

REVIEW

BUREAUX RÉGIONS

France – 17 villes T2 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T2 2026

BUREAUX
RÉGIONS

Un marché en recul

A l'instar du premier trimestre, le marché des bureaux en régions ne parvient pas à inverser sa tendance baissière.

CHIFFRES DU MARCHÉ

476 000 m²
DEMANDE PLACÉE
-28 % vs. 6M 2025

3,6 M m²
OFFRE A UN AN
+17 % vs. T2 2025

390 €/m²/an
LOYER PRIME LYON

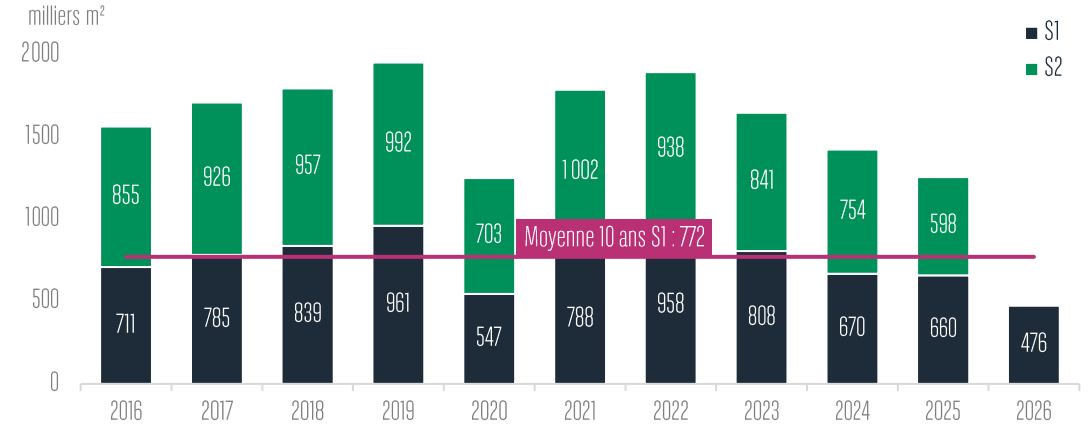


FORTE BAISSSE DE LA DEMANDE PLACÉE

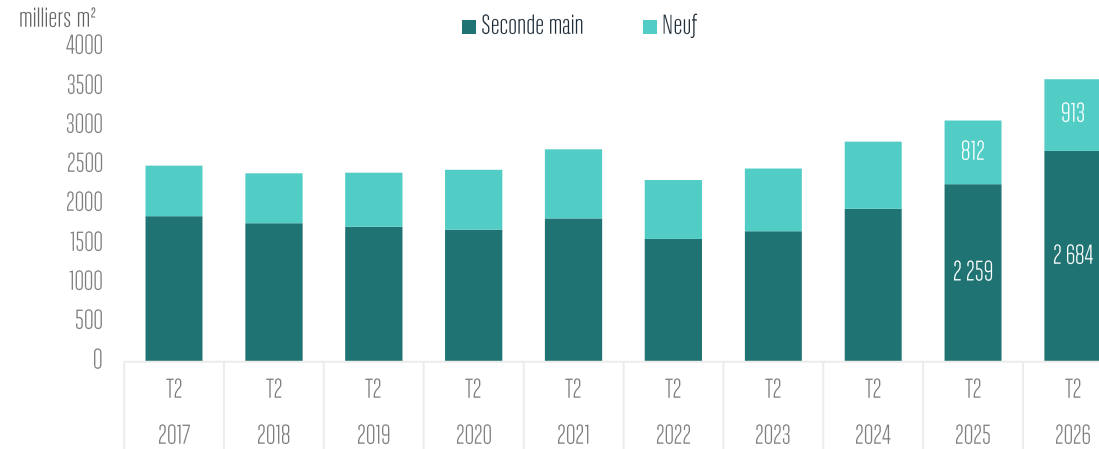
La demande placée en régions* poursuit sa tendance baissière, avec 476 000 m² à la fin du premier semestre de l'année, soit un retrait de 28 % sur un an. L'instabilité géopolitique et sa répercussion sur le territoire européen et national, notamment au niveau des taux de financement et sur la croissance, pénalise l'activité immobilière.

Les segments de surfaces sont tous impactés à des degrés différents. Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²) reste le cœur de marché en régions avec plus de 289 000 m² placés, celui-ci se montre résilient avec une baisse maîtrisée de 10 % par rapport au premier semestre de 2025. Le segment « mid-market » (1 000 - 5 000 m²) avec plus de 143 000 m² commercialisés, affiche une baisse plus conséquente de 37 % sur un an. Mais cela est sans commune mesure avec le segment des grandes surfaces qui accuse une perte de plus de 60 % de son volume en comparaison avec la même période l'année passée, soit seulement 43 000 m² placés pour 5 transactions signées.

Transactions par semestre



Offre à 1 an



Lorsqu'on examine la demande sous l'angle de la qualité des locaux, on s'aperçoit que les comptes propres et le neuf subissent une forte baisse sur un an, de respectivement 56 % et 52 %. Le seconde main enregistre une baisse plus modérée de 9 % par rapport au premier semestre de 2025.

L'offre à un an en régions* continue de progresser à un rythme soutenu avec plus de 17 % de hausse par rapport au premier semestre de l'année passée, soit quasiment 3,6 millions de m².

L'offre de seconde main augmente de 19 % sur un an et représente les trois quarts de l'offre disponible à un an. L'offre neuve, quant à elle, poursuit sa tendance haussière plus contenue, avec 12 % versus le premier semestre de l'année dernière.

La moitié de la surface disponible d'offre à un an en régions est en état d'usage, soulevant des enjeux de potentielles restructurations ou transformations des actifs.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ DES BUREAUX - RÉGIONS 2



T2 2026

BUREAUX
RÉGIONS

TAUX DE VACANCE PAR VILLE

8,9 %
LYON7,7 %
LILLE7,4 %
BORDEAUX7,2 %
RENNES6,4 %
NANTES6,1 %
MONTPELLIER5,9 %
AIX-MARSEILLE4,7 %
TOULOUSE

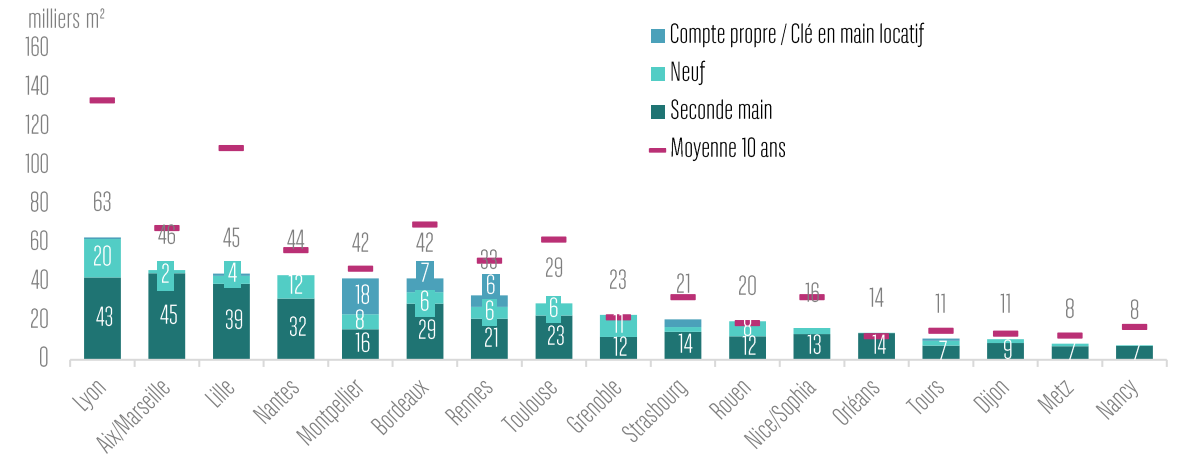
DES INDICATEURS DÉGRADÉS

Lyon conserve sa place de leader sur le marché des utilisateurs en régions* avec 63 000 m² placés sur les six premiers mois de l'année, soit une baisse de 39 % versus le premier semestre de 2025. Aix/Marseille reprend la deuxième place avec 46 000 m² transactés soit une baisse similaire au marché lyonnais (-37 %). Lille complète le podium avec 45 000 m² commercialisés, un recul plus marqué de 54 % sur un an.

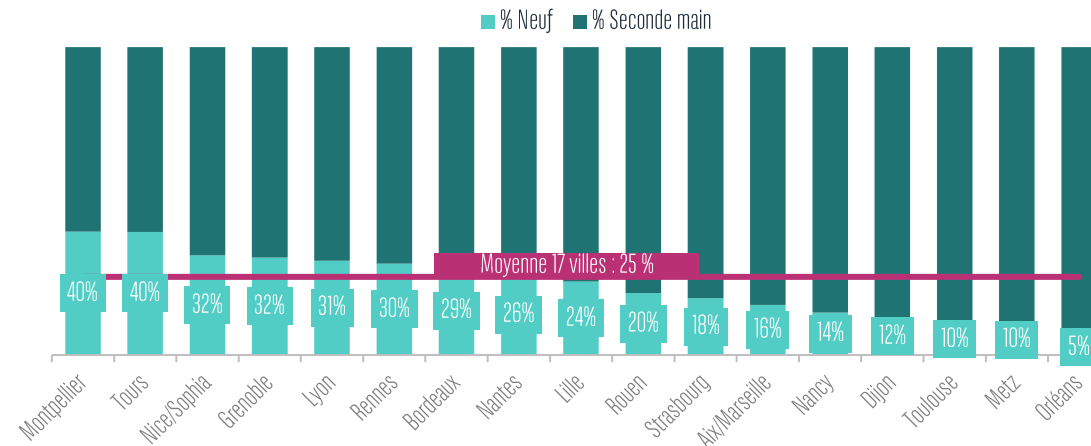
Fait notable, les plus petits marchés ont été plus résilients en ce premier semestre avec un retrait de 4 % pour les sept dernières villes du classement, contre 32 % pour les dix premiers marchés en régions. Cette dynamique est en partie expliquée par la prise à bail de Collecteam à Orléans pour plus de 12 000 m².

* 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



L'offre à un an augmente dans toutes les villes analysées en régions, ces hausses vont de 4 % à Toulouse jusqu'à 40 % pour Tours en comparaison avec le premier semestre de l'année passée.

La part de l'offre neuve se contracte de façon plus modérée. Cette part recule d'un point seulement sur un an, après avoir connu une baisse de 5 points entre le deuxième trimestre de 2024 et celui de 2025. On observe une tension accrue sur le segment du neuf à Metz et Toulouse, conséquence d'un recul marqué de l'offre neuve avec respectivement -36 % et -29 % sur un an.

Sans surprise, les taux de vacance** progressent nettement, en passant de 6,1 % fin juin 2025 à 7,0 % fin juin 2026.

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ DES BUREAUX - RÉGIONS 3



T2 2026

BUREAUX
RÉGIONS

CHIFFRES DU MARCHÉ



6,20%

TAUX PRIME LYON
+50 pdb vs. T4 2025

6,40%

TAUX PRIME BORDEAUX
+40 pdb vs. T4 2025

6,35%

TAUX PRIME LILLE
+50 pdb vs. T4 2025

6,40%

TAUX PRIME TOULOUSE
+30 pdb vs. T4 2025

6,40%

TAUX PRIME MARSEILLE
+30 pdb vs. T4 2025

6,40%

TAUX PRIME NANTES
+40 pdb vs. T4 2025

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT S'EFFRITE

L'investissement en bureaux en régions dépasse à peine les 300 millions d'euros à la fin juin, soit un retrait de 38 % par rapport au premier semestre 2025, marqué notamment par l'absence de transactions de plus de 40 millions d'euros pour la première fois depuis 2010.

Dans ce contexte de marché difficile, les VEFA ne font pas exception, aucune n'a été signée lors des six premiers mois de l'année.

Les SCPI dynamisent le marché avec plus de 45 % du volume investi devant les investisseurs privés avec 29 % et les foncières qui représentent dorénavant 20 %.

Lyon confirme sa position de place forte sur le marché de l'investissement avec un volume similaire sur un an. Deux surprises marquent ce classement : Rennes accède à la deuxième place (-11 % versus S1 2025), tandis que Nice/Sophia se hisse à la troisième place (+112 % versus S1 2025), portée par deux transactions supérieures à 20 millions d'euros.

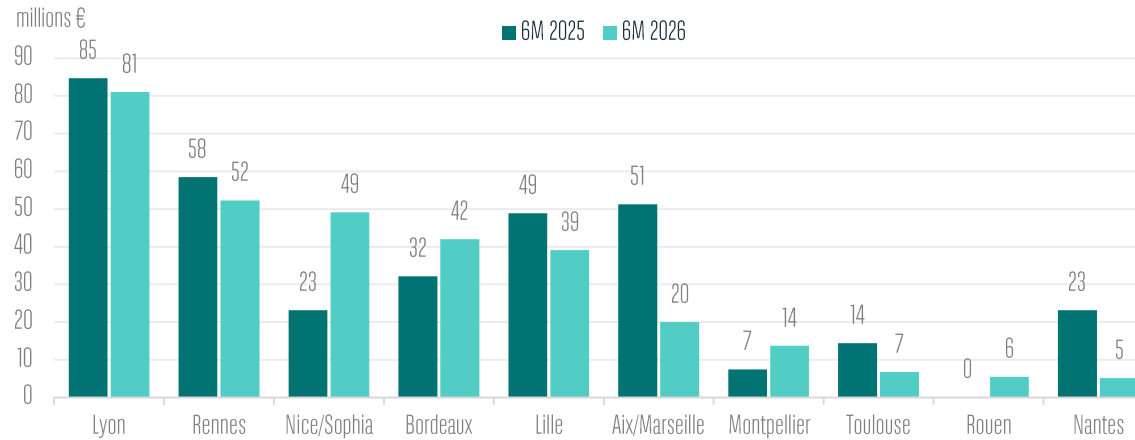
Les taux de rendement « prime » décompressent assez fortement depuis le début de l'année. Fait nouveau, tous les marchés en régions sont désormais concernés.

Les marchés régionaux décompressent en moyenne de 29 points de base par rapport à la fin d'année 2025. A titre d'exemple, pour les principaux marchés, Lyon et Lille passent la barre des 6 % pour atterrir à 6,20 % pour la capitale des Gones et à 6,35 % pour celle des Flandres à la fin juin. Les marchés secondaires suivent la même tendance : Annecy enregistre la plus forte décompression (+ 55 pdb versus fin décembre 2025), avec un taux de 6,90 % au premier semestre.

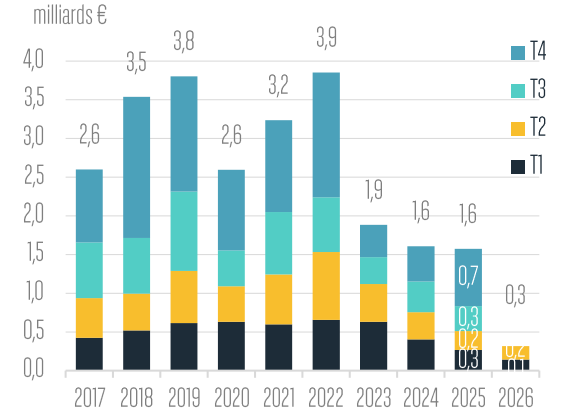
Cet ajustement en marche depuis le début de l'année devrait se poursuivre dans les mois à venir.

Nous prévoyons un atterrissage autour de 1 milliard d'euros à la fin de l'année 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
Bordeaux	Inkoo	Groupe Brilhac	28 M€
Lyon	Exo 7	Foncière Immobilier & territoire Rhône Alpes	27 M€
Aix-en-Provence	Etoile Ampère	ID Amp	20 M€

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ DES BUREAUX · RÉGIONS 4



T2 2026

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

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 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 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

60 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

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



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'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