

L'année de la reprise en régions

▲ 1,7 M m²
Demande placée

▼ 1,7 M m²
Offre immédiate

▼ 4,2 %
Taux de vacance

▲ 400 €
Loyer prime

▲ 3,6 Mds €
Investissement

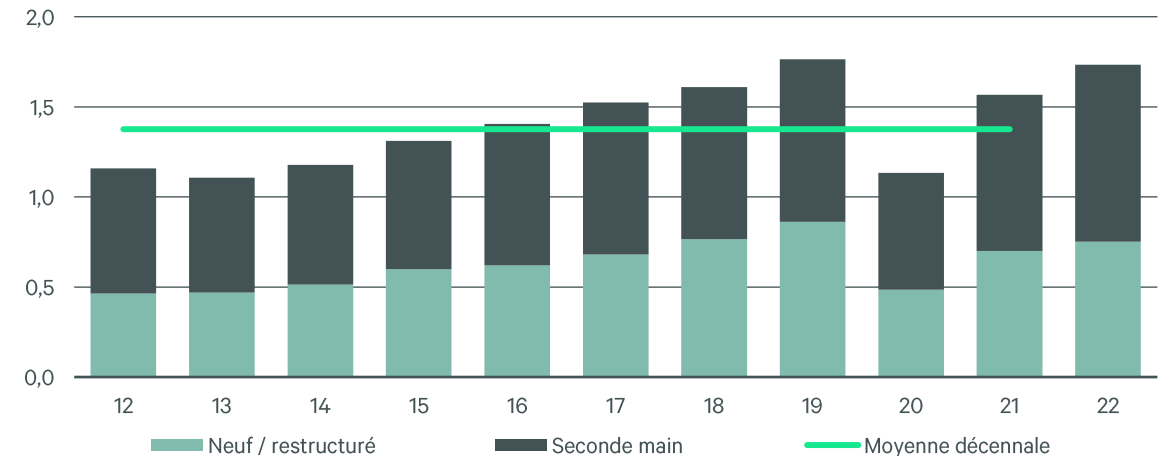
▲ 3,90 %
Taux de rendement prime

Note : la flèche indique l'évolution annuelle

Un bon très niveau de demande placée

L'année 2022 marque le retour de la croissance et affiche des chiffres proches de ceux d'avant pandémie. L'effet rattrapage Covid a contribué à impulser un grand nombre de projets restés en suspens. Ils ont trouvé à la faveur de la reprise du marché, des offres en adéquation avec leurs demandes pour les plus petites transactions. La demande placée a totalisé 1,7 M m² en 2022, soit une hausse de + 9 % par rapport à la même période en 2021. La moyenne décennale de la demande placée qui s'établit à 1,3 M m² se retrouve dépassée et reflète de la bonne attractivité de ce marché. Le marché utilisateurs a été dynamique sur tous les marchés régionaux avec quelques spécificités dans certaines métropoles. Le marché des grandes transactions a rebondi avec 35 opérations > 5 000 m² pour un volume total de 377 600 m². Ce bon niveau a été atteint en particulier grâce à la part élevée des comptes propres qui a concerné 14 opérations témoignant aussi du manque d'offre neuve de grandes tailles déjà livrée. La proportion élevée des comptes-propres et plus généralement les grandes transactions a entraîné une part élevée du neuf dans la demande placée totale qui représente 43 % pour un volume de 751 600 m². Les grandes métropoles régionales affichent une nette reprise et l'année 2022 apparaît comme historique. C'est la seconde meilleure année de l'histoire avec un volume très proche de 2019.

VISUEL 1 : Demande placée en régions



En millions de m²
Sources : CBRE Research, Observatoires locaux, Immostat, T4 2022

Stock d'offres en déclin

L'offre immédiate recule (- 14 %) et le taux de vacance régional moyen qui s'affiche sous les 5 %. Côté offre neuve (19 %), elle s'avère presque inexistante sur les quartiers centraux des affaires (QCA) de quasiment toutes les grandes métropoles, et apparaît singulièrement frugal eu égard à la demande exprimée. De plus, les perspectives de renouvellement de l'offre de qualité resteront bridées au regard des projets recensés actuellement en chantier. La part du neuf/restructuré dans l'offre immédiate s'élève à 19 % avec 316 400 m².

Le stock d'offres futures certaines neuves à l'horizon 2025 reste contenu, sous la barre du million de m². La plupart des projets reste localisée en dehors des QCA voire en périphérie des villes, des secteurs qui disposent par ailleurs déjà de stocks d'offres importants ce qui contraste fortement avec la demande exprimée. La part du neuf dans l'offre disponible à 1 an est de 51 %, soit près de 370 000 m².

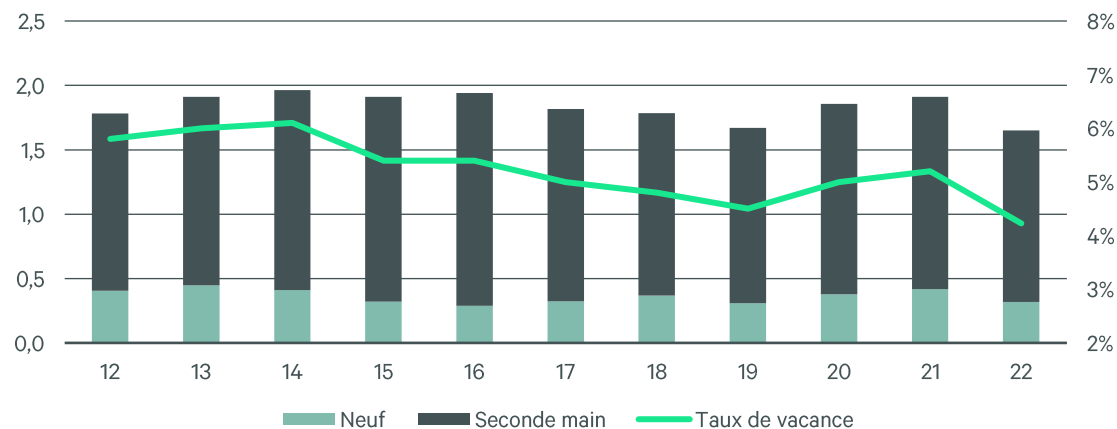
L'offre future certaine neuve actuellement recensée viendra donc alimenter le stock dans des proportions plutôt ténues. Au global, 280 200 m² sont dans le pipeline à l'horizon 2025, dont 197 000 m² livrables en 2023. Compte tenu de la demande placée moyenne ces 5 dernières années dans le neuf chaque année, soit 705 800 m², la situation de l'offre devrait rester relativement tendue. Reste l'offre de seconde main qui pourrait s'avérer déterminante pour satisfaire les utilisateurs, tout au moins pour les biens qui jouissent d'une bonne localisation. En réalité, l'offre de seconde main répond déjà difficilement aux critères des utilisateurs qui favorisent principalement la desserte, la localisation, l'environnement et les immeubles neufs.

Progression des loyers dans le neuf

Pour les actifs neufs/restructurés localisés dans les zones les plus recherchées, la pression sur les loyers s'est maintenue. Le loyer *prime* régional (IGH) est à 400 € sur le marché marseillais (290 € hors IGH). Le *prime* lyonnais est stable à 340 € (315 € hors IGH).

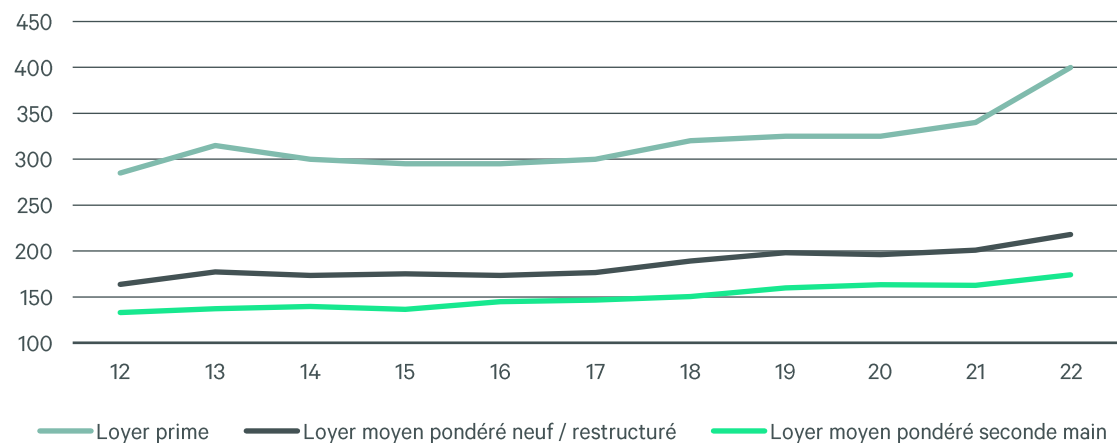
Sur le reste des métropoles, les loyers prime sont restés stables, oscillant entre 220 € et 260 €. Des pressions à la baisse des loyers faciaux sont observées pour les immeubles moins récents et/ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à significativement progresser à court terme.

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



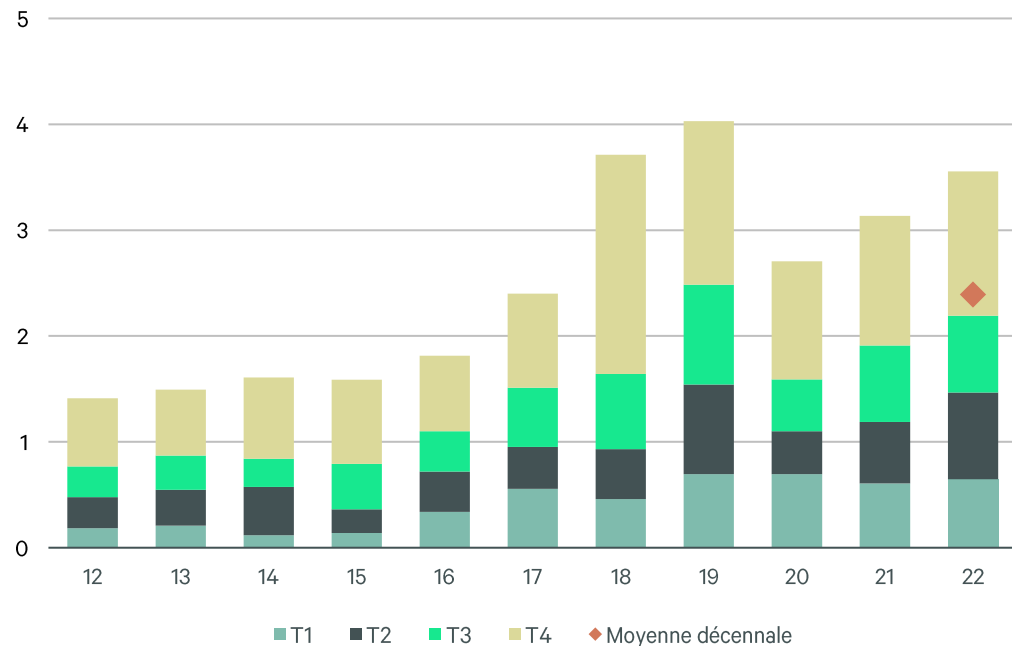
En millions de m²
Source : CBRE Research, T4 2022

VISUEL 3 : Evolution des loyers



Loyers faciaux, en € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, T4 2022

VISUEL 4 : Investissement bureaux régions



Bonne dynamique du marché de l'investissement

Le volume global investi en immobilier de bureaux en 2022 enregistre une hausse de + 13 % sur un an pour atteindre 3,6 Mds €. La part des régions dans le total bureaux France est en constante progression depuis 2016 et atteint 25 % pour en 2022. Des résultats qui placent 2022, comme la 3^{ème} meilleure année pour l'investissement en régions.

Les régions sont parvenues à asseoir leurs critères d'attractivité auprès des investisseurs. Le marché peut se targuer de plusieurs opérations emblématiques telles que La Marseillaise, Urban Garden, MLyon, Sensorium et Odessa. Les opérations < 30 M€ s'arrogent, cependant la plus grosse part des investissements (46 %).

Les SCPI représentent les premiers investisseurs en régions avec 46 % des volumes. Les asset managers et les institutionnels sont également bien représentés avec respectivement 19 % et 13 % des volumes.

La part des VEFA s'élève à 37 % des volumes investis en bureaux régions.

Les taux de rendement *prime* régionaux ont progressivement décompressé au cours de l'année suivant l'évolution des taux obligataires d'Etat. Le taux *prime* régional (lyonnais) s'affiche à 3,90 %.

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

Livia SORMAIN

Research Consultant
Tél. : +33 (0) 1 53 64 30 80
livia.sormain@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

© Copyright 2023. 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.