



AT A GLANCE  
**2022 T3**

## BUREAUX EN RÉGIONS (6 villes)

Une dynamique qui se poursuit



**878 250 m<sup>2</sup>**

**Demande placée 2022 9M**  
(+23% vs 2021 9M)



**1,6 M m<sup>2</sup>**

**Offre à un an**  
(-11% vs 2021 T3)



**330 €/m<sup>2</sup>/an**

**Loyer Top**  
(Lyon)

### Un marché résilient

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, le marché des bureaux en Régions\* confirme son redressement, avec une demande placée qui culmine à 878 250 m<sup>2</sup>, soit une croissance de 23% sur un an.

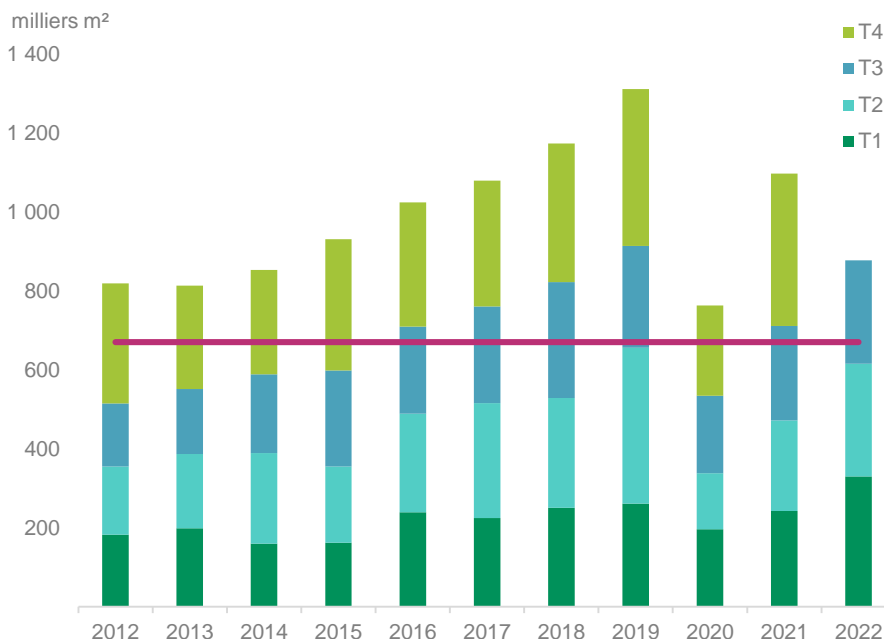
Par ailleurs, le volume de transactions sur les 6 principaux marchés atteint un niveau nettement au-dessus de la moyenne décennale (+31%).

Fait notable, les grandes surfaces > 5 000 m<sup>2</sup> ont été particulièrement plébiscitées. Cette typologie enregistre un volume en hausse de 51% sur un an et représente désormais près de 30% du volume global placé, soit +7 points par rapport à l'an dernier.

Dans un contexte économique particulièrement morose, le marché des bureaux en Régions\* fait preuve de résilience et devrait atteindre un volume de transactions comparable voire supérieur à 2019.

\*6 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Toulouse

### Évolution des transactions par trimestre



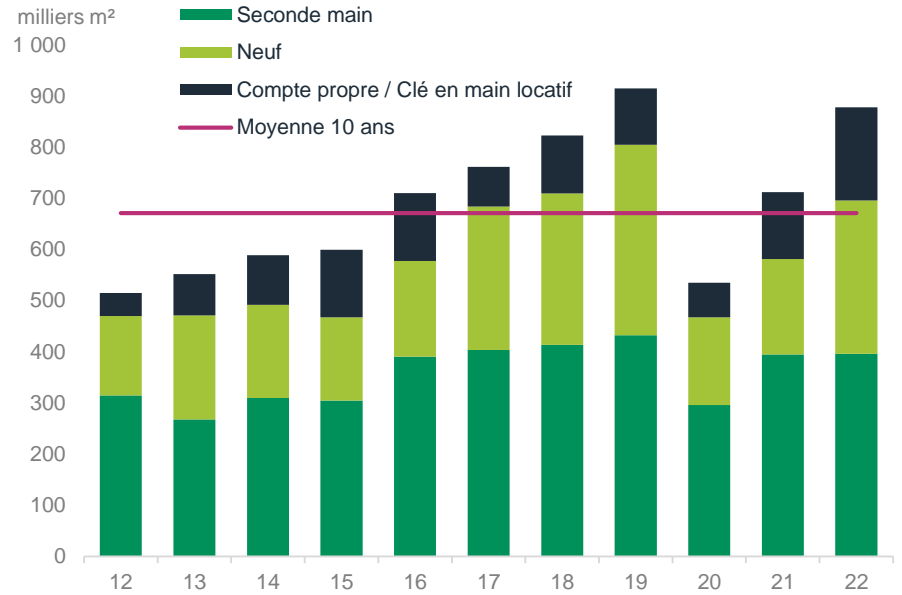
## Le neuf et les comptes-propres plébiscités

Le marché des Bureaux en Régions (6 villes) fait la part belle aux opérations en comptes-propres et clé en main avec un volume en hausse de 40% par rapport à l'an dernier à la même période.

Par ailleurs, les transactions de bureaux neufs (hors comptes-propres et clé en main) représentent plus d'un tiers de la demande placée (34%) et enregistrent une hausse significative de 61% en volume par rapport à la même période en 2021.

Ainsi, le neuf et les comptes-propres/clé en main tirent le marché et pèsent plus de la moitié du volume de transactions (55% contre 45% en 2021), au détriment du marché de bureaux de seconde main où le volume stagne, en comparaison à l'an dernier à 9 mois.

## Évolution des transactions après 9 mois



## Lille maintient sa pole position

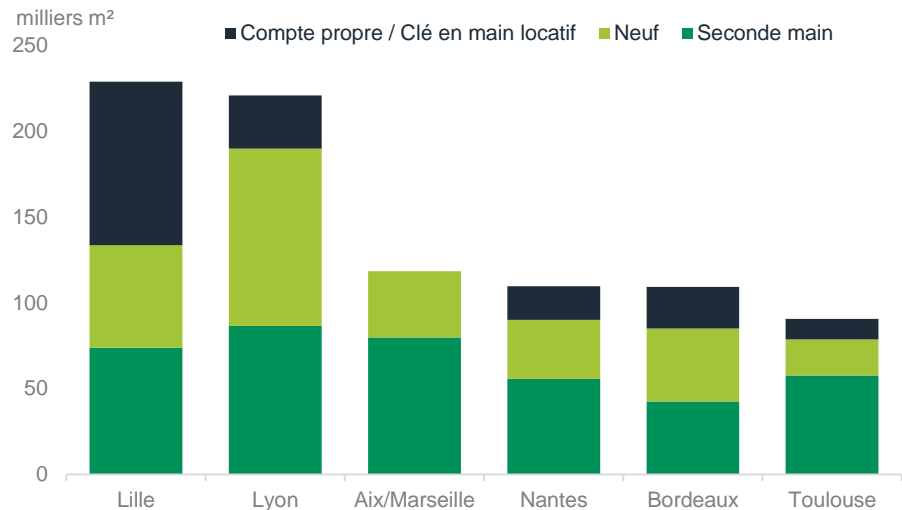
Avec près de 230 000 m² placés, Lille garde la 1<sup>ère</sup> place dans le classement des 6 villes, soit un volume en progression de 18% sur un an. A noter que les comptes-propres et clé en main pèsent près de 42% de son volume placé.

Lyon reste en 2<sup>ème</sup> position, avec un volume de transactions qui atteint 221 000 m² (+19% sur un an) dynamisé notamment par les transactions de bureaux neufs (+41% en volume sur un an).

De son côté, Aix-Marseille maintient sa 3<sup>ème</sup> place, avec 118 500 m² commercialisés, suivie de Nantes et Bordeaux avec près de 110 000 m² chacune.

Enfin, Toulouse complète le classement avec près de 91 000 m² placés, soit une progression de 30% sur un an.

## Transactions par ville



## Un repli de l'offre

L'offre disponible à un an (6 villes) représente 1,58 million de m² soit une baisse de 11% sur un an.

Le stock d'offres neuves affiche un retrait de 17% tandis que celui de seconde main recule de 8% lié notamment au volume de transactions qui ne tarit pas.

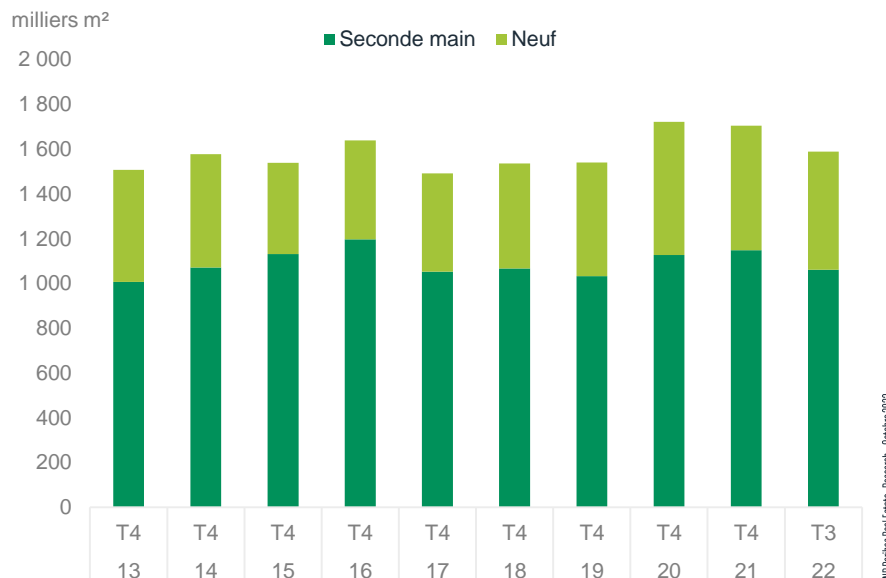
Dans un contexte économique dégradé lié à l'évolution des coûts de construction et à d'éventuels reports de livraison, la tendance baissière de l'offre devrait se renforcer au cours des prochains trimestres.



**487 340 m²**

**Chantiers en cours**

## Offre à un an



## Un volume d'investissement stable

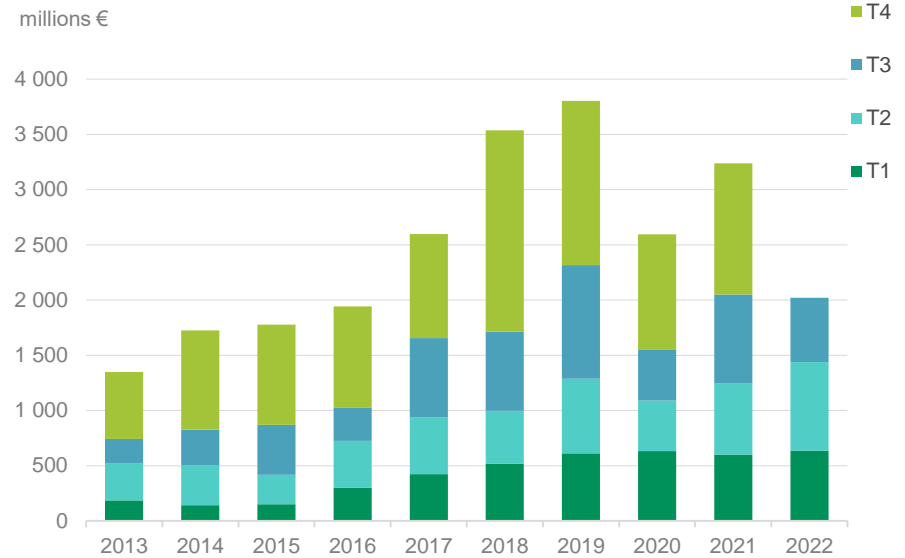
Après un premier semestre très dynamique, le marché de l'investissement en Régions se maintient à l'équilibre, avec 2 Milliards € investis après 9 mois, soit -1% sur un an à la même période.

Par ailleurs, les montants investis en Régions restent au-dessus de la moyenne 5 ans.

En ce qui concerne la typologie des acquéreurs, les SCPI concentrent plus de la moitié des investissements en Régions (52%) suivis par les fonds (19%) et des Assureurs-Mutualistes (11%).

A noter que la part des VEFA est en net recul et représente seulement 24% des investissements tertiaires contre 30% en 2021.

## Répartition des montants investis par trimestre



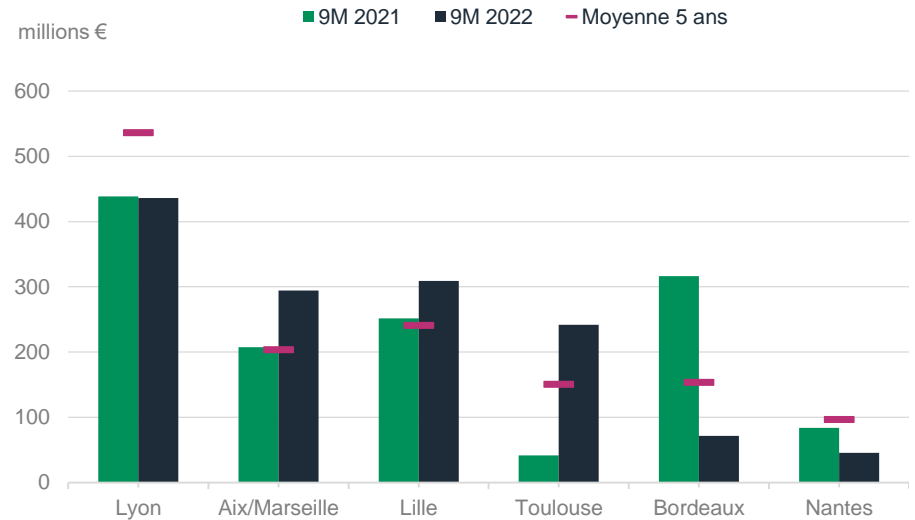
## Lyon, 1<sup>er</sup> marché investisseur en Régions

Lyon conserve la 1<sup>ère</sup> place avec des volumes investis qui restent stables (-1%), suivie de Lille et d'Aix-Marseille qui voient leurs montants investis progresser respectivement de 23% et de 42%.

Toulouse se démarque avec près de 242 Millions € investis contre 41 Millions € à 9 mois en 2021 soit une hausse significative de 483%.

Parmi les transactions significatives, on peut citer l'acquisition de Principal Global Investors et Aream du campus Urban Garden (30 000 m<sup>2</sup>) à Lyon, la tour La Marseillaise à Marseille acquis par Perial pour un montant de plus de 200M€ ainsi que l'immeuble Sensorium à Lille acquis par Primopierre pour 105M€.

## Investissement dans les principaux marchés régionaux



**3,50 %**

Taux prime

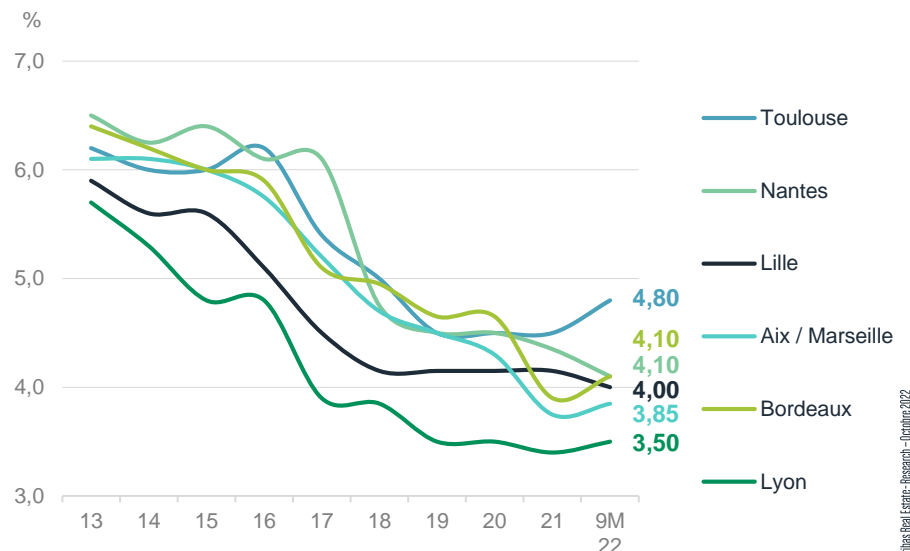
## Des évolutions de taux contrastés

À fin septembre, les taux de rendement « prime » progressent en Régions. Cette progression est étroitement liée à la forte décompression de l'OAT 10 ans qui atteint 2,71% au T3 2022.

À l'exception de Nantes et Lille, des décompressions notables sont observées notamment à Toulouse où le taux s'élève à 4,80% (+30 points de base) ainsi qu'à Bordeaux où le taux est passé de 3,90% fin 2021 à 4,10% au T3 2022.

Cette tendance haussière devrait se poursuivre avec la progression anticipée de l'OAT 10 ans au T4 2022.

## Taux de rendement « prime »



# IMPLANTATIONS

(JANVIER 2022)

## SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin  
CS 50280  
92650 Boulogne-Billancourt  
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

## ÎLE-DE-FRANCE 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 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

### 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 3

## GRENOBLE

Immeuble Le Grenat  
285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 78 85 43 43

## LILLE

Immeuble Eurosud  
213 Boulevard de Turin  
59777 Euralille  
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

## LYON

Sillex 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

WTC-Technopôle de Metz  
2, rue Augustin Fresnel  
57082 Metz cedex 3  
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

## MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle  
26, allée Jules Milhau  
CS 89501  
34265 Montpellier Cedex 02  
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 XX<sup>ème</sup> 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

# CONTACT

## RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY  
Directeur département France  
guillaume.joly@bnpparibas.com

Emilie NGUYEN  
Chargée d'études Bureaux régions  
emilie.nguyen@bnpparibas.com

## TRANSACTION BUREAUX RÉGIONS

Jean-Laurent DE LA PRADE  
Directeur Général Adjoint et  
Directeur Nord et PACA  
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 18  
jean-laurent.delaprade@bnpparibas.com

Benoit DE FOUGEROUX  
Directeur Rhône-Alpes  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61  
benoit.defougeroux@bnpparibas.com

Marc DELPOUX  
Directeur Sud-Ouest  
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56  
marc.delpoux@bnpparibas.com

Christine SERRA  
Directrice Centre-Ouest  
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20  
christine.serra@bnpparibas.com

Nancy SPANN  
Directrice Est  
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44  
nancy.spann@bnpparibas.com

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE OÙ QUE VOUS SOYEZ AVEC #BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**L'immobilier  
d'un monde  
qui change**