

**AT A GLANCE  
2023 T2**

## BUREAUX EN RÉGIONS (17 villes)

Une lueur d'espoir malgré le ralentissement du marché


**809 300 m<sup>2</sup>**

 Demande placée  
(-15 % vs 2022 S1)

**2,4 M m<sup>2</sup>**

 Offre à un an  
(+4 % vs 2022 T2)

**330 €/m<sup>2</sup>/an**

 Loyer Top Neuf  
(Lyon)

### Un premier semestre dans la lignée du premier trimestre

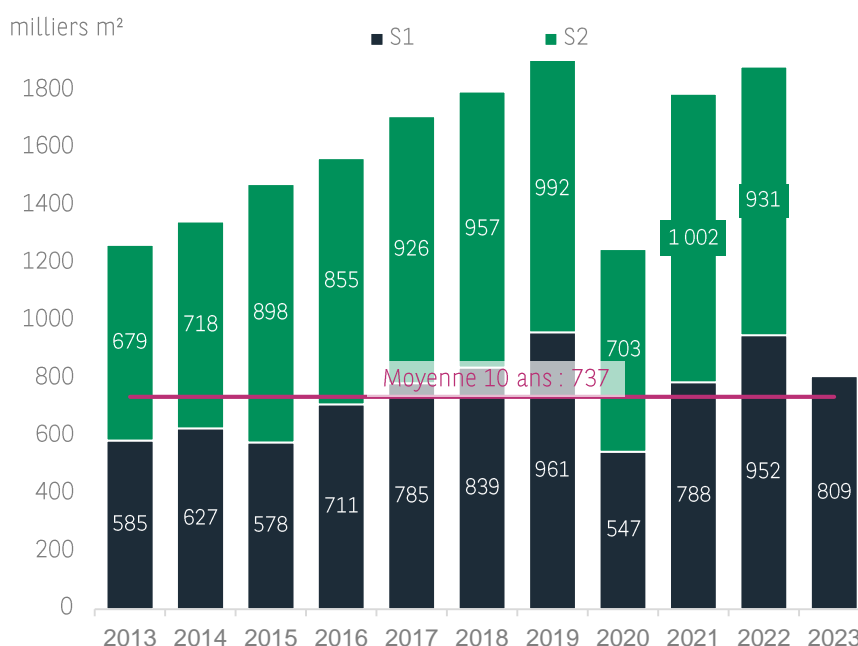
Après le coup de frein du premier trimestre, la reprise n'est pas au rendez-vous pour ce premier semestre. Le contexte économique reste perturbé par l'inflation qui bien que décroissante, se maintient à un niveau assez élevé et par la hausse des taux d'intérêt. Mais nous pouvons tout de même nuancer ce constat.

Le recul par rapport au premier semestre de l'année 2022, qui rappelons-le était historique pour le marché des bureaux en régions\*, n'est que de 15 %, et reste au-dessus de la moyenne décennale à hauteur de 10 %.

Le volume de la demande placée de ce semestre est comparable à celui du premier semestre de l'année 2021. L'évolution est d'ailleurs positive en faveur de ce semestre (+2 %).

\*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 trimestre



## Un net recul des comptes propres

Les comptes propres et clé en main locatif poursuivent leur recul et pèsent maintenant moins de 10 % des volumes, ce qui représente une nette baisse de 54 % sur un an.

Le neuf fait preuve de résilience en affichant une légère baisse de 2 % pour un poids de 35 % sur le volume global de la demande placée. Le seconde main représente, quant à lui, plus de la moitié des transactions (55 % du volume total ce semestre) et est en recul de 9 % en comparaison avec le premier semestre de l'année 2022.

Concernant les tranches de surface, notons la bonne dynamique des surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>. La progression est de plus de 8 % par rapport au premier semestre de l'année 2022. Les petites surfaces (inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>) connaissent une baisse de 18 %. Les grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) sont en recul de 40%, visiblement impactées par la plus faible représentation du secteur public/parapublic dans le volume global.

## De belles réussites pour certains marchés

Lyon reprend la tête de ce classement\* des villes de régions et est la seule à dépasser les 100 000 m<sup>2</sup> de demande placée (115 000 m<sup>2</sup>).

Bordeaux est le nouveau dauphin de Lyon avec un volume de 99 000 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 49 % par rapport au premier semestre de 2022, tandis que Lille avec un volume de 93 000 m<sup>2</sup> complète le podium. A noter que Toulouse avec une progression de 18 %, remonte à la 4ème place (74 000 m<sup>2</sup>). Aix/Marseille conserve sa position dans le top 5 avec un volume de demande placée comparable à sa moyenne décennale.

Plusieurs marchés tirent leur épingle du jeu, c'est le cas de Nice/Sophia qui intègre le top 10 avec une hausse de 15 % (43 000 m<sup>2</sup>) en comparaison avec le premier semestre de l'année 2022, ou encore Rouen, dont la progression dépasse les 150 % (28 500 m<sup>2</sup>) sur un an.

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

## Une offre qui augmente

L'offre disponible à un an s'élève à 2,4 millions de m<sup>2</sup> soit une augmentation de 4 % sur un an à la même période.

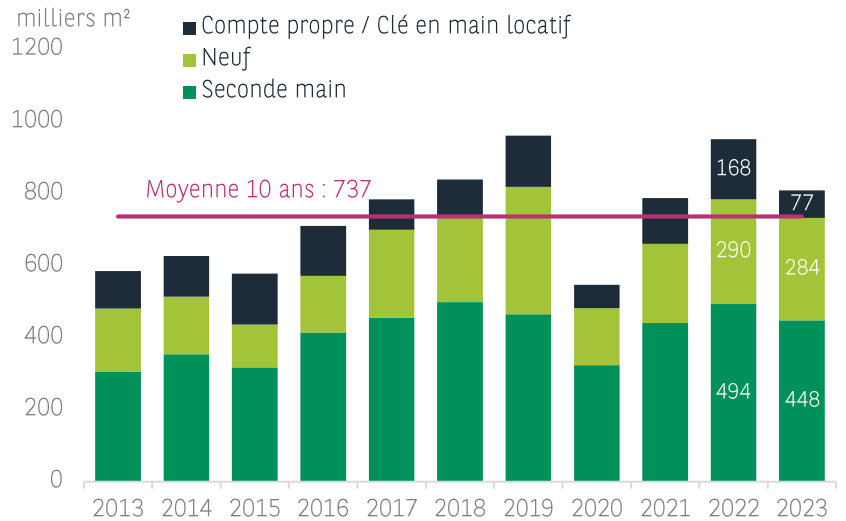
Cette hausse de l'offre est plutôt portée par le seconde main (+6 %). L'offre neuve est plus stable (+1 %). En ce qui concerne le poids, le seconde main représente 67 % de l'offre alors que le neuf ne pèse que 33 %.



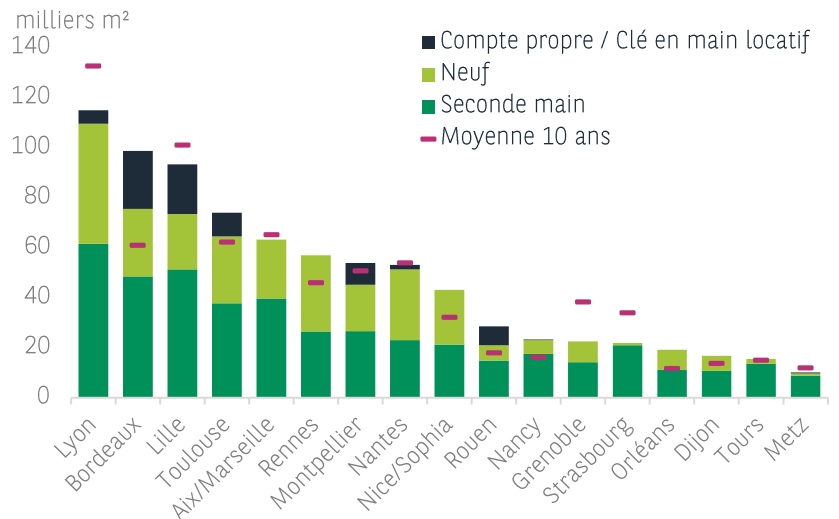
717 500 m<sup>2</sup>

Chantiers en cours

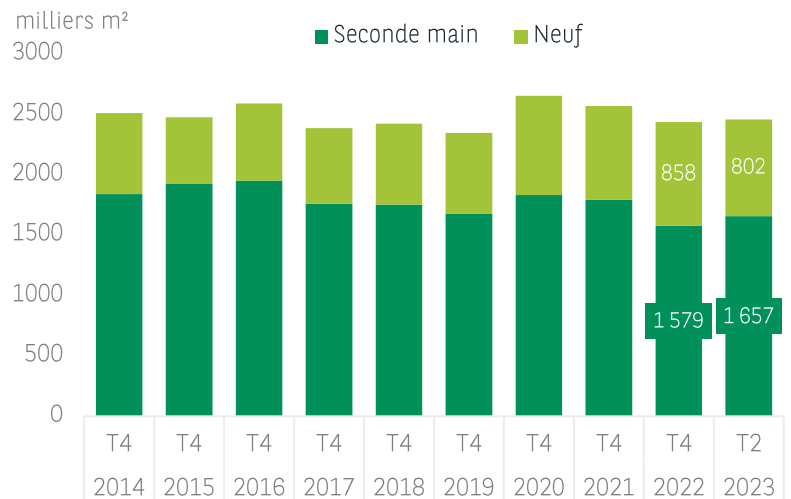
## Évolution des transactions au S1



## Transactions par ville au S1 2023



## Offre à un an



## Forte baisse des volumes d'investissement

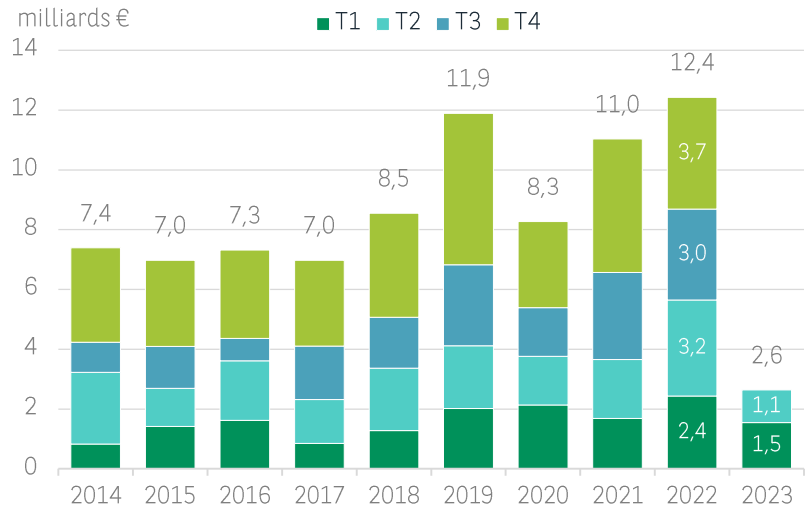
Les volumes d'investissement, toutes classes d'actifs confondues, s'élèvent à 7,8 milliards d'euros en France ce semestre. En régions, ce sont 2,6 milliards d'euros qui ont été investis, cela correspond à une baisse de 53 % par rapport à l'année dernière à la même période mais reste au-dessus de la moyenne décennale de 6 %.

Le marché en immobilier de bureaux en régions avec un volume global ce semestre de 1,1 milliard d'euros connaît un recul moins important (- 31 %).

Fait marquant, la part des VEFA dans le volume global chute à 22 %. Elle représentait 30 % à la même période en 2022.

En ce qui concerne la typologie des acquéreurs de bureaux en régions, les SCPI restent celles qui investissent le plus en régions mais constituent désormais moins de la moitié des investissements (41 %), suivies par les fonds qui représentent plus de 20 % du volume total.

## Répartition des montants investis par trimestre

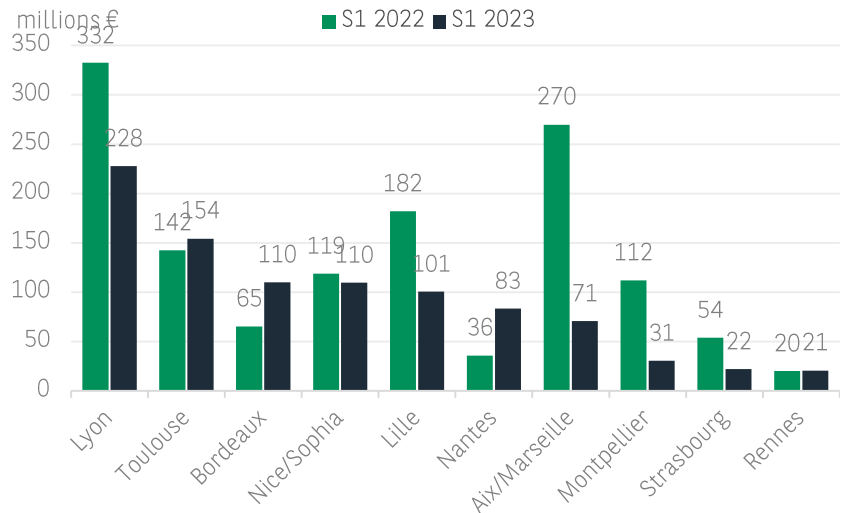


## Lyon toujours leader de l'investissement en régions

Au premier semestre, Lyon reste le premier marché régional de l'investissement en bureaux. Elle est suivie par Toulouse et Bordeaux qui réalise un semestre particulièrement réussi avec une progression de plus de 65 % en comparaison avec le premier semestre de l'année 2022.

Parmi les opérations significatives, on peut citer l'acquisition de l'immeuble Canopea - Welink par AEW CILOGER à Lyon (103 M€), l'immeuble 21MARQUETTE à Toulouse acquis par le groupe La Française pour un montant de 56 M€ ainsi que l'immeuble EKO ACTIVE à Marseille acquis par la SCPI Notapierre pour 49 M€.

## Investissement dans les principaux marchés régionaux



**4,50 %**

Taux prime (Lyon)

## La décompression encore à l'ordre du jour

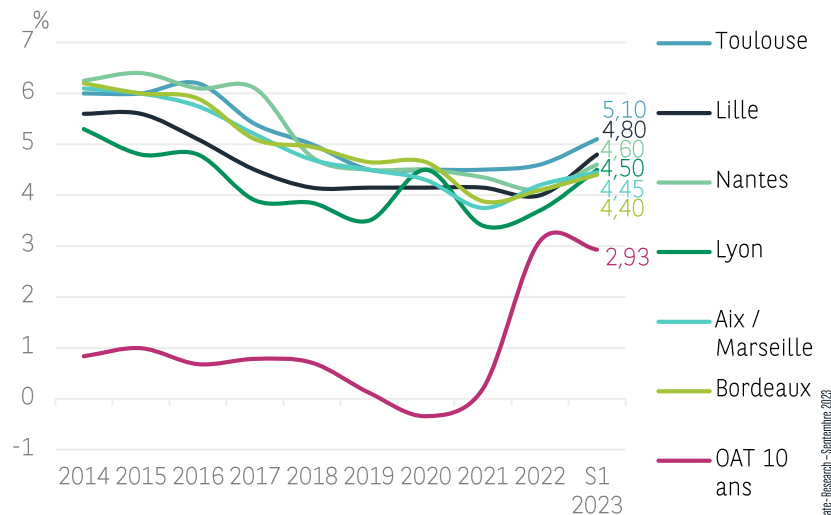
Pour ce semestre, les taux de rendement « prime » continuent leur décompression. Celle-ci est plus ou moins prononcée selon les villes.

Lyon et Lille font parties des villes ayant une forte décompression avec respectivement un taux de 4,50 % soit +50 points de base par rapport au premier trimestre de cette année et de 4,80 % (+40 points de base).

Parmi les villes qui ont connu une décompression plus faible, nous pouvons citer Aix/Marseille avec un taux de 4,45 % (+5 points de base).

Au second semestre, ce phénomène de décompression s'amplifiera de façon certaine.

## Taux de rendement « prime »



# IMPLANTATIONS

(SEPTEMBRE 2023)

## SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin  
CS 50280  
92650 Boulogne-Billancourt  
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

## ÎLE-DE-FRANCE 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 Guillaibert  
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

## 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

Immeuble Le Grenat  
285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

## LILLE

Immeuble Eurosud  
213 Boulevard de Turin  
59777 Eurallille  
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 XX<sup>ème</sup> 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

# CONTACT

## RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY  
Directeur département France  
guillaume.joly@bnpparibas.com

Simon PRÉAU  
Chargé d'études bureaux régions  
simon.preau@bnpparibas.com

## TRANSACTION BUREAUX RÉGIONS

Jean-Laurent DE LA PRADE  
Directeur Général Adjoint et  
Directeur PACA  
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 18  
jean-laurent.delaprade@bnpparibas.com

Xavier DELECROIX  
Directeur Nord  
Tél. : +33 (0)3 20 06 01 73  
xavier.delecroix@bnpparibas.com

Benoit DE FOUGEROUX  
Directeur Rhône-Alpes  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61  
benoit.defougeroux@bnpparibas.com

Marc DELPOUX  
Directeur Sud-Ouest  
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56  
marc.delpoux@bnpparibas.com

Christine SERRA  
Directrice Centre-Ouest  
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20  
christine.serra@bnpparibas.com

Nancy SPANN  
Directrice Est  
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44  
nancy.spann@bnpparibas.com

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE OÙ QUE VOUS SOYEZ

 #BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

## L'immobilier d'un monde qui change

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 part de 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'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692 012 180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04 - 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\_03KLJL

