REVIEW

BUREAUX RÉGIONS

France – 7 villes T3 2026



RESEARCH & INSIGHTS

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

T3 2026 BUREAUX RÉGIONS

Un marché grippé

À l'image du début de l'année, le marché des bureaux en régions demeure marqué par une tendance baissière persistante.

CHIFFRES DU MARCHÉ

530 300 m²
DEMANDE PLACÉE
-25 % vs. 9M 2025

2,8 M m²
OFFRE A UN AN
+12 % vs. T3 2025

390 €/m²/an
LOYER PRIME LYON

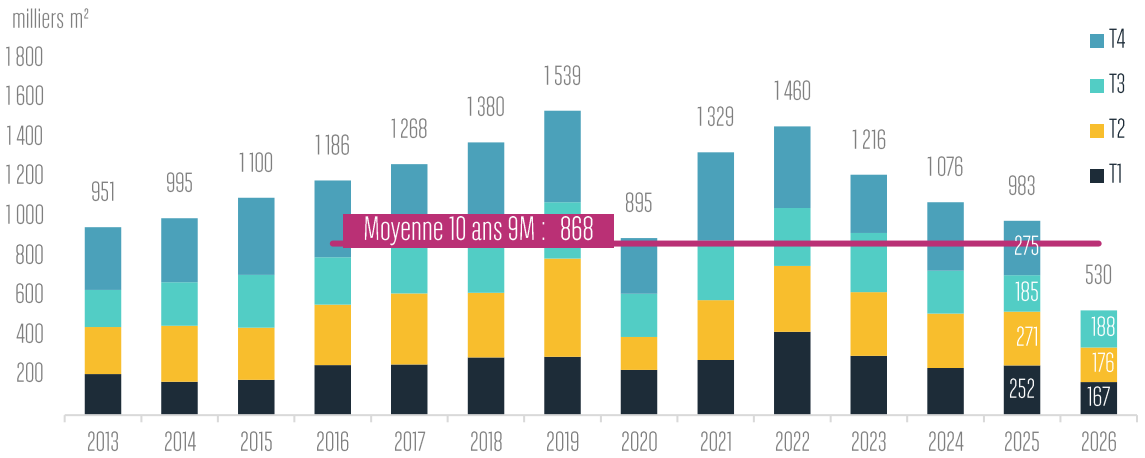
Shutterstock © Sergii Molchenko

BAISSE DE LA DEMANDE PLACÉE

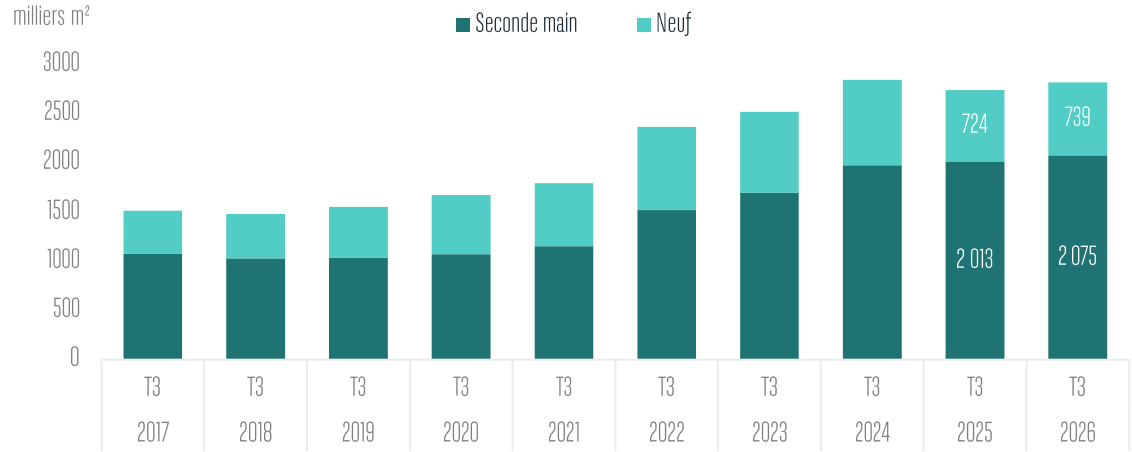
Le marché des utilisateurs en régions* confirme sa tendance baissière avec un volume de 530 000 m² placés sur les neuf premiers mois de l'année, marquant un retrait de 25 % par rapport à l'année précédente. Ce ralentissement est principalement dû au contexte géopolitique instable, dont les répercussions sur les taux de financement et la croissance économique pénalisent l'activité.

L'ensemble des segments de surfaces est affecté, de manière différenciée. Le segment des petites surfaces (< 1 000 m²), qui demeure le cœur du marché avec plus de 592 000 m² placés, fait preuve de résilience avec une baisse limitée à 15 % sur un an. Le segment « mid-market » (1 000-5 000 m²), avec plus de 189 000 m² commercialisés, affiche un repli légèrement plus marqué de 20 %. Ces chiffres contrastent fortement avec ceux du segment des grandes surfaces (> 5 000 m²), dont le volume chute de plus de 60 % par rapport à la même période l'an dernier, pour n'atteindre que 50 000 m² répartis sur 6 transactions.

Transactions par trimestre



Offre à 1 an



L'analyse de la demande placée selon la qualité des locaux révèle une forte contraction des comptes propres, en baisse de 72 % sur un an. Le neuf enregistre également un retrait significatif de 33 %, tandis que le seconde main affiche une diminution plus modérée de 9 % par rapport à la même période l'année précédente.

L'offre à un an en régions* maintient une progression soutenue, s'établissant à près de 2,8 millions de m², soit une hausse de plus de 12 % par rapport au troisième trimestre 2025.

Cette dynamique est principalement portée par l'offre de seconde main, qui augmente de 14 % et représente désormais 75 % du stock disponible à un an. L'offre neuve affiche une progression plus modérée de 7 % sur un an.

Fait notable, près de la moitié des surfaces disponibles sont en état d'usage, ce qui laisse présager des enjeux de restructuration ou de transformation des actifs à l'avenir.

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

TAUX DE VACANCE PAR VILLE

9,1 % LYON

8,1 % BORDEAUX

7,7 % LILLE

7,4 % RENNES

6,6 % NANTES

5,9 % MONTPELLIER

5,6 % AIX-MARSEILLE

5,3 % TOULOUSE

Shutterstock © alice-photo

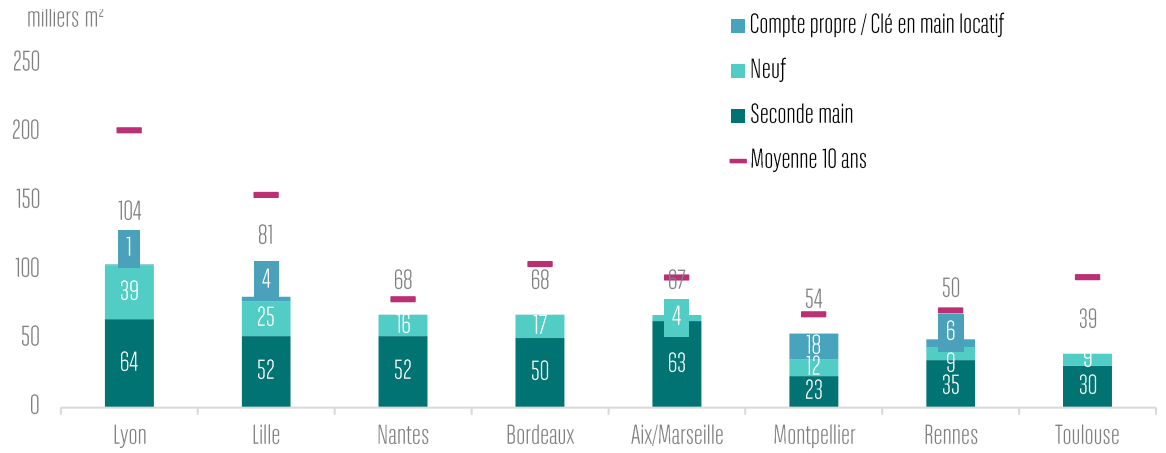
DES INDICATEURS DÉGRADÉS

Lyon reste le premier marché utilisateur en régions* avec 104 000 m² placés sur les neuf premiers mois de l'année, malgré un repli de 25 % par rapport à la même période en 2025. Lille récupère la deuxième position avec 81 000 m² transactés, enregistrant toutefois une baisse plus prononcée de 37 %. Enfin, Nantes complète le podium avec 68 000 m² commercialisés ; portée par un troisième trimestre solide, elle est la seule ville en progression, avec une hausse de 24 %.

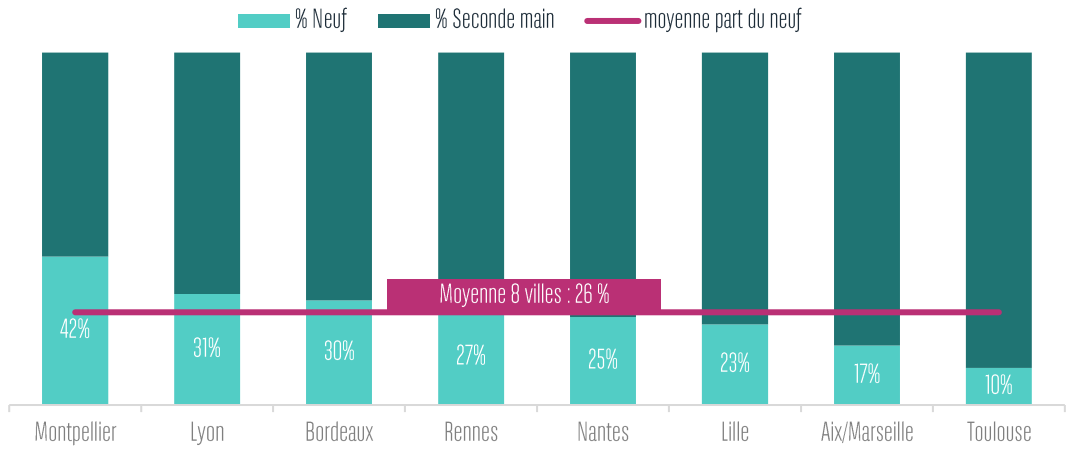
On note une forte baisse de la part des entreprises technologiques dans la demande placée en régions*, celle-ci étant passée de plus de 14 % du volume global l'année dernière à seulement 5 % sur les neuf premiers mois de l'année.

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

Transactions par ville



Offre neuve par ville



L'offre à un an progresse dans la majorité des villes régionales analysées ce trimestre, avec des hausses variant entre 9 % à Lille et 24 % à Rennes par rapport au troisième trimestre de l'année précédente. Seuls les marchés d'Aix/Marseille et de Toulouse restent stables.

Parallèlement, la part de l'offre neuve connaît un recul plus modéré, ne diminuant que de 2 points sur un an, après une baisse de 5 points entre le troisième trimestre de 2024 et de 2025. À Lyon, l'offre neuve enregistre une forte progression de 24 % sur un an, tandis que la plupart des autres marchés demeurent stables ou en baisse par rapport au troisième trimestre de 2025.

Sans surprise, les taux de vacance progressent nettement, en passant de 6,3 % fin septembre 2025 à 7,2 % fin septembre 2026.

T3 2026 BUREAUX RÉGIONS

CHIFFRES DU MARCHÉ

550 M€
MONTANT INVESTI

6,50 %
TAUX PRIME LYON
+80 pdb vs. T4 2025

6,75 %
TAUX PRIME BORDEAUX
+75 pdb vs. T4 2025

6,65 %
TAUX PRIME LILLE
+80 pdb vs. T4 2025

6,75 %
TAUX PRIME TOULOUSE
+65 pdb vs. T4 2025

6,75 %
TAUX PRIME MARSEILLE
+65 pdb vs. T4 2025

6,75 %
TAUX PRIME NANTES
+75 pdb vs. T4 2025

Shutterstock © Sergii Molchenko

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT S'EFFRITE

L'investissement en bureaux en régions s'établit à 550 millions d'euros, soit un retrait de 34 % par rapport aux neuf premiers mois de l'année 2025. Cette tendance est notamment marquée par l'absence de transactions de grands volumes.

Les VEFA ne sont pas épargnées par ce contexte de marché difficile, avec une absence totale de signature durant les neuf premiers mois de l'année

Le marché est dynamisé par les SCPI, lesquelles captent plus de 43 % du volume investi, devant les investisseurs privés (25 %) et les foncières (19 %).

Lyon maintient son statut de place forte de l'investissement, malgré un léger repli de 12 % sur un an. À l'inverse, les trois villes suivantes progressent : Lille s'installe au second rang avec un volume proche de 100 millions d'euros, suivie de Bordeaux qui affiche une croissance solide de 51 %. Enfin, Nice se distingue par une performance remarquable avec une hausse de 104 % sur la même période.

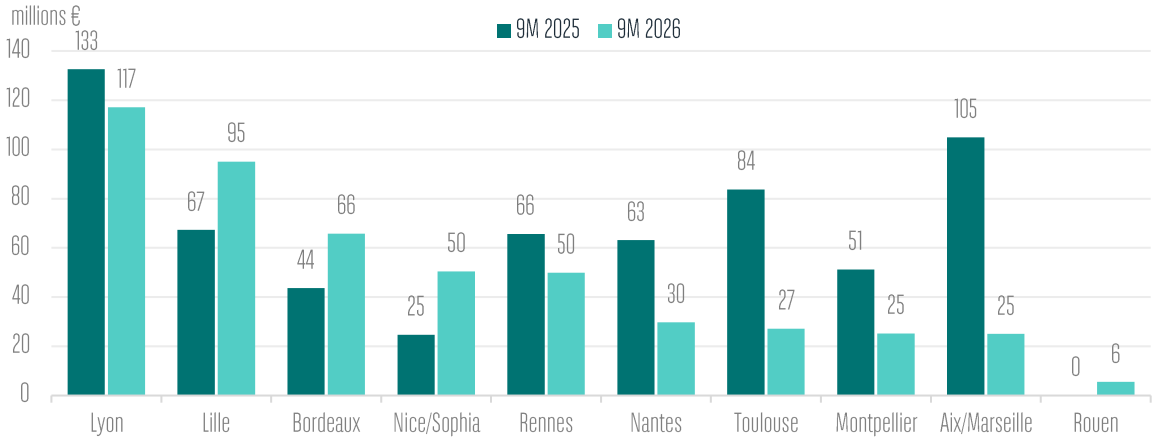
Les taux de rendement "prime" poursuivent leur décompression significative. Ce mouvement s'accélère, avec une hausse moyenne de 65 points de base sur l'ensemble des marchés analysés par rapport à la fin d'année 2025, contre 29 points au premier semestre. Cette tendance s'inscrit dans un contexte de remontée des taux de l'OAT 10 ans, qui accentue la pression sur les rendements immobiliers.

Pour illustrer cette tendance, on observe que Lyon et Lille ont toutes deux dépassé la barre des 6,50 % fin septembre, atteignant respectivement 6,50 % et 6,65 %. Les marchés secondaires suivent une trajectoire similaire, avec une progression particulièrement forte à Grenoble, où le taux s'élève à 7,75 % au troisième trimestre, soit une hausse de 80 points de base depuis fin décembre 2025.

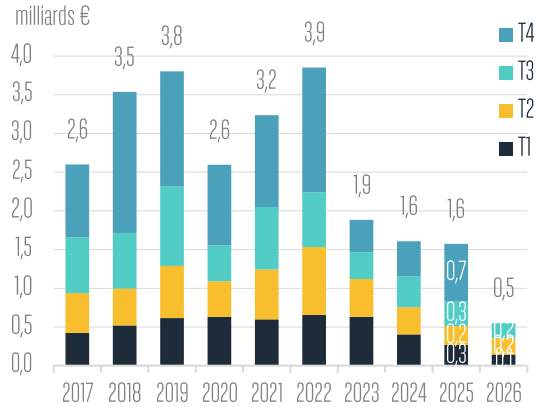
Le processus d'ajustement en cours devrait se poursuivre.

Nous prévoyons ainsi un atterrissage du marché des bureaux en régions autour de 800 millions d'euros à la fin de l'année.

Investissement bureaux dans les principaux marchés régionaux



Répartition des montants investis par trimestre



Transactions significatives du trimestre

Ville	Nom d'immeuble	Acquéreur	Montant
Lille	Upline	Iroko	27 M€
Lyon	Citadelle	Privé	25 M€
Lille	Swam	Carac Mutuelle Epargne	23 M€

IMPLANTATIONS FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL
50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tel.: +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 Guillibert
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 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'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 889 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Ile 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'Ile 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
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

N° ADEME : FR200182_01XHWE