

Paris, le 26 avril 2021

LE MARCHÉ DES BUREAUX DES GRANDES MÉTROPOLES RÉGIONALES CHIFFRES AU T1 2021

LES MÉTROPOLES RÉGIONALES PORTÉES PAR LES PME-PMI

CBRE, leader mondial du conseil en immobilier d'entreprise, réagit aux chiffres du marché des bureaux des grandes métropoles régionales au 1^{er} trimestre 2021. Sans surprise, plus d'un an après le début de la crise sanitaire, la demande placée enregistre un recul de 2% par rapport au 1T 2020. Un début d'année modeste qui reflète la réflexion des grands utilisateurs sur leur politique immobilière avec l'impact du télétravail.

Stanislas Leborgne, Directeur Exécutif Régions, Yves Gourdin, Directeur Investissements Régions ainsi que les 7 Directeurs Régionaux de CBRE France dressent le bilan de ce 1^{er} trimestre 2021 et nous livrent leurs perspectives pour l'année à venir.

Les métropoles régionales reprennent leur souffle

Après une année 2019 record et une année 2020 plus chaotique, le début d'année 2021 affiche une demande placée de 198 120 m², soit un recul de 2% par rapport au 1T 2020. Le peu de transactions > 5000 m² a pénalisé la demande placée (seulement 2 transactions pour ce 1^{er} trimestre 2021 contre 5 au 1T 2020). En volume, cela représente 21 241 m² contre 38 800 m² à la même période l'année dernière, soit un recul marqué de 45%. Par ailleurs, le taux de vacance régional reste inférieur à 5%, reflet des marchés immobiliers équilibrés en régions. Avec 1,3 million de m² de stock immédiat, cette tendance devrait se maintenir au cours des prochains mois, sans risque de suroffre, en régions comparé aux précédentes crises.

« Les chiffres du 1T 2021 sont dans la lignée de ceux de l'année dernière. Plus agiles et plus rapides dans leurs décisions immobilières, les PME et PMI dynamisent le marché dans l'attente du retour des grandes transactions. La demande exprimée et le nombre de visites en ce début d'année démontrent la volonté des entreprises de se développer sur les grandes métropoles régionales. » déclare **Stanislas Leborgne, Directeur Exécutif Régions.**

FOCUS SUR LES 7 METROPOLES REGIONALES : ANALYSE DES EXPERTS CBRE

Lyon et Nantes tirent leur épingle du jeu

« Le marché nantais émet des signaux positifs au 1er trimestre : hausse de la demande placée (+42%, hors compte-propre), en nombre et en volume, une répartition plus équilibrée des transactions sur le territoire et des livraisons de programmes neufs attendues. » commente **Ségolène Bianchi, Directrice Régionale Nantes**. « Ce début d'année s'inscrit dans la continuité de l'année 2020 avec une demande placée stable (+1%), porté par un socle qui reste solide dans un marché dynamisé par les PME. » déclare **Loïc de Villard, Directeur Régional Rhône-Alpes**.

Malgré des fondamentaux solides, retrait de l'activité dans le sud-ouest

« Malgré une légère baisse de la demande placée (-10%), le marché des bureaux à Bordeaux reste dynamique. L'offre disponible demeure faible, les niveaux de loyers restent inchangés. » ajoute **Alexandre Cieux, Directeur Régional Bordeaux**. « Le marché se situe quasiment au même niveau qu'au 1er trimestre 2020 (-9%) porté en partie par les petites surfaces. Quant aux grandes surfaces, elles restent toujours tributaires des évolutions de la situation sanitaire. » précise **Elodie Moine, Directrice Régionale Toulouse**.

Une reprise attendue pour le nord et le sud

« Après une certaine résilience du marché en 2020, ce 1er trimestre marque une forte baisse de la demande placée (-64%). Néanmoins, compte tenu des projets en cours, et de la qualité de l'offre disponible, nous considérons que la tendance demeure positive. » commente **Georges Benichou, Directeur Régional Nice**. « Malgré un recul de 16% de la demande placée, le marché de la métropole d'Aix-Marseille continue de bien résister en ce début d'année. Le neuf représente 26% du volume placé et devrait voir sa proportion augmenter avec les livraisons prévues d'ici fin 2021. » déclare **Daniel Tchenio, Directeur Régional Aix-Marseille**. « Des fondamentaux respectés sur ce 1er trimestre 2021 avec une augmentation très significative du nombre de transactions (+88%) démontrant la solidité du marché lillois. » conclut **Patrick Duez, Directeur Régional Lille**.

Un marché de l'investissement en confiance

« Le marché de l'investissement bureaux dans nos régions connaît une légère correction en ce début d'année mais reste globalement soutenu avec un volume de près de 550M€ sur ce premier trimestre. La localisation et une bonne lecture des fondamentaux du marché locatif sont plus que jamais les choix prioritaires des investisseurs. Ainsi, bien que le marché reste en recherche d'immeubles Core [c'est-à-dire les immeubles

situés dans les meilleurs endroits, là où il existe une rareté foncière] à rendement immédiat, les produits en blanc conservent une bonne attractivité dans les secteurs sous tension locative et pour des gabarits en phase avec le marché.

Avec près de 750M€ en cours de marketing chez CBRE dès ce premier trimestre, l'année 2021 pourrait être plus dynamique que prévu. Le rythme du second trimestre sera déterminant. » déclare **Yves Gourdin, Directeur Investissements Régions.**

Quelles perspectives pour l'année à venir ?

« Le marché des bureaux dans les grandes métropoles régionales devrait continuer à résister et confirmer son attractivité, notamment avec l'arrivée de certaines entreprises prêtes à se développer en régions pour attirer de nouveaux talents et offrir une meilleure qualité de vie à leurs salariés. L'effet Covid et le télétravail auront également accéléré le départ de certains salariés vers les grandes métropoles régionales, phénomène qui devrait encore se développer ces prochaines années. » conclut **Stanislas Leborgne.**



Contacts presse FR :

- **Hopscotch Décideurs** : Agnès Vieu – 06 62 89 34 56 – avieu@hopscotch.fr
- **CBRE** : Julie Foubert – 01 53 64 33 12 – julie.foubert@cbre.fr

À propos de CBRE Group, Inc :

Groupe CBRE, Inc. (NYSE:CBRE), société cotée du Fortune 500 et du S&P 500 dont le siège social est à Dallas, est la plus grande société de services et d'investissement en immobilier commercial au monde (sur la base du chiffre d'affaires 2020). La société emploie plus de 100 000 personnes au service de clients dans plus de 100 pays. CBRE s'adresse à différentes typologies de clients et offre une large gamme de services intégrés, notamment la gestion des installations, des transactions et des projets, la gestion immobilière, la gestion des investissements, l'évaluation et la valorisation, la location de biens immobiliers, le conseil stratégique, la vente de biens immobiliers, les services hypothécaires et les services de développement.

Consultez notre site web à www.cbre.fr

Retrouver toutes nos informations sur notre blog et nos comptes Twitter et LinkedIn

dédiés :  