

Bureaux Régions, Bilan 2016

Une année exceptionnelle pour les régions*

MARCHÉ UTILISATEURS



Demande placée



Offre immédiate

INVESTISSEMENTS



Volumes



Taux

Évolution annuelle

Visuel 1 : Tableau de synthèse

Ville	Demande placée en 2016				Offre immédiate au 31/12/2016			Loyers (en € HT HC/m ² /an)	
	Volume	Part du neuf / restructuré	Évolution annuelle	Moyenne décennale	Volume	Part du neuf / restructuré	Évolution annuelle	Neufs / restructurés	Seconde main
Lyon	290 500 m ²	48 %	+ 7 %	231 300 m ²	358 700 m ²	24 %	- 2 %	105 / 280	105 / 260
Lille	225 200 m ²	52 %	+ 28 %	167 600 m ²	253 500 m ²	21 %	+ 6 %	130 / 220	80 / 180
Toulouse	169 100 m ²	46 %	+ 47 %	134 400 m ²	226 300 m ²	4 %	+ 4 %	130 / 195	90 / 220
Aix-en-Provence / Marseille	113 000 m ²	33 %	- 24 %	123 000 m ²	187 000 m ²	11 %	- 2 %	110 / 265	90 / 260
Nantes	108 600 m ²	50 %	+ 3 %	95 500 m ²	150 000 m ²	N.C	+ 15 %	120 / 190	90 / 150
Bordeaux	104 300 m ²	39 %	- 4 %	93 700 m ²	109 000 m ²	20 %	- 14 %	178	135
Rennes	94 700 m ²	38 %	+ 5 %	85 000 m ²	138 800 m ²	6 %	+ 7 %	125 / 175	85 / 170
Strasbourg	84 700 m ²	46 %	+ 51 %	60 000 m ²	134 800 m ²	7 %	- 10 %	135 / 195	80 / 150
Grenoble	71 300 m ²	47 %	+ 38 %	50 000 m ²	116 500 m ²	8 %	+ 19 %	145 / 160	90 / 130
Montpellier	64 500 m ²	31 %	- 17 %	62 900 m ²	95 000 m ²	19 %	- 5 %	135 / 180	90 / 155
Nice / Sophia Antipolis	43 400 m ²	10 %	- 12 %	44 900 m ²	94 900 m ²	5 %	+ 11 %	180 / 225	100 / 200
Rouen	37 000 m ²	53 %	- 41 %	40 800 m ²	80 000 m ²	4 %	0 %	130 / 156	70 / 130

Sources : CBRE et observatoires locaux de l'immobilier d'entreprise, 4T 2016

LE MARCHÉ UTILISATEURS

UN STOCK VIEILLISSANT

Au 1^{er} janvier 2017, 1,9 million de m² de bureaux sont immédiatement disponibles dans les 12 métropoles régionales, en stabilité sur un an. Le neuf devient lacunaire avec seulement 246 200 m² disponibles (13 %) son plus bas niveau depuis le pic de 2009. Parallèlement, les biens de seconde main ne répondant plus aux besoins des utilisateurs ne sont pas absorbés et accroissent l'effet d'obsolescence du stock. En effet, les grands utilisateurs privilégient toujours les locaux neufs alors qu'en parallèle lesancements « en blanc » restent globalement limités, ne permettant pas un renouvellement qualitatif suffisant de l'offre.

Cette tension sur l'offre de qualité, en particulier de grande taille, est plus présente sur certains marchés, notamment à Toulouse, Rennes, Strasbourg, Grenoble, Rouen ou encore Nice / Sophia-Antipolis.

Le taux de vacance régional reste stable par rapport à fin 2015, à 5,6 %. Toutefois, ce taux s'inscrit à la baisse sur ces 8 dernières années (7,5 % en 2009). Les taux de vacance s'échelonnent de 4,5 % (Bordeaux, Strasbourg) à 7,3 % (Rouen). Malgré un parc vieillissant et une tension sur l'offre neuve, le marché régional reste fluide, notamment grâce au potentiel de développements futurs.

* Pour suivre les marchés régionaux, CBRE se base sur un échantillon de 12 métropoles régionales représentatives, il s'agit d'Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice-Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg et Toulouse.

UN RENOUVELLEMENT PROGRESSIF DE L'OFFRE

Avec 721 700 m², l'offre future certaine reste à un niveau mesuré. Elle est néanmoins en hausse (+ 40 % sur un an) témoignant d'un certain regain de confiance des promoteurs / investisseurs. Le marché sera alimenté par 274 600 m² de surfaces neuves en 2017 puis 435 600 m² dès 2018.

Près de la moitié de l'offre future certaine se localise à Lyon (View One, Grand Hôtel-Dieu), suivi de Lille (Ekla, Arteparc) et à Aix-en-Provence / Marseille (Hermione et Floréal, Les Docks). À noter aussi le Riverside (Toulouse), Le Ferry (Bordeaux), Campus 1 & 2 (Nantes), Terracotta (Strasbourg), Corollys (Montpellier), Les Arcanes (Sophia-Antipolis) qui seront livrés cette année.

En revanche, sur certains marchés les livraisons futures restent limitées, avec moins de 10 000 m² attendus. Il s'agit notamment de Montpellier, Strasbourg, Rouen, Grenoble et Nice / Sophia-Antipolis, où la part des nouvelles livraisons reste inférieure à 6 % du stock immédiat.

Les besoins de renouvellement immobilier sont réels pour les utilisateurs logés dans des immeubles anciens, mais les opportunités restent limitées.

UNE ACTIVITÉ BOOSTÉE PAR LES PRÉ-COMMERCIALISATIONS

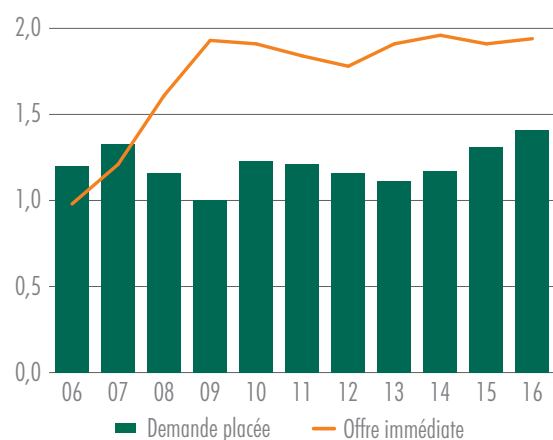
La dynamique de 2015 s'est poursuivie en 2016, avec une hausse de + 7 % de l'activité. Près d'1,4 million de m² de bureaux ont été commercialisés au cours de l'année, le plus haut niveau depuis 2006. La demande placée dépasse ainsi largement sa moyenne des 10 dernières années (1,2 million de m²).

22 transactions > 5 000 m² ont été recensées, représentant près de 16 % de la demande placée. Ces mouvements ont contribué à la progression du volume des commercialisations. Parmi ces grandes transactions, 7 ont eu lieu à Lille, 4 à Lyon et Toulouse. Orange a été particulièrement présent puisqu'il est à l'origine de 4 transactions, dont 2 à Lyon ainsi qu'à Lille et Bordeaux.

Le secteur privé a animé le marché régional, tandis que les secteurs public et para public restent en retrait. Ainsi, les entreprises du secteur des banques / assurances, les caisses de retraite et les sociétés de conseil ont été présente et devraient continuer à porter le marché.

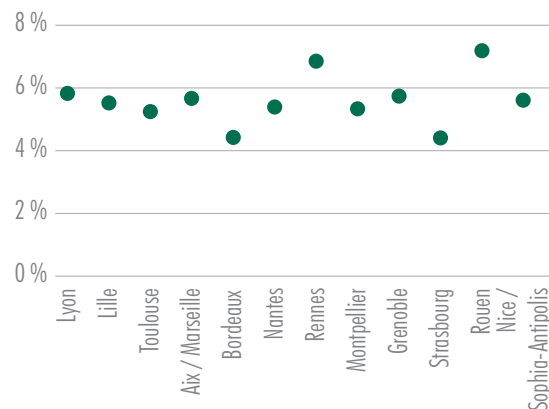
La part des pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres a poursuivi sa progression ces dernières années, témoignant du décalage entre l'offre existante et les besoins des utilisateurs qui se positionnent donc en amont des opérations. Elle s'élève à 381 300 m² soit plus du quart de la demande placée. Au total, la part du neuf dans la demande placée s'élève à 44 %. Cette proportion dans les différentes métropoles dépasse les 30 %, atteignant même 53 % à Rouen, 52 % à Lille et 50 % à Nantes.

Visuel 2 : Offre immédiate et demande placée en bureaux des principales métropoles régionales (en millions de m²)



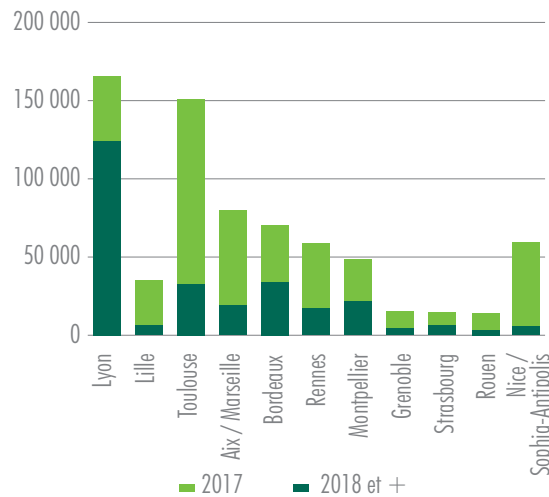
Source : CBRE, 4T 2016

Visuel 3 : Taux de vacance des principales métropoles régionales



Source : CBRE, 4T 2016

Visuel 4 : Répartition de l'offre future certaine neuve (en m²)



Source : CBRE, 4T 2016

HAUSSE DES VALEURS LOCATIVES FACIALES

Dans ce contexte de tension sur l'offre de qualité, des hausses de loyer ont pu être observées pour les meilleurs biens et / ou les meilleures localisations.

Le loyer *prime* régional s'affiche désormais à 280 € à Lyon, suivi par Marseille (265 €), Nice / Sophia-Antipolis (225 €) et Lille (220 €).

Les loyers moyens pondérés des bureaux neufs ou restructurés et seconde main s'établissent respectivement à 193 € et 165 € HT HC/m²/an.

Les avantages commerciaux sont au cœur des négociations, leur niveau étant fixé en fonction des durées d'engagement des utilisateurs et de l'état des biens. Plus faibles qu'en Ile-de-France, ils sont néanmoins très fréquents en régions et généralement compris entre 1 et 1,5 mois de franchise par année ferme d'engagement.

La fourchette des prix de vente reste très large en régions et comprise entre 1 600 € à Rennes et 4 000 € HT HD/m²/an à Lyon pour des surfaces neuves ou restructurées dans des quartiers tertiaires recherchés.

LES MARCHÉS RÉGIONAUX SERONT BIENS ORIENTÉS

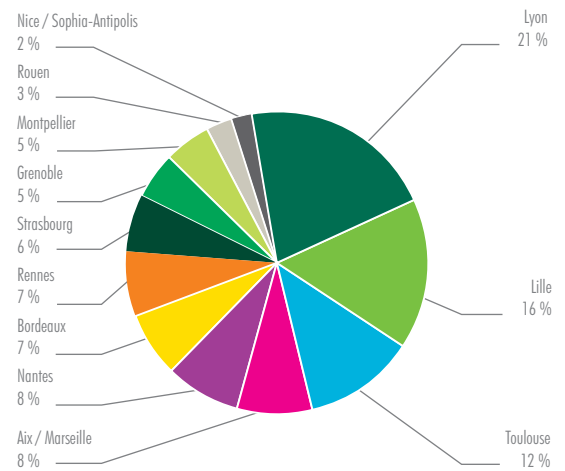
Les fondamentaux de l'immobilier resteront globalement positifs avec un taux de vacance maîtrisé, une demande soutenue et des loyers peu volatils. Les grands utilisateurs privilégieront les surfaces neuves, plus fonctionnelles et adaptées à leurs nouveaux modes de travail tout en respectant les normes de qualité environnementales. La transformation de la demande restera contrainte par l'offre disponible, surtout pour les utilisateurs ayant des besoins de déménagement à moins d'un an. Malgré quelques lancements « en blanc » qui permettront de donner de l'air à certains marchés, la part des pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres devrait rester élevée.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré une dynamique nationale porteuse, les investissements en immobilier d'entreprise en régions sont en recul sur les deux dernières années. Au total, 4 milliards d'euros ont été engagés. Néanmoins, le volume global reste supérieur à sa moyenne décennale.

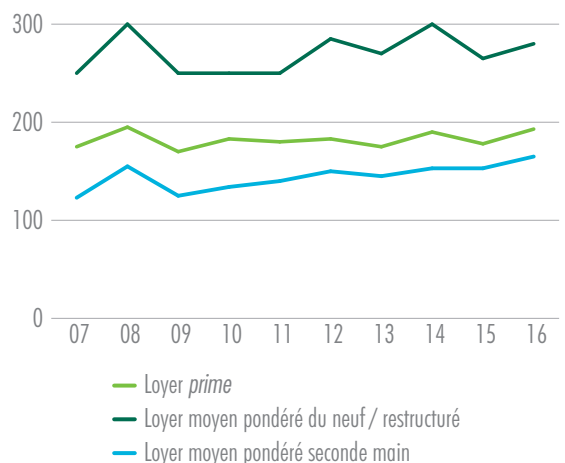
40 % des échanges ont porté sur des actifs bureaux. Depuis 2011, le marché des bureaux en régions se montre stable, à un niveau qui reste tout de même élevé. La rotation des actifs de qualité sécurisés est néanmoins lente et la faiblesse des nouveaux développements enregistrée continue de peser sur les opportunités d'investissement.

Visuel 5 : Répartition géographique de la demande placée (en %)



Source : CBRE, 4T 2016

Visuel 6 : Évolution des loyers *prime* en régions (en € HT HC/m²/an)



Source : CBRE, 4T 2016

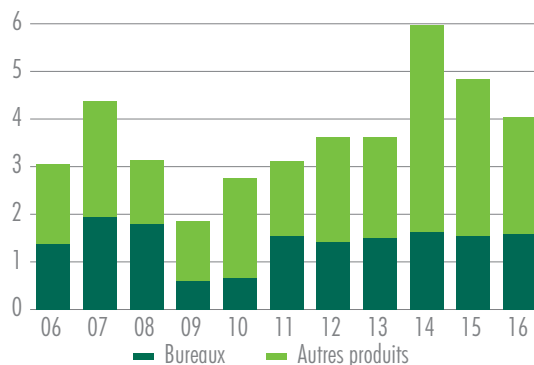
Les investisseurs ont donc dû s'adapter à ce phénomène et à la compression induite des taux de rendement locatifs *prime*. Ils se sont ainsi davantage orientés vers l'acquisition d'immeubles « en blanc », afin de pouvoir combiner la qualité technique des actifs, un niveau de rémunération locative.

Lyon reste le marché le plus recherché, et bénéficie d'un réel appétit des investisseurs, ayant concentré près d'1/3 des engagements en 2016. Ce bon niveau a été permis par la signature de grands deals dont Le Triangle Part-Dieu par AEW (53,9 M€), Linux par Unofi (52,4M€) et Universane par Primonial (51,4 M€).

Dans le contexte actuel de taux financiers très faibles et en raison de la forte concurrence entre investisseurs pour les meilleurs actifs immobiliers, la baisse des rendements *prime* s'est poursuivie de façon généralisée. Le taux régional *prime* se situe à Lyon à 4,50 % et atteint 6,00 % à Montpellier et Strasbourg. Malgré cette compression des rendements combinée à une légère remontée des taux longs, la prime de risque immobilière reste attractive sur les différents marchés régionaux.

Cette année, la demande sur ces marchés restera élevée. L'arrivée de nouvelles opérations emblématiques sur certains secteurs devrait conforter cette tendance. Sur le 1^{er} semestre 2017, une légère compression des taux est envisagée.

Visuel 7 : Engagements en immobilier d'entreprise banalisé en régions (en milliards d'euros - hors portefeuilles France)



Source : CBRE, 4T 2016

Visuel 8 : Taux de rendement locatif théoriques bureaux *prime* *

Villes	Bureaux
Aix / Marseille	5,50 % - 6,75 %
Bordeaux	5,25 % - 7,00 %
Lille	5,00 % - 6,75 %
Lyon	4,50 % - 6,25 %
Montpellier	6,00 % - 7,50 %
Nantes	5,5 % - 7,25 %
Nice / Sophia	5,50 % - 7,25 %
Strasbourg	6,00 % - 7,50 %
Toulouse	5,50 % - 7,00 %

* Actifs de qualité, loués aux conditions de marché

Source : CBRE, 4T 2016

CONTACTS

Régions

Stanislas Leborgne
Directeur du développement Régions
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 52
 stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves Gourdin
Directeur investissement Régions
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 16
 yves.gourdin@cbre.fr

Études et Recherche

Aurélié LEMOINE
Directrice
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35
 aurelie.lemoine@cbre.fr

Sabine ECHALIER
Directrice adjointe
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04
 sabine.echalier@cbre.fr

Fatma AKAR
Chargée d'études
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 02
 fatma.akar@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS

 **LinkedIn**
 /company/cbrefrance

 **Google+**
 /CBREFrance

 **Twitter**
 /CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.
 Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : 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. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CBRE Ressources - Groupement d'Intérêt Économique
 Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris