

Des résultats prometteurs pour 2022

▲ 1,6 M m²
Demande placée

▲ 2 M m²
Offre immédiate

▲ 5,2 %
Taux de vacance

▶ 340 €
Loyer *prime*

▲ 3 Mds €
Investissement

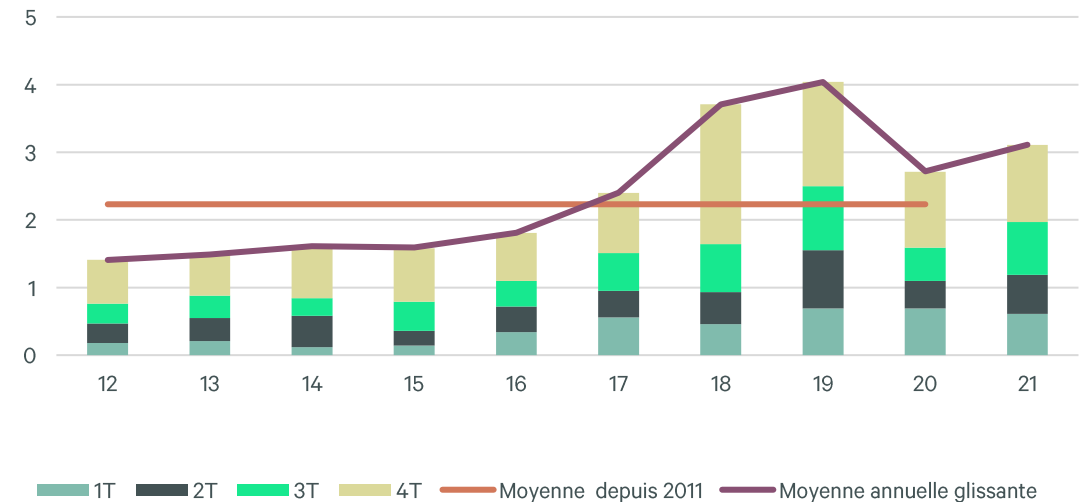
▼ 3,40 %
Taux de rendement *prime*

Note : la flèche indique l'évolution trimestrielle

POINTS CLÉS

- Des fondamentaux de marché solides et résilients
- Le rebond de la demande placée devrait se poursuivre en 2022
- Pour les actifs localisés dans les zones les plus recherchées et en tension, les loyers devraient continuer à progresser, de façon modérée
- D'importantes liquidités prêtes à être déployées
- Des investisseurs plus averses au risque en 2021
- Les bureaux *core* et *core +* toujours majoritairement recherchés
- Socle d'investisseurs domestiques résilient, retour des investisseurs étrangers
- Forte concurrence sur le marché du *prime* associée à une offre restreinte
- Des taux toujours agressifs sur certains actifs principalement localisés dans les secteurs établis

VISUEL 1 : Investissement bureaux en régions



En Mds €

Sources : CBRE Research, Observatoires locaux, Immostat, T4 2021

Le marché de l'investissement

La reprise de l'activité s'est poursuivie, avec un peu plus de 3 Mds € investis en bureaux en régions. Alors que les marchés en régions affichent une hausse + 15 % sur un an, le marché francilien, quant à lui, est en retrait de - 22 %.

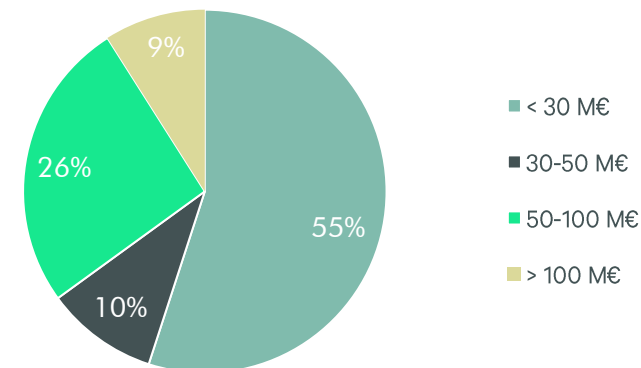
Ces bons résultats s'expliquent par la concrétisation de quelques opérations > 100 M€, après un début d'année atone. Moins nombreuses, elles ont représenté 9 % des volumes. Le segment 50 – 100 M€ s'est montré résilient cumulant 26 % des volumes (contre 19 % en 2020). Par ailleurs, les opérations < 30 M€ continuent de porter le marché totalisant 55 % des volumes.

Sans surprise, les acteurs domestiques ont porté le marché. Il s'agit principalement des structures institutionnelles, à savoir les collecteurs d'épargne grand public ou encore les caisses d'assurance. Ces derniers ont cumulé un peu plus de la moitié des volumes. Par ailleurs, les foncières sont toujours présentes, totalisant ¼ des volumes. Bien que la part des investisseurs internationaux soit en hausse sur un an, cumulant 11 % des volumes (vs. 8 % en 2020), cela reste en dessous des niveaux observés pré-Covid. Leur retour se fait timidement et principalement en consortium.

En 2021, plus averses au risque, les investisseurs adoptent des stratégies de recentrage, en se positionnant davantage sur des actifs *prime* et / ou *core* localisés dans des secteurs établis. A l'inverse, cela devient très compliqué pour les actifs à risque et localisés en dehors des secteurs établis. C'est ainsi que les actifs *core* ont représenté 73 % des volumes (pour des opérations > 50 M€), soit un niveau stable sur un an. L'intérêt pour des actifs *core* + s'est poursuivie, cumulant 14 % des volumes. En revanche, les actifs au profil *value add*, majoritairement vacant sont en retrait avec 13 % des volumes contre 23 % en 2020.

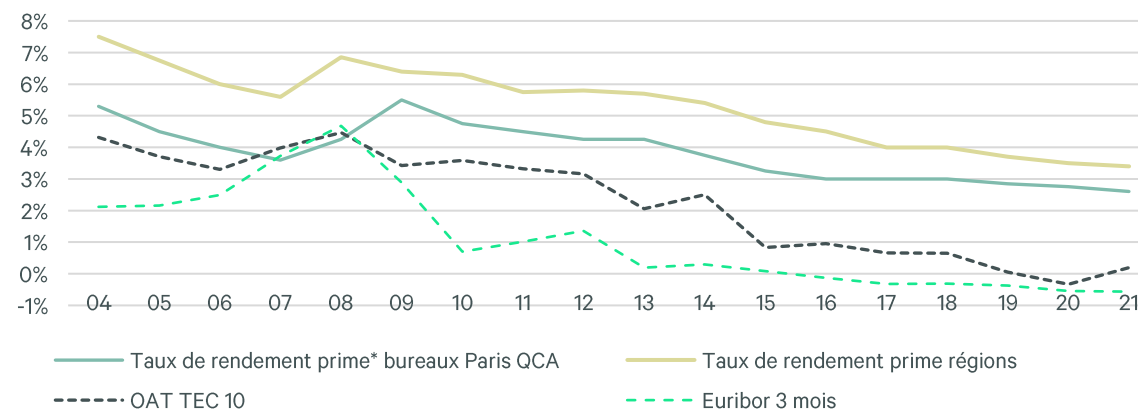
Le marché des VEFA peine à décoller avec près de 900 M€, bien loin des niveaux pré-Covid, où un peu plus d'1 Md € ont été investis chaque année, sur la période 2017 - 2019. Les investisseurs continuent malgré tout de se positionner sur du blanc, et ce, principalement pour des actifs situés dans les zones établies, marquées par une tension et / ou une pression haussière des valeurs locatives est attendue.

VISUEL 2 : Investissements bureaux par tranche de surface



En volume
Sources : CBRE Research, Immostat, T4 2021

VISUEL 3 : Evolution comparée des taux



En fin de période
*Actifs bien situés, loués aux conditions de marché. Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie
Sources : CBRE Research, Banque de France, T4 2021

Le taux de rendement *prime* régional est détenu par Lyon et s'est à nouveau comprimé pour atteindre 3,4 %. La plupart des autres marchés ont observé une compression des taux : Lille, Marseille, Nantes ou encore Bordeaux. Les grandes métropoles régionales ont gagné en profondeur de marché ces dernières années et permettent aux investisseurs de cocher les cases dans leur stratégies d'acquisition *core*, avec des secteurs tertiaires bien identifiés, où la demande locative est dynamique. La compression des taux illustrent la tension qui existe entre l'offre disponible et la demande des candidats à l'acquisition. En revanche, la tendance aversive au risque pèse sur les marchés secondaires qui voient au mieux une stabilité voire une tendance haussière.

Le marché de l'investissement restera dynamique au regard des deals en cours. Les investisseurs, toujours plus sélectifs, continueront de cibler en priorité les actifs offrant des revenus ou des potentiels locatifs pérennes, localisés dans les secteurs géographiques les plus établis et lisibles. Le *flight to quality*, classique en période de crise, est plus que jamais d'actualité au regard des mutations structurelle de l'immobilier d'entreprise en général et de l'immobilier tertiaire en particulier.

VISUEL 4 : Taux de rendement *prime**

Villes	Taux de rendement <i>prime</i> *
Lyon	3,40 %
Lille	4,15 %
Aix / Marseille	3,70 %
Nantes	4,35 %
Nice / Sophia	4,50 %
Bordeaux	3,80 %
Toulouse	4,50 %

*Actifs de qualité, loués aux conditions de marché

Grille établie en partie selon les dires d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque ville.

Source : CBRE Research, T4 2021

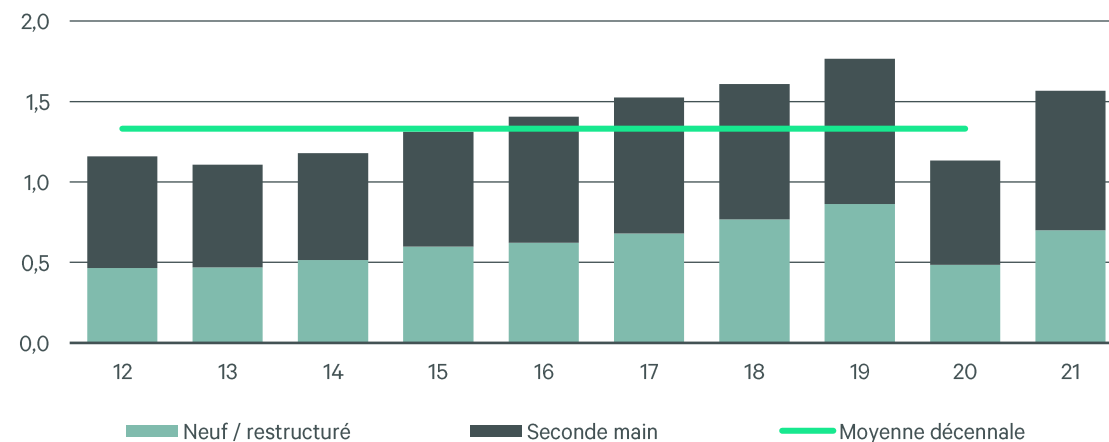
Un rebond de l'activité

Après une année 2020 très chahutée, l'activité tertiaire en régions présente des signes tangibles d'amélioration, sans pour autant retrouver son niveau de 2019. Les effets de la crise ont été moins forts dans les métropoles régionales qu'en Ile-de-France. Avec près de 1,6 million de m² placés, l'activité a enregistré une hausse annuelle de + 38 %.

Le retour des grandes opérations (> 5 000 m²) au cours du 2nd semestre a redonné de la vigueur aux volumes placés globaux. Au global, elles représentent 33 opérations pour un volume de 307 100 m² contre 194 100 m² en 2020. Sur ce segment, l'enseignement et le secteur public ont été les utilisateurs les plus présents, cumulant respectivement 30 % et 22 % des volumes. Dans un contexte d'hybridation des nouveaux modes de travail, et une recherche de flexibilité / centralité, les différents mouvements de regroupement / extension ont cumulé respectivement 26 % et 30 % des volumes. En parallèle, les déménagements ont représenté 29 % des volumes. L'activité sur ce segment, qui a vu la concrétisation de certaines transactions sur le 2nd semestre 2021, devrait s'accélérer en 2022, portée par les besoins de regroupement de certains utilisateurs – parfois sur des surfaces moins importantes - sur des immeubles neufs permettant de déployer ces nouveaux modes de travail (flex office, etc.).

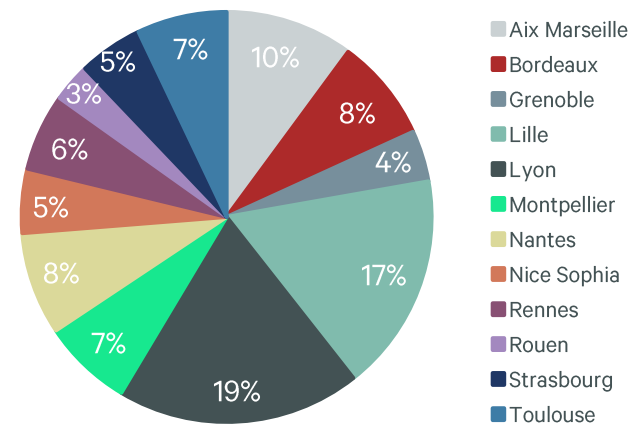
Le neuf a ainsi représenté près de la moitié des volumes, tiré notamment par le nombre croissant des comptes-propres et des opérations > 5 000 m². L'engouement pour les surfaces neuves se poursuit donc, cumulant ainsi 45 % des volumes. Alors que les actifs de seconde main devenus obsolètes continuent de peser sur le parc, ceux de meilleure qualité, situés dans les secteurs établis, où l'offre fait défaut, sont au contraire le cœur de cible de la plupart des utilisateurs, bénéficiant également des valeurs en baisse.

VISUEL 5 : Demande placée



En millions de m²
Sources : CBRE Research, Observatoire Locaux, Immostat, T4 2021

VISUEL 6 : Répartition géographique de la demande placée en 2021



Source : CBRE Research, T4 2021

Progression de la vacance

Alors que la demande placée est en hausse sur un an, la vacance a continué sa progression, frôlant ainsi la barre des 2 millions de m². Cette hausse s'explique notamment par, un volume surfaces de seconde main qui peinent à s'écouler, en plus des quelques livraisons. Néanmoins, le taux de vacance moyen régional proche de 5 %, souligne une certaine fluidité des marchés en régions, même si certains secteurs centraux sont marqués par une tension, en particulier sur l'offre neuve.

L'offre neuve/restructurée représente ainsi 21 % du stock global, avec toutefois, des disparités selon les marchés. Les critères de recherche s'aiguisent pour des surfaces toujours plus performantes et vers les surfaces les plus qualitatives, traditionnellement moins abondantes dans la plupart des quartiers centraux des grandes métropoles régionales, en partie liée à une absorption rapide des surface neuves existantes couplée à un niveau de pré-commercialisation élevé.

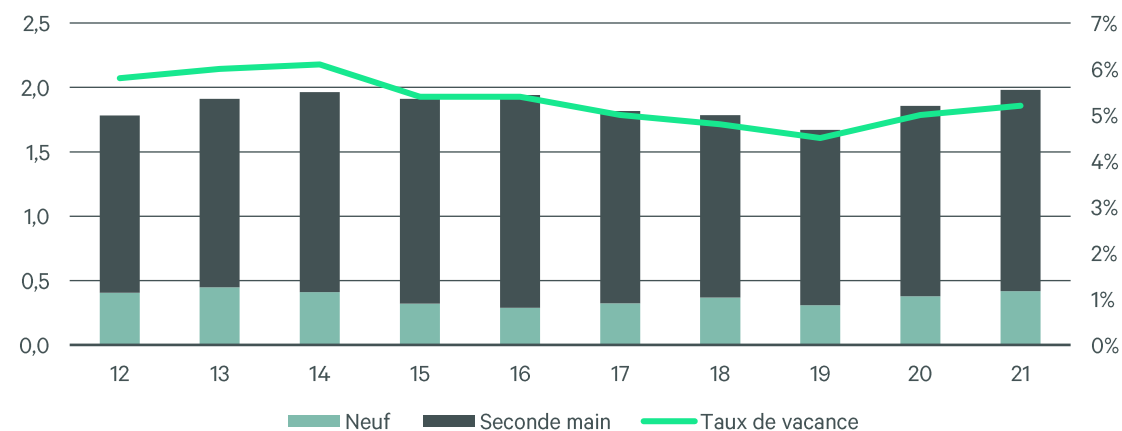
L'offre future certaine neuve permettra de redonner un peu d'air au marché. Au global, près de 700 000 m² sont dans le pipeline, dont 324 700 m² livrables en 2022. Compte tenu, des volumes commercialisés en moyenne dans le neuf chaque année, soit 683 200 m² (sur la période 2017-2020), la situation de l'offre devrait rester relativement tendue.

Progression des loyers dans le neuf

Pour les actifs neufs / restructurés, principalement localisés dans les zones les plus recherchées les loyers ont augmenté mais de façon modérée. Le loyer *prime* régional (IGH) est stable à 340 € (335 € hors IGH), faisant référence au *prime* lyonnais. Le *prime* marseillais, quant à lui, se situe à 300 € (hors IGH). Sur l'ensemble des métropoles, les loyers *prime* sont restés stables, oscillant entre 180 € - 250 €.

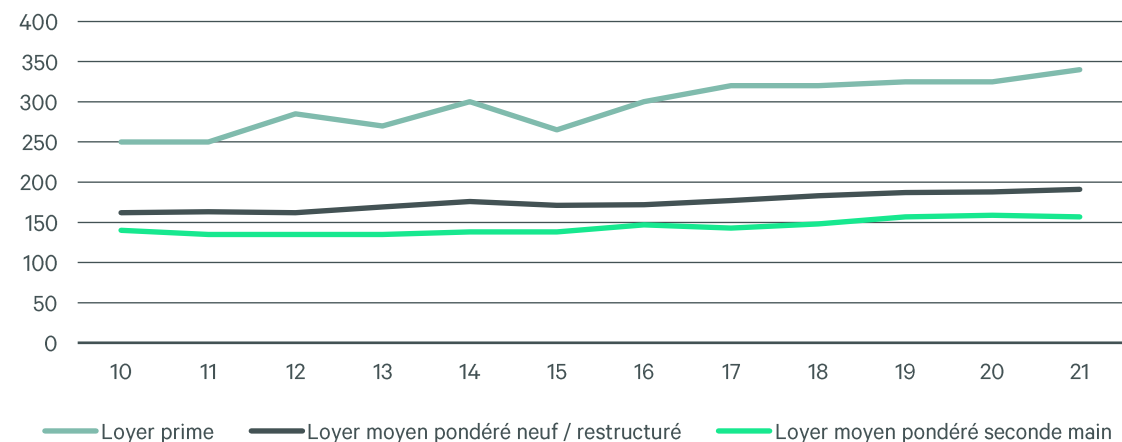
Des pressions à la baisse des loyers faciaux sont observées pour les immeubles moins récents et / ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à significativement progresser.

VISUEL 7 : Offre immédiate (échelle de gauche) et taux de vacance (échelle de droite)



En millions de m²
Source : CBRE Research, T4 2021

VISUEL 8 : Evolution des loyers



Loyers faciaux, en € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, T4 2021



Contacts

Fatma AKAR

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 34 02
fatma.akar@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

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



© Copyright 2022. 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.