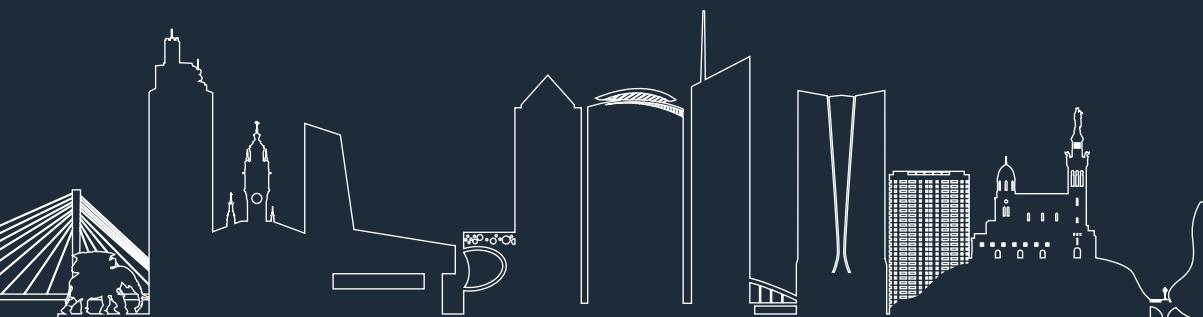


REVIEW

BUREAUX RÉGIONS

France - 17 villes T4 2025



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T4 2025

BUREAUX
RÉGIONS

Un repli confirmé

La fin d'année n'a pas permis au marché des régions de combler son retard par rapport à 2024, le retrait s'est même amplifié.

CHIFFRES DU MARCHÉ

1 280 000 m²

DEMANDE PLACÉE
-9 % vs. 2024

3,4 M m²
OFFRE A UN AN
+12 % vs. T4 2024

380 €/m²/an
LOYER PRIME LYON

Shutterstock © Sergii Molchenko



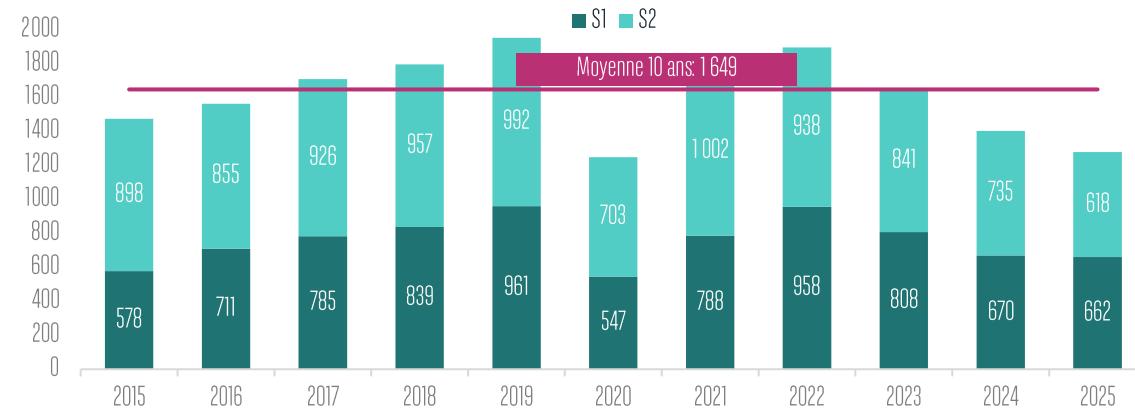
UNE BAISSE DE LA DEMANDE PLACÉE

Le volume commercialisé des bureaux en régions* a atteint 1 280 000 m² en cette fin d'année. Le marché enregistre donc une baisse de 9 % comparable au marché des bureaux en Île-de-France, pénalisé en partie par l'instabilité politique et la croissance faible en France. L'écart continue de se creuser avec la moyenne long terme avec un retrait de 22 % par rapport à celle-ci.

Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²), cœur de marché en régions, est à la peine avec un recul de 15 % sur un an. Le segment « mid-market » (1 000 - 5 000 m²) et celui des grandes surfaces (> 5 000 m²) ont été résilients en affichant un volume quasiment stable.

Lorsqu'on analyse la demande placée à travers le prisme de la qualité des locaux, le neuf et le seconde main sont en recul par rapport à 2024, respectivement de 13 % et 10 %. Seuls les comptes propres / Clé en main locatif affichent une hausse de 9 %, porté par le BEFA signé à Marseille pour plus de 30 000 m².

Transactions par semestre

milliers m²

Moyenne 10 ans: 1 649

Offre à 1 an

milliers m²

Concernant l'offre disponible à un an, elle continue d'augmenter pour s'établir à 3,4 millions de m² à la fin de l'année soit une augmentation de 12 % sur un an.

L'offre neuve représente 26 % du volume global, ce qui représente une légère hausse de 3 % par rapport à la fin de l'année 2024. L'offre de seconde main progresse de manière plus prononcée (+16 %) et constitue quasiment les trois quarts de l'offre à un an disponible.

* 17 villes (Aix-Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse et Tours)



T4 2025

BUREAUX
RÉGIONS

TAUX DE VACANCE PAR VILLE

8,4 %
LYON6,9 %
BORDEAUX6,6 %
NANTES6,5 %
LILLE6,1 %
AIX-MARSEILLE5,1 %
MONTPELLIER4,6 %
TOULOUSE

Shutterstock © alice-photo



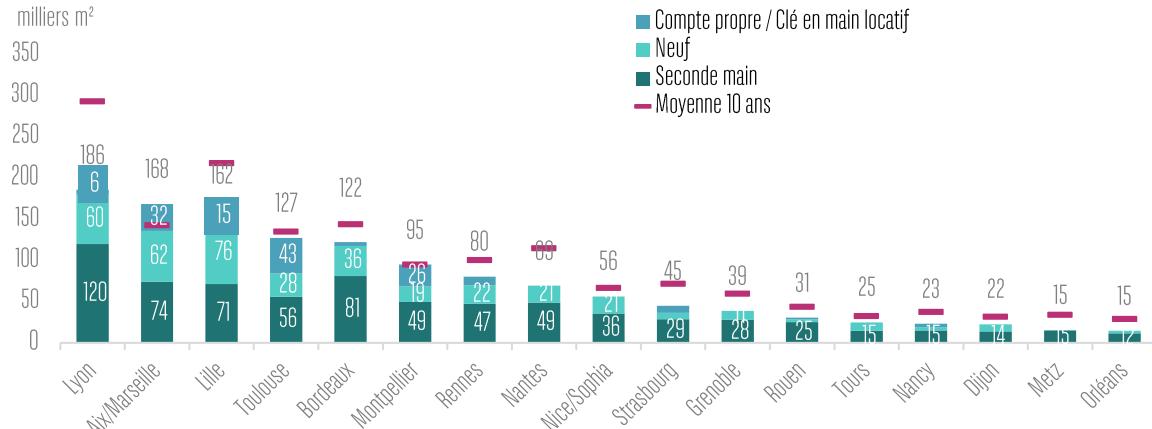
UN MARCHÉ QUI S'AJUSTE

Lyon termine l'année leader sur le marché des utilisateurs en régions*. Très dynamique lors du quatrième trimestre avec un volume commercialisé dépassant les 80 000 m², Aix/Marseille prend la deuxième place de ce classement. Lille complète le podium. Les deux villes du sud-ouest se positionnent juste derrière avec la même position que l'année dernière. Rennes s'intercale entre Montpellier et Nantes. Les trois villes précédemment citées passent en dessous des 100 000 m² de commercialisés.

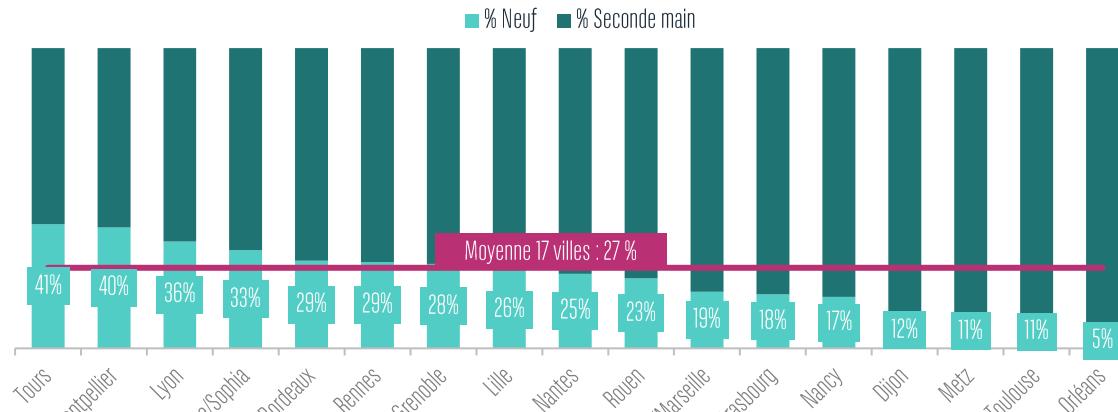
Tout comme l'année dernière, l'effet de la baisse du volume des petites transactions (< 1 000 m²) a pour conséquence le fort ralentissement de la dynamique des villes moyennes. Le retrait atteint les 22 % pour ces marchés.

* 17 villes (Aix-Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse et Tours)

Transactions par ville



Offre neuve par ville



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

Sans surprise, l'offre à un an progresse dans une large majorité des marchés en régions, excepté à Toulouse et Rouen.

L'offre neuve continue de se réduire en régions* et la faible mise en chantier devrait prolonger ce phénomène dans les prochaines années. La part moyenne du neuf dans l'offre globale est passée de 35 % en 2022 à 27 % en 2025.

Les taux de vacance* progressent encore, en passant de 5,7 % en moyenne fin 2024 à 6,6 % fin 2025.

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



T4 2025

BUREAUX
RÉGIONS

CHIFFRES DU MARCHÉ



Shutterstock © Sergii Molchenko



UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN LEGER RECUL

L'investissement en bureaux en régions atteint 1,5 milliard d'euros en fin d'année soit une baisse de 6 % sur un an. Un recul limité grâce à un dernier trimestre de bonne facture, le meilleur depuis 2023, notamment porté par l'acquisition par EDF Invest de l'immeuble « Le Mistral » pour 130 millions d'euros.

Les VEFA restent à un niveau historiquement faible. La part des VEFA représentait environ 34 % du volume total investi en bureaux régions en 2022. Aujourd'hui, elle ne dépasse pas les 15 %.

Les foncières ont animé le marché avec 34 % des volumes investis devant les SCPI avec 27 %, qui continuent de développer une stratégie de diversification de leurs portefeuilles d'actifs.

Lyon perd sa place de leader sur ce marché au profit d'Aix-Marseille qui capte les deux plus grandes transactions unitaires en termes de montant en régions cette année. Lyon prend la deuxième place et Toulouse la troisième.

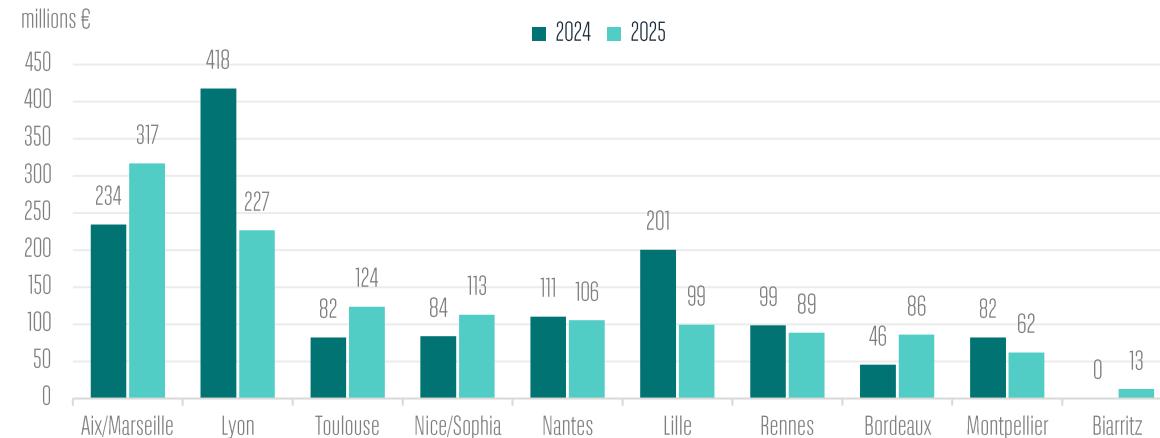
L'ajustement des taux de rendement « prime » s'est prolongé en cette fin d'année. La tendance est à une décompression pour la majorité des marchés en régions (11 villes sur les 20 analysées), en moyenne de 5 points de base sur un an.

Pour les principales métropoles régionales, les taux « prime » se resserrent autour de la barre des 6 % entre 5,70 % à Lyon et 6,60 % à Montpellier, ce qui les situent entre le taux « prime » du Croissant Ouest (5,75 % au T4 2025) et celui de La Défense (6,50 % fin 2025) en Île-de-France.

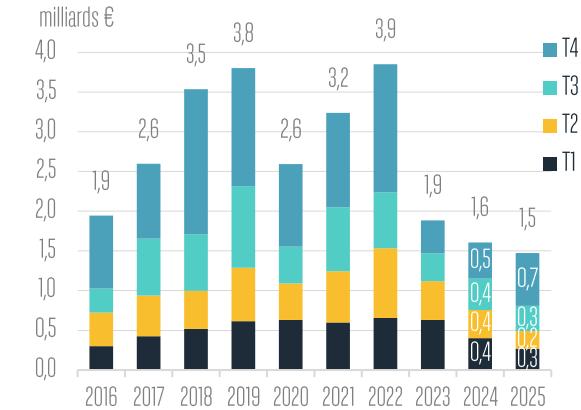
L'ajustement des taux devrait ralentir pour laisser place à une période de stabilisation.

A l'instar de l'Île-de-France, le marché en régions devrait poursuivre la dynamique enclenchée à la fin de l'année. Nous prévoyons un atterrissage à 1,7 milliard d'euros fin 2026.

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	6,60 %	+80 points de base
Aix-en-Provence	6,30 %	+40 points de base
Toulouse	6,10 %	+10 points de base
Marseille	6,10 %	+20 points de base
Nantes	6,00 %	-15 points de base
Bordeaux	6,00 %	+20 points de base
Lille	5,85 %	+5 points de base
Lyon	5,70 %	+5 points de base



T4 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 & INSIGHTS

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'importe 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)155 65 20 00 – www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4 de la loi 70-9 du 02/01/70).

 **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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr