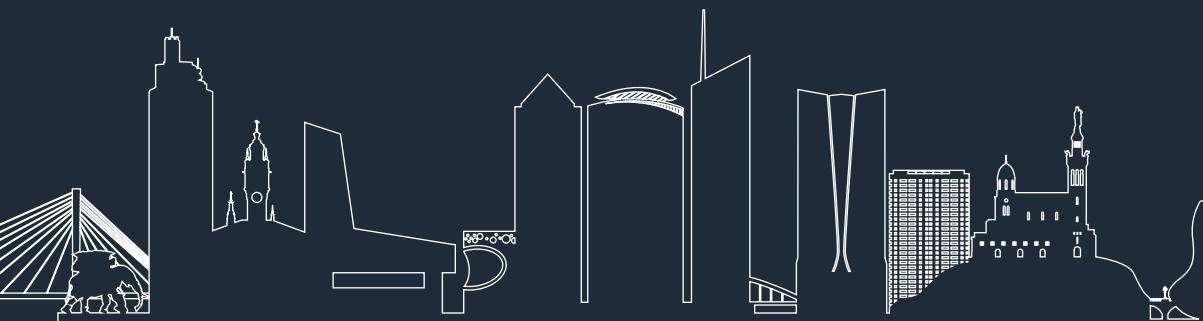


REVIEW

# BUREAUX RÉGIONS

France - 7 villes T3 2025



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2025

BUREAUX  
RÉGIONS

## Une dynamique fragile

Après un premier semestre stable, le marché des bureaux en régions enregistre une légère dégradation.

## CHIFFRES DU MARCHÉ

**628 000 m<sup>2</sup>**

DEMANDE PLACÉE  
-5 % vs. 9M 2024

**2,3 M m<sup>2</sup>**

OFFRE A UN AN  
+10 % vs. T3 2024

**8,1 %**

TAUX DE VACANCE LYON

**380 €/m<sup>2</sup>/an**

LOYER PRIME LYON

Shutterstock © Sergii Molchenko



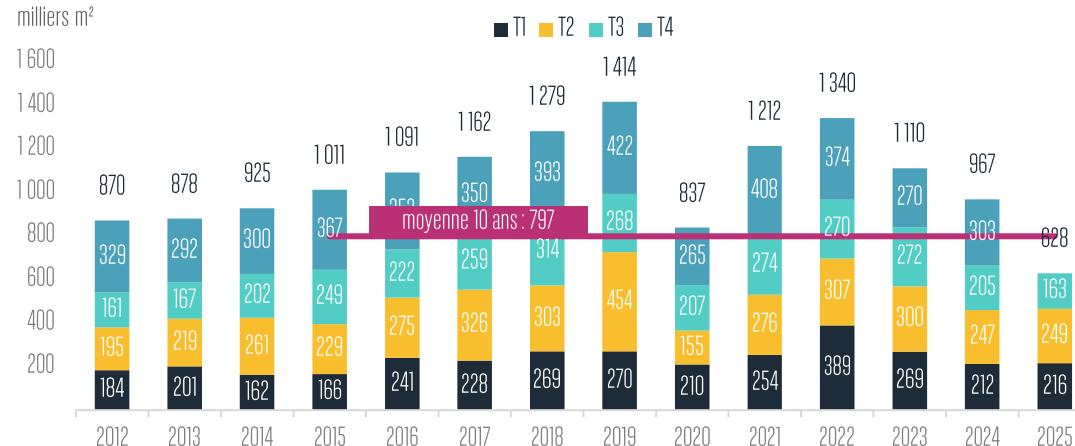
## UNE BAISSE MAITRISÉE DE LA DEMANDE PLACÉE

Le volume commercialisé des bureaux en régions\* pour les neuf premiers mois de l'année atteint 628 000 m<sup>2</sup>. Le marché affiche un retrait de 5 % sur un an. L'écart se creuse avec la moyenne décennale, il s'établit à -21 %.

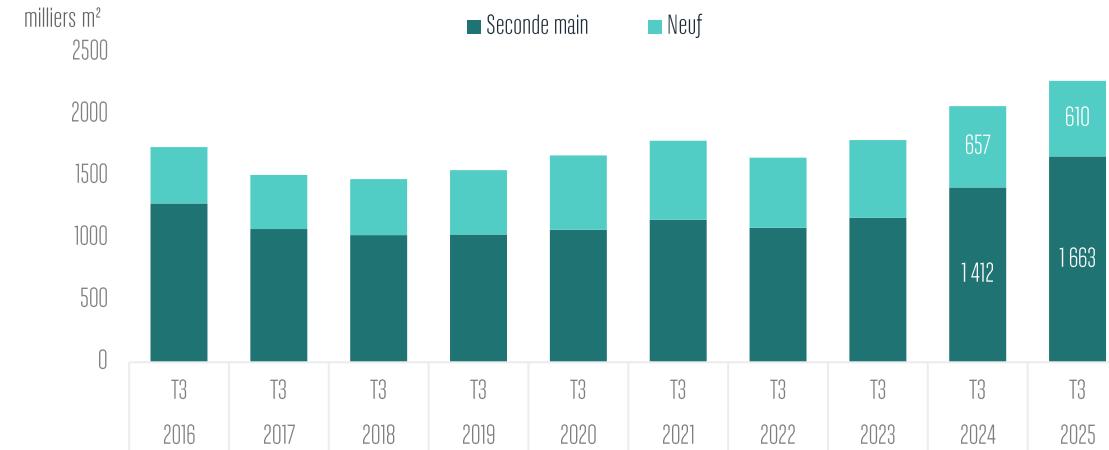
Le segment des petites surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>), cœur de marché en régions, est à la peine avec un recul de 13 % par rapport à la même période l'année dernière, preuve que l'instabilité politique et le contexte économique chahuté contraignent les petites structures à reporter leur projet de mobilité immobilière. Le segment « mid-market » (1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>) et celui des grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) sont stables voire en légère hausse pour le premier (+4 %).

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

## Transactions par trimestre



## Offre à 1 an



Lorsqu'on analyse la demande placée à travers le prisme de la qualité des locaux, le neuf est en recul de 11 % par rapport aux neuf premiers mois de 2024, conséquence du manque d'offre neuve. La seconde main reste stable sur la même période, -3 %. Le compte propre / Clé en main locatif, quant à lui, progresse de 8 %.

Concernant l'offre disponible à un an, elle continue d'augmenter pour s'établir à 2,3 millions de m<sup>2</sup> à la fin du troisième trimestre soit une augmentation de 10 % sur un an.

L'offre neuve représente 27 % du global soit un recul significatif de 7 points par rapport au troisième trimestre de 2024. L'offre de seconde main progresse de manière prononcée (+18 %) et constitue quasiment les trois quarts de l'offre à un an disponible.



T3 2025

BUREAUX  
RÉGIONS

## TAUX DE VACANCE PAR VILLE

8,1 %  
LYON6,7 %  
BORDEAUX6,7 %  
NANTES6,5 %  
LILLE6,2 %  
AIX-MARSEILLE5,4 %  
MONTPELLIER4,6 %  
TOULOUSE

Shutterstock © alice-photo



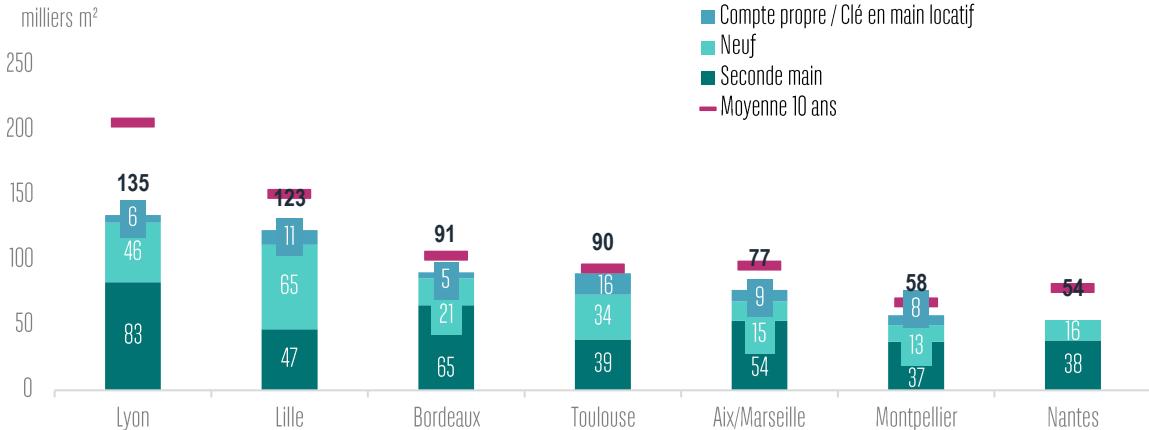
## UN MARCHÉ QUI S'AJUSTE

Lyon et Lille trustent les deux premières places sur le marché des bureaux en régions. La dernière place du podium change de main, Bordeaux aux coudes-à-coudes avec Toulouse se repositionne à la troisième place avec 91 000 m<sup>2</sup> contre 90 000 m<sup>2</sup> pour la ville rose. Cette dernière enregistre une hausse de 19 % par rapport aux neuf premiers mois de l'année 2024.

Aix/Marseille dégringole à la 5<sup>ème</sup> place après un troisième trimestre quasiment à l'arrêt (moins de 14 000 m<sup>2</sup> commercialisés) et une baisse de 19 % sur un an. Montpellier, l'autre ville de l'arc méditerranéen, prend l'avant dernière place avec 58 000 m<sup>2</sup> transactés. A l'instar de Lyon, Montpellier affiche un fort retrait de 17 %.

Nantes ferme le classement mais connaît une dynamique légèrement positive à la fin de ce troisième trimestre (+2 %).

## Transactions par ville



- Compte propre / Clé en main locatif
- Neuf
- Seconde main
- Moyenne 10 ans

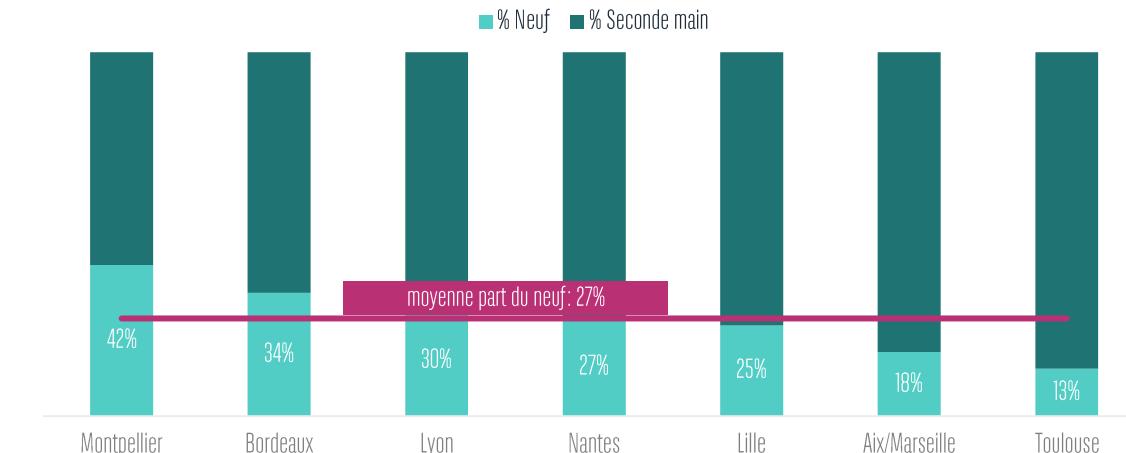
La hausse de l'offre concerne une large majorité de marchés en régions\*. Seuls Aix/Marseille et Toulouse maintiennent leur stock d'offre sur un an.

L'offre neuve est en baisse sur tous les marchés à l'exception de Lille (+5 %). La part du neuf dans l'offre est passée de 36 % fin septembre 2020 à 27 % à la fin de ce troisième trimestre. Ce fort recul de l'offre neuve devrait se poursuivre, en raison du faible niveau des mises en chantier.

Les taux de vacance augmentent sur tous les marchés en régions mais restent contenus par rapport au marché francilien. Sur un an, le taux de vacance en moyenne\* passe de 5,4 % à 6,5 % soit quasiment un point de plus.

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

## Offre neuve par ville





T3 2025

BUREAUX  
RÉGIONS

## CHIFFRES DU MARCHÉ



Shutterstock © Sergii Molchenko



## UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT À L'ARRÊT

L'investissement en bureaux en régions poursuit sa chute avec un volume engagé dépassant à peine les 730 millions d'euros à la fin du troisième trimestre, soit une baisse de 36 % sur un an. Le portefeuille « Synaps » acquis par Radius Global Infrastructure pour un montant de 120 millions d'euros reste la référence cette année.

Une seconde transaction en VEFA a été finalisée ce trimestre, il s'agit de l'îlot 8D/8E à Nantes acquis par Norma Capital pour 12 millions d'euros. Au total, ce sont 30 millions d'euros qui ont été investis dans ce type d'opération, ce qui représente 4 % du montant total engagé cette année.

Les foncières sont majoritaires avec plus de 40 % des montants investis, suivies par les SCPI avec 29 %.

Lyon reste le leader dans le classement des volumes investis en bureaux en régions avec 128 millions d'euros mais est talonnée par Aix/Marseille avec 104 millions engagés.

Seules les villes du sud-ouest tirent leur épingle du jeu grâce à une dynamique positive sur un an.

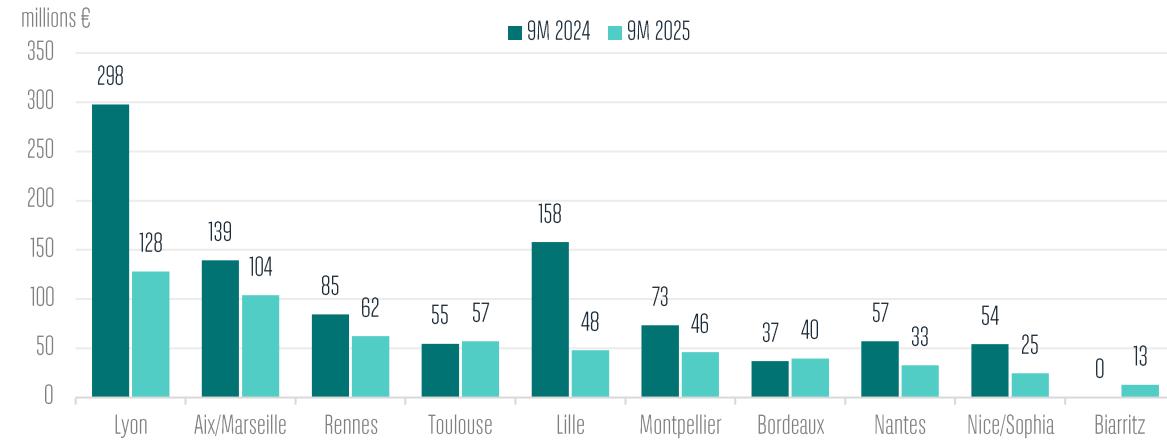
Concernant les taux de rendement « prime », des ajustements ont été actés que ce soit à la compression ou à la décompression.

Parmi les marchés qui ont compressé leur taux, on peut citer : Rouen dont le taux prime est passé de 7,25 % à 6,90 % à la fin de ce troisième trimestre ou encore Strasbourg dont le taux s'est compressé de 15 points de base entre la fin décembre 2024 et fin septembre de cette année, il s'établit désormais à 6,35 %.

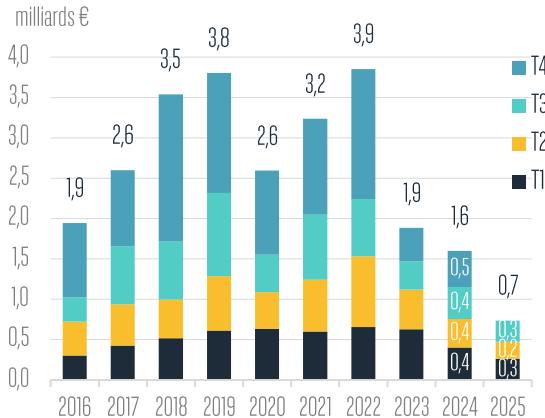
A l'inverse, certains marchés ont connu une décompression de leur taux prime, comme Aix/Marseille passé de 5,90 % à 6,00 % à la fin du mois de septembre cette année. La plus grande décompression est à mettre à l'actif de Montpellier passant de 5,80 % à 6,50 % entre les mêmes périodes.

De nouveaux ajustements sont attendus d'ici la fin de l'année.

## Investissement bureaux dans les principaux marchés régionaux



## Répartition des montants investis par trimestre



## Taux de rendement « prime » par ville

Ville	Taux « Prime »	Variation vs. T4 2024
Montpellier	6,50 %	+70 points de base
Toulouse	6,10 %	+10 points de base
Nantes	6,00 %	-15 points de base
Aix	6,00 %	+10 points de base
Marseille	6,00 %	+10 points de base
Lille	5,85 %	+5 points de base
Bordeaux	5,80 %	=
Lyon	5,70 %	+5 points de base



T3 2025

BUREAUX  
RÉGIONS

## IMPLANTATIONS FRANCE

## 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 Glaïsins  
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 Eurallie  
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

609, avenue Raymond Dugrand  
34000 Montpellier  
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 &amp; INSIGHTS

## Simon PRÉAU

Chargé d'études Bureaux Régions  
[simon.preau@realestate.bnpparibas.com](mailto:simon.preau@realestate.bnpparibas.com)

## Lucie MATHIEU

Directrice Adjointe – Études & Data  
[Lucie.mathieu@realestate.bnpparibas.com](mailto:Lucie.mathieu@realestate.bnpparibas.com)

 Vous recherchez une étude sur-mesure ? Cliquez ici pour découvrir notre offre de service [Research on Demand](#) 



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

50, cours de l'Île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt  
France  
Tel: +33 (0)1 55 65 20 04  
Fax: +33 (0)1 55 65 20 00  
[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ**

**#BEYONDBUILDINGS**



**[www.realestate.bnpparibas.fr](http://www.realestate.bnpparibas.fr)**