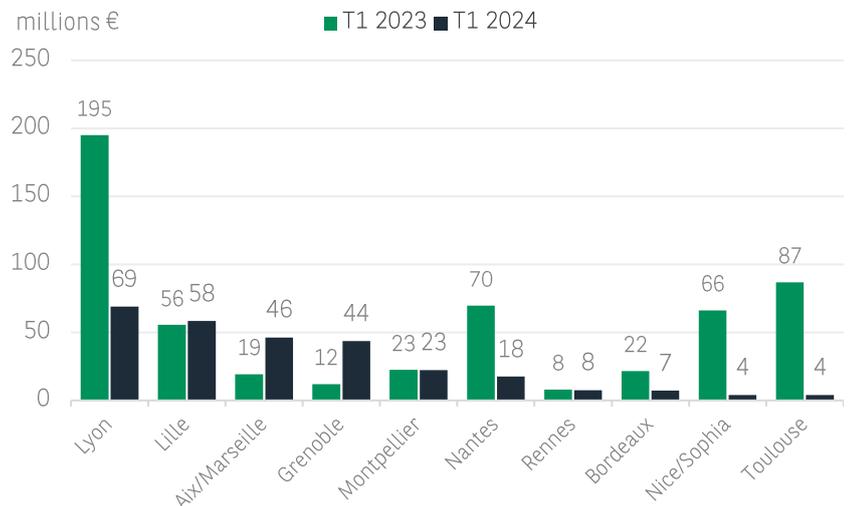
Nous avons quelques marchés qui décompressent de manière plus retenue que dernièrement, nous pouvons citer Lyon avec un taux de rendement prime à 5,75 % soit +15 points de base par rapport au quatrième trimestre de 2023, Lille où le taux s'élève à 5,80 % (+20 points de base) ainsi que Aix/Marseille à 5,90 % contre 5,80% à la fin de l'année dernière.

La stabilisation des taux prime devrait se poursuivre cette année. La compression pourrait intervenir en 2025 si le contexte économique le permet.

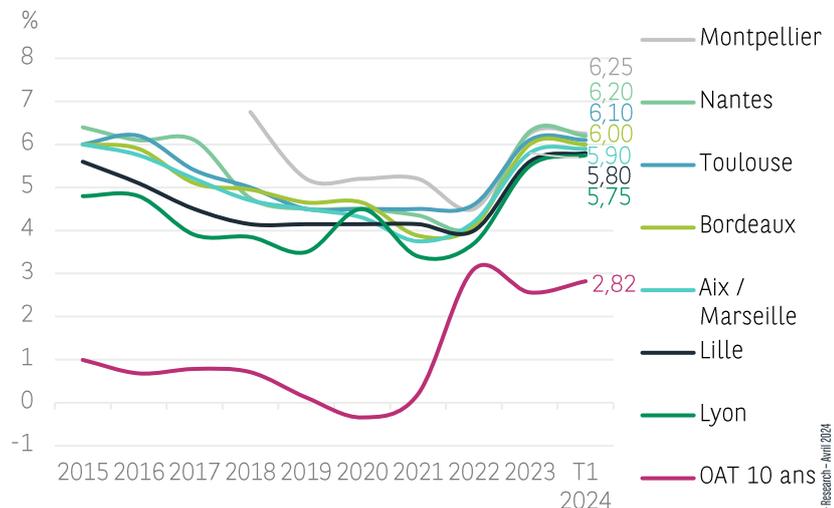
## Répartition des montants investis en régions par trimestre



## Investissement bureaux dans les principaux marchés régionaux



## Taux de rendement « prime »





## IMPLANTATIONS FRANCE

(AVRIL 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

Lucie MATHIEU

Directrice Études & Data

[lucie.mathieu@realestate.bnpparibas](mailto:lucie.mathieu@realestate.bnpparibas)

Simon PRÉAU

Chargé d'études Bureaux Régions

[simon.preau@realestate.bnpparibas](mailto:simon.preau@realestate.bnpparibas)

