



**AT A GLANCE  
2023 T1**

**BUREAUX EN RÉGIONS (7 villes)**

Un coup d'arrêt après une année historique



**262 000 m<sup>2</sup>**

**Demande placée**  
(-32 % vs 2022 T1)



**1,8 M m<sup>2</sup>**

**Offre à un an**  
(+10 % vs 2022 T1)



**330 €/m<sup>2</sup>/an**

**Loyer Top**  
(Lyon)

**Un démarrage plus lent mais  
au-dessus de la moyenne  
décennale**

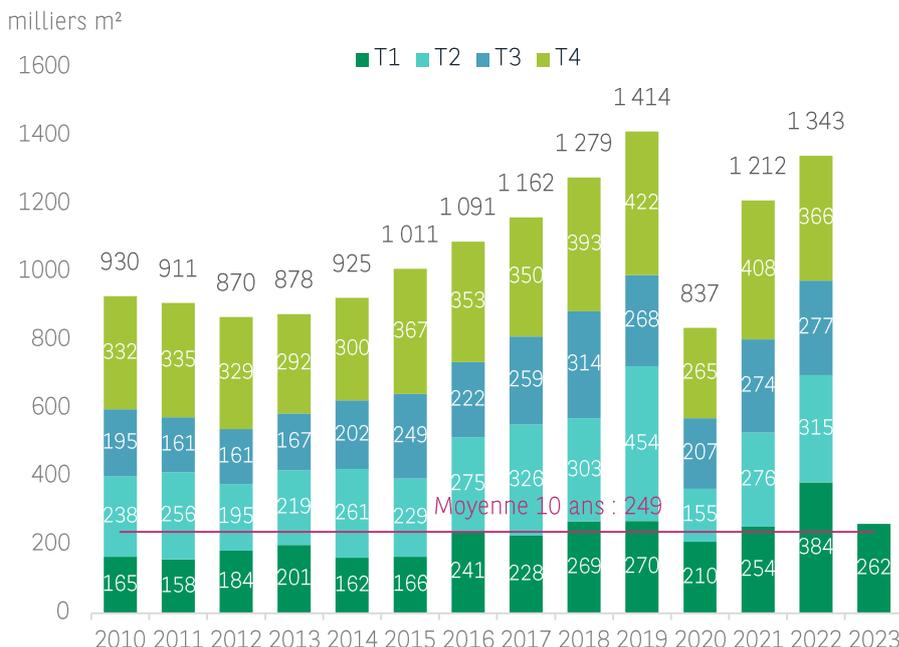
Après une année 2022 historique pour le marché bureaux en régions\*, le premier trimestre de l'année 2023 connaît un ralentissement qui se traduit par une baisse de la demande placée en volume avec près d'un tiers des transactions en moins par rapport au premier trimestre de l'année dernière. Le contexte économique incertain avec comme fer de lance la forte inflation et le coût de financement, peut expliquer ce démarrage poussif.

Cependant, il est important de le relativiser. Le volume de transactions dépasse légèrement celui du premier trimestre de l'année 2021 et reste au-dessus de la moyenne décennale avec une différence positive de 5 % par rapport à cette dernière.

Une amélioration du contexte économique est attendue au cours de l'année, ce qui pourrait permettre au marché des bureaux en régions de retrouver sa dynamique passée.

\*7 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes et Toulouse

**Évolution des transactions par trimestre**



## Un net recul des comptes propres

Sur ce premier trimestre, les comptes propres et clé en main locatif ne pèsent que 11 % des volumes ce qui représente une nette baisse de 63 % par rapport au premier trimestre de l'année 2022.

Le seconde main représente plus de la moitié des transactions (51 % du volume total ce trimestre) mais connaît une baisse de plus de 25 % en comparaison avec l'année dernière à la même période.

Concernant les tranches de surfaces, on note une forte baisse des transactions supérieures à 10 000 m<sup>2</sup> qui ne représentent plus que 4 % du volume total, soit une diminution de plus de 85 % par rapport au premier trimestre de l'année 2022.

Fait notable, l'attrait pour les surfaces entre 2 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> ne semble pas s'essouffler. Ce sont les seules en progression en volume par rapport au premier trimestre de l'année 2022 (+4 %).

Enfin, le marché en régions reste porté par les petites surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> avec 46 % des volumes au total.

## Des villes aux fortunes diverses

Lille prend la tête du classement\* ce trimestre avec un volume de près de 53 000 m<sup>2</sup> placés, suivie de Toulouse qui poursuit sa remontée et atterrit sur la 2<sup>ème</sup> marche du podium avec une hausse de 74 % sur un an.

Lyon est reléguée à la 3<sup>ème</sup> place avec un volume de 44 000 m<sup>2</sup> tandis que Bordeaux avec une progression de plus de 34 % sur un an passe de la 5<sup>ème</sup> à la 4<sup>ème</sup> place.

A noter que Nantes conserve sa position dans le top 5 des villes en régions avec une progression de plus de 60 % par rapport à sa moyenne décennale.

Aix/Marseille et Montpellier clôturent ce classement\* mais dépassent tout de même les 20 000 m<sup>2</sup> placés.

\*7 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes et Toulouse

## Une offre en hausse

L'offre disponible à un an s'élève à 1,8 million de m<sup>2</sup> soit une augmentation de 10 % sur un an à la même période.

Une hausse qui concerne autant le neuf que la seconde main dans des proportions similaires.

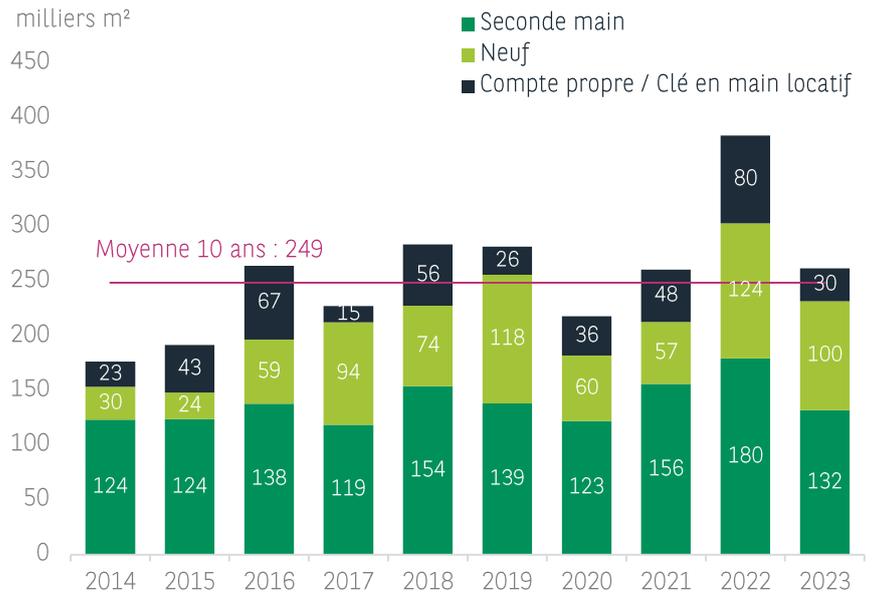
L'offre neuve pèse 34 % des volumes et progresse de 7 %. L'offre de seconde main affiche quant à elle une augmentation de 11 % par rapport au premier trimestre de l'année 2022 pour un poids de 66 %.



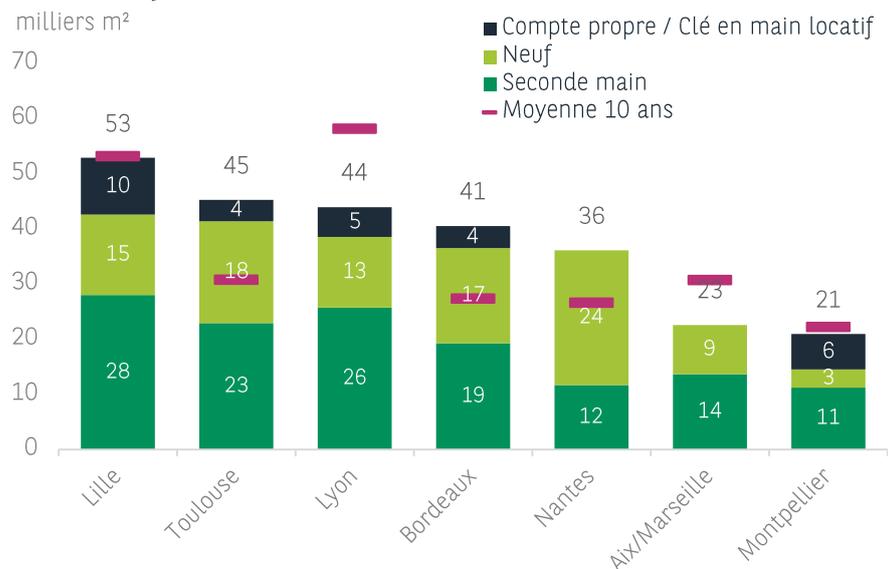
553 000 m<sup>2</sup>

Chantiers en cours

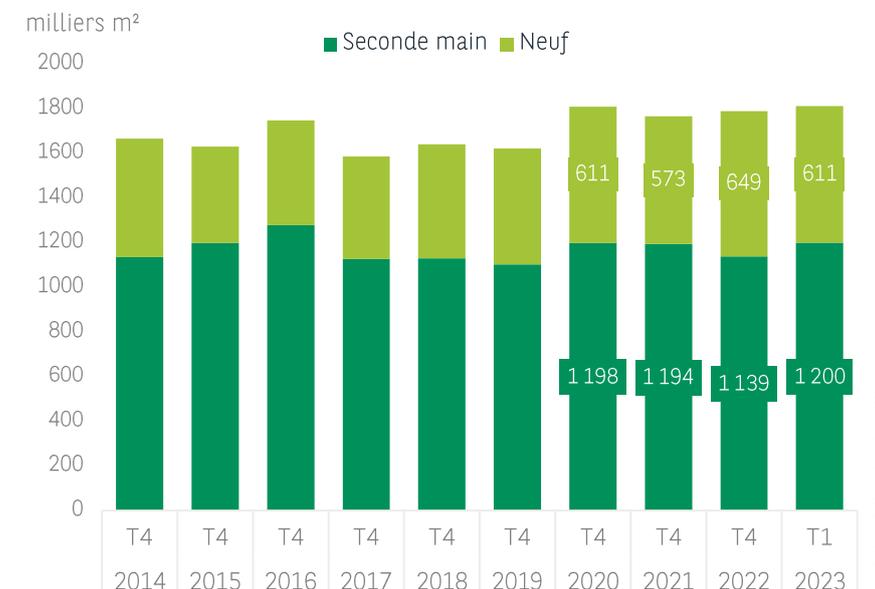
## Évolution des transactions



## Transactions par ville au T1 2023



## Offre à un an



## Des volumes d'investissement émusés

Avec 1,4 milliard investi (toutes classes d'actifs confondues), les régions représentent un tiers du montant total investi en France en 2023 (32 %).

De son côté, le marché en immobilier de bureaux en régions connaît une baisse de 17 % par rapport au premier trimestre de l'année 2022.

A noter que les investisseurs étrangers sont absents des investissements bureaux en régions ce trimestre. Ils représentent en moyenne sur les 5 dernières années 11% du volume global d'investissement.

En ce qui concerne la typologie des acquéreurs de bureaux en régions, les SCPI continuent leur progression et constituent désormais plus de la moitié des investissements (53 %), suivies par les investisseurs privés qui représentent plus d'un quart des volumes d'investissement.

## Lyon, place forte de l'investissement en régions

Au premier trimestre, Lyon maintient sa première place, suivie de Toulouse et de Nantes dont les volumes d'investissement sont caractérisés par plusieurs transactions significatives.

Lille est au pied du podium avec une progression de 37 % en comparaison avec l'année dernière. Derrière, toutes les villes hormis Bordeaux, ont un volume d'investissement moindre si on compare à l'année dernière à la même période.

Parmi les opérations significatives, on peut citer l'acquisition de l'immeuble Areca Metro par AEW CIOGER à Lyon (103 M€), l'immeuble 1PULSION à Toulouse acquis par KEYS AM pour un montant de 60 M€ ainsi que l'immeuble Val Crêtes à Nice acquis par Nexity pour 30 M€.



**4,00%**

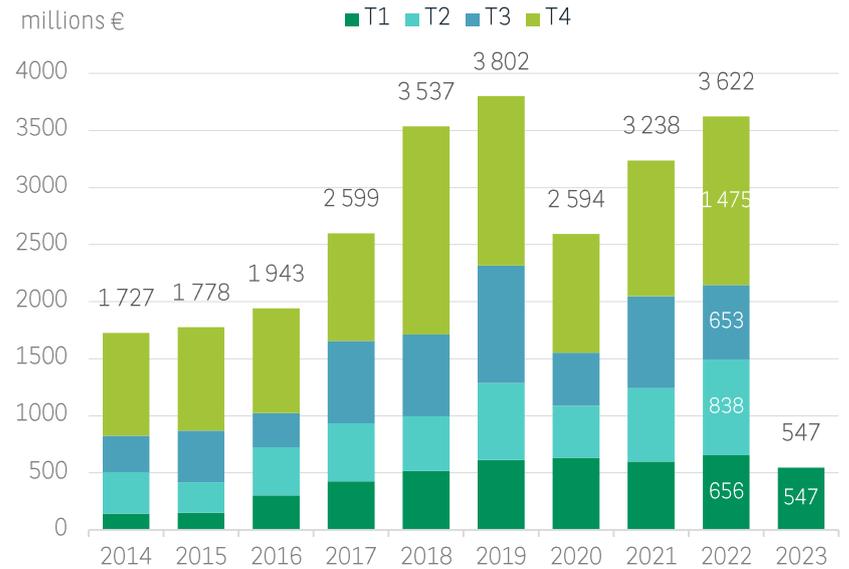
Taux prime (Lyon)

## La décompression encore à l'ordre du jour

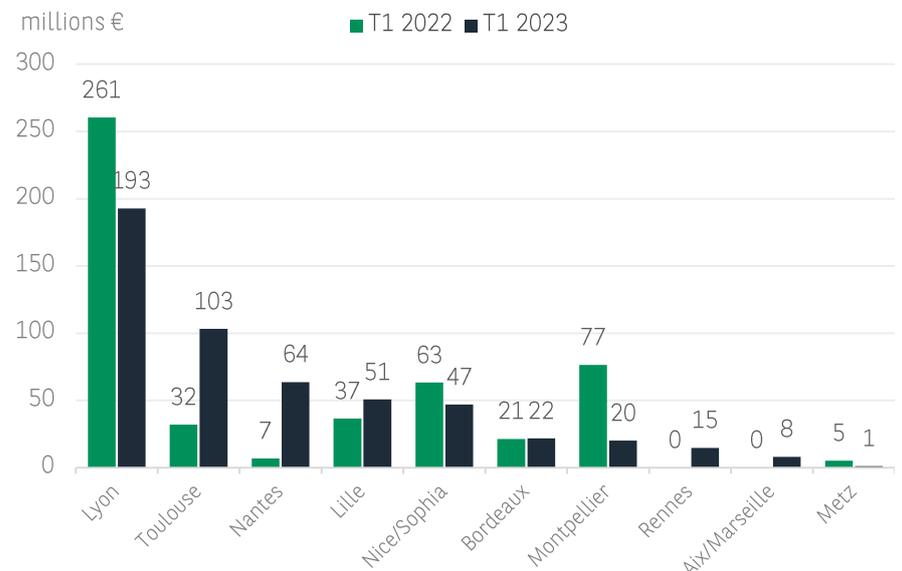
En 2023, les taux de rendement « prime » en régions évoluent à nouveau de manière significative, liés notamment au maintien de l'OAT 10 ans à un niveau élevé (2,80 % à la fin de ce premier trimestre) à la suite du rebond de 2022.

À l'exception de Toulouse, les décompressions se poursuivent notamment à Lyon avec un taux à 4 % soit +30 points de base par rapport au dernier trimestre de l'année 2022, à Lille où le taux s'élève à 4,40 % (+40 points de base) ainsi qu'à Aix/Marseille (4,40 % vs 4,20% fin 2022).

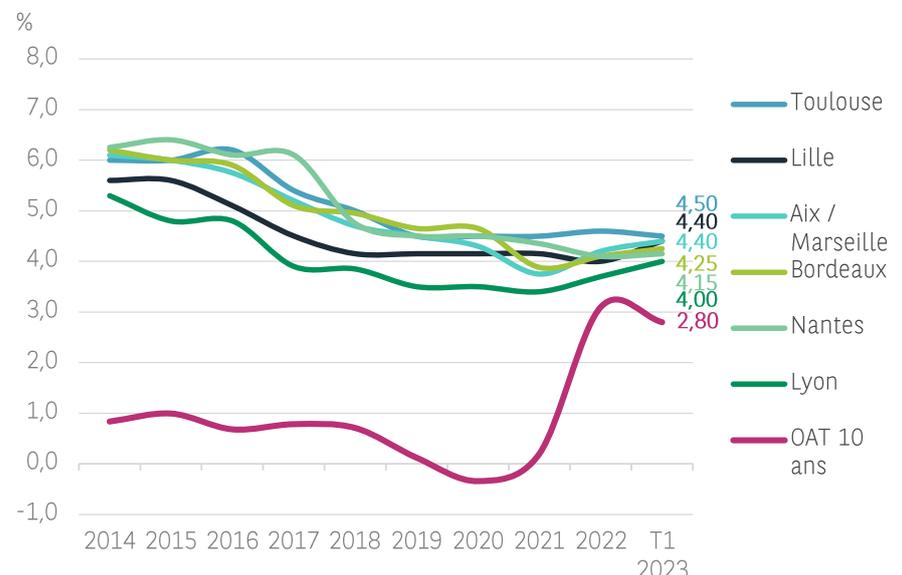
## Répartition des montants investis par trimestre



## Investissement dans les principaux marchés régionaux



## Taux de rendement « prime »



# IMPLANTATIONS

(MAI 2023)

## 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 35 72

## GRENOBLE

Immeuble Le Grenat  
285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

## LILLE

Immeuble Eurosud  
213 Boulevard de Turin  
59777 Eurallille  
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

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

Simon PRÉAU  
Chargé d'études bureaux régions  
simon.preau@bnpparibas.com

## TRANSACTION BUREAUX RÉGIONS

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

Xavier DELECROIX  
Directeur Nord  
Tél. : +33 (0)3 20 06 01 73  
xavier.delecroix@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

