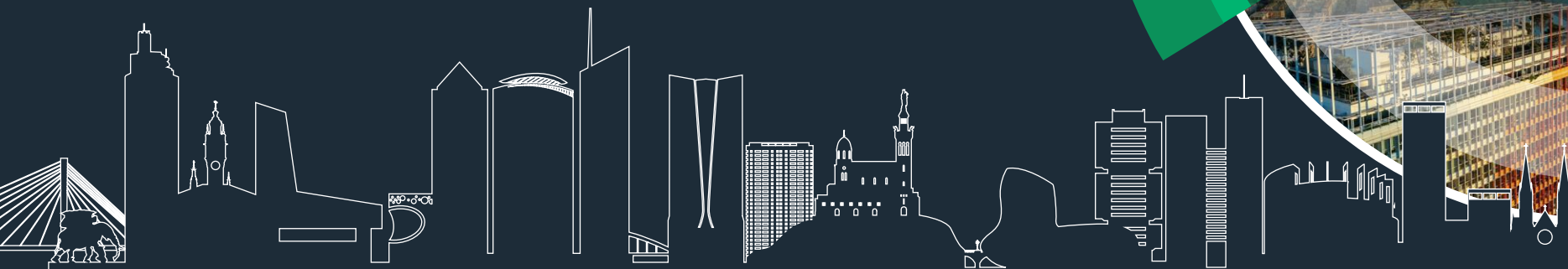


REVIEW

BUREAUX RÉGIONS

France – 7 villes T3 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**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 m²
DEMANDE PLACÉE
-5 % vs. 9M 2024

2,3 M m²
OFFRE À UN AN
+10 % vs. T3 2024

8,1 %
TAUX DE VACANCE LYON

380 €/m²/an
LOYER PRIME LYON

Shutterstock © Sergii Molchenko



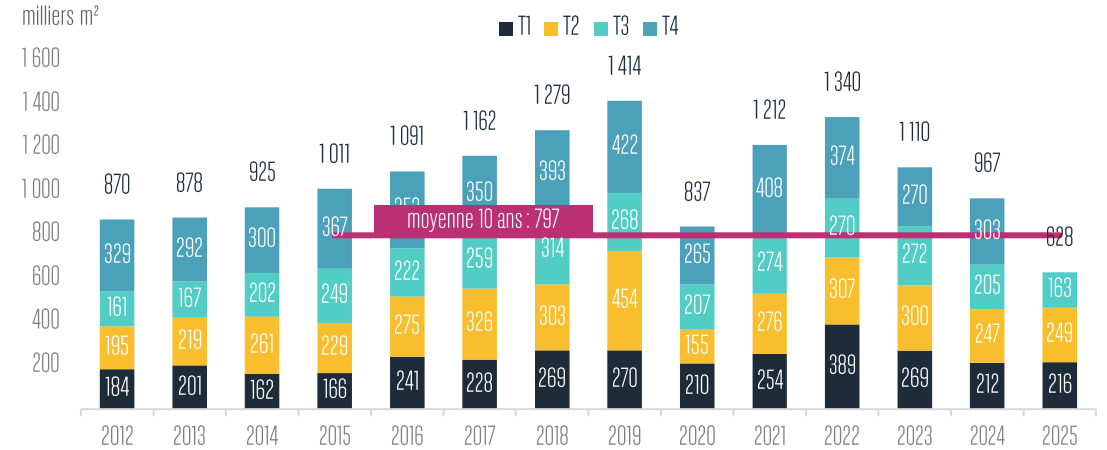
UNE BAISSÉ MAÎTRISÉE DE LA DEMANDE PLACÉE

Le volume commercialisé des bureaux en régions* pour les neuf premiers mois de l'année atteint 628 000 m². Le marché affiche un retrait de 5 % sur un an. L'écart se creuse avec la moyenne décennale, il s'établit à -21 %.

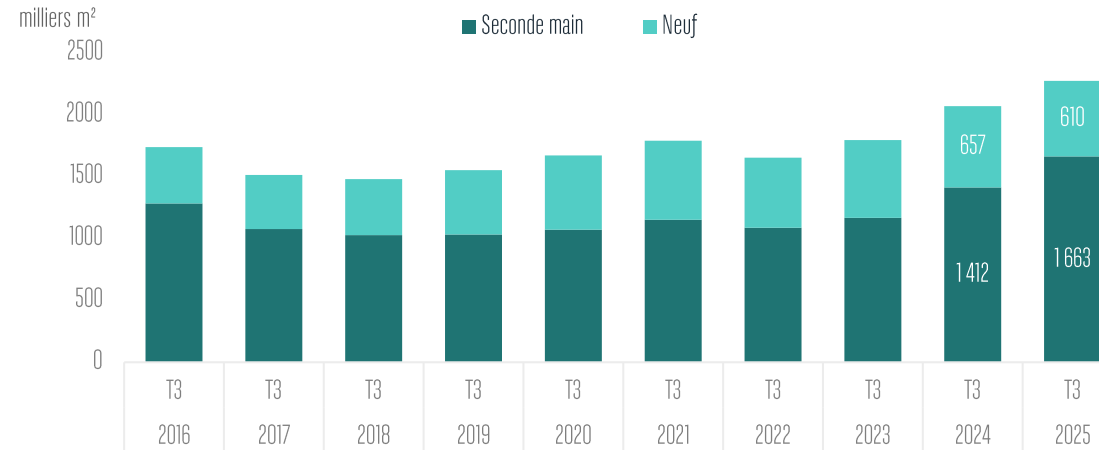
Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²), cœur de marché en régions, est à la peine avec un recul de 13 % par rapport à la même période l'année dernière, preuve que l'instabilité politique et le contexte économique chahuté contraignent les petites structures à reporter leur projet de mobilité immobilière. Le segment « mid-market » (1 000 - 5 000 m²) et celui des grandes surfaces (> 5 000 m²) 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. Le 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 m² 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.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



T3 2025

BUREAUX
RÉGIONS

TAUX DE VACANCE PAR VILLE

8,1 %

LYON

6,7 %

BORDEAUX

6,7 %

NANTES

6,5 %

LILLE

6,2 %

AIX-MARSEILLE

5,4 %

MONTPELLIER

4,6 %

TOULOUSE



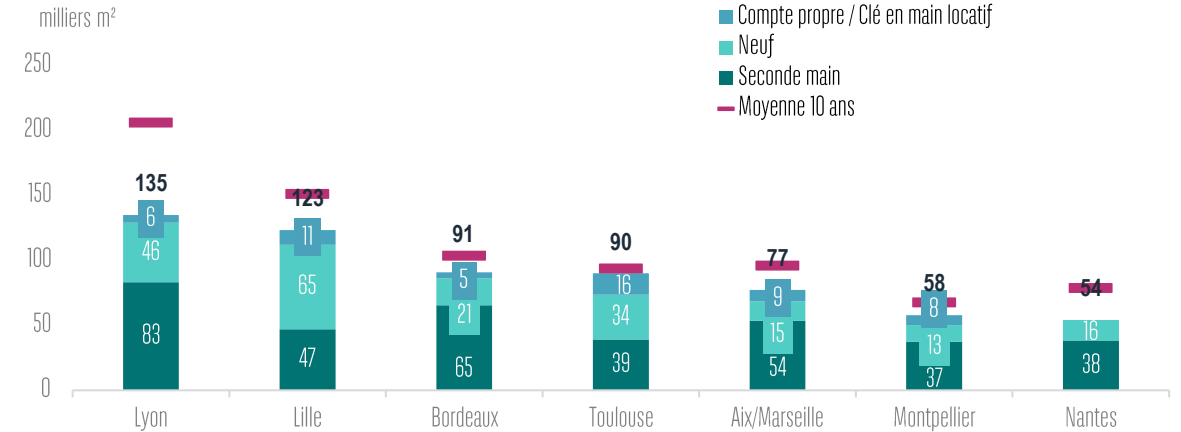
UN MARCHÉ QUI S'AJUSTE

Lyon et Lille trident 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 m² contre 90 000 m² pour la ville rose. Cette dernière enregistre une hausse de 19 % par rapport aux neuf premiers mois de l'année 2024.

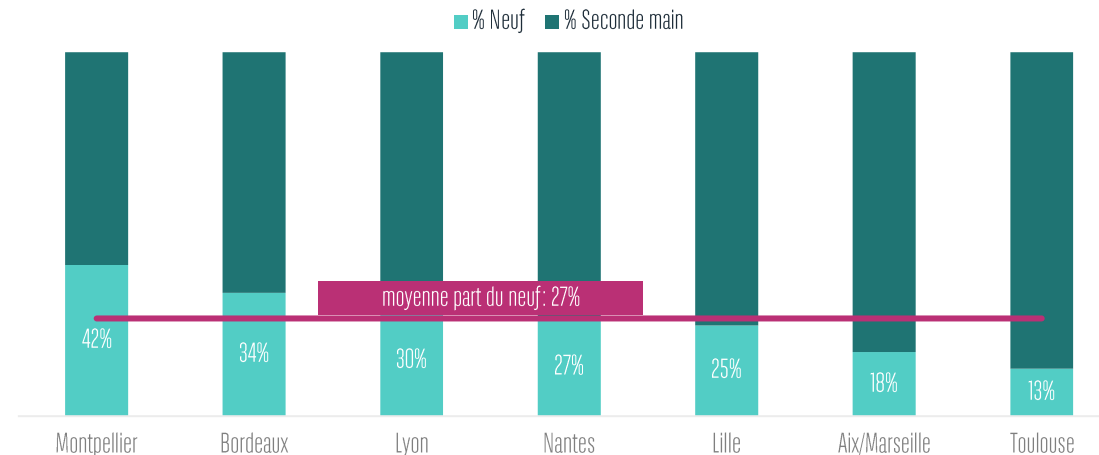
Aix/Marseille dégringole à la 5^{ème} place après un troisième trimestre quasiment à l'arrêt (moins de 14 000 m² commercialisés) et une baisse de 19 % sur un an. Montpellier, l'autre ville de l'arc méditerranéen, prend l'avant dernière place avec 58 000 m² transactés. A l'instar de Lyon, Montpellier 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



Offre neuve par ville



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)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



T3 2025

BUREAUX
RÉGIONS

CHIFFRES DU MARCHÉ



MONTANT INVESTI

738 M€

TAUX PRIME LYON
+5 pdb vs. T4 2024

5,70 %

TAUX PRIME LILLE
+5 pdb vs. T4 2024

5,85 %

TAUX PRIME MARSEILLE
+10 pdb vs. T4 2024

6,00 %



UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT À L'ARRET

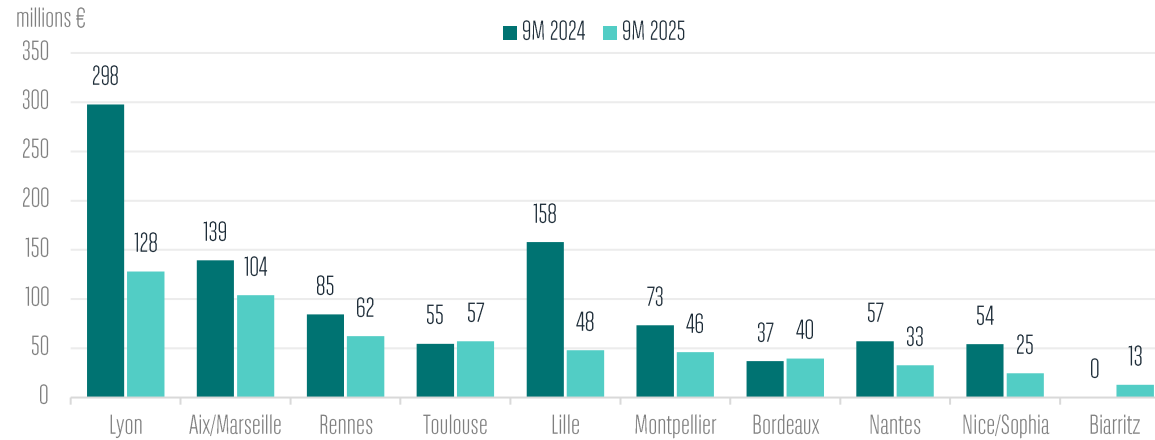
L'investissement en bureaux en régions poursuit sa chute avec un volume engagé dépassant à peine les 730 millions d'euros à la fin du troisième trimestre, soit une baisse de 36 % sur un an. Le portefeuille « Synaps » acquis par Radius Global Infrastructure pour un montant de 120 millions d'euros reste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

Investissement bureaux dans les principaux marchés régionaux



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

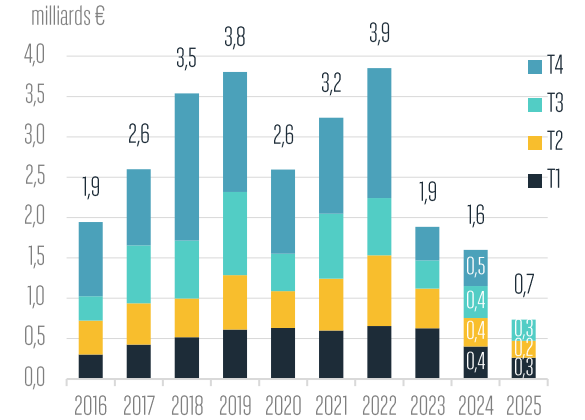
Concernant les taux de rendement « prime », des ajustements ont été actés que ce soit à la compression ou à la décompression.

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.

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



T3 2025

BUREAUX
REGIONS

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 Guillaibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNÉCY

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

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 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

Simon PRÉAU

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

Lucie MATHIEU

Directrice Adjointe - Études & Data
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas



Vous recherchez une étude sur-mesure ? Cliquez ici pour
découvrir notre offre de service **Research on Demand**.



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 669 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'île 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'île 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).



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
France
Tél.: +33 (0)1 55 65 20 04
Fax: +33 (0)1 55 65 20 00
www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ DES BUREAUX · RÉGIONS 5



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr