

# Un marché régional en retrait



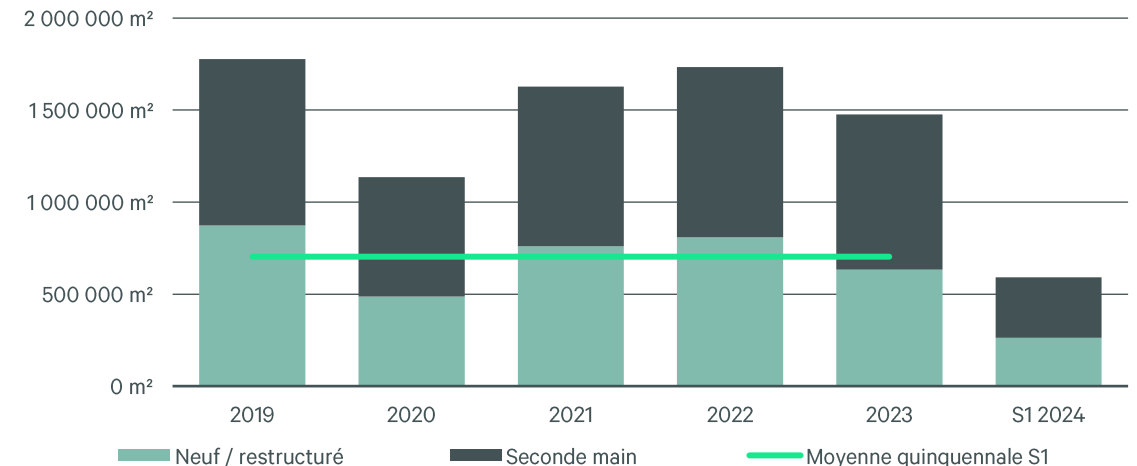
Note : la flèche indique l'évolution annuelle

## Un ralentissement généralisé multifactoriel

A l'issue du S1 2024, la demande placée a cumulée 598 100 m<sup>2</sup>, une baisse de - 18 % sur un an et de - 18 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Ce retrait émane de plusieurs facteurs, à la fois structurels et conjoncturels. Structurels, d'abord, car le manque d'offre de qualité (neuve et centrale) amène les utilisateurs à repousser leurs projets immobiliers dans l'attente de nouvelles opportunités, tandis que les stratégies de réduction de surfaces et des coûts réduisent le besoin en m<sup>2</sup> des utilisateurs. Le contexte économique reste également défavorable à la prise de décision et renforce la prudence, en particulier pour les TPE / PME. La tendance est observable pour l'ensemble des métropoles régionales, même si certaines montrent plus de résilience. Les villes tertiaires historiques, telles que Lille et Lyon, résistent sur un an grâce à la signature de grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>). A l'inverse, les métropoles de l'Ouest, sur-performantes en 2023, pâtissent du retrait des grands utilisateurs qui avaient alimenté la demande placée l'année dernière. Au total, les volumes placés sur ce créneau de surface s'alignent sur ceux observés en 2023 (12 transactions pour 105 200 m<sup>2</sup> contre 14 pour 103 200 m<sup>2</sup> au S1 2023), témoignant du retrait plus prononcé sur les autres créneaux de surfaces. Pour la 2<sup>de</sup> partie de l'année, les contraintes persisteront et la demande placée restera donc en retrait, dans l'attente d'une meilleure visibilité du marché.

VISUEL 1 : Demande placée en région\*



\*sur les 12 métropoles régionales (Aix-Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice-Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg et Toulouse)

Sources : CBRE Research, Immostat, Observatoires locaux, T2 2024

## L'offre dépasse les 2 millions de m<sup>2</sup>, mais la tension sur le neuf persiste

Au T2 2024, l'offre immédiate augmente de + 10 % sur les 6 premiers mois de 2024 et dépasse la barre des 2 millions de m<sup>2</sup>. La progression du stock découle d'une nette hausse de l'offre de seconde main, alimentée par les libérations de surfaces. La part du neuf est stable à 23 %, mais la tension sur ce type de produits perdure. Si les marchés régionaux ont été témoins de quelques livraisons en début d'année, les produits ne correspondent pas toujours aux cahiers des charges des utilisateurs car ils se situent dans les quartiers périphériques des grandes métropoles, quand les critères de centralité sont au cœur des stratégies immobilières. En plus du déséquilibre offre / demande, l'essoufflement de l'activité locative limite l'absorption du stock, poussant le taux de vacance à 5 % au niveau régional.

Ces déséquilibres perdureront à court et moyen terme au regard des prochains volumes livrés. D'ici à fin 2025 ce seront 431 400 m<sup>2</sup> de surfaces neuves qui seront apportés au marché régional – dont près de 200 000 m<sup>2</sup> d'ici la fin de l'année 2024. L'essentiel sera tourné sur les quartiers périphériques des grandes métropoles, renforçant la tension déjà tendue dans les secteurs les plus centraux.

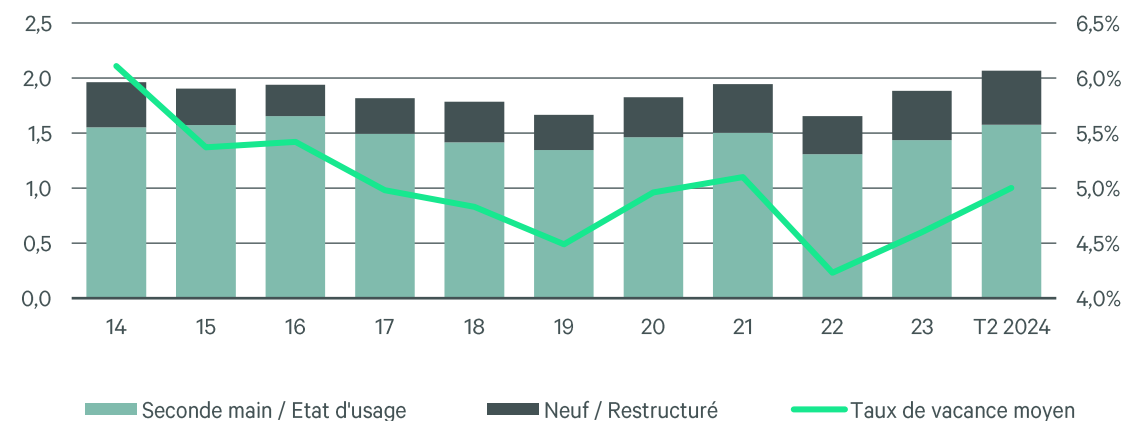
Au-delà, le renouvellement de l'offre reste entouré d'incertitudes, en lien avec les obstacles que subit le marché de l'investissement. D'une part, les conditions de financement actuelles obèrent les projets de restructuration des lots en état d'usage ainsi que le lancement de nouveaux projets. D'autre part, la garantie de la rentabilité des projets limite les promoteurs à lancer les projets en blanc, requérant de fait des taux de pré-commercialisations élevés avant de commencer les chantiers. Alors étroitement liée, la relance de la demande placée devient une condition *sine qua non* au renouvellement de l'offre.

## Les loyers *prime* sont stables, mais sont amenés à progresser

Sur les marchés régionaux, les loyers *prime* sont globalement stables. Pour des produits neufs restructurés (IGH), il atteint 340 € / m<sup>2</sup> / an sur le marché lyonnais (350 € hors IGH). Sur les autres métropoles, les loyers *prime* oscillent entre 190 € et 320 € dans le neuf. Toutefois, la tension sur l'offre de qualité (centralisée et performante) persiste et envoie des signaux haussiers sur les valeurs locatives dans le neuf – à l'instar de Strasbourg et Grenoble - mais aussi dans le seconde main pour des produits bien situés et de bon standing.

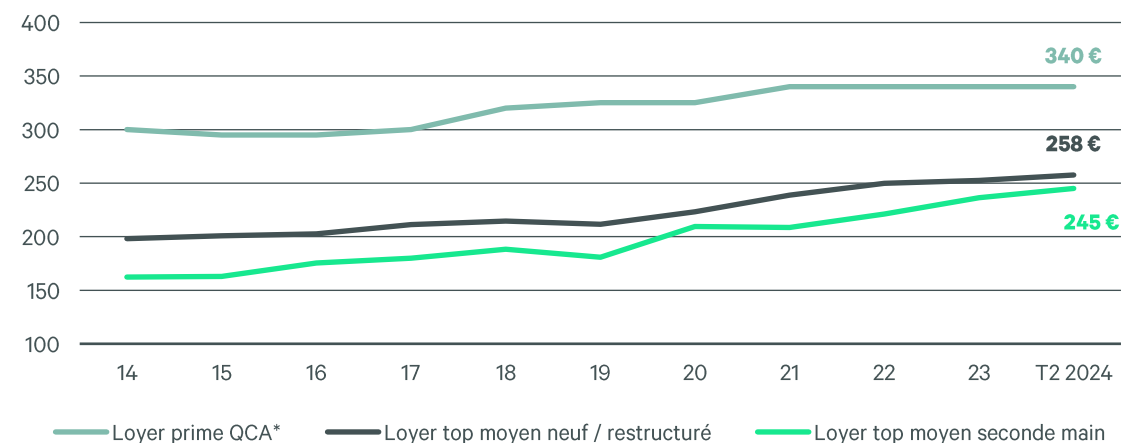
Pour les secteurs périphériques, les loyers restent défensifs et stables – voire légèrement baissiers pour les secteurs les moins prisés.

VISUEL 2 : Offre immédiate (échelle de gauche) et taux de vacance moyen (échelle de droite)



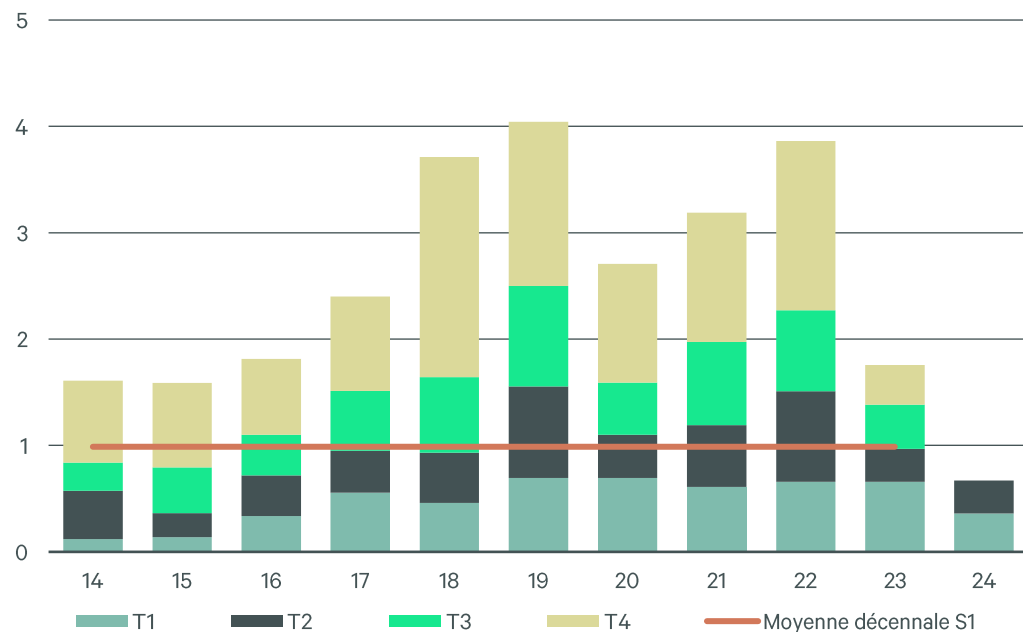
En millions de m<sup>2</sup>  
Source : CBRE Research, T2 2024

VISUEL 3 : Evolution des loyers



\* Quartier Central des Affaires / en € HT HC / m<sup>2</sup> / an  
Source : CBRE Research, T2 2024

VISUEL 4 : Investissement bureaux régions\*



\* Sur l'ensemble du marché en région, hors portefeuille non localisé  
Sources : CBRE Research, Immostat, T2 2024

## Contacts

### Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45  
stanislas.leborgne@cbre.fr

### Yves GOURDIN

Head of Investment - Regions  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16  
yves.gourdin@cbre.fr

### Lilian CHARLES

Research Consultant  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 22 60  
lilian.charles@cbre.fr

### Sabine ECHALIER

Director Market Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04  
sabine.echalier@cbre.fr

### Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86  
pe.boudot@cbre.fr

## Les volumes d'investissement continuent de reculer, dans l'attente de perspectives éclairées

A l'issue du 1<sup>er</sup> semestre 2024, ce sont près de 700 M € qui ont été investis en immobilier de bureaux sur l'ensemble des régions. Cela représente une baisse de - 31 % sur un an et de - 32 % par rapport à la moyenne décennale.

La hausse progressive des taux de rendement *prime* a affecté la liquidité du marché, contraignant la réalisation des transactions : nous en recensons 72 au S1 2024, contre 97 l'année dernière à la même période. La quasi-totalité des transactions porte sur des volumes unitaires inférieures à 30 M €. Seules 2 transactions supérieures à 30 M € ont été réalisées, dont l'acquisition en VEFA d'un immeuble à Lyon pour 35 M €.

L'essoufflement de la dynamique locative et les contraintes toujours pesantes sur le marché du financement et de la promotion poussent les investissements en VEFA à rester en retrait : ils représentent à peine 20 % des volumes investis.

Bien que ces véhicules soient chahutés, les SCPI restent les premiers investisseurs en région et concentrent près de 30 % des volumes investis.

Après plusieurs phases de décompression tout au long de 2023 et début 2024, les taux de rendement *prime* sont stables. Le taux de rendement *prime* lyonnais s'établit à 5,75 %. Il peut atteindre 6 % pour les métropoles secondaires (Bordeaux, Nantes ou Toulouse), voire au-delà pour les marchés tertiaires moins profonds (Nice ou Strasbourg). Certaines métropoles tirent toutefois leur épingle du jeu, à l'instar de Lille ou Marseille, où les perspectives de hausse des valeurs locatives, en lien avec la pénurie d'offre neuve, permettent la signature de transactions en dessous des 6 %.

© Copyright 2024. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.