

# Recherche de centralité : Mythe ou Réalité ?



L'analyse des marchés de bureaux, et plus particulièrement des surfaces commercialisées aux entreprises et administrations, permet de mieux appréhender les tendances de fond qui s'opèrent dans un territoire. Et depuis la crise sanitaire, le besoin de centralité géographique des entreprises utilisatrices de bureaux revient régulièrement en étendard dans ces analyses. Une évolution qui semble concerner principalement les entreprises du « tertiaire supérieur », en quête d'une meilleure qualité de vie au travail, mais aussi – et surtout – afin de répondre à une problématique RH, d'attractivité et de fidélisation des talents.

Décryptages à travers l'analyse des marchés tertiaires de 5 métropoles françaises : **Paris Ile-de-France, Lyon, Lille, Bordeaux et Nantes.**

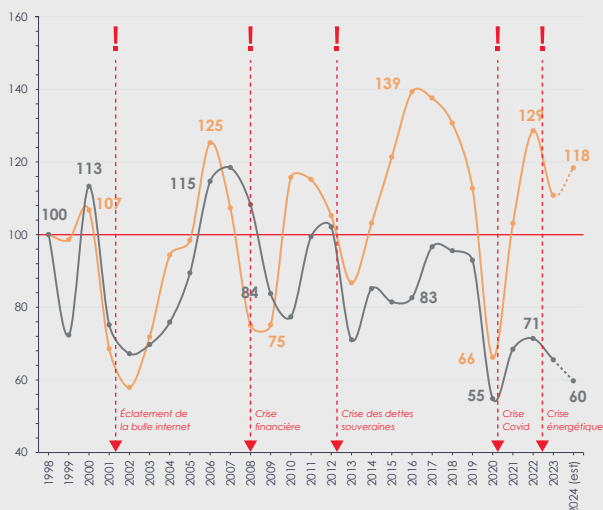


## Paris

Un tiers du parc de bureaux francilien, mais 50 % des surfaces commercialisées

### PARIS IDF

Évolution des volumes de transactions de bureaux (Paris vs Périphérie parisienne – indice base 100 : 1998)



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche / Observatoires régionaux

Clé de lecture : en 2022, la demande placée de bureaux à Paris est supérieure de 29 % à son niveau de 1998 ; en périphérie parisienne, elle est inférieure de 29 %.

- Le marché tertiaire francilien est particulièrement - et historiquement - **cyclique**, directement corrélé à la conjoncture économique mondiale.
- A partir de 2014, une **désynchronisation assez nette** des rythmes de commercialisation des surfaces de bureaux entre Paris et sa banlieue s'observe, en dépit des politiques publiques de « rééquilibrage Est/Ouest » de l'emploi et de soutien plus général à la tertiarisation de la périphérie parisienne. Depuis 2021, la tendance à la centralité se confirme. **Paris connaît un fort rebond post-Covid**, là où la périphérie peine à retrouver son attractivité auprès des entreprises.



**1m<sup>2</sup> sur 2** est commercialisé à Paris intra-muros en moyenne depuis 2020

**-35 %** volume de transactions en Périphérie entre 1998 et 2023



« Longtemps considéré comme centre de coûts, l'immobilier devient désormais un outil pour les entreprises, contribuant à l'**image de marque** et favorisant la **rétenion des talents**. La centralité parisienne aide à y répondre, notamment au regard des aménités urbaines offertes par la capitale.

Cependant, la **centralité parisienne ne peut convenir à toutes les entreprises** : l'effort financier concédé y est conséquent. D'autres marchés peuvent alors tirer leur épingle du jeu ; à condition de bénéficier d'une bonne accessibilité, d'offrir un environnement « business-friendly » et de proposer une offre immobilière qualitative. »



**Pierre-Antoine MATRAND**  
Directeur Général Arthur Loyd IDF

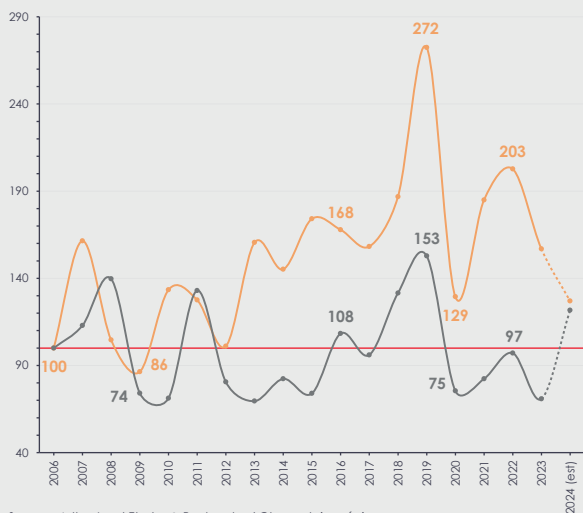
2

## Lyon

### L'hégémonie lyonnaise post-Covid

#### LYON MÉTROPOLE

Évolution des volumes de transactions de bureaux  
(Lyon vs Périphérie Lyonnaise – indice base 100 : 2006)



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche / Observatoires régionaux

Clé de lecture : en 2022, la demande placée de bureaux à Lyon est supérieure de 103 % à son niveau de 2006 ; en périphérie lyonnaise, elle est inférieure de 3 %.

→ Un **changement de taille du marché de bureaux lyonnais**, en lien avec la poursuite de la tertiarisation de son économie, s'est opéré au cours des 20 dernières années. Mais c'est à partir de 2013 que les secteurs lyonnais de la Part-Dieu, de Vaise, de Confluence ou encore Gerland ont vu leur rythme de transactions de bureaux fortement progresser, contrairement à la périphérie lyonnaise.

→ Comme à Paris, la crise sanitaire a entraîné une divergence entre Lyon et sa périphérie : **Lyon a concentré 78 % des volumes de transactions de bureaux** de la métropole en 2023.



À retenir :

**+57 %**  
volume de transactions  
à Lyon Centre entre  
2006 et 2023

**-29 %**  
volume de transactions  
en Périphérie entre  
2006 et 2023



« Depuis 3 ans maintenant, un **besoin exacerbé de centralité** s'observe chez les utilisateurs de bureaux lyonnais. La majorité des entreprises préfère conserver une localisation hyper centrale, même si cela induit une **réduction de surfaces**. A titre indicatif, nous n'avons pas enregistré de grandes transactions – supérieures à 10 000 m<sup>2</sup> – à Lyon intra-muros durant les 9 premiers mois de l'année 2024.

Nous constatons de nombreux mouvements exogènes, de la périphérie vers Lyon intra-muros, comme sur le secteur de la Part-Dieu par exemple. Ces utilisateurs ont des critères indispensables d'accessibilité, comme des solutions de mobilité douce à proposer à leurs collaborateurs. »



Maryse CADEGROS

Directrice Général Arthur Loyd Lyon - Brice Robert

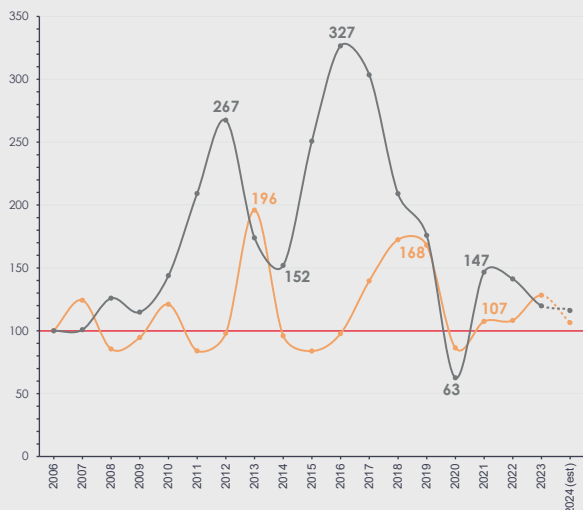
3

## Lille

### Le besoin de centralité estompé par aménités urbaines de la Périphérie

#### LILLE MÉTROPOLE

Évolution des volumes de transactions de bureaux  
(Lille vs Périphérie lilloise – indice base 100 : 2006)



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche / Observatoires régionaux

Clé de lecture : en 2021, la demande placée de bureaux à Lille est supérieure de 7 % à son niveau de 2006 ; en périphérie lilloise, elle est supérieure de 47 %.

→ Contrairement aux autres métropoles, le marché tertiaire de Lille intra-muros n'a pas connu une hausse exponentielle des volumes de transactions. Au contraire, **les marchés périphériques ont largement – et très rapidement – contribué à l'activité transactionnelle**, jusqu'en 2016. Par la suite, l'évolution des commercialisations a quelque peu ralenti au profit des marchés centraux tels que le quartier d'affaires d'Euralille, dont la demande placée a été multipliée par 2,3 entre 2006 et 2018.

→ Depuis la crise sanitaire, les marchés tertiaires de Lille intra-muros et de la Périphérie évoluent simultanément, sans l'effet « centralité », tant recherché par les utilisateurs des autres marchés de bureaux à l'étude.



À retenir :

**+28 %**  
volume de transactions  
à Lille entre  
2006 et 2003

**+20 %**  
volume de transactions  
en Périphérie entre  
2006 et 2023



« La métropole de Lille correspond en tout point à la ville du **quart d'heure**. Dans ce contexte, la centralité ne se joue pas uniquement sur le plan géographique. Le cahier des charges des entreprises utilisatrices de bureaux inclut **l'accessibilité, la proximité avec des lieux de vie et enfin un niveau élevé de services propres à l'immeuble**. Ce triptyque reste le moteur des marchés tertiaires de Villeneuve d'Ascq ou du secteur de la Pilaterie. Ces derniers ont su s'adapter aux nouveaux besoins des utilisateurs, les immeubles répondant dorénavant aux derniers standards comme les actifs de dernière génération d'Euralille. »



Stéphane GREUGNY

Directeur Associé département tertiaire Arthur Loyd Lille

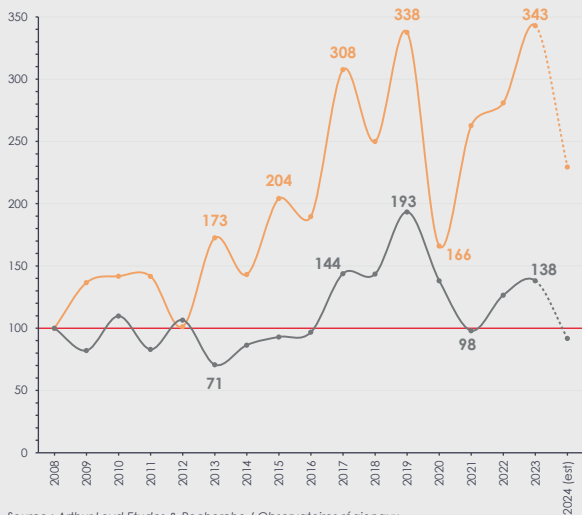
4

# Bordeaux

Quand l'aménagement du territoire transforme les dynamiques territoriales et immobilières

## BORDEAUX MÉTROPOLE

Évolution des volumes de transactions de bureaux  
(Bordeaux vs Périphérie bordelaise – indice base 100 : 2008)



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche / Observatoires régionaux

Clé de lecture : en 2023, la demande placée de bureaux à Bordeaux est supérieure de 243 % à son niveau de 2008 ; en périphérie bordelaise, elle est supérieure de 38 %

→ La tertiarisation de l'économie bordelaise se vérifie par les chiffres : le **niveau de demande placée a été multiplié par 2** entre 2008 et 2023. Bordeaux intra-muros a connu une hausse exponentielle de sa demande placée dès 2013, qui s'est exacerbée en 2016. La périphérie bordelaise a connu également une hausse des volumes transactionnés, qui s'est quelque peu délitée à partir de 2020.

→ L'amplitude observée à partir de la crise sanitaire entre Bordeaux centre et la périphérie s'explique par de nombreuses prises à bail d'immeubles neufs des **secteurs d'Euratlantique et des Bassins à Flot**. En 2023, **Bordeaux concentrait 55 % de la demande placée de la métropole**.

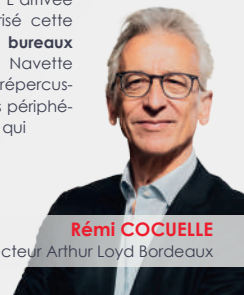


À retenir :

Le volume de transactions à Bordeaux intra-muros a été multiplié par **3,5 en 15 ans**



« Le marché tertiaire de la métropole de Bordeaux connaît un renouveau initié depuis maintenant une dizaine d'années. Le développement d'Euratlantique et des Bassins à flot a notamment permis à la ville de Bordeaux d'accueillir des sièges sociaux et Directions régionales de grandes sociétés. L'arrivée de la LGV, en 2017, a également favorisé cette **dynamique positive pour le marché de bureaux intra-muros**. A contrario, l'arrêt de la Navette aérienne Paris-Bordeaux a entraîné des répercussions significatives sur les marchés tertiaires périphériques, et en particulier à Mérignac, qui jouissait jusqu'alors d'une connexion efficace avec les principaux centres de décisions franciliens. »



Rémi COCUELLE

Directeur Arthur Loyd Bordeaux

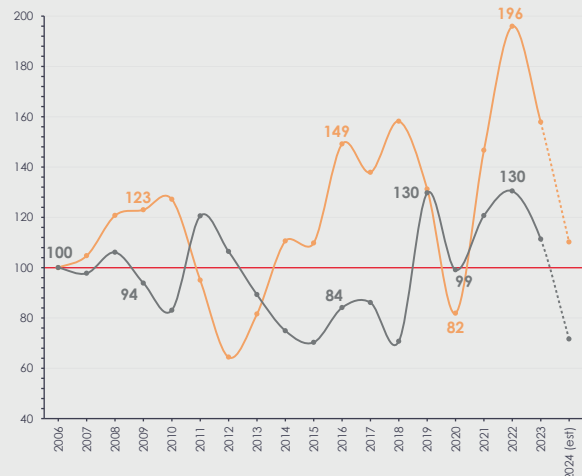
5

# Nantes

Une ville rattrapée par la réalité et le manque de foncier disponible

## NANTES MÉTROPOLE

Évolution des volumes de transactions de bureaux  
(Nantes vs Périphérie nantaise – indice base 100 : 2006)



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche / Observatoires régionaux

Clé de lecture : en 2022, la demande placée de bureaux à Nantes est supérieure de 96 % à son niveau de 2006 ; en périphérie nantaise, elle est supérieure de 30 %

→ Si historiquement l'essentiel des commercialisations de bureaux concernait les parcs tertiaires périphériques, de Saint-Herblain ou Orvault par exemple, l'émergence des secteurs d'affaires centraux tels qu'**Euronantes** ou encore l'île de Nantes ont changé la donne. Nantes intra-muros a vu son rythme de transactions de bureaux croître fortement à partir de 2014, pour finalement être **multiplié par deux** en 2022.

→ A l'instar de Paris ou Lyon, un décrochage de la périphérie nantaise post-Covid est à souligner. En 2023, **Nantes a concentré 44 % des volumes de transactions de bureaux de la métropole**.



À retenir :

**+58 %**  
volume de transactions à Nantes entre 2006 et 2023

**+11 %**  
volume de transactions en Périphérie entre 2006 et 2023



« La ville de Nantes n'est historiquement pas une ville tertiaire, sa transformation économique est récente, s'expliquant par l'arrêt de l'activité industrielle et le nécessaire réaménagement de ses friches. Ces grands chantiers ont **favorisé l'implantation de nombreuses entreprises du tertiaire supérieur**. Mais l'épuisement du foncier limite d'ores et déjà la dynamique tertiaire intra-muros ; et ce constat semble difficilement réversible. Une problématique qui commence à exercer une pression sur les volumes de transactions et limite les opportunités pour les entreprises mais qui pourrait également favoriser la périphérie, à condition de proposer des **immeubles efficaces et serviciels**. »



Yvan QUILLEC

Directeur Arthur Loyd Nantes

# Le premier Réseau National de Conseil en Immobilier d'Entreprise

## 5 fonctions transverses :



Études & Recherche



Asset Management



Grands comptes



Investissement



Logistique

## Domaines d'intervention, partout en France :



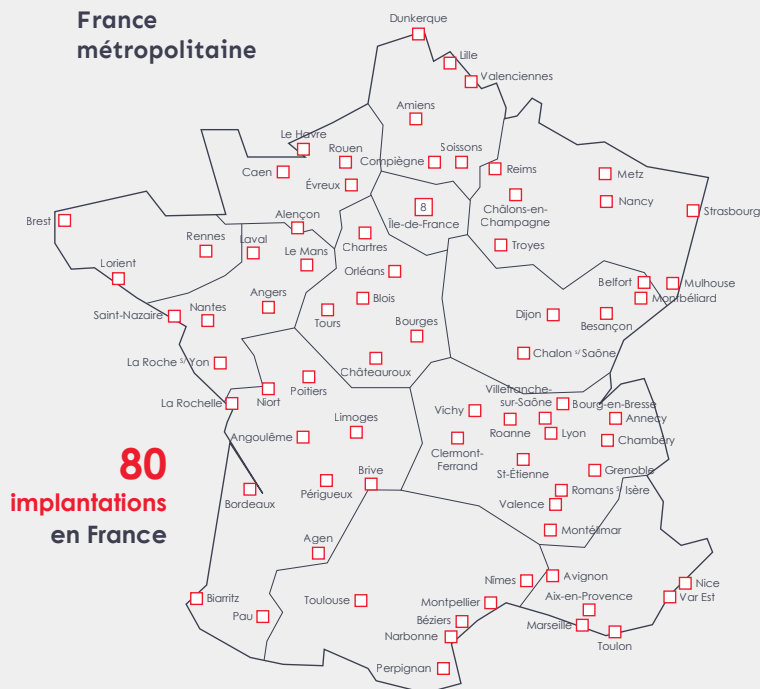
Bureaux



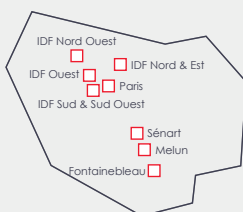
Commerces



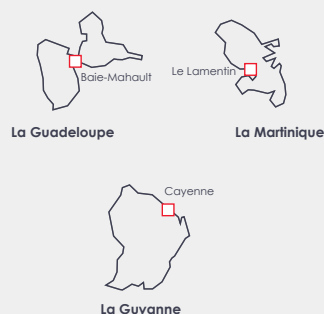
Activités



### Île-de-France



### DROM-COM



## Contacts :



### Cevan Torossian

Directeur Études & Recherche  
cevan.torossian@arthur-loyd.com



### Marine Lamari

Responsable Études  
marine.lamari@arthur-loyd.com



### Jean-Christophe Gausi

Directeur du Développement Grands Comptes  
jc.gausi@arthur-loyd.com



### Emmanuel Massy

Directeur Général Arthur Loyd  
emassy@arthur-loyd.com



### Pierre-Antoine Matrand

Directeur Général Arthur Loyd IDF  
pierre.matrand@arthur-loyd.com



### Maryse Cadegros

Directrice Général Arthur Loyd Lyon - Brice.R  
marysecadegros@bricerobert.com



### Stéphane Greugny

Directeur Associé dpt. tertiaire Arthur Loyd Lille  
sgreugny@arthur-loyd.com



### Rémi Cocuelle

Directeur Arthur Loyd Bordeaux  
r.cocuelle@arthur-loyd.com



### Yvan Quillec

Directeur Arthur Loyd Nantes  
yquillec@arthur-loyd.com