

France Régions, Bureaux, 4T 2020

# Coup d'arrêt de la croissance en régions

MARCHÉ UTILISATEURS

▼ Demande placée\*  
1,1 million de m<sup>2</sup>

▲ Offre immédiate\*\*  
1,8 million de m<sup>2</sup>

INVESTISSEMENT

▼ Volume Bureaux\*  
2,6 Mds €

▶ Taux de rendement *prime*\*\*  
3,5 %

\* Évolution 2019 / \*\* Evolution 2T 2020

Visuel 1 : Tableau de synthèse

Villes	Demande placée			Offre immédiate			Loyers (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)	
	Volume	Part du neuf / restructuré	Évolution annuelle	Volume	Part du neuf / restructuré	Évolution annuelle	Neuf / restructuré	Seconde main
Lyon	217 300 m <sup>2</sup>	48%	-50%	248 100 m <sup>2</sup>	38%	7%	120 / 325	85 / 290
Lille	138 700 m <sup>2</sup>	60%	-48%	255 000 m <sup>2</sup>	22%	-6%	125 / 240	80 / 205
Aix Marseille	137 000 m <sup>2</sup>	25%	-8%	182 200 m <sup>2</sup>	14%	-11%	130 / 300	90 / 240
Bordeaux	123 000 m <sup>2</sup>	48%	-39%	120 700 m <sup>2</sup>	25%	25%	130 / 215	95 / 300
Nantes	86 200 m <sup>2</sup>	38%	-31%	71 700 m <sup>2</sup>	26%	25%	135 / 205	90 / 250
Strasbourg	74 600 m <sup>2</sup>	43%	18%	129 700 m <sup>2</sup>	19%	5%	135 / 195	80 / 150
Grenoble	72 900 m <sup>2</sup>	67%	29%	145 000 m <sup>2</sup>	3%	4%	148 / 180	90 / 135
Montpellier	71 600 m <sup>2</sup>	16%	-30%	89 000 m <sup>2</sup>	7%	-12%	155 / 175	110 / 150
Rennes	c.65 000 m <sup>2</sup>	ND	-47%	c.100 000 m <sup>2</sup>	ND	ND	125 / 205	85 / 130
Toulouse	63 000 m <sup>2</sup>	32%	-51%	233 000 m <sup>2</sup>	10%	20%	145 / 195	90 / 230
Nice Sophia	59 500 m <sup>2</sup>	40%	-7%	116 000 m <sup>2</sup>	34%	66%	155 / 225	90 / 150
Rouen	22 000 m <sup>2</sup>	24%	-50%	85 000 m <sup>2</sup>	4%	-6%	130 / 180	80 / 115

Source : CBRE Research et observatoires locaux de l'immobilier d'entreprise, 4T 2020

## UN MARCHÉ EN RETRAIT

Après plusieurs années de croissance continue, la dynamique du marché tertiaire en régions s'est heurtée à l'épidémie de la Covid-19. Secoués par la crise sanitaire et économique, certains utilisateurs ont ralenti voire décalé leur projet immobilier, afin de privilégier des problématiques plus opérationnelles et d'initier une réflexion sur les nouveaux modes de travail.

Au total, ce sont un peu plus d'1 million de m<sup>2</sup> placés en 2020, soit une baisse de - 36 % par rapport au pic historique atteint en 2019.

Si la recherche d'optimisation et de maîtrise des coûts ainsi que la modernisation des espaces, continuent d'alimenter l'activité, le volume de transactions s'en est trouvé freiné.

Toutefois, des disparités existent selon les marchés. Hormis Strasbourg et Grenoble, l'ensemble des métropoles ont affiché une baisse de l'activité. Par ailleurs, Lille et Lyon ont affiché un net repli, alors qu'Aix Marseille et Nice Sophia ont mieux résisté.

Alors que le marché était particulièrement animé par les grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) ces dernières années, ce segment a marqué un coup d'arrêt brutal. Pour cause, l'intensification du télétravail et les réflexions sur les stratégies immobilières poussent les grands utilisateurs à s'interroger sur leurs besoins en surface de bureaux post-crise et donc à l'attentisme. Seules 22 opérations ont été recensées pour un volume proche de 200 000 m<sup>2</sup>, contre 395 000 m<sup>2</sup> en 2019. Cependant, l'activité sur ce segment devrait reprendre, en réponse notamment aux besoins de regroupement ou de centralisation de certaines entreprises et de structures institutionnelles. Les petites surfaces, quant à elles ont continué d'être résilientes.

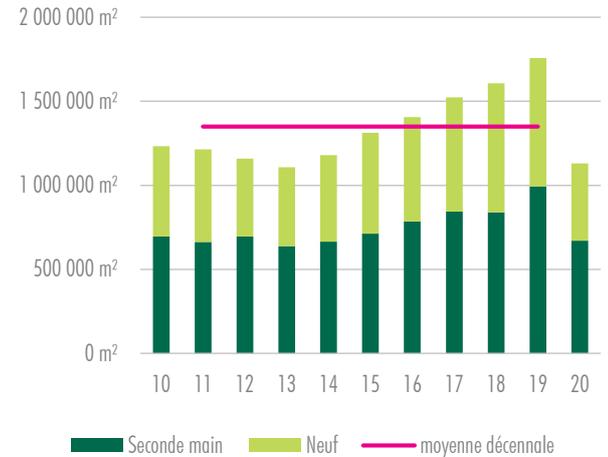
Le neuf est toujours très privilégié, totalisant 41 % des volumes. En parallèle, le marché du seconde main a résisté. Cela concerne notamment les biens de qualité, situés dans les secteurs établis et marqués par une tension à l'offre.

En régions, c'est notamment la demande publique et para publique qui est restée assez active, ce qui a permis de compenser partiellement le recul du secteur privé. Par ailleurs, les secteurs de la santé, formation-écoles, informatiques, assurances ou encore caisse de retraite restent toujours actifs dans la demande exprimée.

**PROGRESSION DE LA VACANCE**

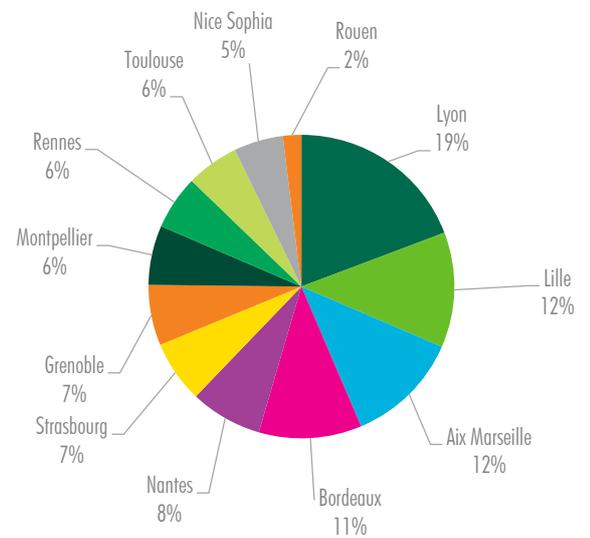
À l'heure où les attentes qualitatives des entreprises se renforcent (recherche de centralité, d'efficacité, de flexibilité...), l'offre dans les grandes métropoles régionales est structurellement déficitaire, en qualité comme en quantité. Stable depuis quelques années, la vacance est en légère hausse, pour atteindre 1,8 million de m<sup>2</sup>, soit + 5 % sur un an. Cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochains mois, avec des livraisons prévues, couplées aux libérations dues à de potentielles défaillances et réorganisations des entreprises.

Visuel 2 : Demande placée totale



Source : CBRE Research, 4T 2020

Visuel 3 : Répartition géographique de la demande placée annuelle



Source : CBRE Research, 4T 2020

Le taux de vacance régional moyen reste néanmoins inférieur à 5 %. Toutefois, des disparités persistent entre les différents marchés. Même si certains sont à l'équilibre ou fluides en termes de disponibilité, d'autres se retrouvent sous tension, plus marquée encore dans les secteurs tertiaires établis. D'autant plus que cette tension est plus prégnante dans le neuf.

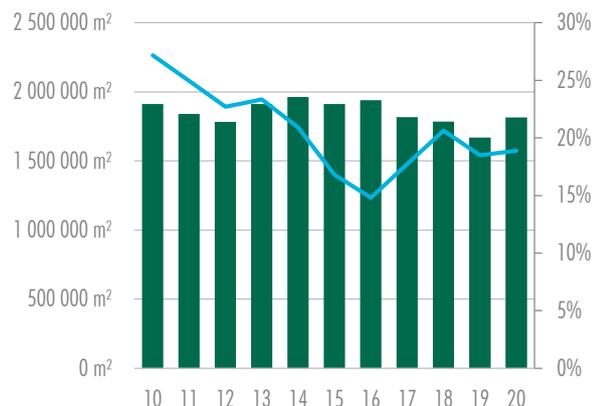
Le 1<sup>er</sup> confinement qui a mené à l'arrêt de nombreux chantiers va engendrer des retards dans les dates de livraison initialement prévues. Les lancements « en blanc » sont et resteront impactés, les investisseurs et les prêteurs étant plus prudents. De ce fait, les tensions devraient encore perdurer. Au total, un peu plus de 700 000 m<sup>2</sup> seront livrés à horizon 2023.

**DES VALEURS RÉSILIENTES**

De manière générale, la crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif immédiat sur les loyers. Les mesures d'accompagnement et / ou les renégociations de bail pourraient néanmoins augmenter. Des pressions à la baisse des loyers faciaux pourraient se faire sentir pour les immeubles moins récents et / ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à le devenir. En revanche, les actifs neufs / restructurés, principalement localisés dans les zones les plus recherchées ne devraient pas subir de réévaluation notable des loyers.

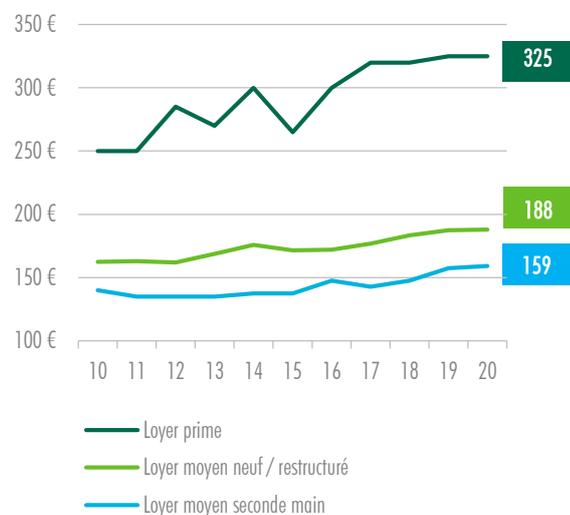
Ainsi, le loyer *prime* régional est stable et s'affiche à 325 € pour des immeubles IGH (320 € hors IGH), faisant référence au *prime* lyonnais. Le *prime* marseillais, quant à lui, se situe à 300 € (hors IGH). Pour certains, il dépasse la barre des 200 €, comme à Lille, Bordeaux, Nantes, Rennes et Nice-Sophia. Pour le reste, il oscille entre 180 € et 200 €.

Visuel 4 : Offre immédiate



En fin de période  
Source : CBRE Research, 4T 2020

Visuel 5 : Évolution des loyers



Loyers faciaux, en € HT HC/m²/an  
Source : CBRE Research, 4T 2020

**MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT**

Sans surprise, le confinement et les contraintes sanitaires ont pesé sur les volumes. Après une baisse enregistrée au cours du 1<sup>er</sup> semestre, l'activité a repris légèrement dès le 3<sup>ème</sup> trimestre. Le dernier trimestre a été particulièrement dynamique, avec 1 Md € investi, ce qui a permis de rattraper le retard. Au total, près de 2,6 Mds € ont été investis en bureaux régions, soit - 33 % sur un an. Cette baisse est à relativiser du fait du résultat exceptionnel de 2019. En effet, les volumes se situent malgré tout sur la même lignée que la moyenne des 5 dernières années.

Le closing notamment d'opérations initiées pré-Covid et en particulier quelques unes de grande taille ont permis un certain rattrapage. Les opérations > 50 M€ ont totalisé 29 % des volumes, dont 2 transactions > 100 M€ situés à Lyon (New Age et Le Lugdunum). Le segment 25 – 50 M€ est resté stable, et les opérations < 50 M€ se sont montrée résilientes, totalisant la moitié des volumes.

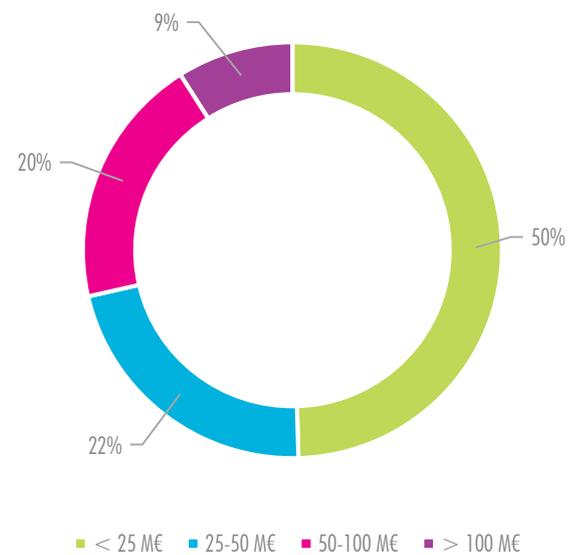
L'activité des acteurs domestiques est portée notamment par les institutionnels, tels que les collecteurs d'épargne ou encore les caisses d'assurance, totalisant près de 70 % des volumes. Les foncières et les fonds d'investissement ont également été actifs, totalisant respectivement, 11 % et 12 %. Mais si le contexte actuel est moins favorable en raison du flou et des restrictions de déplacement liés à la crise sanitaire, certains investisseurs étrangers, européens, continuent de se positionner en régions. Ces derniers ont totalisé 8 % des volumes.

Visuel 1 : Investissement en bureaux



En milliards d'euros  
Source : CBRE Research, Immostat, 4T 2020

Visuel 2 : Investissement bureaux par tranche de volume



Hors portefeuille France  
Source : CBRE Research, 4T 2020

Toutefois, les interrogations liées à la crise sanitaire et aux nouveaux modes de travail ont conduit à une certaine prudence des investisseurs sur le marché tertiaire. Plus sélectifs, leurs critères se portent davantage sur la qualité des locataires, la durée restante du bail, l'état locatif ou encore la localisation. De ce fait, les produits *core* à rendement immédiat conservent tout l'intérêt des investisseurs, alors que les produits *core + / value add* souffrent particulièrement dans les marchés moins profonds. C'est ainsi que les actifs *core*, loués en quasi-totalité, ont cumulé 77 % des volumes. Pour autant le *value add* 'actif vacant', a totalisé 23 % des volumes, avec notamment 2 opérations en blanc situées dans les secteurs *prime*, comme le New Age et Amazing Amazone.

Certes, le contexte actuel a rendu malgré tout les projets en VEFA incertains, alors qu'ils ont été un véritable moteur de l'investissement en régions au cours de ces dernières années. Si elles ont marqué le pas avec seulement 1 Md € investis, la part du blanc a totalisé près de la moitié des volumes. Il s'agit notamment des opérations situées dans les secteurs tertiaires les plus lisibles, où la tension sur l'offre et l'orientation positive des valeurs locatives en résultant, apparaissent rassurantes. Ainsi, les opérations situées en périphérie, trouvent plus difficilement des acquéreurs, la localisation /accessibilité devenant plus que jamais un critère discriminant.

Visuel 3 : Taux de rendement *prime*\*

Lyon	3,50 %
Lille	4,15 %
Aix / Marseille	4,30 %
Nantes	4,50 %
Nice / Sophia	4,75 %
Bordeaux	4,50 %
Toulouse	4,50 %
Montpellier	5,50 %
Strasbourg	5,75 %
Grenoble	5,85 %

\* 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, 4T 2020

## PERSPECTIVES 2021

Les perspectives 2021 restent encore très incertaines. La résurgence de l'épidémie de la Covid-19 en ce début d'année 2021 ne laisse pas entrevoir de reprise franche et nette de l'activité en 2021. Le rebond sur le marché tertiaire dépendra de la vitesse de vaccination et du retour à la croissance de l'économie française. 2021 sera également une année charnière marquée par l'hybridation des modes de travail.

Même si la crise sanitaire va davantage pousser les entreprises à trouver des solutions plus agiles, le marché immobilier tertiaire en régions devrait continuer à résister et confirmer son attractivité, qui était déjà forte pré-Covid. En réponse, la montée en gamme des parcs de bureaux et la prise en compte des nouvelles attentes des utilisateurs deviennent indispensables. Ainsi, les régions, bien mieux armées que pendant la crise de 2008, vont désormais devoir prouver leur résilience par temps agité.

Côté investissement, la crise sanitaire a provoqué un fort ralentissement de l'activité. Cependant, de par son statut de valeur refuge et une abondance de liquidités, l'immobilier devrait rester en bonne place dans les feuilles de route des investisseurs. Au vu des levées de fonds toujours importantes et d'une base d'investisseurs domestiques solides, les perspectives restent bien orientées.

La résistance des marchés régionaux s'explique notamment par la résilience des opérations < 50 M€, mais également par l'activité des SCPI / OPCI grands publics et les caisses d'assurances, qui sont des investisseurs stables, récurrents et pérennes. Par ailleurs, les taux *prime* se sont maintenus dans toutes les métropoles régionales. La compression des taux devrait se poursuivre en 2021, avec quelques opérations dans le pipeline, en dessous du *prime* actuel sur certains marchés.

A l'instar du marché parisien, l'investissement bureaux en régions connaît un rythme à deux vitesses. La durabilité des taux bancaires bas et les excellents fondamentaux du marché locatif en régions laissent espérer des scénarios de résistance malgré le contexte.

## CONTACTS

## Régions

**Stanislas LEBORGNE***Directeur du développement Régions*

Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 45

stanislas.leborgne@cbre.fr

**Yves GOURDIN***Directeur Investissement Régions*

Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 16

yves.gourdin@cbre.fr

## Études et Recherche

**Fatma AKAR***Research Consultant*

Tél. : 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

## + SUIVEZ-NOUS

**LinkedIn**

/company/cbrefrance

**Twitter**

/CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway).  
Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : [www.cbre.fr/fr/etudes](http://www.cbre.fr/fr/etudes)

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE.

Toute reproduction est interdite sans l'autorisation de l'auteur.

CBRE Business Services - Groupement d'Intérêt Économique

Siège social : 76, rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris