

## IMMOBILIER DE BUREAUX EN RÉGIONS : UNE ANNÉE 2024 EN REPLI MAIS LE MARCHÉ RESTE RÉSILIENT

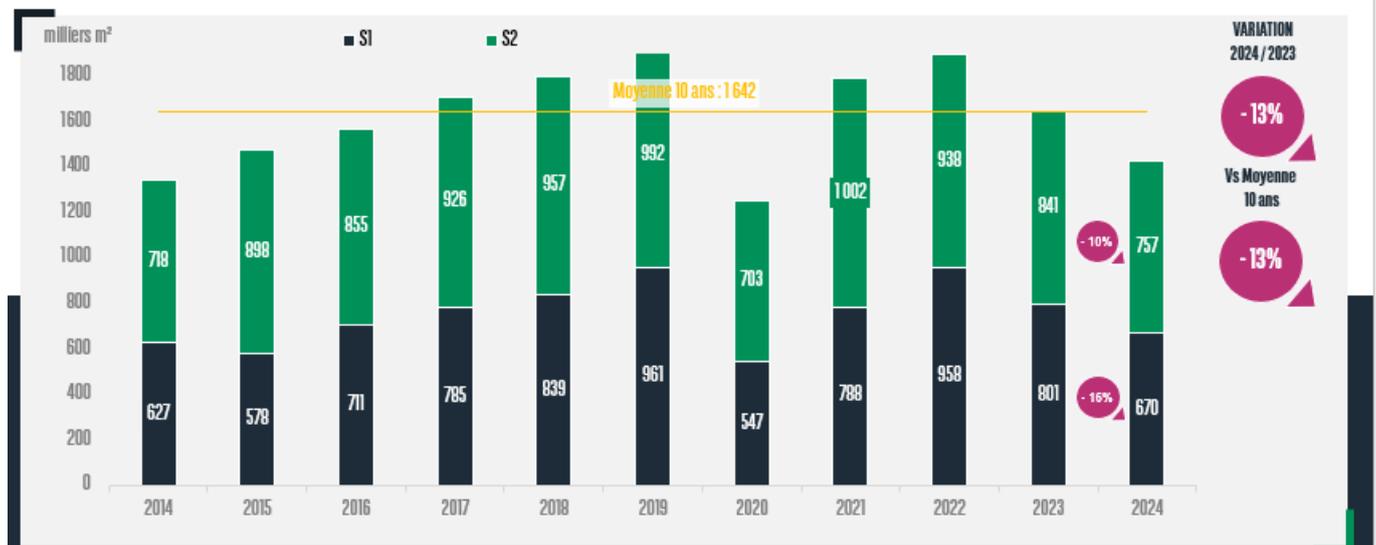
### Un marché locatif « touché » mais qui reste résilient

Le marché des bureaux en régions a résisté en 2024, malgré un contexte économique et politique incertain, avec un volume commercialisé de **1,43 million de m<sup>2</sup>**, en recul de **13 %** par rapport à l'année précédente. Néanmoins, les régions représentent 45 % des volumes placés au niveau national, contre 43 % en moyenne au cours des dix dernières années.

« Le ralentissement du marché régional s'est atténué au second semestre, en retrait de seulement 10 % versus le second semestre 2023. Cependant, nous n'attendons pas une nette amélioration dans les prochains mois », indique **Jean-Laurent de La Prade, Directeur Général Adjoint de BNP Paribas Real Estate Transaction, en charge du pôle Régions.**

### Bureaux : un second semestre avec un retrait plus modéré

Evolution des transactions depuis 2014 - 17 villes



### Des dynamiques contrastées selon les segments

Le marché des **petites et moyennes surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>)** a bien résisté avec une baisse limitée à **6 %** sur un an, tandis que les grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) affichent un léger recul de **2 %**. En revanche, le segment **mid-market (1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>)** a marqué le pas avec une baisse plus prononcée de **27 %**.

« Nous observons une résistance des petites et grandes surfaces, notamment grâce aux acteurs publics, aux établissements d'enseignement et au secteur industriel, qui ont été particulièrement actifs sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> », explique **Jean-Laurent de La Prade.**

Le neuf a fortement reculé de **21 %**, principalement en raison de la raréfaction de l'offre, Le volume en compte propre / Clé en main locatif reste stable sur un an mais malgré tout à un niveau historiquement bas, égal à 2020. Le neuf et les comptes propres représentent respectivement 33 et 10 % du volume total commercialisé. Le marché du seconde main s'est contracté de **10 %** sur un an.

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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

Parmi les transactions significatives, citons celles avec MSB à Montpellier (23 000 m<sup>2</sup>), Egis à Lyon (13 900 m<sup>2</sup>), Arkea à Rennes (11 000 m<sup>2</sup>), Banque Populaire à Lille (10 100 m<sup>2</sup>), Département Bouches du Rhône à Marseille (8 700 m<sup>2</sup>), Casa à Nice (8 000 m<sup>2</sup>) ou MSA à Nantes (7 500 m<sup>2</sup>).

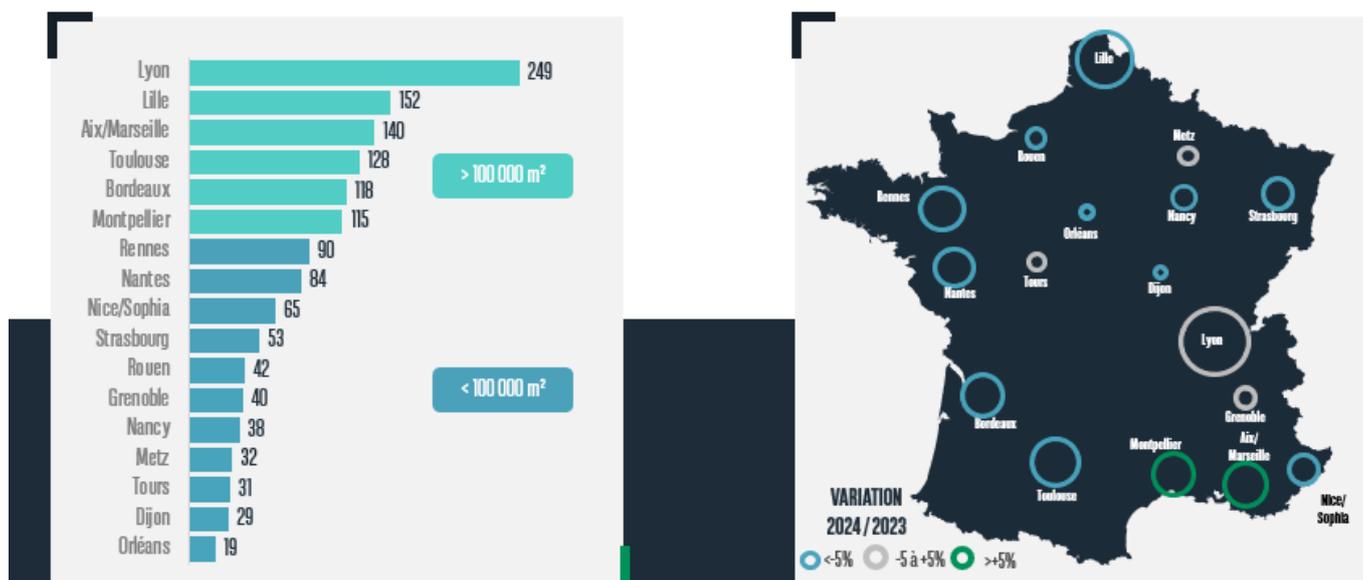
### Des performances contrastées selon les territoires

Alors que la majorité des grandes métropoles enregistre une baisse, certaines villes parviennent à tirer leur épingle du jeu. **Aix-Marseille, Montpellier, Grenoble et Metz** affichent une progression sur un an, et **Montpellier et Nancy** enregistrent une croissance par rapport à la moyenne de long terme.

**Lyon reste en tête du classement des marchés de bureaux en régions** avec **249 000 m<sup>2</sup>** placés en 2024, loin devant **Lille (152 000 m<sup>2</sup>)** et **Aix-Marseille (140 000 m<sup>2</sup>)**, qui retrouve une place sur le podium. **Toulouse (128 000 m<sup>2</sup>)** dépasse Bordeaux (**118 000 m<sup>2</sup>**) grâce à une bonne dynamique en fin d'année, et **Montpellier (115 000 m<sup>2</sup>)** complète le top 5.

## Un nombre plus restreint de marchés atteint la barre des 100 000 m<sup>2</sup> transactés

### Classement 17 villes



### L'offre en forte hausse

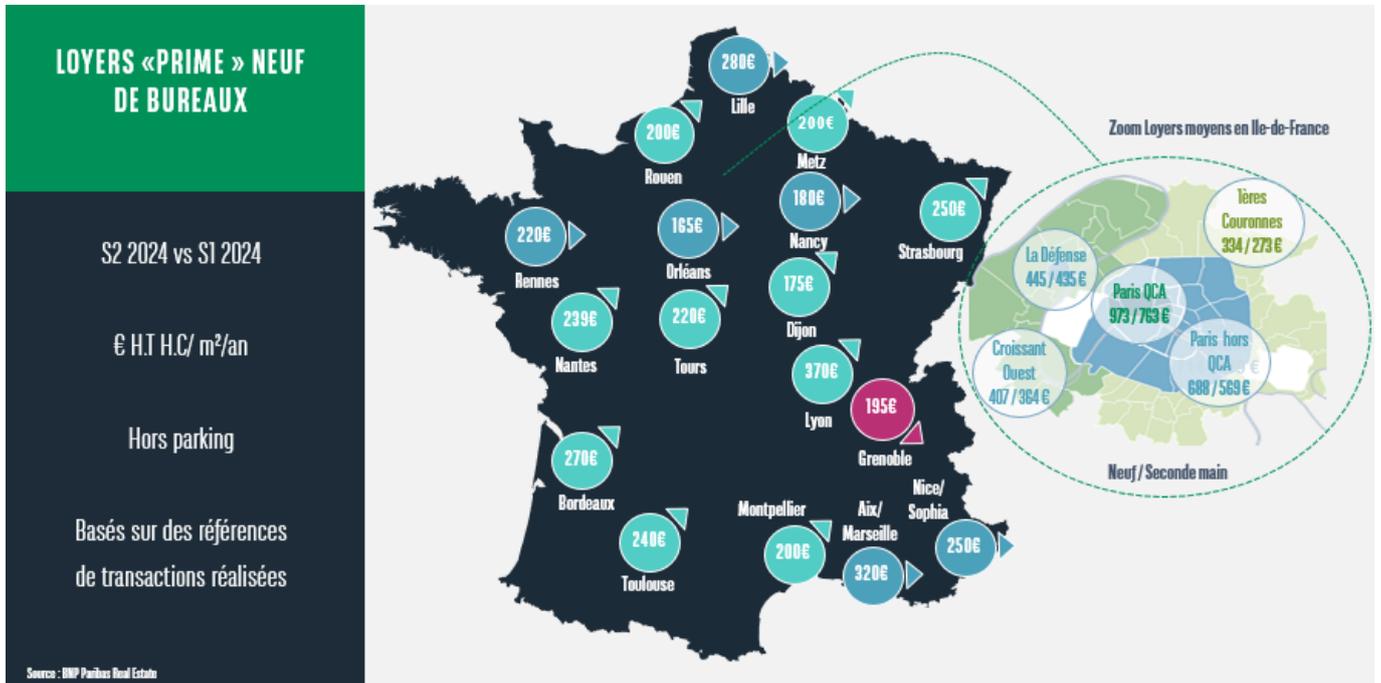
Avec la baisse des transactions, l'offre disponible à un an continue de croître et dépasse désormais **3 millions de m<sup>2</sup>**, en progression de **14 %** sur un an. Cette hausse est principalement portée par le **seconde main (+17 %)**, tandis que l'offre neuve progresse plus modérément (**+8 %**). Conséquence directe de cette hausse plus accentuée, le poids du seconde main atteint plus de **70 %** contre moins de **30 %** pour le neuf.

### Les valeurs locatives sont stables ou en augmentation dans la plupart des métropoles

Les loyers prime dans le neuf sont stables ou augmentent dans la plupart des métropoles hormis à Grenoble tandis que les écarts de loyers neufs entre les Régions et l'Ile-de-France demeurent importants, permettant aux valeurs locatives en Régions d'être attractives.

En outre, les mesures d'accompagnement restent modérées (9% en moyenne vs 22% en Ile-de-France).

« La baisse de la production d'offre neuve à partir de 2026 ne fera qu'accroître l'écart que nous prévoyons entre les loyers neufs et les loyers de seconde main. Nous ne pouvons que conseiller aux bailleurs de rénover les locaux libérés afin de profiter de cette situation déséquilibrée pour offrir une vraie alternative aux locaux neufs », **préconise Jean-Laurent de La Prade.**



### Le marché de l'investissement en bureaux termine l'année en recul de 17%

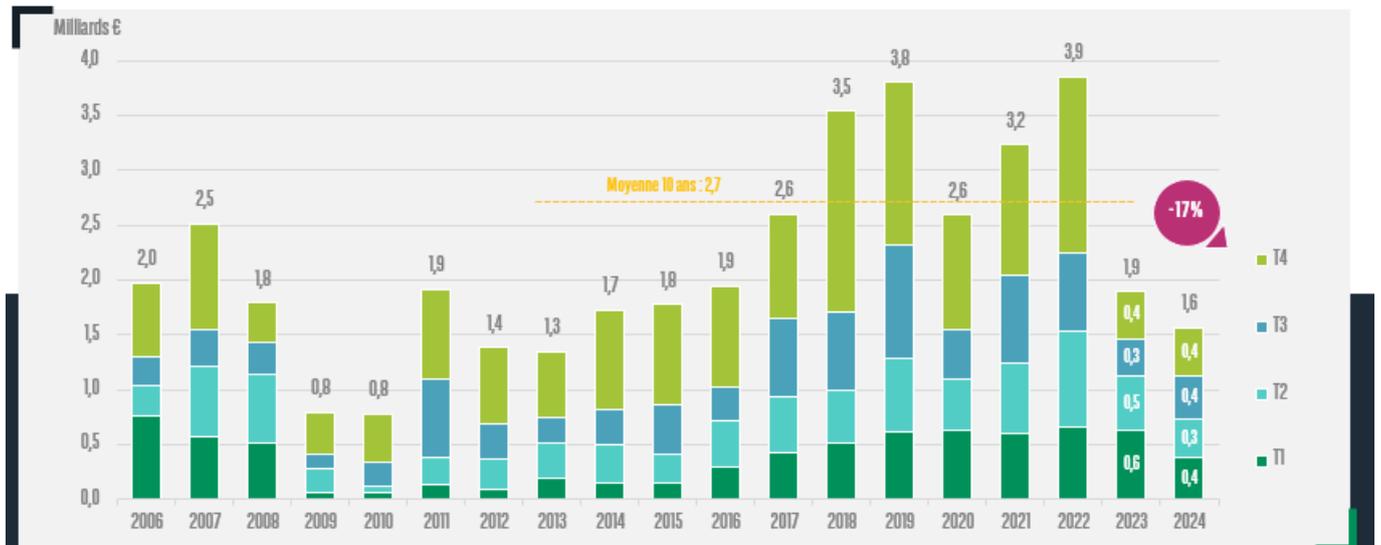
Du côté de l'investissement, même si le marché régional a connu une progression de 15 % sur l'ensemble des actifs, tirée par la logistique (+107 %) et le commerce (+14 %), **l'investissement en bureaux a reculé de 17 % pour atteindre 1,6 milliard d'euros en 2024.**

Dans ce contexte chahuté, les VEFA terminent l'année en fort retrait avec un poids de 11 % sur le volume total investi en bureaux régions en 2024.

Les investisseurs institutionnels réajustent leurs positions : les **SCPI**, historiquement dominantes, voient leur part de marché chuter de **52 % en 2023 à 32 %**, au profit des **fonds d'investissement (30 %)** et des **investisseurs privés qui résonnent plutôt en valeurs métriques plutôt qu'en taux.**

## Bureaux : un premier semestre en net retrait qui n'a pas été compensé

Historique des montants investis



## Les trois marchés historiques sont aux avant-postes

**Lyon** reste le leader incontesté du marché de l'investissement en bureaux en régions avec un niveau similaire à celui de l'année dernière avec 418 millions d'euros, suivie de **Marseille** (222 M d'euros) et de **Lille** (198 M d'euros) qui enregistre une belle hausse de 32 % en comparaison avec l'année 2023.

Parmi les autres marchés, seuls ceux de **Rennes** et **Strasbourg** suivent cette tendance haussière par rapport à l'année dernière.

Parmi les opérations significatives, on peut citer l'acquisition du Castel à Marseille pour 32 M € ou encore l'immeuble Panorama à Saint-André-lez-Lille pour un montant de 23 M €, acquis tous deux ce trimestre par Norma Capital.

« Les incertitudes macroéconomiques, mais surtout la volonté de diversification, ont poussé les investisseurs à privilégier certains actifs comme la logistique et le commerce. Le marché des bureaux en régions continue néanmoins d'attirer des capitaux, avec des fondamentaux solides et une demande toujours présente sur certains segments », analyse **Jean-Laurent de La Prade**.

## Bureaux : fortunes diverses pour les métropoles régionales

### Top 10 des villes régionales



## Perspectives : un marché en quête de stabilisation

Si 2024 s'est inscrite sous le signe du repli pour le marché des bureaux, **les taux de rendement "prime" sont restés stables** dans la plupart des grandes métropoles. Certaines villes, comme **Lyon (5,65%), Orléans (6,90 %) et Strasbourg (6,50 %)**, ont même vu leur taux se contracter, signe d'un regain d'intérêt des investisseurs.

« L'année 2025 s'annonce encore incertaine, mais nous percevons déjà des ajustements sur le marché, qui pourraient amorcer une stabilisation progressive. L'enjeu sera d'adapter l'offre aux nouvelles attentes des utilisateurs et des investisseurs, tout en accompagnant la transformation des bureaux vers des espaces plus flexibles et responsables », conclut **Jean-Laurent de La Prade**.

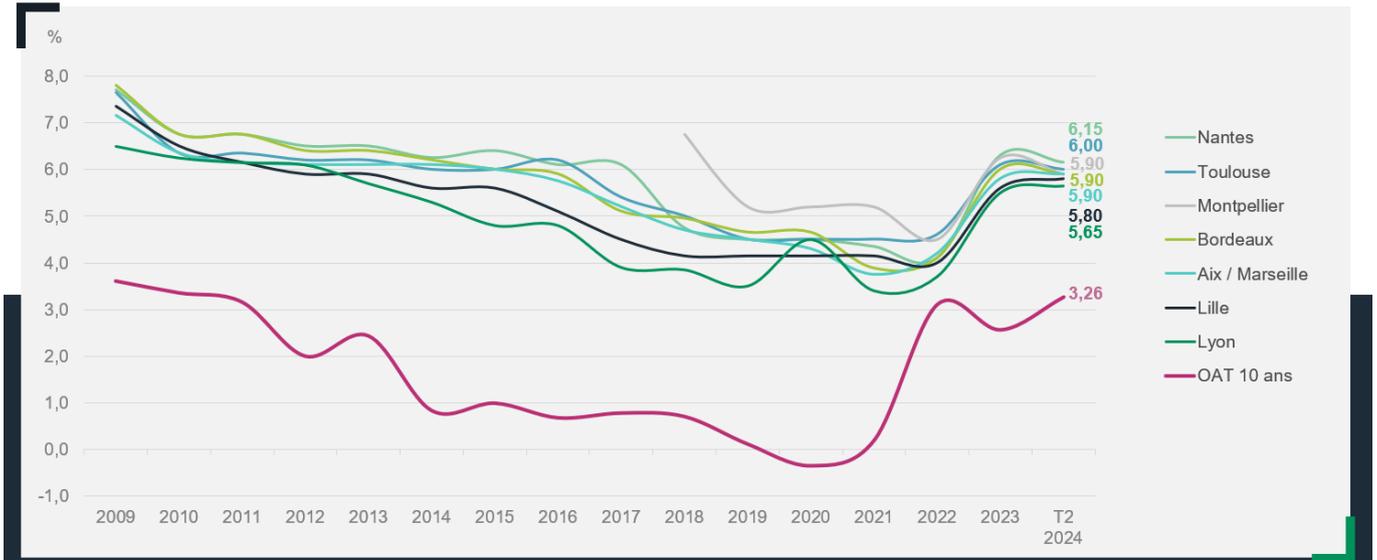


**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# INVESTISSEMENT EN BUREAU EN RÉGIONS

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » - BUREAU



## 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 5 000 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 24 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 :

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)