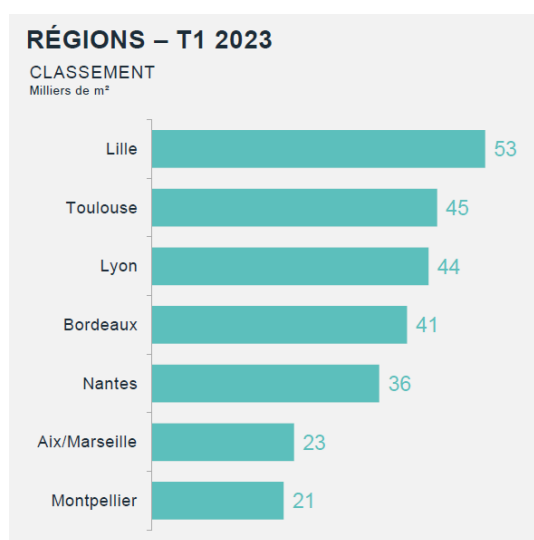


## MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023 : UN MARCHÉ A DOUBLE LECTURE, EN RETRAIT VS T1 MAIS SOLIDE PAR RAPPORT A SA MOYENNE LONG TERME. EXPLICATIONS.

Après un T1 2022 exceptionnel, le marché des bureaux des sept principales villes\* régionales retrouve son niveau habituel avec **262 300 m<sup>2</sup> placés au T1 2023**.

« Si les marchés régionaux ont enregistré une baisse de 32%, par rapport au T1 2022, ce retrait est à relativiser. En effet, si on compare le T1 2023 par rapport au T1 2021, on note, inversement, une hausse de 3%, voire même de 5% si on compare à la moyenne 10 ans. » commente **Jean-Laurent de La Prade**, Directeur Général Adjoint de BNP Paribas Real Estate Transaction, en charge des Régions.



Avec 53 000 m<sup>2</sup> placés, le marché **lillois** prend la 1<sup>ère</sup> place du classement régional. **Toulouse** surperforme en 2<sup>ème</sup> position avec 45 000 m<sup>2</sup> placés (+74% par rapport au T1 2022), suivie de très près par Lyon qui se contente de la 3<sup>ème</sup> place avec 44 000 m<sup>2</sup> (-41% vs T1 2022). Bordeaux enregistre une progression de 34% et se glisse à la 4<sup>ème</sup> position avec 41 000 m<sup>2</sup>, tandis que Nantes, Aix-Marseille et Montpellier connaissent des baisses significatives allant de 25% à 60%.

### Une certaine dynamique des petites et moyennes surfaces

Malgré une baisse de 25% par rapport au T1 2022, les petites surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) ont animé le marché avec 121 300 m<sup>2</sup> placés. Le segment des moyennes surfaces (1 000 – 5 000 m<sup>2</sup>) se porte bien, avec un retrait de seulement 3% (pour 51 800 m<sup>2</sup> transactés). C'est le créneau des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> qui dévisse avec -68% pour 37 200 m<sup>2</sup> traités. Paradoxalement, malgré un volume global moins important, 24 opérations ont été enregistrées au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 contre 17 en 2022, représentant une hausse de 41% en nombre.

Parmi les transactions significatives citons celles de la SNCF qui a pris à bail 10 200 m<sup>2</sup> à Toulouse et 8 100 m<sup>2</sup> de bureaux à Lille. A Nantes, Lhyfe a loué 7 100 m<sup>2</sup> et Ionis s'est installé dans un immeuble de 5 790 m<sup>2</sup>. Enfin, Socotec a loué 3 000 m<sup>2</sup> à Lyon.

### Une forte baisse des comptes propres

Contrairement à la même période l'année dernière, les comptes propres ont été quasi absents avec seulement 30 000 m<sup>2</sup> transactés (-63% par rapport au T1 2022). Le marché a été animé par le seconde main représentant 51% du volume global, en retrait de 26%, suivi du neuf qui ne baisse que de 19% pour peser 38% des transactions.

« Malgré le désengagement des comptes propres, preuve peut-être du manque de lisibilité de ces grands clients corporate sur l'avenir, la diversité des typologies d'offres permet aux régions de maintenir leur attractivité » indique **Jean-Laurent de La Prade**.



## Une progression de l'offre disponible de 10% sur un an

L'offre disponible à un an connaît une hausse de 10% par rapport à la même période en 2022 et représente désormais 1,8 million de m<sup>2</sup> dont 66% dans le seconde main et 34% dans le neuf. En termes d'offre en chantier, 241 000 m<sup>2</sup> sont attendus en 2023 et 215 000 m<sup>2</sup> en 2024.

« Cette augmentation de l'offre est directement corrélée à la baisse des transactions (-32%) due à un certain attentisme des utilisateurs face au contexte macro-économique, à l'impact de l'hybridation des modes de travail et aux perspectives business moins favorables » précise **Jean-Laurent de La Prade**.

## Des valeurs locatives majoritairement en hausse

Malgré la progression de l'offre, les taux de vacance restent relativement faibles, en moyenne à 4,7% dans les grandes métropoles régionales, voire même à moins de 4% à Nantes. Ce constat contribue à créer une tension sur les valeurs locatives qui sont en augmentation notamment à Bordeaux, Marseille, Nantes et Toulouse et plutôt stables à Lille et Montpellier. Pour preuve, les loyers top neufs augmentent dans quatre villes sur sept, deux sont stables, une seule est à la baisse : Lyon. Ils varient entre 190 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an à Montpellier et 330 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an à Lyon.

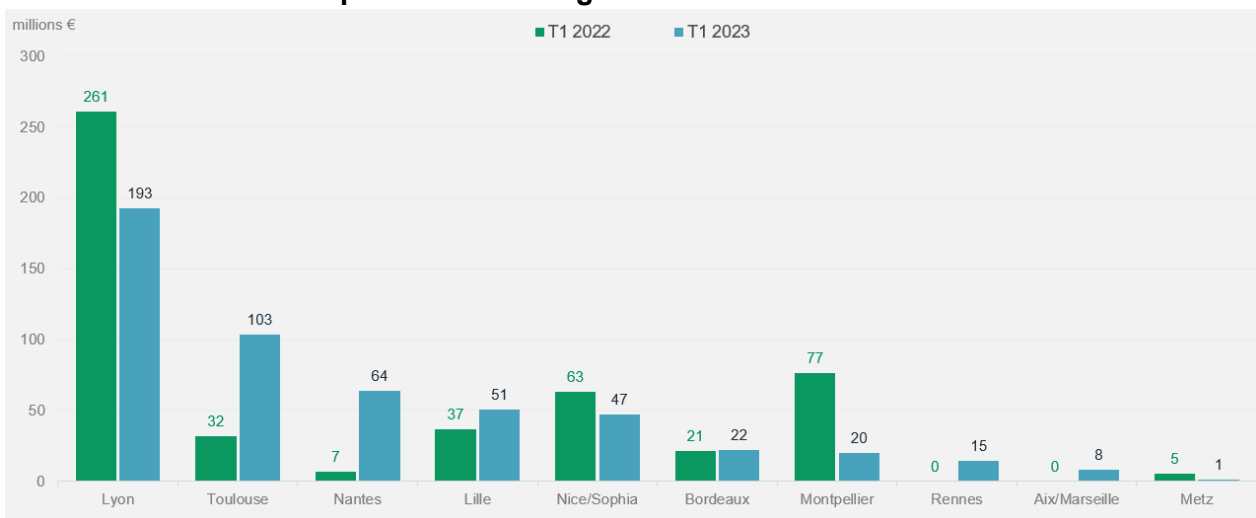
## Investissement : un volume en légère baisse avec 547 M€ investis

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, le marché régional de l'investissement en bureaux reste attractif avec 547 M€ engagés en 49 transactions, soit 40% du volume global investi toutes classes d'actifs confondues. Ce montant reste supérieur à la moyenne décennale (479 M€), illustrant ainsi la montée en puissance de l'investissement en bureaux en régions depuis 2014.

Le fait significatif est la diminution des volumes unitaires qui passent de 15,1 M€ à 11,7 M€. Trois deals seulement ont dépassé les 40 M€ et un seul, la barre des 100 M€. Il s'agit de l'acquisition de l'immeuble « Areca Metro » (17 900 m<sup>2</sup>) par AEW CILOGER pour 103 M€ à **Lyon**. La ville **reste en tête du classement** avec 193 M€ investis, malgré une baisse de 26%. **Toulouse** redécoule pour se positionner à la 2<sup>ème</sup> place avec 103 M€ placés, un volume 3 fois supérieur à l'an dernier. Dans le top 10 suivent **Nantes** (64 M€), **Lille** (51 M€), **Nice** (47 M€), **Bordeaux** (22 M€), **Montpellier** (20 M€), **Rennes** (15 M€) **Aix-Marseille** (8 M€) et **Metz**.

Parmi les autres transactions significatives, citons les ventes des immeubles Quatuor 3A et The Core pour 23 M€ chacun à Lyon.

Top 10 des villes régionales – volumes investis



« Avec 126 M€ investis soit 23% des volumes globalement placés, le marché des VEFA est en baisse, une diminution qui s'explique notamment par le fort recul des VEFA vides. L'équation prix proposée par les investisseurs (prix décompressés + rémunération des fonds + garanties locatives) se heurte

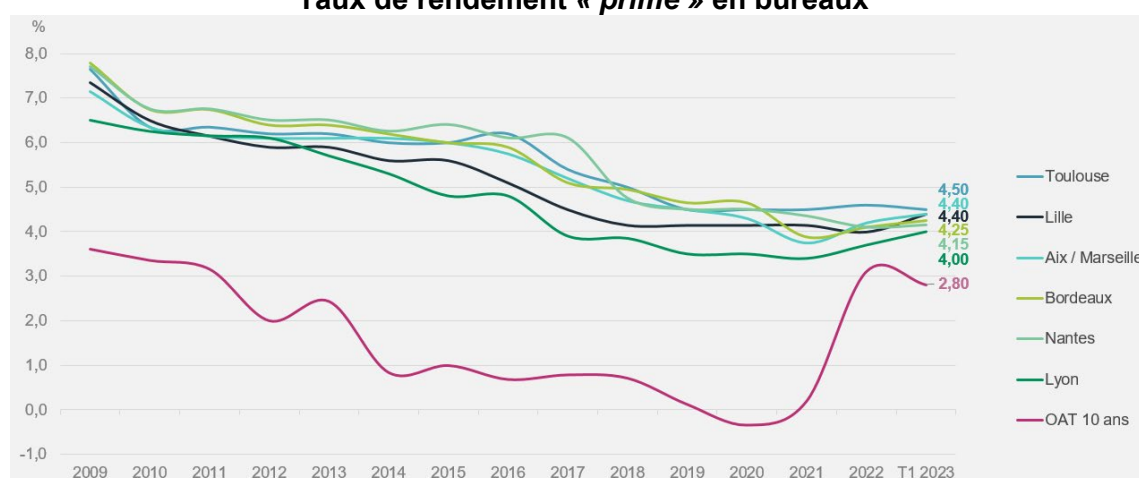
temporairement à des bilans promoteurs basés sur des fonciers achetés en 2022 à prix forts et à des rendements inscrits aux bilans plus secs. » commente **Jean-Laurent de La Prade**.

Les investisseurs français continuent de dominer largement le marché des bureaux tandis que l'analyse de la typologie des acquéreurs révèle que la part des SCPI est passée de 43 à 53% des volumes investis, suivies par les fonds (26%). A contrario, les assurances/mutuelles, très présentes au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 ne représentent plus que 3% au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, soit trois fois moins qu'en 2022.

« Malgré la progression forte de l'OAT depuis plusieurs trimestres et la diminution des primes de risque immobilières, on constate que les investisseurs ont toujours une appétence pour les régions. Cela est lié notamment à plusieurs facteurs : le très bon niveau de collecte des SCPI, les taux en régions plus attractifs qu'en Ile-de-France, le marché locatif qui reste solide et des loyers en progression », précise **Jean-Laurent de La Prade**.

Sans surprise, les taux de rendement « prime » connaissent sur la plupart des marchés régionaux une décompression plus ou moins marquée. A titre d'exemple, le taux de rendement « prime » de référence (Lyon Part-Dieu) s'établit dorénavant à 4%.

Taux de rendement « prime » en bureaux



« Dans ce contexte chahuté et d'augmentation des coûts de financement, il est difficile de prévoir un atterrissage en fin d'année. Cependant nous constatons un attrait des investisseurs pour des actifs plus petits mais bien placés, ou offrant des cash-flow sécurisés voire de la création de valeur. Pour preuve, des immeubles « prime » dans des quartiers centraux indiscutables continuent d'aiguiser leur appétit tandis que plusieurs portefeuilles en cours de marketing suscitent beaucoup d'intérêt. » indique **Jean-Laurent de La Prade**, Directeur Général Adjoint de BNP Paribas Real Estate Transaction, en charge des Régions.

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

### A propos de BNP Paribas Real Estate :

BNP Paribas Real Estate est un leader international de l'immobilier, offrant à ses clients une large gamme de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Avec 5 300 collaborateurs et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans 23 pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie. BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.

Acteur engagé de la ville durable, BNP Paribas Real Estate a pour ambition d'impulser la transition vers un immobilier plus durable : bas carbone, résilient, inclusif et source de bien-être. Pour y parvenir l'entreprise a défini une politique RSE qui s'articule autour de quatre objectifs : augmenter la performance économique et d'usage des bâtiments de manière éthique et responsable ; intégrer une transition bas carbone et atténuer son empreinte environnementale ; assurer le développement, l'engagement et le bien-être de ses collaborateurs ; être un acteur engagé du secteur de l'immobilier et développer des initiatives locales et partenariales.

Suivez-nous sur



#BEYONDBUILDINGS

Retrouvez tous nos services sur : [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)

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

### Contacts presse :

Capucine Marescal : +33 (0)6 40 10 78 28 / Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond : +33 (0)6 78 18 57 87  
[presse.realestate@realestate.bnpparibas](mailto:presse.realestate@realestate.bnpparibas)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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