

**« Immobilier tertiaire : les métropoles régionales toujours dynamiques au 3^{ème} trimestre 2023 »
(ARTHUR LOYD)**



Cevan TOROSSIAN

Directeur Associé Etudes & Recherche



Xavier HUGOT

Directeur Général Nord Arthur Loyd

Après la sortie en juillet dernier de sa 1^{ère} étude nationale des marchés de bureaux en Régions portant sur l'analyse de 28 marchés, le réseau national de conseil en immobilier d'entreprise Arthur Loyd fait un point à fin septembre 2023 sur les sept grands marchés régionaux que sont Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Aix-Marseille, Nantes, et Montpellier.

Durant les neuf premiers mois de l'année 2023, les sept marchés régionaux à l'étude - Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Aix-Marseille, Nantes, et Montpellier - ont enregistré un volume de demande placée de 816 900 m², une baisse de 16 % par rapport à la même période en 2022, année particulièrement dynamique, notamment en régions. En réalité, l'activité transactionnelle de ces sept marchés retrouve un niveau quasi-équivalent à sa moyenne quinquennale. A l'instar de la région francilienne, le troisième trimestre a bénéficié d'un « effet de rattrapage », puisqu'à la fin du 1^{er} semestre, le recul de la demande placée était plus important, de l'ordre de -21 %. Au total, on dénombre 1 575 transactions au terme des neuf premiers mois de l'année dans les métropoles régionales, contre 1 878 en 2022, soit un repli mesuré de 15 %.

En détail, **Lyon** reste le premier marché des Régions avec 167 400 m² placés, un niveau cependant en baisse de 27%, aussi bien par rapport à 2022, qu'à sa moyenne à 5 ans. Des surfaces prises à bail en moyenne plus petites sont à noter, ce qui explique notamment le recul des « méga-deals » de plus de 10 000 m², dont souffre Lyon depuis la crise sanitaire. Néanmoins, Lyon intra-muros est toujours très recherché par les utilisateurs, comme en témoigne la prise à bail d'**Edvance** à Gerland, ou encore la plus grande transaction du 3^{ème} trimestre, réalisée par Arthur Loyd Lyon Brice Robert, portant sur le futur campus de l'**ESG** (groupe d'enseignement supérieur Galiléo Global Education) pour 7 920 m² dans le programme City Rhône, à Lyon Confluence. Une recherche de centralité qui ne date pas de cette année, puisque déjà en 2021, près de 80 % des volumes de transactions s'étaient concentrés dans les quartiers centraux de Lyon.

Après un 1^{er} semestre en demi-teinte, **Lille** a enregistré un regain de dynamisme important au 3^{ème} trimestre 2023. Ainsi, la ville enregistre un volume de demande placée de 150 900 m², en baisse de 17 % par rapport à sa moyenne à 5 ans. Cette tendance s'explique par une diminution du nombre de transactions, 260 contre 298 sur la même période en 2022. Celle qui avait pris le lead des régions sur les 9 premiers mois de deux précédentes années, accuse surtout, en 2023, un retrait des compte-propres et des grandes transactions de plus de 10 000 m². Néanmoins, la capitale des Flandres reste dynamique avec 30 transactions de plus de 1 000 m² depuis le début d'année, dont 3 de plus de 5 000 m². Citons par exemple l'acquisition par **RTE** de son futur siège lillois, le Metropolitan Square de plus de 11 700 m², qui sera construit sur l'ancien site de la Métropole Européenne de Lille. **« Le marché lillois retrouve son rang de 2^{ème} sur le podium des marchés régionaux. Avec ses quatre secteurs tertiaires de référence - Euralile, Lille centre, Grands Boulevards et Villeneuve d'Ascq - qui concentrent jusqu'ici 84 % de la demande placée, Lille propose une complémentarité de sites d'implantation à des loyers maîtrisés. Un atout, qui offre un potentiel de croissance des loyers certain pour les investisseurs »**, déclare Xavier HUGOT, Directeur Général Nord Arthur Loyd.

D'autres métropoles régionales se distinguent : c'est le cas de **Bordeaux et Toulouse**, seules métropoles à afficher une hausse de leur demande placée depuis le début d'année 2023.

En effet, l'activité bat son plein à **Bordeaux** qui affiche une hausse de 16 % en un an et de 30 % par rapport à sa moyenne quinquennale. Ainsi, 127 000 m² ont été pris à bail sur les trois premiers trimestres de l'année. Bordeaux retrouve enfin son dynamisme pré-Covid, stimulée par une conjoncture économique locale porteuse en 2022 et au début de l'année 2023. Fait remarquable, 35 transactions de plus de 1 000 m² ont été recensées depuis le début de l'année. Parmi elles, figure notamment l'opération en compte-propre de 16 000 m² de bureaux, réalisée sur une ancienne friche industrielle pour la **CPAM** de Gironde, dans le secteur du Grand Parc.

À **Toulouse**, la demande placée atteint 120 200 m² placés, en progression de +33 % en un an. 27 transactions de plus de 1 000 m² ont été signées depuis le début d'année pour 134 transactions au total,

contre 194 sur les 9 premiers mois de 2022. Tout comme Bordeaux, la ville rose enregistre un rebond économique, après deux années marquées par les répercussions de la crise sanitaire. L'excellente santé du secteur aéronautique y est pour beaucoup ; **Airbus** notamment - dont on connaît l'effet d'entraînement pour l'économie toulousaine et les nombreux sous-traitants - dispose d'un carnet de commandes record de plus de 8 000 avions. D'ailleurs, l'avionneur est à l'origine de deux prises à bail de plus de 5 000 m² de bureaux depuis le début de l'année 2023.

Dans le palmarès des marchés locatifs régionaux, vient ensuite **Aix-Marseille** qui enregistre près de 91 000 m² de surfaces commercialisées, un volume en baisse de 23 % en un an. Une tendance qu'il convient de nuancer. D'un côté le marché utilisateurs d'Aix-en-Provence qui performe par rapport aux 9 premiers mois de 2022 avec une demande placée en hausse de 19 %. De l'autre, Marseille, qui pâtit d'une faible activité sur le segment des grandes transactions, et enregistre de fait un volume de transactions en baisse de 43 %.

A **Nantes**, 84 100 m² ont été pris à bail depuis janvier 2023. La demande placée signe un léger repli par rapport à 2022, année exceptionnelle pour la métropole. Cette baisse s'explique en grande partie par le tarissement de l'offre, qui risque de fait de limiter l'activité transactionnelle à court terme.

Pour autant, le changement de dimension du marché tertiaire nantais se précise : le niveau de demande placée est largement supérieur à sa moyenne à 5 ans. N'oublions pas que la cité des Ducs figurait à la 7^{ème} place des marchés régionaux avant 2010. Illustration de cette évolution structurelle : la prise à bail d'**EDF** à Saint-Herblain sur près de 6 000 m², ou encore la signature d'**Altarea** sur l'île de Nantes, au sein de l'immeuble neuf Aurore.

Enfin, un regain de dynamisme au 3^{ème} trimestre permet à **Montpellier** d'enregistrer une demande placée de près de 77 000 m², en hausse de 11 % par rapport à sa moyenne à 5 ans. Après une année 2022 exceptionnelle, la métropole méditerranéenne confirme sa place sur l'échiquier : 182 transactions ont été signées à fin septembre, contre 173 l'année précédente. Les acteurs de l'enseignement supérieur y sont également très actifs : le groupe **Pigier** a pris à bail 1 000 m² au sein du Parc Euromédecine, quand le Réseau d'écoles **Compétence et Développement** s'installe sur 3 000 m² au sein du Parc Hippocrate.

Bien que le climat des affaires se soit légèrement contracté au 3^{ème} trimestre, les marchés locatifs régionaux résistent, notamment face au marché francilien, dont les grands comptes internationaux semblent plus exposés au contexte macroéconomique.

Finalement, depuis la crise sanitaire, les marchés locatifs régionaux sont entrés dans une nouvelle phase de développement. **« Contrairement aux idées reçues, cette bonne tenue des marchés tertiaires régionaux démontre que les entreprises croient toujours, trois ans après la crise sanitaire, en la pertinence du bureau comme outil de productivité et de rétention des talents »** souligne Cevan Torossian, Directeur Associé Etudes et Recherche d'Arthur Loyd.

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.

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		
Adrian GRAMMATICO	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		