

« Marché des bureaux : les métropoles régionales plient mais ne rompent pas » (ARTHUR LOYD)



Emmanuel MASSY

Directeur Général Arthur Loyd



Cevan TOROSSIAN

Directeur Etudes & Recherche Arthur Loyd

Le Conseil en immobilier d'entreprise Arthur Loyd vient de publier son étude « L'Indispensable du marché des bureaux en régions au 1^{er} semestre 2024 ». L'occasion de dresser un premier bilan du marché utilisateurs à mi-2024 dans les 7 principales métropoles françaises : Lyon, Lille, Aix-Marseille, Nantes, Toulouse, Bordeaux et Montpellier.

Photographie des marchés d'immobilier de bureaux dans les métropoles régionales au S1 2024

Au cours du premier semestre 2024, les sept marchés régionaux à l'étude – Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Aix-Marseille, Nantes, et Montpellier – affichent **un volume de transactions de bureaux de 450 200 m², en repli de 24 % par rapport à la même période en 2023**, et même de 29 % par rapport à la moyenne de long terme. A titre de comparaison, le marché des bureaux en Ile-de-France enregistre, avec 853 300 m² placés, une baisse de 5 % par rapport au S1 2023, mais de 18 % lorsque l'on compare ce volume à sa moyenne de long terme.

Sans grande surprise, le marché locatif tertiaire des grandes métropoles régionales est rattrapé par le ralentissement de l'activité économique en France, devenu tangible pour les entreprises depuis la mi-2023.

« Qu'il s'agisse des carnets de commandes des entreprises, de la situation de leur trésorerie ou encore des défaillances, de nombreux indicateurs de suivi de la conjoncture économique se sont largement

dégradés ces douze derniers mois, avec, comme résultat concret, une érosion de la confiance des décideurs économiques, et un effritement de leur capacité à projeter des besoins immobiliers à moyen et long terme » décrypte **Cevan Torossian**, Directeur Etudes et Recherche d'Arthur Loyd.

Derrière cette décélération presque logique de la demande exprimée des utilisateurs au cours du premier semestre 2024 – et à laquelle viendra s'ajouter une part d'incertitude liée aux élections législatives anticipées – il convient toutefois de rappeler que *« tous les moteurs du marché ne se sont pas pour autant éteints : de l'adaptation des modes de travail aux nouveaux usages flexibles, de la quête de services, d'accessibilité et de centralité, à la recherche d'efficience tant énergétique que financière, les quelques 980 transactions signées au cours des six premiers mois de 2024 prouvent bien une certaine vitalité du marché des bureaux dans les métropoles régionales »* déclare **Emmanuel Massy**, Directeur Général d'Arthur Loyd.

De ce fait, le nombre total de transactions recule de seulement 11 % par rapport au premier semestre 2023. Si l'on recense un total de **90 transactions de plus de 1 000 m² de bureaux** dans les 7 métropoles analysées au cours du S1 2024, cela vient également nous rappeler que les PME et ETI représentent toujours le socle essentiel de la demande exprimée dans les territoires. *« La diversité des entreprises et secteurs d'activité représentés constitue la grande force des marchés régionaux, ce qui est de nature à réduire le risque de vacance locative pour peu que le triptyque prestations / divisibilité / loyer des actifs soit adapté »* ajoute **Emmanuel Massy**.

Un marché à deux vitesses au 1^{er} semestre 2024

Bureaux : des évolutions contrastées selon les métropoles régionales



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche, d'après les observatoires régionaux



En détail, les évolutions des 7 grands marchés étudiés sont assez contrastées au S1 2024 ; **on pourrait ainsi retenir deux grandes catégories**, qui, d'une certaine manière, reflèteraient également leur degré de profondeur.

Premier ensemble, le trio de tête occupé dans l'ordre par **Lyon**, **Lille** et **Aix-Marseille** – la métropole méditerranéenne regagnant cette année sa traditionnelle troisième place. Dans ces trois marchés, le repli de la demande placée au premier semestre 2024 y reste mesuré, compris entre -4 % et -12 %. A l'image de l'Île-de-France, ces marchés avaient davantage souffert au S1 2023, avec une contraction nettement plus forte de leur demande placée (-34 % en moyenne dans les trois capitales régionales).

Ainsi **Lyon** conserve la pole position des marchés régionaux, avec une demande placée qui totalise 115 100 m² de bureaux au S1 2024, en baisse de 4 %. En revanche, le nombre de transactions progresse très légèrement : 264 opérations, contre 261 en 2023. Si le quartier d'affaires de la Part-Dieu redevient le secteur le plus plébiscité avec 12 % de parts de marché, la Techlid et – plus inhabituel – le Val de Saône, font jeu égal au premier semestre 2024, avec 11 % de la demande placée chacun. Enfin, on dénombre un total de 22 transactions de plus de 1 000 m² à l'échelle de la métropole lyonnaise : parmi elles, citons notamment l'opération de type campus de 17 500 m² dont 12 000 m² de bureaux située à Rillieux-la-Pape et réalisé pour le groupe de services informatiques **Xefi**, ou encore, la prélocation par l'**ACTA** de 3 540 m² dans l'immeuble neuf Racines, à Lyon Vaise.

Le cas de **Lille** est peut-être plus singulier : la quasi-absence des opérations en compte-propre pèse sur les volumes transactés au S1 2024, qui totalisent 89 200 m² au S1 2024, en repli de 4 %. Mais la demande placée hors compte propre repart à la hausse (+17 %), et demeure en ligne avec sa moyenne à 5 ans. Une fois n'est pas coutume, le secteur tertiaire de Villeneuve d'Ascq capte près d'un tiers des volumes commercialisés au premier semestre 2024, un très bon niveau qui s'explique notamment par une transaction de près de 10 000 m² signée par **Decathlon** dans un programme développé par le promoteur **Lazard**. Au total, on recense 18 opérations de plus de 1 000 m² au cours des six premiers mois de l'année, dont 3 de plus de 5 000 m². *« En tutoyant Lyon sur le nombre de transactions de grande taille, Lille démontre une certaine maturité de son marché, qui s'appuie sur un large tissu économique et la complémentarité de ses secteurs tertiaires de référence »* analyse **Cevan Torossian**.

Aix-Marseille, pour sa part, termine le premier semestre avec 56 400 m² placés, en repli de 12 % d'une année sur l'autre, mais de 22 % par rapport à la moyenne à 5 ans. Si la forte dynamique qui portait jusqu'ici le Pays d'Aix s'est légèrement érodée avec une diminution de 27 % par rapport au S1 2023, le pôle aixois représente toujours 1 m² sur 2 commercialisé dans la métropole, comme en témoigne le BEFA signé par l'école de commerce **ESSCA** d'un immeuble neuf de 5 600 m² réalisé par **Cogedim** et **Spirit Provence** à Aix-en-Provence. Du côté de la cité phocéenne, les volumes de bureaux transactés se stabilisent au S1 2024, mais restent toujours inférieurs de 34 % à leur moyenne à 5 ans, en raison notamment du retrait des « méga deals ».

Le **deuxième ensemble** de marchés régionaux est composé de **Bordeaux, Toulouse** et **Nantes**. Si ces grandes métropoles régionales ont pour point commun de figurer ces dernières années parmi les plus attractives du pays ne serait-ce qu'au regard de leur forte croissance démographique, force est de constater que leurs marchés de bureaux enregistrent des baisses assez significatives au premier semestre 2024, comprises entre -35 % et -51 %.

Ce sont **Bordeaux** et **Toulouse** qui arrivent en 4^{ème} et 5^{ème} place, avec respectivement 55 000 et 49 100 m² de bureaux commercialisés, en affichant les plus fortes baisses au cours du S1 2024. Ces deux métropoles avaient cependant enregistré des niveaux record de transactions l'année dernière, ce qui vient quelque peu nuancer l'ampleur de cette baisse. Avec 10 transactions de plus de 1 000 m² recensées au S1 2024 dans chacune de ces deux métropoles, le ralentissement du marché, bien que palpable, est donc limité.

A l'inverse, **Nantes**, qui termine le premier semestre 2024 avec 36 400 m² placés, avait déjà amorcé un début de ralentissement en 2023. Si le volume de transactions recule de 35 %, leur nombre quant à lui baisse moins fortement : -12 %, soit 101 opérations au cours du S1 2024. Pour compléter ce tableau du marché nantais, seuls 6 500 m² ont été commercialisés dans le neuf au cours des six derniers mois. Ainsi, Nantes termine le semestre avec un niveau d'activité comparable au S1 2020, une période marquée par le « grand confinement » lié à la crise sanitaire. *« Si le ralentissement de la demande exprimée est réel, ces résultats sont également la traduction concrète d'une pénurie d'offre neuve de bureaux dans les secteurs centraux de Nantes, une situation qui pèse sur les performances globales du marché, mais qui devrait continuer de renforcer la valeur des immeubles existants en centralité »* commente **Emmanuel Massy**. Et d'ajouter : *« la pénurie d'offre neuve de bureaux du quartier d'affaires Euronantes contraste ainsi avec la suroffre passagère à Bordeaux Euratlantique, confirmant ainsi que les facteurs limitant des marchés régionaux peuvent être différents d'une métropole à l'autre ».*

Reste le cas à part de **Montpellier** : avec un repli de 7 % des volumes commercialisés, la métropole Occitane n'échappe pas au ralentissement du marché des bureaux en régions. Mais avec 49 000 m² placés au premier semestre 2024, l'écart à la moyenne à 5 ans est mesuré, tandis que le nombre de transactions reste quasi stable (-2 %) par rapport à 2023. Fait marquant, 50 % du marché a porté sur des surfaces neuves, ce qui fait dire à **Cevan Torossian** que *« la poursuite de l'aménagement du nouveau quartier de Cambacérès et les succès locatifs des immeubles de bureaux récemment développés sont la parfaite illustration d'une politique d'urbanisation vertueuse – gare TGV, tramway, mixité fonctionnelle, ambition environnementale des opérations immobilières – qui répond aux nouveaux besoins des entreprises en matière de lieu de vie et de travail ».*

Au final, les marchés régionaux font preuve d'une certaine résilience et possèdent toujours de nombreux atouts pour les investisseurs, liés aux fondamentaux socioéconomiques des métropoles régionales et à la diversification géographique d'un patrimoine immobilier. *« Sans sous-estimer la réalité de l'hybridation des modes de travail au sein des entreprises comme dans les administrations, l'impact du refroidissement de*

la conjoncture économique telle que nous le connaissons en 2024 apparaît ici bien plus important que le déploiement du télétravail sur les performances des marchés de bureaux en régions » parachevé Cevan Torossian.

Premier Réseau Français de conseil en immobilier d'entreprise, nous nous engageons dans la réussite de la stratégie immobilière de nos clients et investisseurs. Nos équipes les conseillent avec les meilleures analyses et indicateurs pour leur présenter les solutions les plus pertinentes du marché.

Le pôle Etudes et Recherche d'Arthur Loyd analyse la conjoncture des marchés et les données socio-économiques des territoires afin d'offrir aux clients une vue globale sur les actifs immobiliers et les facteurs urbains de valorisation. Des analyses précises adaptées à l'environnement et au secteur de chaque client pour transformer les défis d'aujourd'hui en réussite de demain.

Retrouvez nos services et publications sur www.arthur-loyd.com

CONTACTS

Margaux PEYROUX	T. +33 (0)6 08 26 58 61	mpeyroux@arthur-loyd.com
Cevan TOROSSIAN	T. +33 (0)6 08 26 58 61	cevan.torossian@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD LILLE		
Xavier HUGOT	T. +33 (0)3 20 30 38 38	lille@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD LYON		
Jean-Pascal DENYS	T. +33 (0)4 72 83 08 08	lyon@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD NANTES		
Yvan QUILLEC	T. +33 (0)2 40 74 74 74	nantes@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD MONTPELLIER		
Michel PEINADO	T. +33 (0)4 67 20 00 00	montpellier@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD BORDEAUX		
Rémi COCUELLE	T. +33 (0)5 56 01 50 40	bordeaux@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD TOULOUSE		
Jonathan JINKINS	T. +33 (0)5 62 57 62 57	toulouse@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD AIX-EN-PROVENCE		
Pierre-Laurent FIGUIERE	T. +33 (0)4 42 39 93 99	aix@arthur-loyd.com
ARTHUR LOYD MARSEILLE		
Dominique LESTO	T. +33 (0)4 91 17 70 00	marseille@arthur-loyd.com
Jean-Jacques ORSONI		