AT A GLANCE
2024 T3

BUREAUX EN RÉGIONS (7 villes)

Le ralentissement s'accentue

642 000 m²
Demande placée
(- 24 % vs 9M 2023)

2,0 M m²
Offre à un an
(+ 15 % vs T3 2023)

350 €/m²/an
Loyer Prime
(Lyon)

Un trimestre moribond

Peu propice aux affaires, l'instabilité politique affecte encore nos marchés immobiliers lors de ce troisième trimestre de l'année.

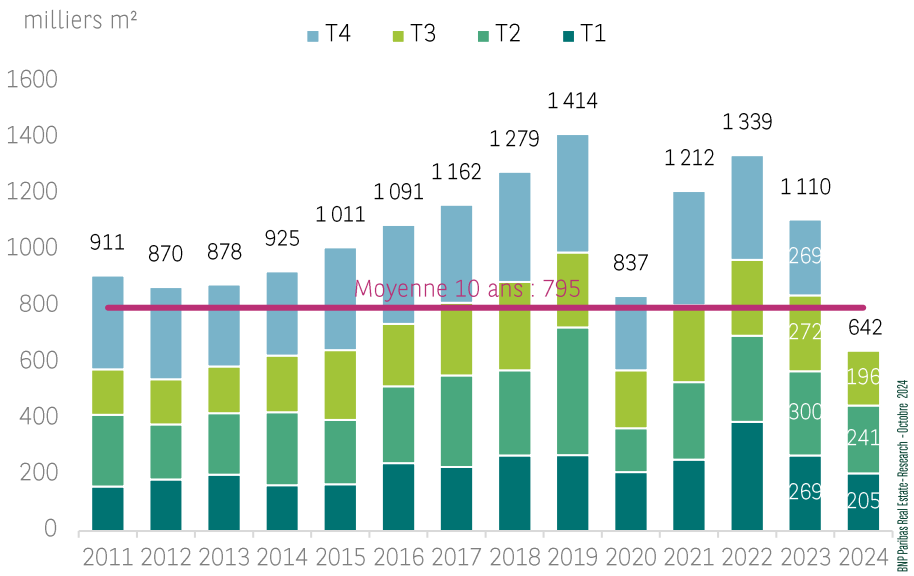
Le marché utilisateurs de bureaux en régions* maintient sa tendance à la baisse. En cumulant les 9 premiers mois de l'année, la demande placée en régions* atteint 642 000 m² soit une baisse de 24 % sur un an et de 19 % sur la moyenne décennale.

La tendance baissière est d'autant plus importante si on compare chaque trimestre séparément avec ceux de l'année dernière. Pour le troisième trimestre, le retrait avoisine les 30 %, alors que le premier et le deuxième trimestre sont en recul respectivement de 24 % et de 20 %.

Le dernier trimestre ne devrait pas changer la donne. Nous prévoyons un atterrissage* aux alentours de 910 000 m² à la fin de l'année.

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

Évolution des transactions par trimestre



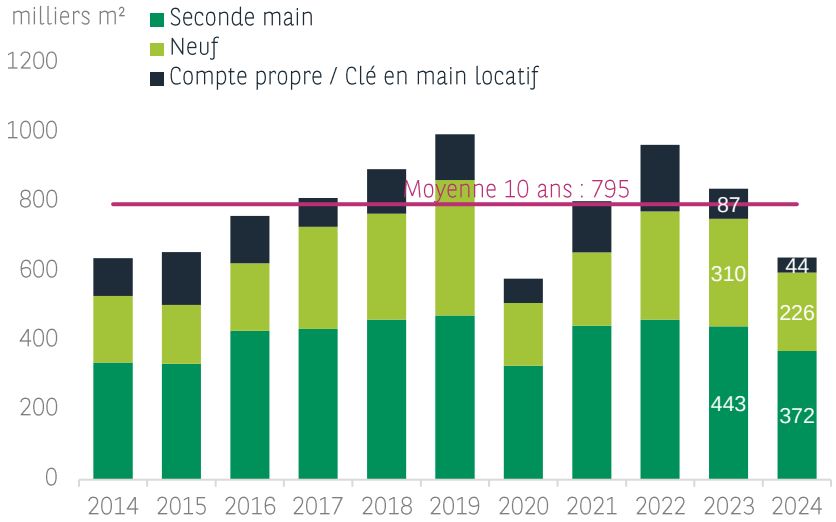
Un volume de transactions à peine supérieur à 2020.

Toutes les tranches de surfaces sont concernées par la baisse des volumes à des degrés différents. Le segment des petites surfaces connait un recul plus modéré de 10 %. Le segment mid-market (1 000 – 5 000 m²) et celui des grandes surfaces (> 5 000 m²) chutent avec un retrait de 38 % et 26 % par rapport au cumul 9 mois de l'année 2023.

L'offre neuve se raréfiant sur le marché, le seconde main accentue son poids dans le volume total commercialisé pour atteindre 58 % et se montre résilient avec un retrait modéré de 16 % par rapport à la même période l'année dernière.

Le neuf et les comptes propres représentent respectivement 35 et 7 %. Sur un an, la baisse atteint quasiment les 50 % pour les comptes propres. Le manque de transactions du secteur public et para-public, animateur historique du segment des grandes surfaces en régions, n'est pas étranger à cette contre-performance.

Évolution des transactions – 9M



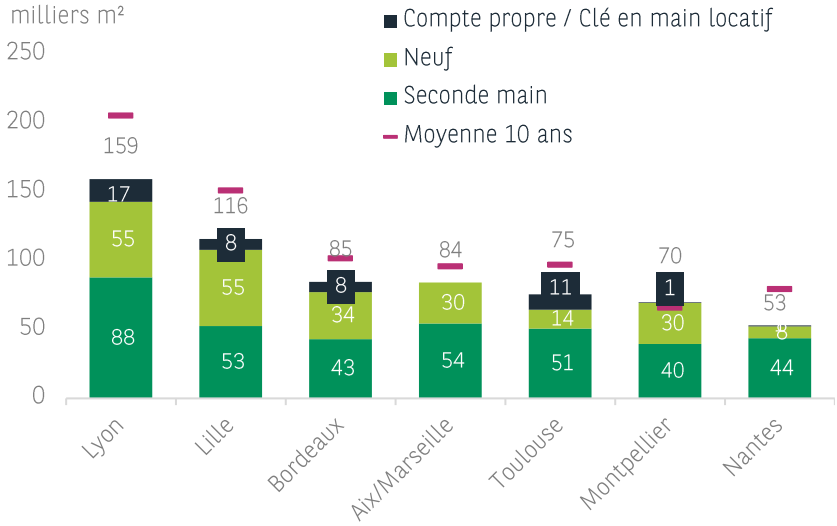
Des marchés en retrait sur un an

Sans surprise, la totalité des marchés régionaux* sont en deçà de leur moyenne décennale à l'exception de Montpellier.

Lyon domine le classement des villes de régions* avec 159 000 m² et affiche un retrait maitrisé de 7% sur un an. La cité des gones est suivie de Lille qui maintient sa place de dauphin et creuse même l'écart avec Bordeaux qui complète le podium (116 000 m² contre 85 000 m²). Aix/Marseille, avec un troisième trimestre honorable en forte progression par rapport à celui de l'année dernière (+ 18 %), talonne Bordeaux à la 4ème place. Toulouse, Montpellier et Nantes ferment la marche.

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

Transactions par ville – 9M



Une offre en forte hausse

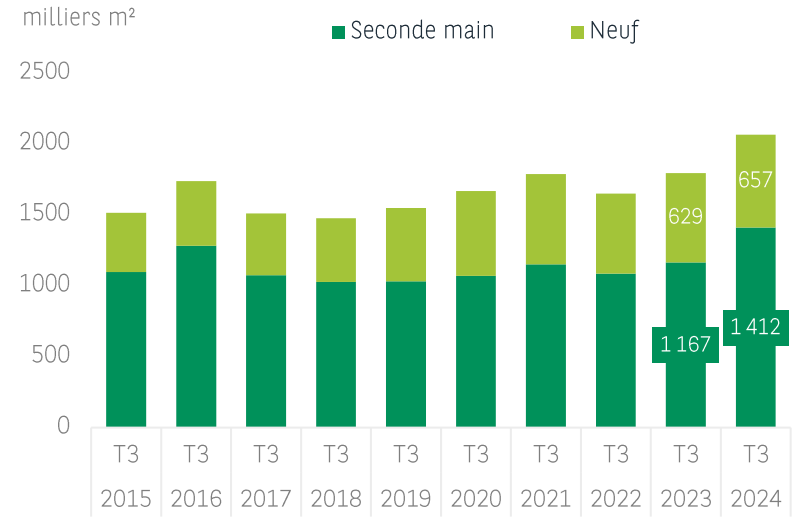
Les transactions étant en recul, l'offre disponible à un an continue de progresser et s'élève à 2 millions de m² soit une augmentation de 15 % sur un an.

L'offre de seconde main bondit avec une hausse de 21 % par rapport au troisième trimestre de l'année dernière. Le neuf augmente de façon plus mesurée, 5 % par rapport à la même période.

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

432 000 m²
Chantiers en cours

Offre à un an



BNP Paribas Real Estate - Research – Octobre 2024

Le marché de l'investissement en hausse

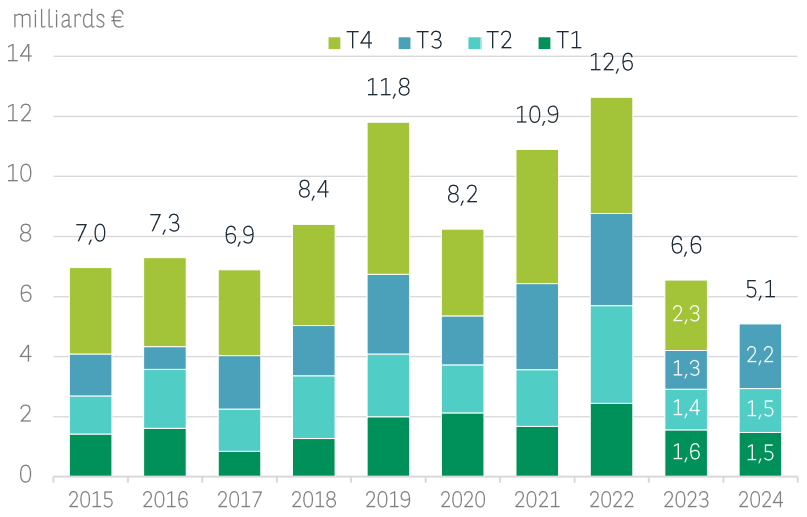
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en régions est en progression de 21 % sur un an. Mais tout comme le trimestre précédent, cette bonne santé du marché est en trompe l'œil. Les investisseurs ont engagé un milliard en plus sur le seul actif logistique par rapport à l'année dernière à la même période sur un volume global en régions tout actif confondu de 5,1 milliards.

Concernant le marché tertiaire en régions, c'est 1,1 milliard qui a été engagé pour les 9 premiers mois de l'année soit une baisse de 26 % sur un an.

La part des VEFA dans le montant global investi continue de chuter. Elle s'élève à 11 % contre 21 % l'année dernière à la même période.

Les fonds animent le marché avec 40 % des volumes investis. En perte de vitesse depuis le début de l' année, les SCPI représentent désormais 27 % de ce même volume et ensuite arrivent les investisseurs privés avec 18 %.

Répartition des montants investis en régions par trimestre



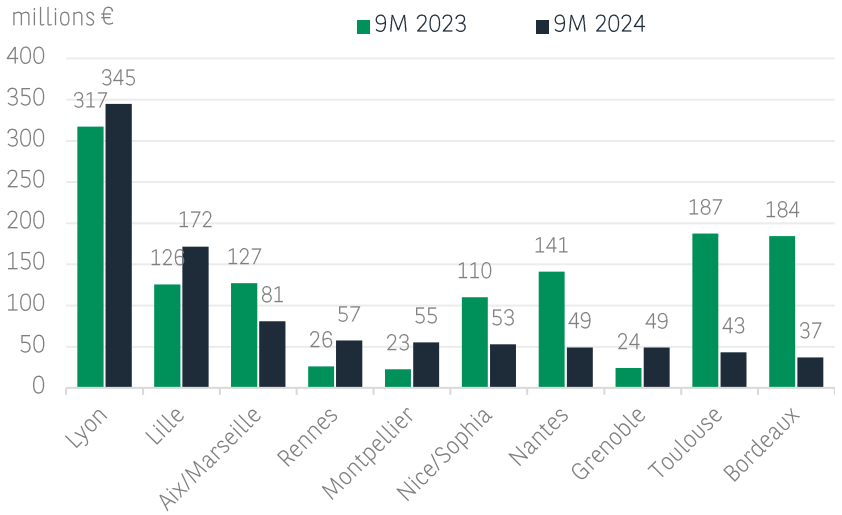
Lyon, leader sur le marché investisseur en régions

Lyon domine assez nettement les autres métropoles régionales sur le marché de l'investissement en bureaux avec un volume total investi à plus de 345 millions. Lille maintient sa deuxième place avec 172 millions. Ces deux marchés affichent une dynamique positive sur un an.

A l'instar de Lyon et Lille, les marchés de Rennes, Montpellier et Grenoble ont une tendance haussière par rapport à la même période l'année dernière.

Parmi les opérations significatives, on peut citer l'acquisition de l'immeuble du 7 boulevard Henri Ziegler par Territoires Avenir à Blagnac (27 M €) ou encore l'immeuble Espace Carnot à Lille acquis ce semestre par Norma Capital pour un montant de 32 M €.

Investissement bureaux dans les principaux marchés régionaux



5,65%

Taux prime (Lyon)

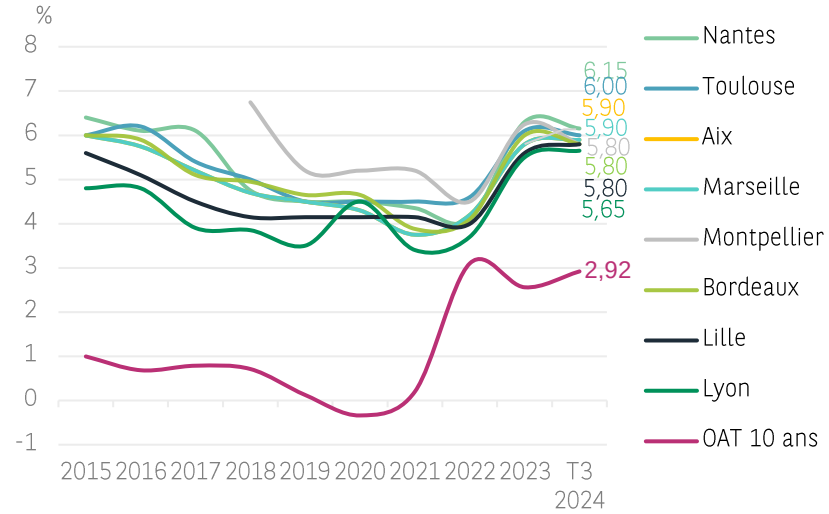
Stabilité des taux de rendement « prime »

Les taux de rendement « prime » restent stables par rapport au trimestre précédent pour une large majorité des marchés en régions.

Seuls les marchés de Bordeaux, Montpellier et Orléans compressent leurs taux « prime » de 10 points de base chacun. Bordeaux et Montpellier affichent un taux identique à 5,80 % et Orléans passe à 7,00 %.

Cette tendance devrait se prolonger jusqu'à la fin d'année.

Taux de rendement « prime »



BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2024

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

IMPLANTATIONS FRANCE

(OCTOBRE 2024)

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL
50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tel.: +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 XXèmeCorps
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

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la partde BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.
BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Ile Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 – Code APE 7010 Z – Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Ile Seguin - CS50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 - Fax : +33(0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).

N° ADEME : FR200182_01XHWE