

REVIEW

BUREAUX RÉGIONS

France – 17 villes S1 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



S1 2025

BUREAUX
RÉGIONS

Un marché stabilisé

Dans la lignée du premier trimestre, ce semestre se clôture avec une faible différence sur un an. Une stabilité qui se limite toutefois au marché des utilisateurs.

CHIFFRES DU MARCHÉ

650 000 m²
DEMANDE PLACÉE
-3 % vs. S1 2024

3,0 M m²
OFFRE À UN AN
+10 % vs. T2 2024

7,6 %
TAUX DE VACANCE LYON

380 €/m²/an
LOYER PRIME LYON

Shutterstock © Sergii Molchenko



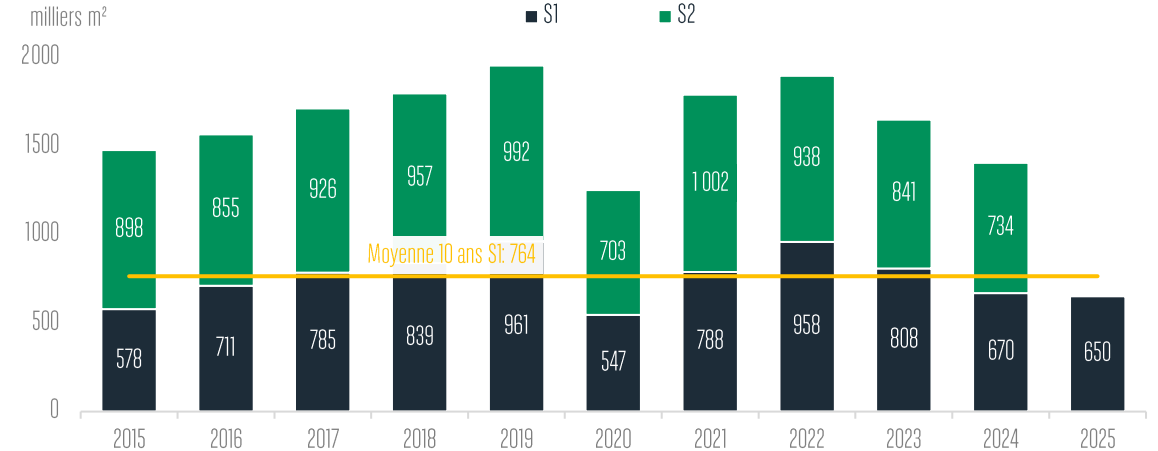
UNE LÉGÈRE BAISSÉ DE LA DEMANDE PLACÉE

Le volume commercialisé des bureaux en régions* pour ce premier semestre atteint les 650 000 m² soit une légère baisse par rapport à la même période l'année dernière. Le marché peine à retrouver sa dynamique passée, en témoigne l'écart qui se creuse avec la moyenne décennale de plus de 15 %.

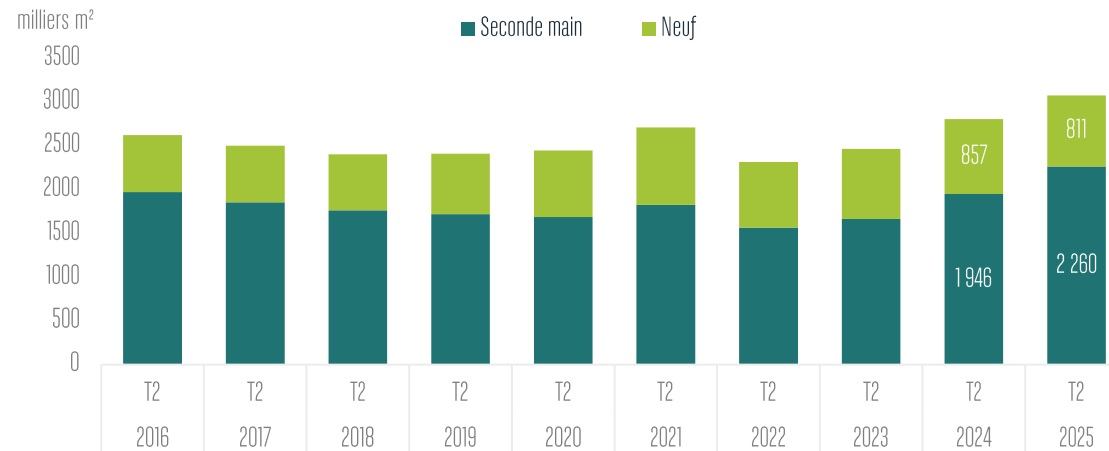
Concernant les surfaces transactées, le segment « mid-market » (1 000 m² - 5 000 m²) ainsi que celui des grandes surfaces (> 5 000 m²) affichent une belle dynamique positive avec respectivement +12 et +15 % par rapport au premier semestre de 2024. A contrario, les petites surfaces (< 1 000 m²) restent en retrait avec 324 000 m² de commercialisés soit une baisse de 15 % vs. le premier semestre de 2024.

* 17 villes (Aix-Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse et Tours)

Transactions par semestre



Offre à 1 an



Lorsqu'on analyse la demande placée à travers le prisme de la qualité des locaux, le neuf reste stable par rapport au premier semestre de 2024. Le seconde main mais surtout les compte-propres / Clé en main locatif affichent une baisse en comparaison à la même période l'année dernière avec un retrait respectif de 4 % et de 7 %.

Concernant l'offre disponible à un an, elle continue d'augmenter pour s'établir à 3 millions de m² à la fin du deuxième trimestre soit une augmentation de 10 % sur un an.

L'offre neuve représente 26 % du global soit un recul significatif de 5 points par rapport au deuxième trimestre de 2024. L'offre de seconde main progresse de manière prononcée (+17 %) et constitue les trois quarts de l'offre à un an disponible.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



S1 2025

BUREAUX
RÉGIONS

TAUX DE VACANCE PAR VILLE

7,6 %
LYON6,7 %
BORDEAUX6,3 %
AIX-MARSEILLE6,3 %
LILLE6,1 %
NANTES5,7 %
MONTPELLIER4,2 %
TOULOUSE

UN MARCHÉ A DEUX VITESSES

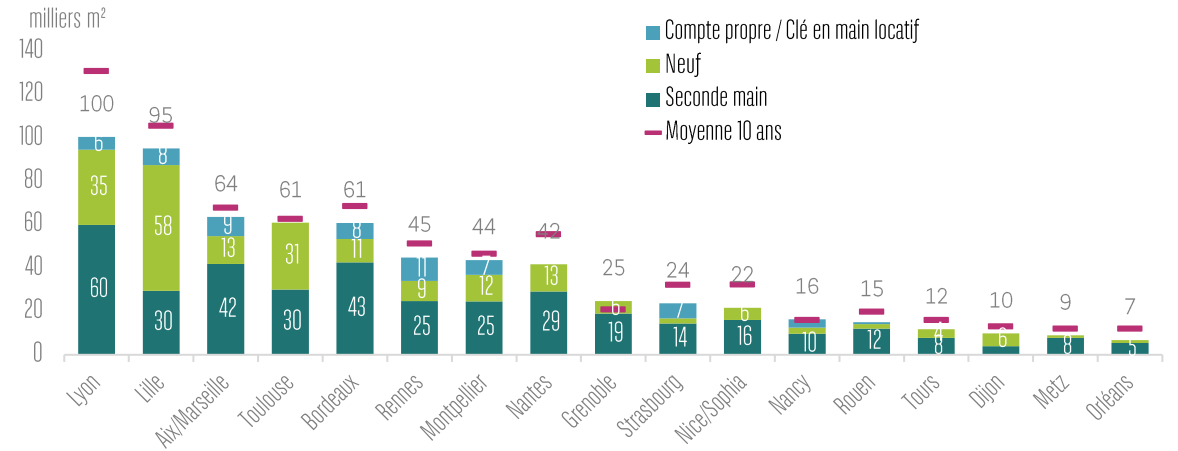
Statut quo sur le podium, Lyon, Lille et Aix-Marseille maintiennent leur place. Viennent ensuite les deux villes du Sud-Ouest, qui terminent ce semestre avec une dynamique positive, +24 % pour Toulouse et +10 % pour Bordeaux.

A l'instar des marchés situés dans le Sud-Ouest, Nantes, Grenoble, Strasbourg et Nancy ont particulièrement performé ce semestre avec des progressions allant de +16 % pour Nantes jusqu'à +63 % pour Grenoble.

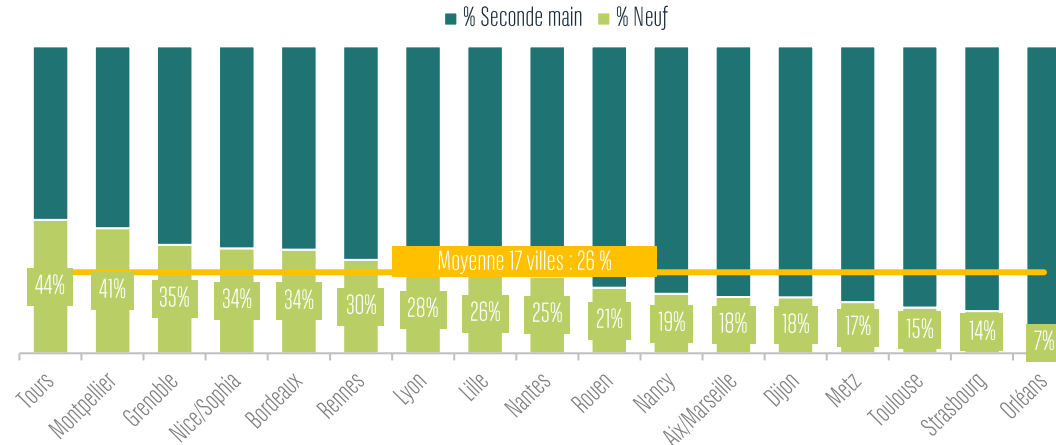
Fait notable, les petits marchés (< 40 000 m²) sont en net retrait, -12 % vs. le premier semestre de 2024, alors que les plus grands marchés (> 40 000 m²) sont stables en comparaison avec la même période.

A titre d'exemple, les marchés de Tours, Dijon, Metz et Orléans qui occupent les quatre dernières places du classement subissent un fort ralentissement sur un an entre -38 % pour Dijon et jusqu'à -53 % pour Metz.

Transactions par ville



Offre neuve par ville



La hausse de l'offre concerne une large majorité de marchés en régions*. L'offre diminue seulement à Dijon (-12 %) et à Strasbourg (-17 %) et reste stable à Lyon (+2 %), Aix-Marseille (-1 %), Bordeaux (+2 %), Rouen, Nancy et Orléans.

La part de l'offre neuve devrait encore diminuer au vu du faible nombre de chantiers en cours et de l'intérêt des preneurs pour les bâtiments neufs ou restructurés.

Sans surprise, les taux de vacance** augmentent de manière prononcée par rapport au deuxième trimestre de l'année dernière. Trois marchés dépassent les 6 % à la fin du mois de juin de cette année, il s'agit d'Aix/Marseille (5,1 % vs. 6,3 %), Lille (4,9 % vs. 6,3 %) et surtout Nantes qui passe de 3,9 % à 6,1 %.

* 17 villes (voir la liste en page 2)

** 7 villes (Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Toulouse et Tours)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ DES BUREAUX - RÉGIONS 3



S1 2025

BUREAUX
RÉGIONS

CHIFFRES DU MARCHÉ

MONTANT INVESTI
432 M€TAUX PRIME LYON
-5 pdb vs. T4 2024**5,60 %**TAUX PRIME LILLE
+10 pdb vs. T4 2024**5,90 %**TAUX PRIME MARSEILLE
= vs. T4 2024**5,90 %**

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT FORTEMENT RALENTI

L'investissement en bureaux en régions poursuit sa chute avec un volume engagé dépassant à peine les 430 millions d'euros à la fin du mois de juin, soit une baisse de 43 % sur un an. Le portefeuille « Synaps » acquis par Radius Global Infrastructure pour un montant de 120 millions d'euros reste la référence cette année.

Une opération en VEFA a été finalisée ce semestre : l'immeuble Green Innolin, implanté à Mérignac, près de Bordeaux, a été acquis par Midi 2i pour 17 millions d'euros.

Les fonds sont majoritaires en termes de volumes investis ce semestre avec une part à 39 %. Devant les SCPI qui suivent à 20 % pénalisées par des collectes faibles. Les investisseurs privés maintiennent leur part en atteignant les 15 %.

Lyon domine le classement des volumes investis en bureaux en régions avec 86 millions d'euros mais affiche une baisse de 43 % sur un an. Fait notable, Rennes prend la troisième place avec 46 millions d'euros investis.

Tous les marchés affichent une tendance baissière par rapport au premier semestre de 2024.

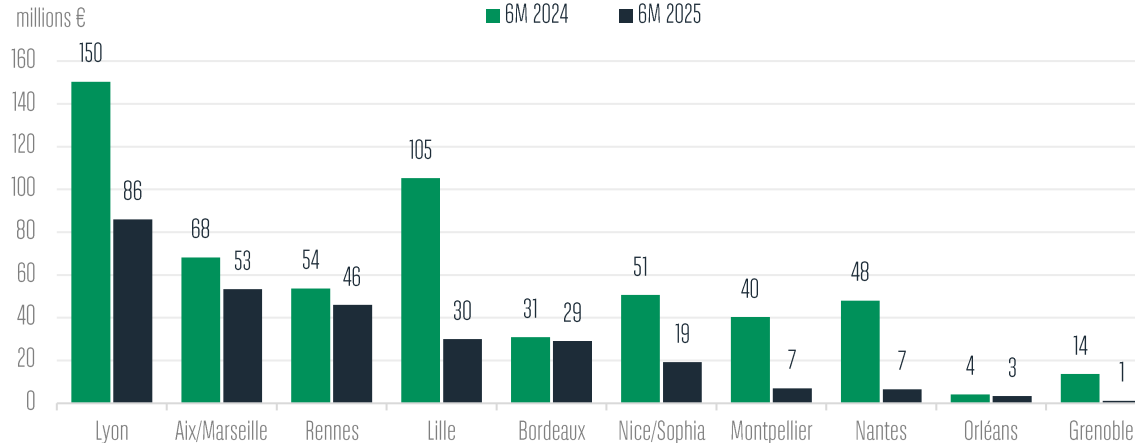
En ce qui concerne les taux de rendement « prime », une majorité de marchés a enregistré une compression au premier semestre par rapport à la fin de l'année 2024.

Parmi les évolutions les plus significatives, on peut citer : Strasbourg avec 6,25 % fin juin vs. 6,50 % fin 2024 ou encore Rouen dont le taux « prime » est passé de 7,25 % à 7,00 % sur la même période, soit une compression de 25 points de base pour ces deux marchés.

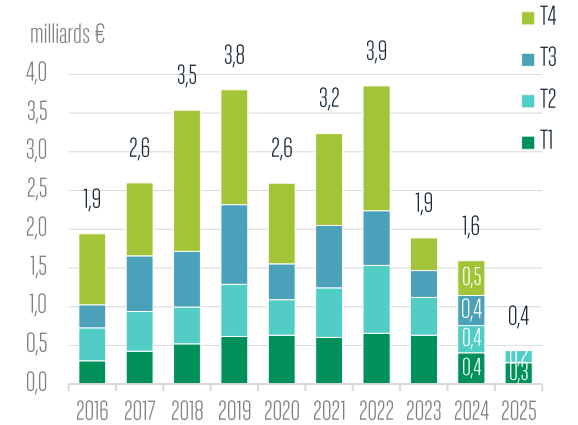
A l'inverse, certains marchés ont vu leur taux se décompresser, c'est le cas de Montpellier qui est passé de 5,80 % fin 2024 à 6,25 % fin juin, soit une décompression de 45 points de base.

Cette tendance modérée à la compression devrait se poursuivre pour les prochains mois à un rythme similaire.

Investissement bureaux dans les principaux marchés régionaux



Répartition des montants investis par trimestre



Taux de rendement « prime » par ville

Ville	Taux « Prime »	Variation vs. T4 2024
Nantes	6,00 %	-15 points de base
Toulouse	6,10 %	+10 points de base
Montpellier	6,25 %	+45 points de base
Aix	5,90 %	=
Marseille	5,90 %	=
Bordeaux	5,80 %	=
Lille	5,90 %	+10 points de base
Lyon	5,60 %	-5 points de base



S1 2025

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

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

ANNEXY

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

285 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

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

609, avenue Raymond Dugrand
34000 Montpellier
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 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

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