

REVIEW

# BUREAUX RÉGIONS

France – 8 villes T1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



# T1 2026

## BUREAUX RÉGIONS

### Un marché sous pression

Après un dernier trimestre en 2025 prometteur, le marché des bureaux en régions retrouve sa spirale baissière.

### CHIFFRES DU MARCHÉ

**161 000 m<sup>2</sup>**  
DEMANDE PLACÉE  
-36 % vs. 3M 2025

**2,7 M m<sup>2</sup>**  
OFFRE A UN AN  
+15 % vs. T1 2025

**380 €/m<sup>2</sup>/an**  
LOYER PRIME LYON

Shutterstock © Sergii Molchenko



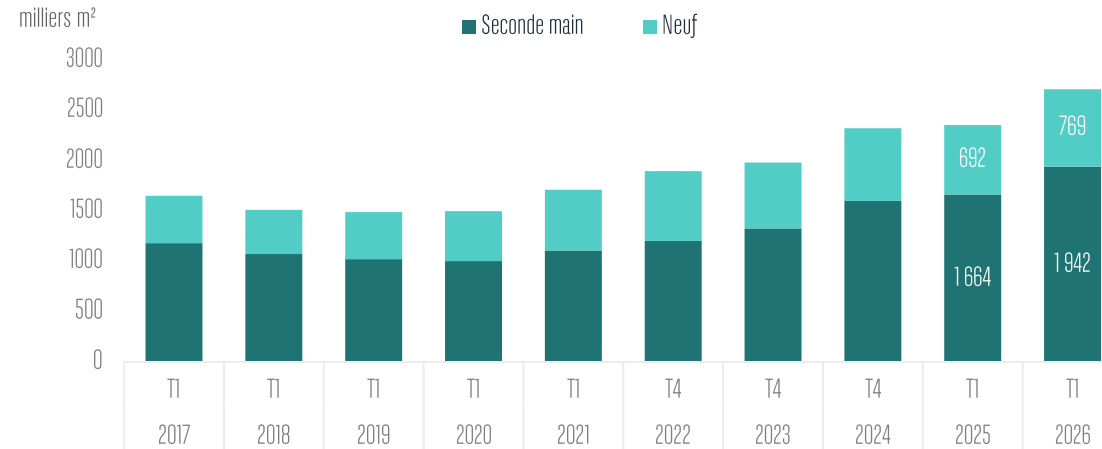
### FORTE BAISSÉ DE LA DEMANDE PLACÉE

Le volume placé en bureaux en régions\* poursuit sa baisse, avec 161 000 m<sup>2</sup> à la fin du premier trimestre de l'année, un recul de 36 % sur un an. L'écart avec la moyenne décennale continue de se creuser, avec un retrait de 44 %. L'instabilité géopolitique avec la guerre au Moyen-Orient, provoquant une tension notamment sur les ressources énergétiques et les taux de financement élevés poussent les acteurs économiques à repousser leur projet immobilier.

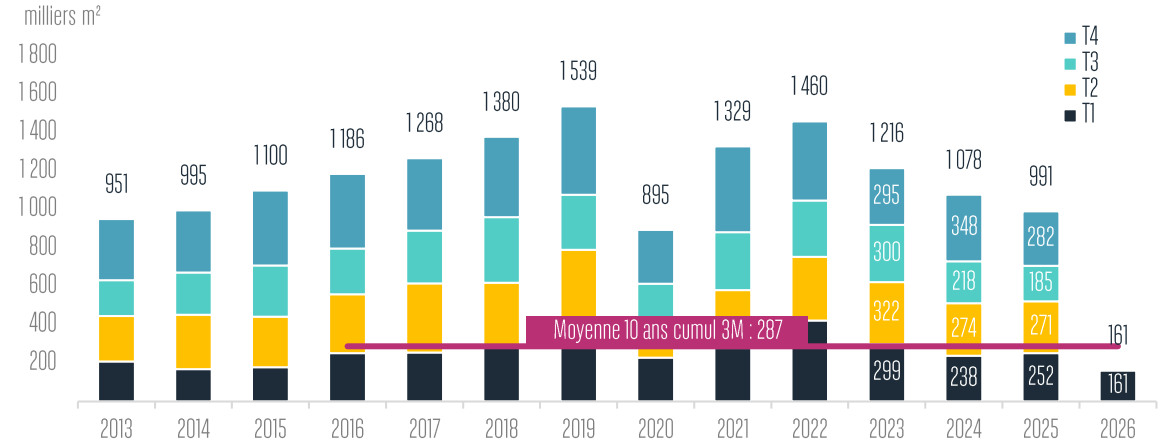
Tous les segments de surfaces affichent un recul par rapport au premier trimestre de 2025. Le segment des petites surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) et le « mid-market » (1 000 – 5 000 m<sup>2</sup>) avec respectivement 93 000 m<sup>2</sup> et 62 000 m<sup>2</sup> perdent un quart de leur volume sur un an. Fait notable, une seule transaction de plus de 5 000 m<sup>2</sup> a été signée en ce début d'année.

Lorsqu'on analyse la demande placée à travers le prisme de la qualité des locaux, les comptes propres et le neuf décrochent, avec une baisse entre 46 % et 57 % par rapport à la même période l'année dernière.

### Offre à 1 an



### Transactions par trimestre



La hausse de l'offre disponible à un an s'inscrit dans la durée avec 2,7 millions de m<sup>2</sup> à la fin mars, soit une augmentation de 15 % sur un an.

L'offre neuve compose 28 % du volume global, ce qui représente une augmentation de 11 % par rapport à la même période l'année dernière.

L'offre de seconde main progresse plus significativement avec plus de 17 % versus le premier trimestre de 2025 et constitue quasiment les trois quarts de l'offre à un an disponible.

\*8 villes (Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Rennes et Toulouse)



## TAUX DE VACANCE PAR VILLE

8,7%  
LYON7,5%  
BORDEAUX7,4%  
RENNES7,0%  
LILLE6,6%  
NANTES6,2%  
AIX-MARSEILLE5,9%  
MONTPELLIER4,8%  
TOULOUSE

Shutterstock © alicephoto



## DES INDICATEURS DÉGRADÉS

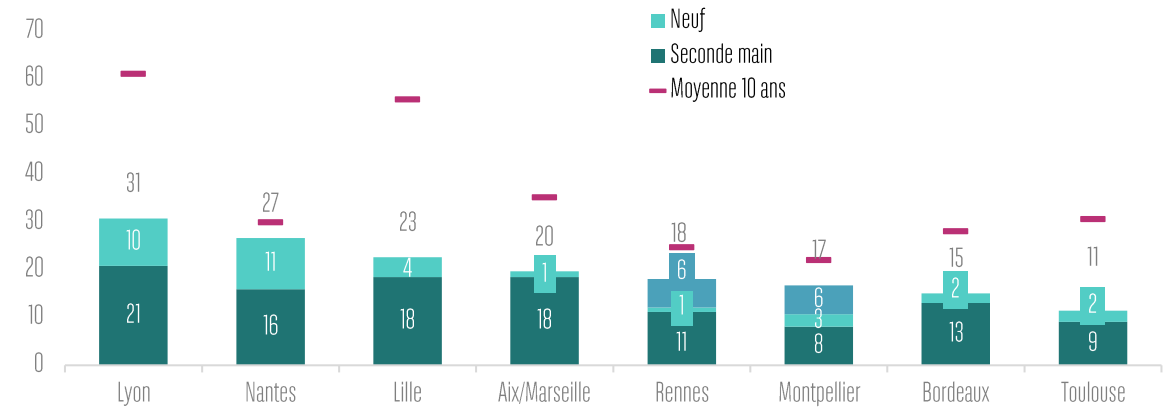
Lyon reste le leader sur le marché des utilisateurs en régions\* avec 31 000 m<sup>2</sup> de placés ce trimestre. Nantes, seul marché en hausse, prend la deuxième place avec 27 000 m<sup>2</sup> commercialisés. Lille complète le podium avec 23 000 m<sup>2</sup> transactés mais affiche une baisse de 52 %, la plus importante ce trimestre.

Fait marquant, aucune métropole n'arrive à dépasser la moyenne décennale trimestrielle de son marché, Nantes s'en rapproche avec un retrait de 11 %.

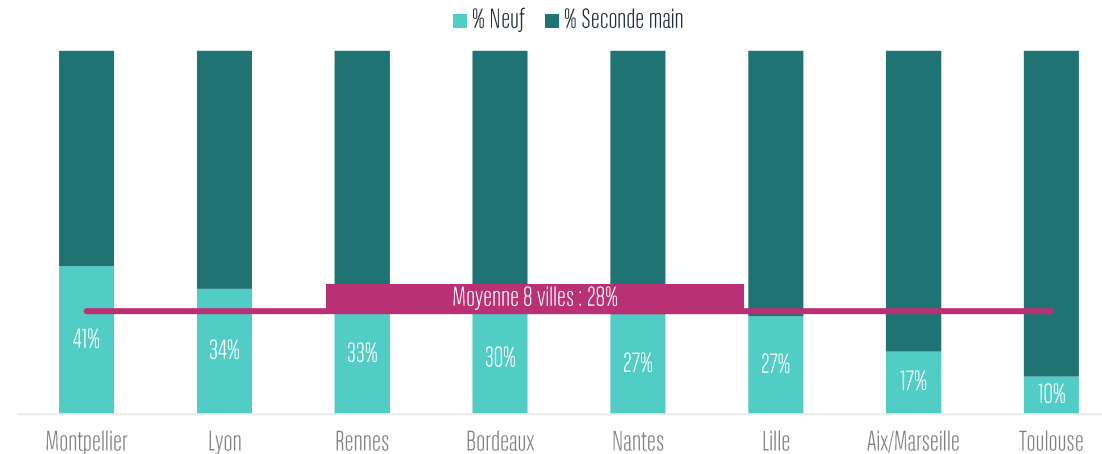
L'arc atlantique, zone de marché particulièrement dynamique ces dernières années, est à la peine à la fin du premier trimestre, Bordeaux (15 000 m<sup>2</sup>) et Toulouse (11 000 m<sup>2</sup>) fermant la marche.

\*8 villes (Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Rennes et Toulouse)

## Transactions par ville

milliers m<sup>2</sup>

## Offre neuve par ville



L'offre à un an progresse dans toutes les villes analysées, de + 8 % à Bordeaux jusqu'à + 34 % à Montpellier par rapport au premier trimestre 2025.

La part de l'offre neuve continue de se réduire en régions mais cette tendance baissière s'atténue. La part de l'offre neuve diminue que d'un point sur un an (28 % au T1 2025 versus 29 % au T1 2025). A noter, que les marchés de Aix/Marseille et Toulouse affichent un recul de l'offre neuve de plus de 20 %, réduisant considérablement leur stock d'offre neuve.

Les taux de vacance progressent de nouveau, en passant de 6,5 % en moyenne à la fin mars 2025 à 6,9 % fin du premier trimestre cette année.



# T1 2026

## BUREAUX RÉGIONS

### CHIFFRES DU MARCHÉ



### 193 M€

MONTANT INVESTI



### 5,80%

TAUX PRIME LYON  
+10 pdb vs. T4 2025



### 5,90%

TAUX PRIME LILLE  
+5 pdb vs. T4 2025



### 6,10%

TAUX PRIME MARSEILLE  
= vs. T4 2025



### LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT S'EFFRITE

L'investissement en bureaux en régions approche des 200 millions d'euros investis à la fin mars. Ce montant est en retrait de 28 % par rapport à la même période l'année dernière.

Les VEFA, sous tension depuis 2023, restent à l'arrêt en ce début d'année, aucune nouvelle signature n'a été enregistrée en ce début d'année.

Fait notable, les SCPI sont de retour. Le part des SCPI est majoritaire à la fin de ce trimestre, avec 44 % du montant global investi. Les investisseurs privés suivent de près avec 43 %.

Lyon reprend la place de leader sur ce marché avec un volume investi de 82 millions d'euros et une belle progression de 106 % sur un an. Les six premières villes de ce classement affichent des hausses sur un an. Cette progression affichée par certaines métropoles doit être relativisée car les volumes de ces deux dernières années ont été soutenus par des cessions de portefeuilles.

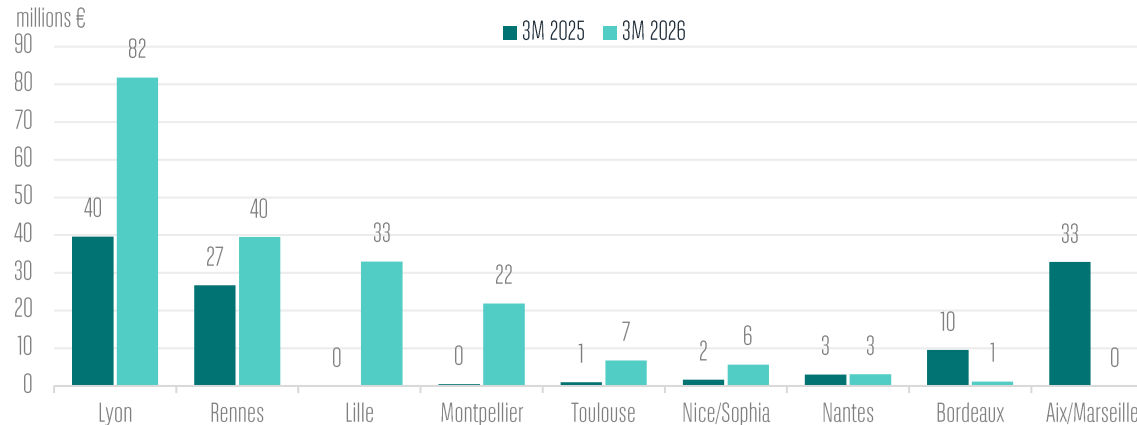
Les taux de rendement « prime » décompressent pour une majorité de marchés en régions (12 sur 20 marchés analysés). Les autres métropoles présentent un taux stable par rapport à la fin de l'année 2025.

Pour les principaux marchés en régions, les taux « prime » restent autour de la barre des 6 % entre 5,90 % à Lyon et 6,70 % à Montpellier. La décompression des taux concerne davantage les marchés situés dans des agglomérations de taille moyenne comme à Grenoble, avec un taux prime dépassant les 7 % pour s'établir à 7,20 %.

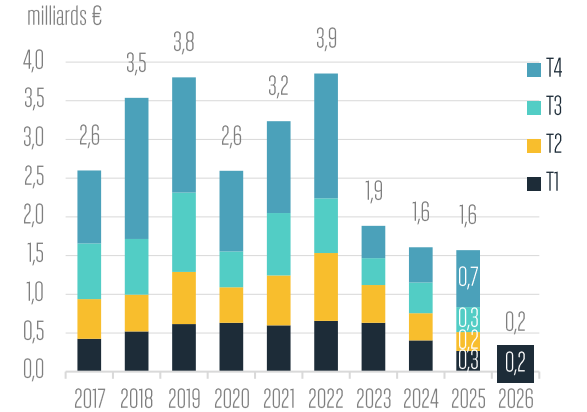
Les taux de rendement « prime » devrait poursuivre leur décompression dans les mois à venir avec la hausse des taux obligataires.

Nous prévoyons un atterrissage à 1,5 milliard d'euros fin 2026 pour le marché des bureaux en régions.

### Investissement bureaux dans les principaux marchés régionaux



### Répartition des montants investis par trimestre



### Transactions significatives du trimestre

Ville	Nom d'immeuble	Acquéreur	Montant
Lyon	Tour PartDieu	Société de promotion et d'investissement	50 M€
Lezennes	Hélios - Immeuble B2	Corum Eurion	23 M€
Cesson-Sévigné	Berkeley & Stanford	Arkea RE	23 M€



T1 2026

BUREAUX  
REGIONS

## 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

### NOISY-LE-GRAND

Immeuble Le Copernic  
15 boulevard du Mont d'Est  
93160 Noisy-le-Grand  
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 21

## RÉGIONS

### AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33  
350, rue Jean René Guilibert  
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

Silix 1  
15 rue des Cuirassiers  
69003 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

### MARSEILLE

42, 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

### 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



## IMPLANTATIONS FRANCE



## CONTACTS

## RESEARCH & INSIGHTS

### Simon PRÉAU

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

### Lucie MATHIEU

Directrice Adjointe - Études & Data  
[lucie.mathieu@realestate.bnpparibas](mailto: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](http://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).



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](http://www.realestate.bnpparibas.com)



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

**#BEYONDBUILDINGS**



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