

# Des marchés en région face à de multiples contraintes

▲ 601 300 m<sup>2</sup>  
Demande placée

▲ 2,6 M m<sup>2</sup>  
Offre immédiate

▲ 6,1 %  
Taux de vacance moyen

▲ 380 €  
Loyer prime

▼ 317 M €  
Investissement bureaux

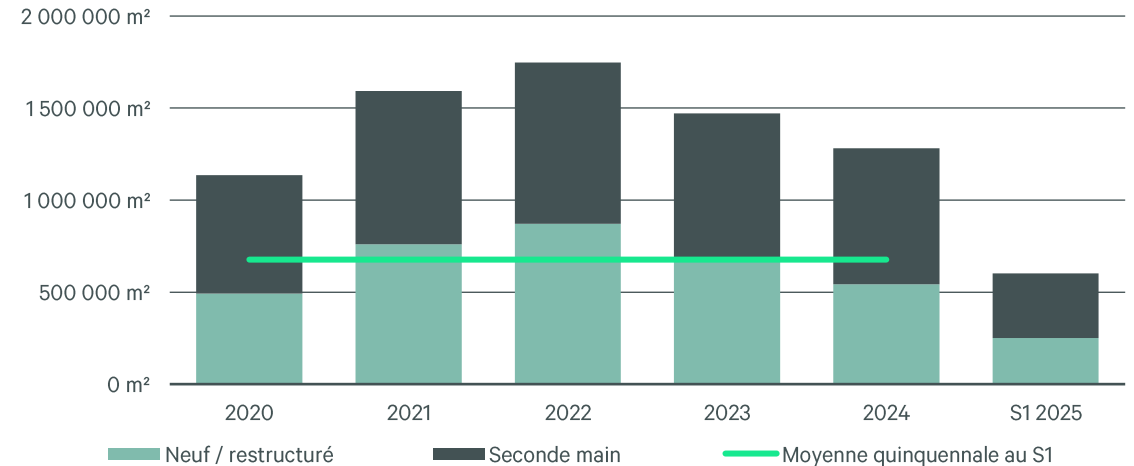
▶ 5,50 %  
Taux de rendement prime

Note : la flèche indique l'évolution annuelle

## L'activité à un niveau bas, malgré quelques bonnes dynamiques

Dans l'attente de signaux économiques positifs, le marché régional des bureaux est resté en retrait sur la première partie de l'année. La demande placée a cumulé 601 300 m<sup>2</sup>, en légère hausse par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024, qui avait enregistré un volume historiquement bas depuis 2020. Dans l'ensemble, les métropoles régionales pâtissent de la prudence des utilisateurs face aux conditions de marché actuelles, amenant à un nombre de transactions en recul par rapport aux niveaux historiques, en particulier sur les grandes demandes (> 1 000 m<sup>2</sup>). Seules les grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>) semblent tenir avec 11 enregistrées pour environ 104 500 m<sup>2</sup> (contre 12 pour 98 200 m<sup>2</sup> au S1 2024). Cette résilience en volume s'explique principalement par une transaction de 24 300 m<sup>2</sup> à Toulouse et n'occulte pas l'effet des stratégies d'optimisation de surface et de coûts des grandes entreprises sur les volumes globaux, comme l'illustre la baisse continue des surfaces moyennes unitaires signées sur ce créneau de surface. La bonne performance ponctuelle de certaines métropoles peut être trompeuse : elle résulte soit de quelques grandes transactions, soit d'un effet de rattrapage après une année 2024 historiquement faible, et n'atteste donc pas réellement d'un début de redémarrage du marché régional à ce stade. Les obstacles auxquels font face les marchés continueront d'impacter les volumes sur la deuxième partie de l'année. La demande placée serait donc, au mieux, similaire à son niveau de 2024.

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 2025

## L'offre continue de progresser, mais reste inadaptée aux cahiers des charges des utilisateurs

Mi-2025, l'offre immédiate cumule 2,6 millions de m<sup>2</sup> sur les 12 métropoles régionales. Elle est en hausse de + 8 % par rapport à fin 2024, avec les libérations qui alimentent l'offre de seconde main et qui ne parvient pas à être absorbée. Le taux de vacance atteint désormais les 6 % au niveau régional et est globalement en hausse sur l'ensemble des marchés, même si certains d'entre eux témoignent encore d'une tension plus ou moins prononcée sur le stock.

Cette tension reste encore prononcée sur les produits neufs / restructurés, dont les livraisons ont nettement ralenti depuis le début de l'année 2025. La production et la livraison de programmes neufs reste trop ponctuelle et souvent en inadéquation avec les besoins géographiques des utilisateurs, qui privilégient la centralité. Quelques marchés sont d'ores et déjà témoins d'une forte tension dans le neuf, à l'instar des métropoles méditerranéennes (Nice et Marseille). La question se posera dans quelques années pour d'autres métropoles où la consommation progressive des surfaces neuves suivra le ralentissement des livraisons.

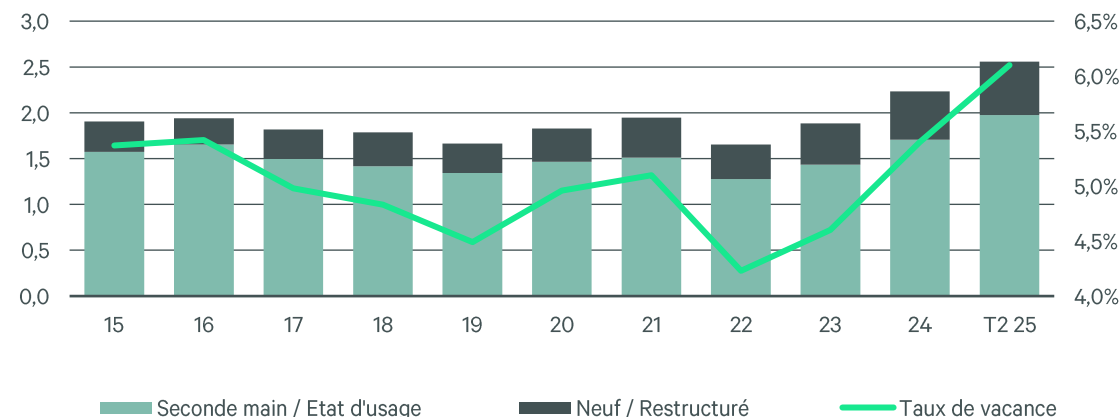
D'ici à la fin de l'année 2025, seulement 80 700 m<sup>2</sup> de surfaces neuves restent à livrer, pour la plupart situées dans les secteurs périphériques. Au-delà, le renouvellement en surfaces neuves sera limité du fait de la faiblesse du nombre de projets immobiliers lancés au cours de ces dernières années. Les quelques projets actuellement dans le *pipeline* attendent des niveaux de commercialisations suffisants avant de pouvoir être lancés. Les marchés régionaux seront ainsi carencés en offre neuve à court et moyen terme si une reprise du marché utilisateurs intervient dans les deux prochaines années.

## Les loyers sont globalement stables, mais les écarts se creusent

Les valeurs locatives sont globalement stables en région, avec toujours quelques hausses pour les secteurs *prime* ou pour les secteurs périphériques les mieux connectés aux centres-villes. Le loyer *prime* dans le QCA demeure à 370 € / m<sup>2</sup> / an à la Part-Dieu et concerne un produit restructuré. Dans les centres-villes, les loyers sont ajustés à la hausse, notamment à Lyon (380 € dans le 6<sup>e</sup> arrondissement) ou à Bordeaux (320 € dans l'hypercentre) avec des baux signés sur des immeubles en cours de restructuration.

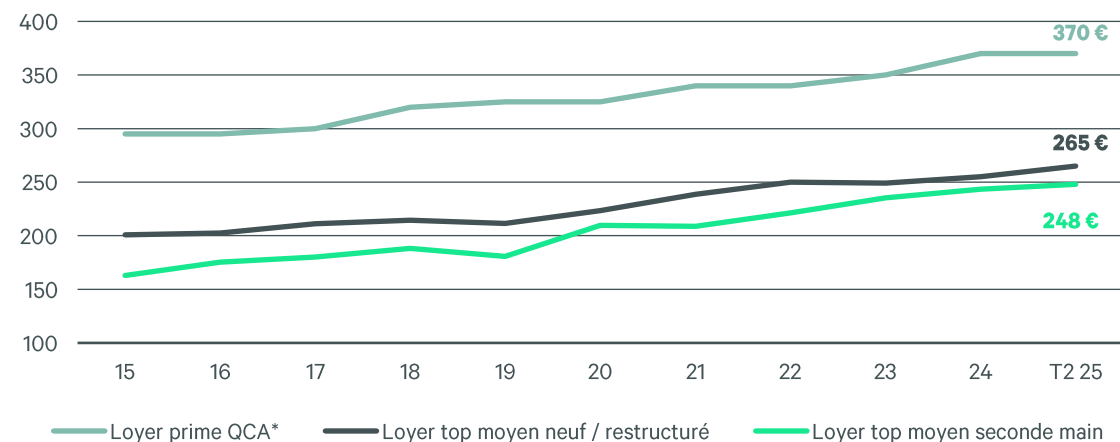
Dans l'ancien, la croissance des valeurs locatives marque le pas avec le manque de produits rénovés et de bon standing dans les secteurs les plus centraux. Cependant, l'écart se creuse avec les produits situés en périphérie, dont les valeurs de présentation sont en dessous du *prime* sur le secteur, faute de demande suffisante de la part des utilisateurs.

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



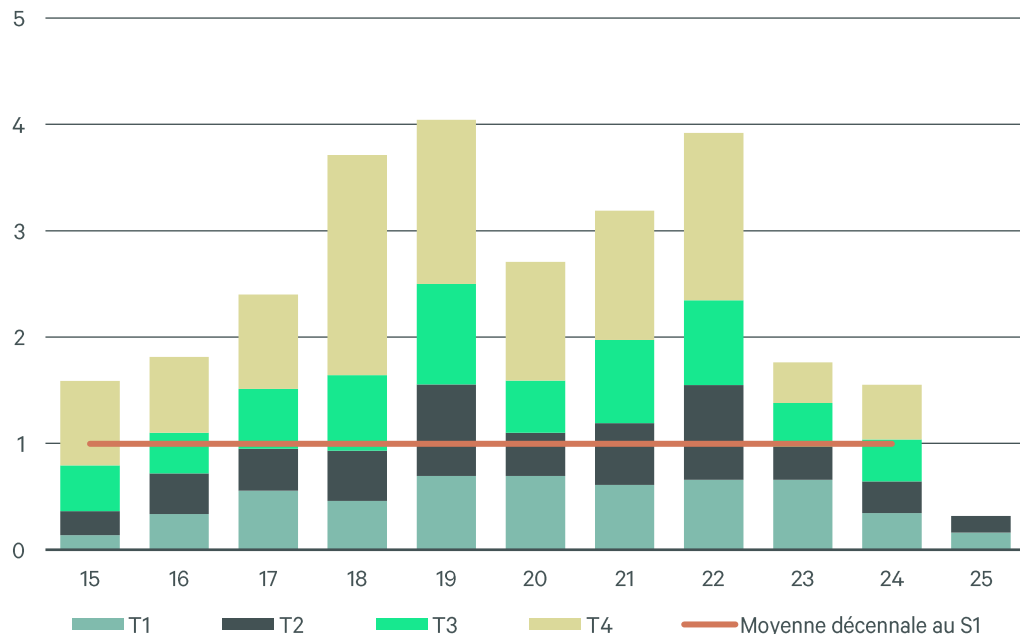
\* En millions de m<sup>2</sup>  
Source : CBRE Research, T2 2025

VISUEL 3 : Evolution des loyers



\* Quartier Central des Affaires – En € HT HC / m<sup>2</sup> / an  
Source : CBRE Research, T2 2025

VISUEL 4 : Investissement bureaux régions\*



\* Sur l'ensemble du marché en région, hors portefeuille non localisé / En Mds €  
Sources : CBRE Research, Immostat, T2 2025

## Contacts

### Stanislas LEBORGNE

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

### Yves GOURDIN

Executive Director - 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 toujours en bas de cycle

Alors que le marché de l'investissement a touché un niveau historiquement bas en 2024, aucun signe annonciateur de relance ne semble s'établir à la mi-année. En région, les volumes investis en immobilier de bureaux ont totalisé 317 M €, moitié moins de ceux du S1 2024 (642 M €).

Si les conditions de financement s'assouplissent progressivement avec les dernières baisses des taux directeurs en Zone Euro, l'incertitude politique et les difficultés budgétaires françaises ne semblent pas jouer en la faveur d'un environnement de taux propice au redémarrage du marché. L'OAT se stabilise autour des 3 % - 3,50 % et ne permet pas, *in fine*, une compression des taux de rendement immobiliers en région à ce stade. Ainsi, le marché est loin d'une parfaite liquidité, tant les négociations entre vendeurs et acquéreurs butent sur les conditions de prix. De plus, les régions subissent toujours le retrait de certaines grandes SCPI, acteurs historiques de ces marchés, qui avaient alimenté le marché de grands volumes ces dernières années.

Les stratégies d'acquisition dénotent dès lors d'un attentisme certain et de prudence. La moitié des transactions portent sur des volumes < 10 M €. La plus importante transaction de ce semestre concerne un rachat de part (*share deal*) par Icade auprès de Predica sur un actif de bureaux à Villeurbanne (69). Cette transaction s'élève à 30 M €.

Les SCPI et autres foncières restent toutefois les premiers investisseurs des marchés en région, concentrant près de la moitié des volumes investis et 40 % du nombre de transactions.

Le taux de rendement *prime* est stable sur l'ensemble des métropoles. Il s'établit à 5,50 % à Lyon et entre 6 % et 6,50 % sur les métropoles tertiaires secondaires. Seuls Lille et Marseille peuvent enregistrer des transactions à un taux inférieur à 6 %, grâce à la qualité des actifs, du potentiel de croissance des loyers et de la profondeur du marché.

© Copyright 2025. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes 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. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.