

Un marché régional au ralenti et sous contraintes d'offre

▼ 1,48 M m²

Demande placée 2023

▲ 1,8 M m²

Offre immédiate au T4 2023

▲ 4,6 %

Taux de vacance moyen

► 340 €

Loyer *prime*

▼ 1,8 Md €

Investissement bureaux 2023

▲ 5,50 %

Taux de rendement *prime* décembre 2023

Note : la flèche indique l'évolution annuelle

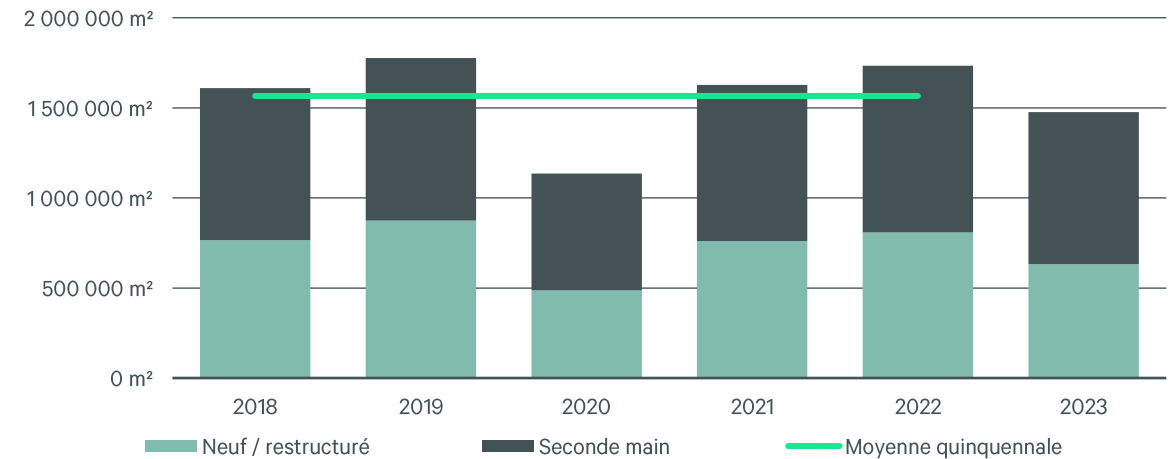
La demande placée ralentit, mais les contrastes persistent

En région, le ralentissement du marché des bureaux s'aligne avec celui de l'activité économique et mène à l'attentisme et à la prudence des utilisateurs. En 2023, la demande placée totalise près d'1,5 million de m², en baisse de - 15 % par rapport à 2022 et de - 6 % par rapport à la moyenne quinquennale. Toutefois, les dynamiques régionales restent contrastées.

Les métropoles de l'Ouest, à l'instar de Bordeaux et Toulouse, affichent un bon niveau de demande placée grâce à d'importants volumes placés à mi-année, même si les performances se sont affaiblies au dernier trimestre. A l'inverse, les marchés traditionnels, tels que Lille et Lyon, enregistrent un ralentissement prononcé dû au retrait des grands utilisateurs. D'ailleurs, dans l'ensemble, le net ralentissement des grandes transactions (> 5 000 m²) suffit à lui seul à expliquer une grande partie du repli des volumes totaux en région : 26 transactions pour 222 000 m² contre 36 transactions pour 390 700 m² il y a un an. Plus particulièrement, le retrait des très grandes transactions (> 10 000 m²) confirme l'attentisme des grands utilisateurs et la rationalisation des surfaces.

En 2024, la croissance des volumes en région sera conditionnée à la fois par le renouvellement de l'offre de qualité, mais aussi par le contexte économique qui rajoutera de l'attentisme dans les stratégies immobilières des utilisateurs. Les performances régionales devraient s'aligner sur celles de 2023.

VISUEL 1 : Demande placée en régions*



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

Sources : CBRE Research, Observatoires locaux, T4 2023

En dépit d'une hausse du stock, le marché reste tendu à l'offre

L'offre immédiate a augmenté de + 14 % sur un an, essentiellement alimentée par la libération de surfaces en l'état. La part du neuf s'ajuste légèrement à la hausse, à 25 % du stock grâce à quelques livraisons de programmes neufs en fin d'année. Toutefois, le marché régional reste dans une situation tendue avec un taux de vacance contenu sous la barre des 5 %. En particulier, le manque de produits de qualité, satisfaisant le cahier des charges des utilisateurs (performance et centralité), reste un obstacle à l'écoulement du stock neuf quand celui-ci reste principalement localisé dans les secteurs tertiaires périphériques des grandes métropoles. Les villes de Marseille, Nantes ou encore Nice sont particulièrement impactées par cette situation.

Le stock d'offre future certaine neuve à horizon 2026 atteint environ 500 000 m², dont la moitié sera livrée d'ici un an (251 400 m²). A partir de 2025, les livraisons ralentiront nettement, rattrapée par les obstacles structurels et conjoncturels qui ont limité le lancement de nouveaux projets. Si les dynamiques de prise à bail continueront de ralentir en 2024, l'offre future certaine neuve reste nettement insuffisante eu égard aux niveaux de la demande exprimée pour ce type de produits, en particulier dans les secteurs centraux.

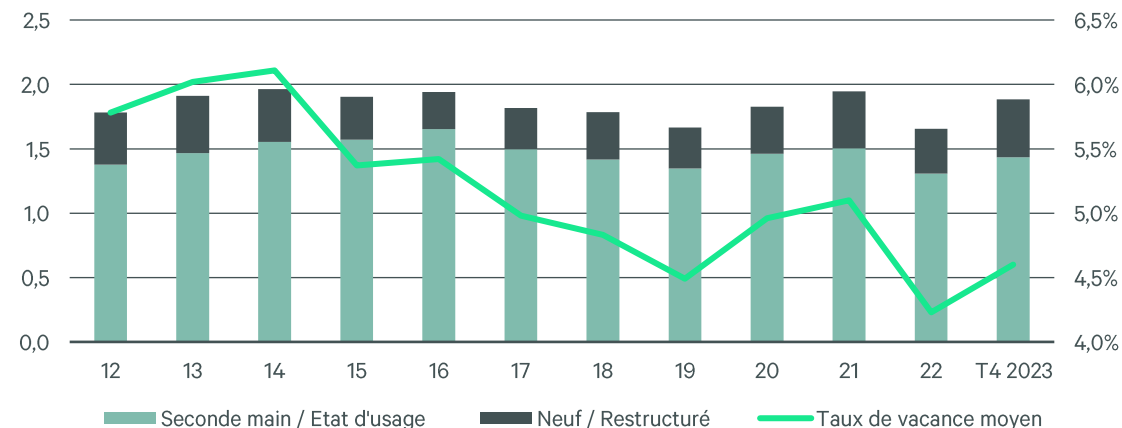
A moyen terme, la pénurie d'offre neuve restera une réalité de marché, amplifiée par la demande croissante pour des produits de qualité pour satisfaire les exigences environnementales des utilisateurs. Le lancement de nouveaux projets et la restructuration des lots en état d'usage restent conditionnés à la relance du marché de l'investissement, pour l'instant impacté par le contexte économique et financier actuel.

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

En région, le loyer *prime* pour des produits neufs / restructurés (IGH) est stable, à 340 € / m² / an sur le marché lyonnais (330 € hors IGH). Sur les autres métropoles, les loyers *prime* QCA sont globalement stables, entre 190 € et 320 € pour des surfaces neuves / restructurées. Cependant, la stabilité des loyers *prime* ne doit pas occulter la hausse observée en moyenne sur les produits de qualité dans les localisations les plus recherchées. En effet, la tension prégnante sur l'offre neuve envoie mécaniquement des signaux haussiers sur les valeurs locatives. De plus, la hausse des coûts de financement et de construction pousseront les bailleurs à pousser les valeurs locatives afin de garantir la rentabilité des projets.

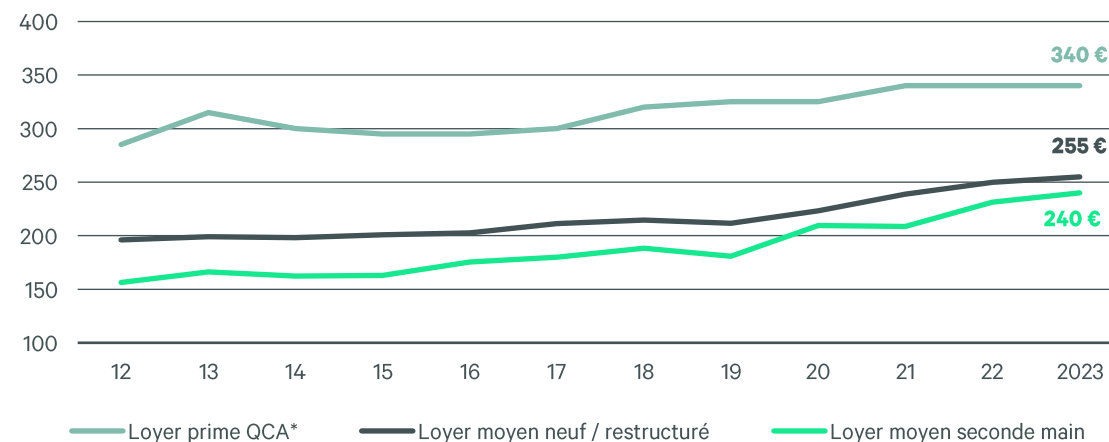
A l'inverse, en périphérie, les loyers sont stables ou légèrement orientés à la baisse, en particulier dans les secteurs tertiaires peu établis où la vacance est plus importante.

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



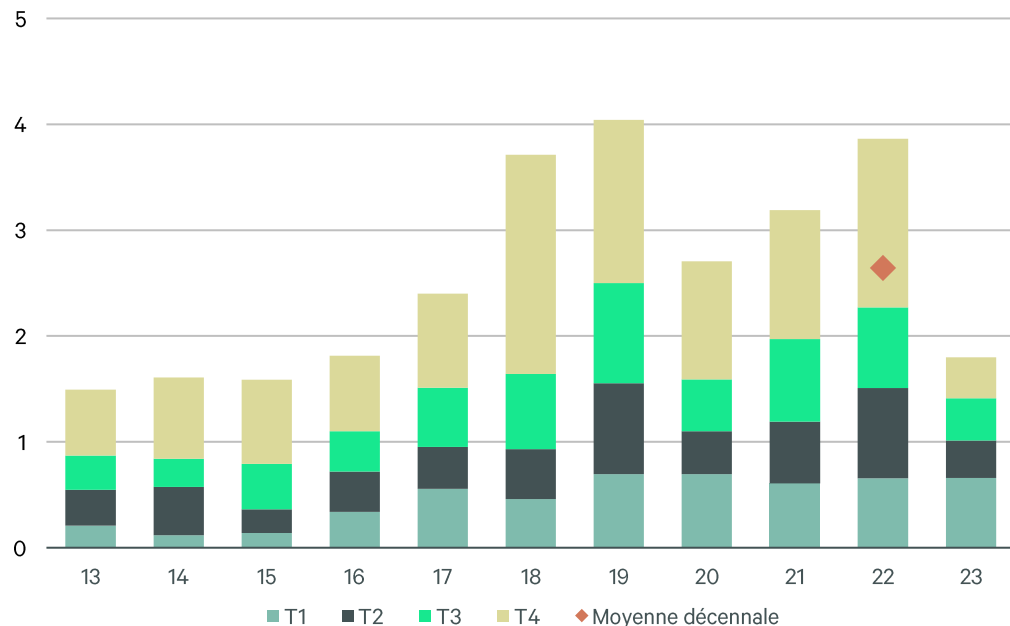
En millions de m²
Source : CBRE Research, T4 2023

VISUEL 3 : Evolution des loyers



* Quartier Central des Affaires / en € HT HC / m² / an
Source : CBRE Research, T4 2023

VISUEL 4 : Investissement bureaux régions*



* Sur l'ensemble du marché en région
Sources : CBRE Research, Immostat, T4 2023

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

Le marché de l'investissement pénalisé par le contexte économique et le durcissement des conditions de financement

En 2023, 1,8 Md d'€ ont été investis dans l'immobilier des bureaux en région, ce qui représente une baisse de - 53 % sur un an et de - 33 % par rapport à la moyenne décennale. Le 2^d semestre 2023 a essuyé une nette correction par rapport à l'année dernière du fait des faibles volumes engagés au T4 2023.

L'environnement économique et financier amène les grandes transactions à rester en retrait : la grande majorité des transactions portent sur des montants unitaires inférieurs à 50 M € (80 % du total des volumes investis). Une seule transaction supérieure à 100 M€ a été enregistrée en 2023 (We Link – Lyon), signée à des conditions d'avant crise.

Malgré le repli généralisé, les SCPI sont restées les premiers investisseurs en région, concentrant 45 % des volumes investis et le tiers des transactions réalisées cette année.

Inhérent à la hausse des coûts de financement et de construction, les investissements en VEFA baissent significativement et atteignent un volume historiquement bas depuis 10 ans. Ils représentent à peine 20 % des volumes globaux.

Dans une volonté de reconstituer la prime de risque immobilière, les taux de rendement ont continué leur décompression tout au long de l'année. Sur le marché lyonnais, le taux *prime* atteint 5,50 % fin 2023. Il peut atteindre 6 %, voire 6,25 % dans les métropoles avec une faible dynamique tertiaire, à l'instar des métropoles méditerranéennes (hors Marseille) ou encore Strasbourg.

© 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.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page suivante du Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_fr/etudes CBRE Business Partners - Groupement d'intérêt économique Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris