

REGION | Le marché des bureaux

— ETUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE —

2017

Des surfaces de second marché vieillissantes, qui ne répondent plus à la demande, conduisent les utilisateurs à se tourner vers le neuf, les clés en mains ou comptes propres, aboutissant à une forte proportion de placement sur ce type de surfaces.

La stabilisation de la part de l'offre neuve malgré des disparités est observée sur les marchés. On note également que le niveau d'offres de second marché commence à régresser.

Dans ce contexte, les mises en chantier et les lancements en blanc sont augmentation.

La progression de la demande placée est observée sur presque tous les territoires.

Les valeurs locatives sont globalement stables sur l'ensemble des marchés. On observe néanmoins une progression des valeurs primes.

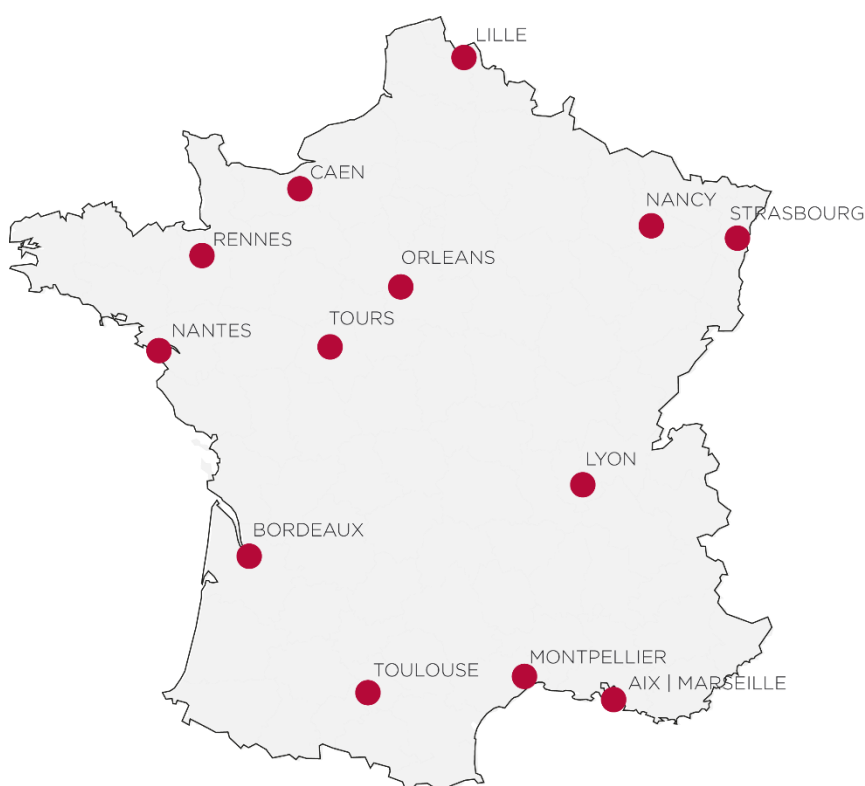
SOMMAIRE

Présentation	1
Données générales Le parc construit	2
L'offre disponible	3
L'offre future	5
La demande placée	6
Synthèse positionnement des marchés	8
Les valeurs locatives	9
Lexique	10

La présente étude est la synthèse des territoires de marché analysés en 2017 par ADVENIS RES.

Ce panel regroupant 13 des principales métropoles | agglomérations régionales permet ainsi d'avoir une vision quasi exhaustive du marché national hors Île-de-France.

Au 1^{er} janvier 2017, la France compte 22 métropoles. Dans le panel étudié, seule Caen n'a pas le statut de métropole, mais d'agglomération.



Les territoires de marchés étudiés ne représentent que 1% du territoire métropolitain. Cependant, ils accueillent 14 % du nombre d'habitants et de la population active du territoire métropolitain. Ils comptent surtout 17 % des emplois et 14 % des entreprises métropolitaines.

	France métropolitaine	Territoires marchés	Part
Superficie (km ²)	543 941	5 964	1%
Population	65 907 160	8 898 394	14%
Population active	30 696 441	4 203 443	14%
Nombre d'emplois	26 323 980	4 373 764	17%
Nombre d'entreprises	6 370 660	875 222	14%

Chiffres INSEE

Aix | Marseille, Lyon et Lille constituent les 3 plus importantes métropoles régionales devant Toulouse

Données générales par métropole | agglomération

Métropoles Agglomérations	Superficie (km²)	Population	Population active	Nbre d'emplois	Nbre d'entreprises
AIX MARSEILLE	605	1 859 922	824 037	741 116	150 165
BORDEAUX	578	760 933	372 653	397 730	85 541
CAEN	366	236 919	108 856	133 564	23 878
LILLE	612	1 133 920	529 015	509 935	98 449
LYON	516	1 354 476	650 665	689 576	153 330
MONTPELLIER	422	450 051	209 771	211 055	57 067
NANCY	142	254 788	116 834	136 259	22 770
NANTES	523	619 240	302 226	335 200	62 220
ORLEANS	334	279 549	134 274	144 331	23 134
RENNES	705	432 885	208 548	240 687	41 952
STRASBOURG	314	477 655	227 291	245 580	49 615
TOULOUSE	458	746 019	384 537	441 226	81 146
TOURS	389	292 037	134 736	147 505	25 955

Chiffres INSEE

Les métropoles d'Aix | Marseille et de Lyon sont les 2 plus importantes en termes de population, population active, nombre d'emplois et nombre d'entreprises, devant Lille.

Le parc construit par métropole | agglomération

Métropoles Agglomérations	Parc (m² construits)
AIX MARSEILLE	4 300 000
BORDEAUX	2 200 000
CAEN	non connu
LILLE	4 300 000
LYON	6 100 000
MONTPELLIER	1 775 000
NANCY	1 216 000
NANTES	2 700 000
ORLEANS	non connu
RENNES	2 000 000
STRASBOURG	3 000 000
TOULOUSE	4 200 000
TOURS	non connu

Les métropoles de Lyon, Lille et Aix | Marseille ont le parc construit le plus important devant Toulouse.

Pour mémoire, le parc construit francilien est estimé à 54,2 millions de m² (source ORIE 2017) dont Paris à elle-seule compte pour 16,9 millions de m².

Baisse de l'offre disponible mais stabilité de la part du neuf

Les chiffres clés du panel

- 2 006 440 m² disponibles (- 4,7 %)
- Part de l'offre neuve / restructurée : 21 % (stable)

Île-de-France

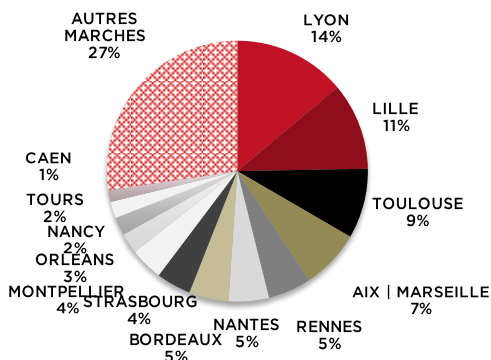
- 3 389 000 m² disponibles (- 4 %)
- Part de l'offre neuve / restructurée : 15 % (en progression)

56 % de l'offre disponible sont concentrés sur 4 métropoles (Lyon, Lille, Aix | Marseille et Toulouse).

5 métropoles | agglomérations sur 13 voient leur stock augmenter, et 7 sur 13, voient leur stock diminuer.

Le volume disponible le plus important se trouve à **Lyon**. Cependant les taux de vacance les plus élevés sont enregistrés à **Rennes** et **Lille**.

Répartition de l'offre disponible (hors IDF)



Métropoles Agglomérations	Parc (m ² construits)	Offre disponible	Variation sur un an	Taux de vacance
AIX MARSEILLE	4 300 000	203 200	-	4,73%
BORDEAUX	2 200 000	135 000	-	6,14%
CAEN	non connu	40 000	-	
LILLE	4 300 000	298 340	+	6,94%
LYON	6 100 000	384 000	-	6,30%
MONTPELLIER	1 775 000	113 000	+	6,37%
NANCY	1 216 000	62 000	+	5,10%
NANTES	2 700 000	138 000	-	5,11%
ORLÉANS	non connu	69 900	-	
RENNES	2 000 000	148 000	+	7,40%
STRASBOURG	3 000 000	119 000	-	3,97%
TOULOUSE	4 200 000	239 500	+	5,40%
TOURS	non connu	56 500	-	

Autres marchés	Offre disponible
AUTRES MARCHÉS	755 300
Total Région	2 761 740

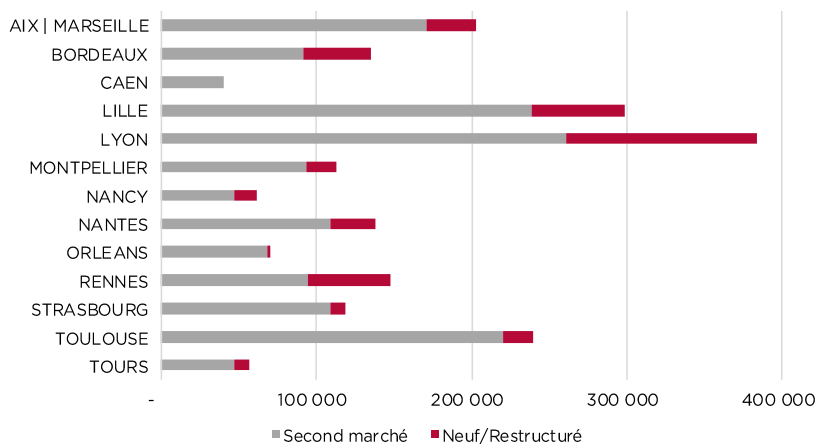
La part d'offres neuves la plus élevée se trouve sur **Rennes, Lyon et Bordeaux (36 et 32 %)** et les plus faibles à **Orléans (5 %)** et **Caen (NS)**.

La tendance générale est à une stabilisation de la part du neuf.

Il existe une disparité entre les marchés sur la proportion d'offres neuves. Elle est de **moins de 10 %** à Orléans, Toulouse, Strasbourg et Caen et **supérieure à 15 %** pour tous les autres.

Le stock de second marché commence à diminuer, mais se renouvelle peu par le biais de restructuration de l'existant.

Répartition de l'offre disponible (Neuf / Second marché)



Offre future, progression des lancements en blanc

Les chiffres clés du panel

- 722 200 m² recensés
- Chantiers et lancements en blanc en augmentation

Île-de-France

- 1 800 000 m² recensés (en baisse)
- Livraison 2018 : 1 000 000 m² (dont la moitié reste à commercialiser)

Métropoles Agglomérations	Taux de vacance	Délai théorique d'écoulement du stock	Offre disponible neuve	Offre future
AIX MARSEILLE	4,73%	18	32 512	129 000
BORDEAUX	6,14%	13	43 200	47 000
CAEN	non connu	non connu	NS	-
LILLE	6,94%	17	59 668	171 600
LYON	5,90%	17	122 880	191 600
MONTPELLIER	6,37%	18	19 210	13 000
NANCY	5,10%	18	14 880	23 500
NANTES	5,11%	15	28 980	51 000
ORLEANS	non connu	33	1 398	5 000
RENNES	non connu	18	53 280	27 000
STRASBOURG	3,97%	20	9 520	40 000
TOULOUSE	5,40%	19	19 160	71 000
TOURS	non connu	19	9 605	2 500

Le contexte, notamment économique, plus favorable conduit les promoteurs et les investisseurs à se lancer davantage en blanc. Ainsi les mises en chantier et les lancements en blanc sont en progression.

En outre, les marchés régionaux sont traditionnellement animés grâce aux comptes propres et clés en mains. Cependant en 2017, le positionnement sur des programmes neufs est en forte progression au détriment des comptes propres.

L'offre future recensée est potentiellement livrable entre 2018 et 2020. Les volumes futurs les plus importants sont situés sur Lyon, Lille, et Aix | Marseille.

On observera que les marchés des métropoles | agglomérations les plus petites du panel, soit Caen, Orléans, et Tours, souffrent d'un manque d'offres neuves et d'offres futures.

Augmentation de la demande placée sur la plupart des marchés

Les chiffres clés du panel

- 1 482 955 m² (en hausse de 11,5 %)
- Part Compte propre/Neuf/Restructuré : 46 %

Île-de-France

- 2 632 600 m² (en hausse de 9,2 %)
- Part Compte propre/Neuf/Restructuré : 38 %

Métropoles Agglomérations	Parc (m ² construits)	Demande placée	Variation sur un an	Taux de dynamique	Délai théorique d'écoulement du stock (en mois)
AIX MARSEILLE	4 300 000	151 900	+	3,53%	18
BORDEAUX	2 200 000	165 000	+	7,50%	13
CAEN	non connu	48 000	+		non connu
LILLE	4 300 000	196 465	-	4,57%	17
LYON	5 100 000	269 242	-	5,28%	17
MONTPELLIER	1 775 000	81 810	+	4,61%	18
NANCY	1 216 000	48 000	+	3,95%	18
NANTES	2 700 000	112 270	+	4,16%	15
ORLEANS	non connu	26 000	+		35
RENNES	2 000 000	109 000	+	5,45%	18
STRASBOURG	3 000 000	70 000	-	2,33%	20
TOULOUSE	4 200 000	163 000	-	3,88%	19
TOURS	non connu	42 268	+		19

Autres marchés	Demande placée
AUTRES MARCHES	488 000
Total Région	1 970 955

75 % du volume placé sont réalisés dans les marchés du panel.

La plupart de ces métropoles | agglomérations voit son volume de transactions augmenter à l'instar du résultat au niveau national.

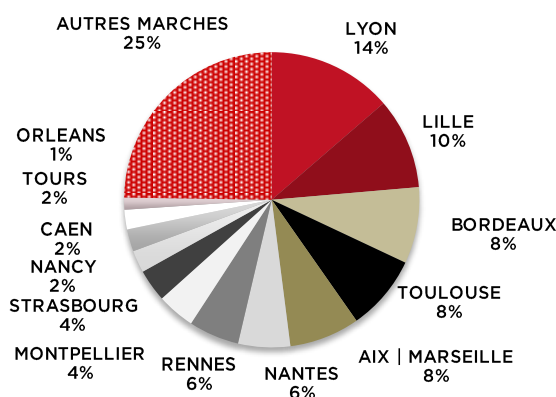
On notera cependant que **Lille, Lyon, Strasbourg** et **Toulouse** sont en régression par rapport à 2016.

Comme chaque année, le volume placé le plus élevé est enregistré à **Lyon**. Le plus faible du panel est réalisé sur **Nancy, Orléans, Tours** et **Caen** (moins de 50 000 m²).

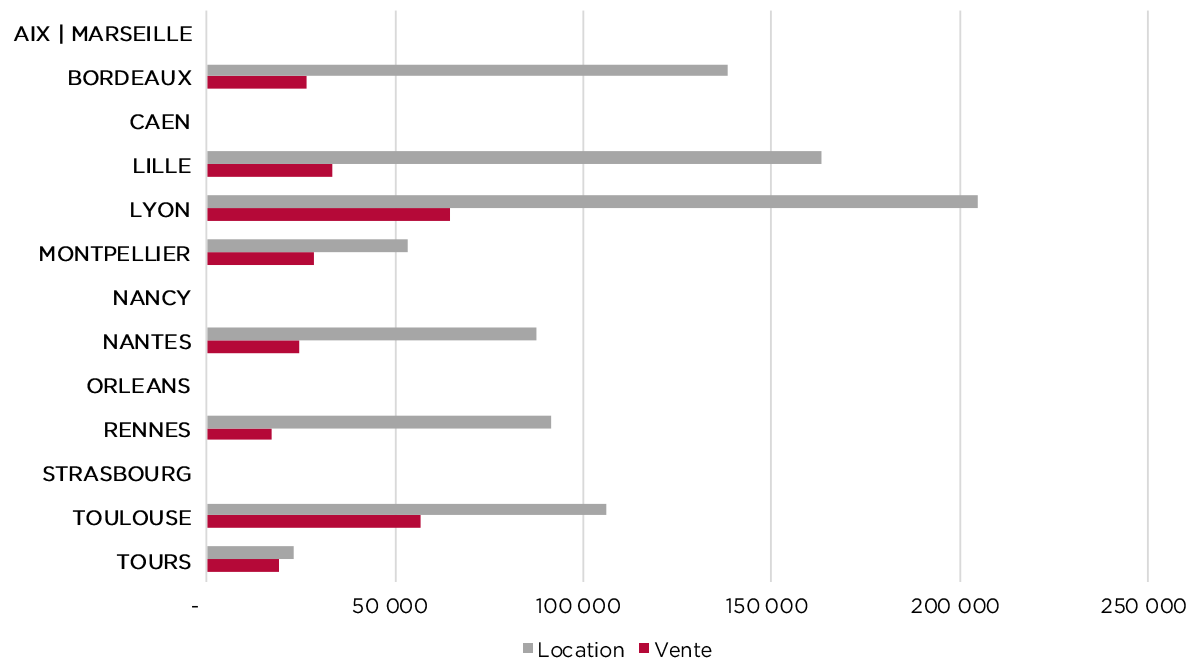
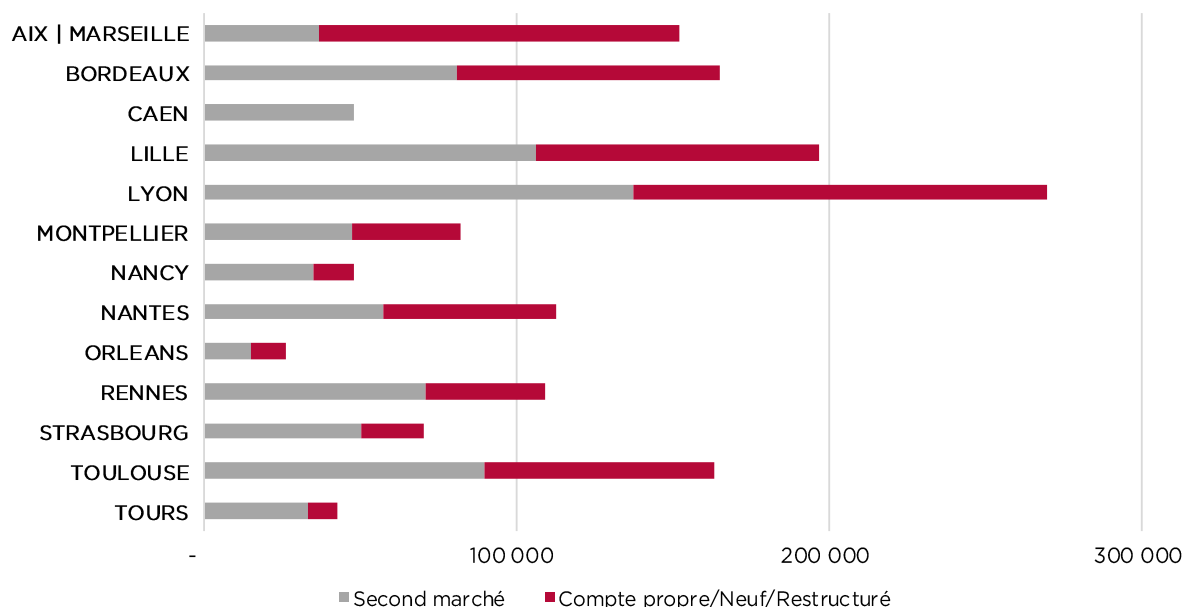
60 % du volume placé du panel sont réalisés par 4 métropoles : **Lyon, Lille, Bordeaux** et **Toulouse**.

Enfin, le délai théorique d'écoulement du stock est particulièrement élevé sur **Orléans** et **Strasbourg**, et le plus faible se trouve à **Bordeaux**.

Répartition de la demande placée (hors IDF)



Un volume placé majoritairement sur du neuf et comptes propres



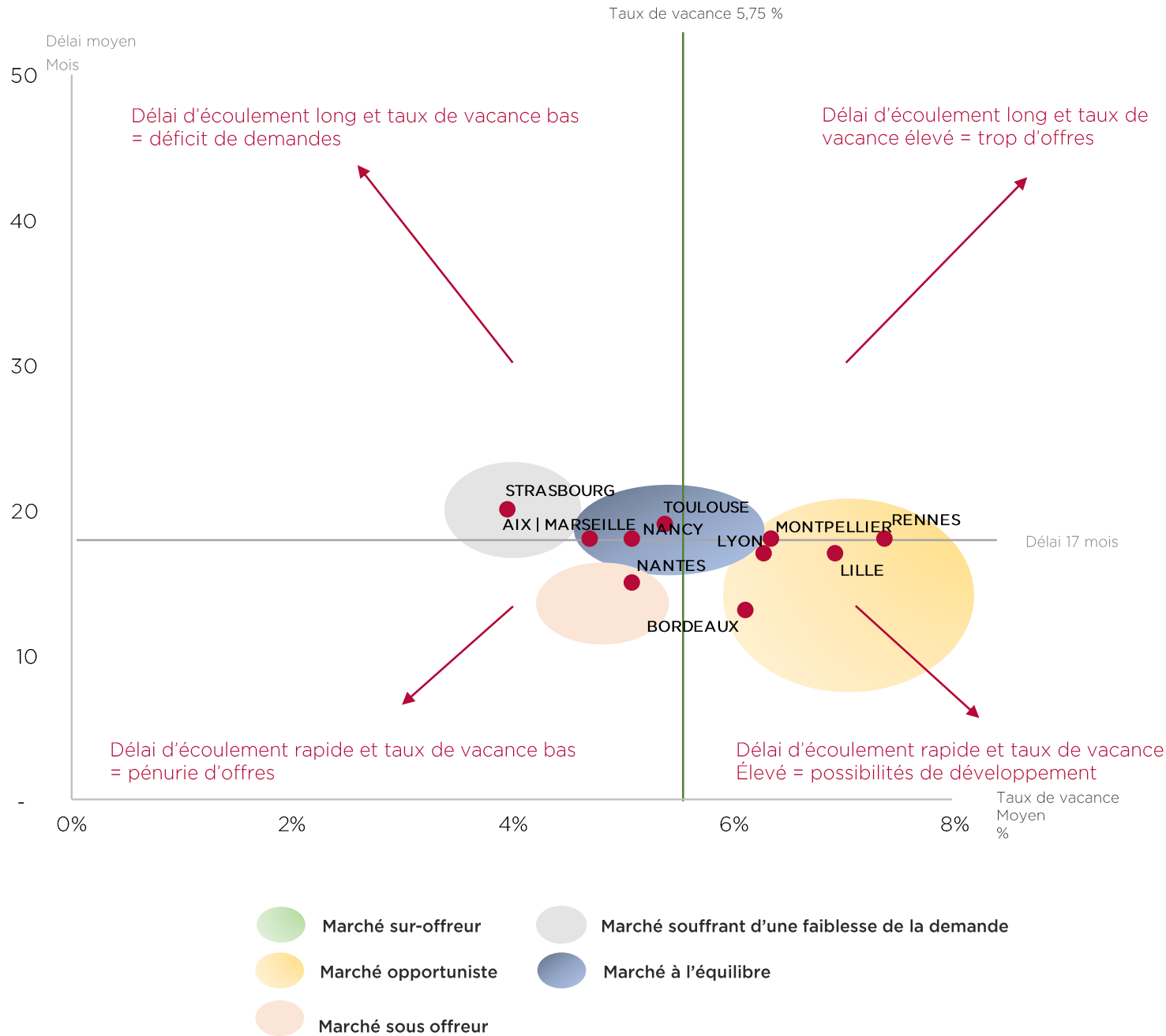
La part du « Compte propre/Neuf/Restructuré » dépasse les **50 %** du volume placé à **Bordeaux** et **Aix | Marseille**.

La plupart des métropoles | agglomérations enregistre entre 30 et 50 % du volume placé en « Compte propre/Neuf/Restructuré ».

A noter que la plus faible proportion se trouve sur **Caen, Tours, Nancy et Strasbourg** (< à 30 %).

Les transactions sont, sans exception, essentiellement locatives sur toutes les métropoles | agglomérations. Seule **Tours** se distingue avec une proportion de ventes très proche de la location.

Montpellier, Lille, Bordeaux et Rennes marchés opportunistes



La majorité des marchés est soit à l'équilibre (Aix | Marseille, Nancy, Toulouse), soit opportuniste (Lyon, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). Ces trois dernières métropoles ont le point commun d'avoir un développement tertiaire autour d'une gare TGV/LGV.

Seules Strasbourg (faiblesse de la demande) et Nantes (pénuries d'offres) sont à la marge de cette dynamique en 2017.

On notera qu'aucun des marchés étudiés n'est « sur-offreur », signe du dynamisme des marchés régionaux.

Pour mémoire, le taux de vacance francilien s'élève à 6,47 % et le délai théorique d'écoulement du stock à 13 mois.

Stabilité des valeurs moyennes faciales de transactions

En neuf, les valeurs de transactions les plus élevées sont enregistrées sur **Lyon** et **Aix | Marseille**, suivies de **Lille** et **Nantes** (valeurs hautes > à 200 €/m²).

En second marché, les valeurs les plus élevées se trouvent également sur **Lyon** et **Aix | Marseille**. Trois autres métropoles (**Tours**, **Nantes**, et **Orléans**) dépassent dorénavant les 200 €/m² en valeurs hautes de second marché, notamment en centre ville.

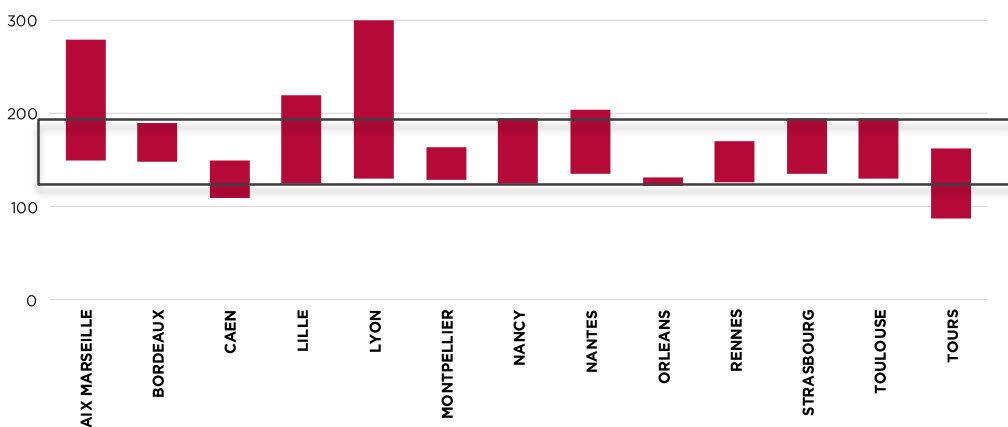
Globalement les valeurs restent stables, seule **Montpellier** enregistre une baisse.

Métropoles Agglomérations	Neuf €/m ²		Demande placée		Variation sur un an	Prime €/m ²
	Neuf €/m ²	Neuf €/m ²	Second marché €/m ²	Second marché €/m ²		
AIX MARSEILLE	150	280	120	200	+	280
BORDEAUX	148	190	118	155	+	190
CAEN			65	130	=	150
LILLE	125	220	100	180	=	220
LYON	130	300	83	220	=	300
MONTPELLIER	129	164	114	146	-	164
NANCY	125	195	70	140	=	195
NANTES	135	204	77	201	=	204
ORLEANS			75	207	=	176
RENNES	126	170	85	130	=	205
STRASBOURG	135	195	80	150	=	195
TOULOUSE	130	195	80	130	=	195
TOURS	87	162	74	218	+	200

Les mesures d'accompagnement restent fréquentes.

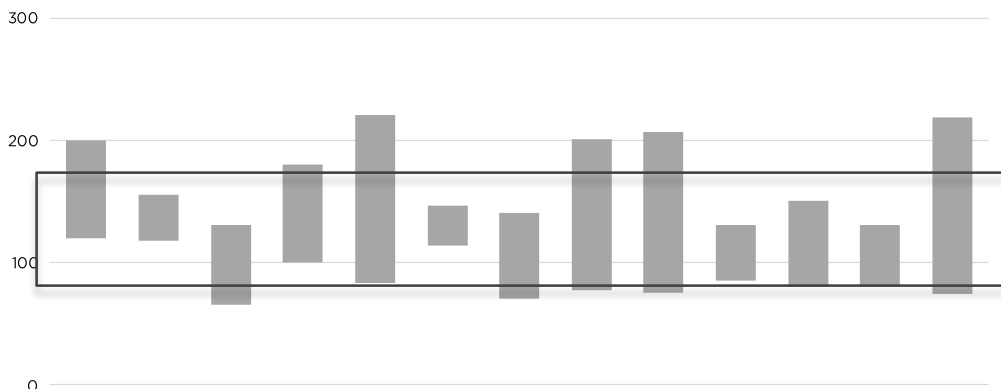
Pour mémoire, en Île-de-France, la valeur moyenne du neuf ressort à 360 €/m², et celle de second marché à 230 €/m². La valeur prime s'élève à 850 €/m² sur Paris QCA.

Fourchette valeurs locatives de transactions
Neuf



Fourchette nationale (panel) hors Île-de-France

Second marché



Fourchette nationale (panel) hors Île-de-France

Lexique

Bureau	lieu de travail des employés d'une entreprise, d'une administration
Délai théorique d'écoulement (du stock)	délai qui permettrait d'écouler l'offre disponible immédiate fixée à un instant T en fonction des transactions réalisées. Il est calculé selon la formule ci-après : (offre immédiate / moyenne annuelle de la demande placée des 3 dernières années)x12. Exprimé en mois.
Demande placée - transaction	ensemble des transactions à la location ou à la vente réalisées par les utilisateurs finaux (y compris les clés en mains et les comptes propres). Exprimée en m ² (volume placé)
Disponibilité future	se rapporte à l'ensemble des surfaces disponibles dans le futur. On peut distinguer les disponibilités certaines (locaux en cours de construction de restructuration ou rénovation, les locaux pour lesquels la date de début de chantier est prévue), les disponibilités probables et éventuelles (opérations ou libérations envisagées mais non confirmées par une action réelle)
Dynamique de placement	rapport entre le volume placé et le parc existant. Le parc existant est estimé à partir des données recueillies auprès de l'ORIE pour les bureaux. Exprimé en %
Immeuble/programme restructuré	immeuble ayant subi des travaux de rénovation s'apparentant à une restructuration lourde
Immeuble/programme neuf	immeuble/programme construit depuis moins de 5 ans et immeuble restructuré (selon la définition ci-dessus) depuis moins de 5 ans
Immeuble/programme second marché	tous les immeubles/programmes de plus de 5 ans. On peut faire une sous distinction : immeuble récent = construit depuis de moins de 10 ans, et immeuble ancien = construit depuis plus de 10 ans
Loyer	prix auquel un bien peut être raisonnablement loué. Il ne tient pas compte des avantages consentis par le propriétaire (franchise de loyer, réalisation de travaux). Exprimé en euro hors taxes, hors charges par m ² par an.
Loyer "prime"	moyenne pondérée des 5 loyers les plus élevés constatés sur un secteur donné se rapportant généralement aux immeubles neufs, restructurés et aux meilleurs standings et emplacements. Exprimé en euro hors taxes, hors charges par m ² par an. Les valeurs des biens atypiques et des très petites surfaces sont régulièrement exclus de ce calcul.
Loyer moyen - valeur locative moyenne	moyenne des loyers calculée à partir d'au moins 4 éléments après exclusion des valeurs les plus basses et les plus hautes manifestement hors marché. Exprimé en euro HT (hors taxes), hors charges par m ² par an.
Offre disponible (stock)	comprend les surfaces immédiatement disponibles à la location ou à la vente et celles proposées à la commercialisation dans des immeubles existants disponibles dans un délai de 6 mois maximum
Pré commercialisation	transaction réalisée au moins six mois avant la livraison d'un immeuble neuf ou restructuré
Programme	immeuble ou ensemble d'immeubles de mêmes caractéristiques situé dans un même lieu généralement clos
Taux de vacance	rapport entre le stock immédiat et le parc existant. Le parc existant est estimé à partir des données recueillies auprès de (se référer à l'avertissement méthodologique de l'étude). Exprimé en %
Utilisateur	personne ou société qui acquiert ou loue un bien pour l'utiliser
Valeur locative	voir loyer

Pour plus d'informations sur les territoires évoqués dans ce document et nos sources, nous vous invitons à télécharger les synthèses marché sur la page Etudes de notre site internet

www.advenis-res.com

Coté sur Euronext, Advenis est un groupe indépendant spécialiste de la **conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers.**

CONCEPTION

Une offre innovante d'actifs immobiliers et financiers

- ▶ OPCVM
- ▶ SCPI
- ▶ Immobilier résidentiel et de bureaux

DISTRIBUTION

Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée

- ▶ Des partenariats avec les pôles Private Banking de banques référentes
- ▶ Des professionnels dédiés aux CGPI et clients institutionnels

SERVICES IMMOBILIERS

Une gamme complète de services immobiliers

- ▶ Asset Management
- ▶ Property Management
- ▶ Facility Management
- ▶ **Conseil & Transactions**



65me chiffre d'affaires 2017

7me actifs sous gestion

350 collaborateurs en France et en Allemagne

Advenis Real Estate Solutions | Les Services Immobiliers du Groupe

PROPERTY MANAGEMENT

- Gestion locative
- Gestion technique
- Gestion administrative et comptable
- Gestion de copropriétés
- Directeur d'ASL, d'AFUL
- RIE (Groupements et associations)

FACILITY MANAGEMENT

- Gestion technique et des services aux bâtiments
- Pilotage des services aux occupants
- Gestion locative pour le compte d'utilisateurs



CONSEIL et TRANSACTIONS

- Conseil en investissement
- Transactions
- Multi-sites, logistique, services dédiés
- Etudes et Analyses

ASSET MANAGEMENT

- Définition / implémentation de la stratégie d'investissement
- Optimisation et valorisation
- Restructuration technique et environnementale

Un accompagnement dédié et global

COMMERCIALISATION RECHERCHE

- Stratégie, évaluation
- Promotion, valorisation
- Sélection, présentation
- Négociation, accompagnement
- Obligations légales

CORPORATE SOLUTIONS

- Grands utilisateurs
- Multi-sites
- Optimisation des coûts
- Veille réglementaire

AVIS DE VALEUR EXPERTISE

- Valeur vénale
- Valeur locative



INVESTISSEMENT ARBITRAGE

- Stratégie patrimoniale
- Arbitrage Acquisition
- Valorisation de patrimoine
- Externalisation
- Audit

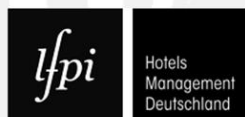
ETUDES ET ANALYSES

- Etudes géographiques et sectorielles
- Etudes d'implantation
- Etudes spécifiques

En Chiffres

20 | implantations **70** | professionnels **650** | transactions/an

Ils nous font confiance



Entre autres...

■ SIEGE

12 rue Médéric
75017 PARIS
01 40 55 82 92

Président

Rodolphe MANASTERSKI
Directeur Général Adjoint
Cédric HENEMAN

■ DÉPARTEMENTS SPÉCIALISÉS

Investissement Arbitrage Développement

Nicolas JAMET
01 78 99 73 10
investissement@advenis-res.com

Corporate Solutions

Réseau régional
Cédric HENEMAN
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com
franchise@advenis-res.com

Etudes & Analyses

Patricia VEVAUD
01 78 99 73 95
etudes@advenis-res.com

■ BUREAUX EN IDF

Paris

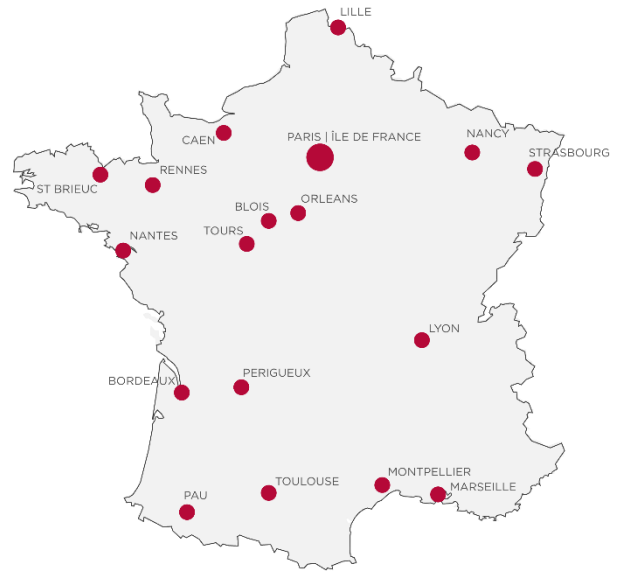
Cédric HENEMAN
PARIS 17
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com

Île de France Est

Yann LOBJOIS
NOISY LE GRAND
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com

Île de France Ouest

Olivia JOSSET
GUYANCOURT
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com



■ LE RÉSEAU NATIONAL

Blois

Alexandre CORNET
02 54 703 703
blois@advenis-res.com

Lille

Alexandre POETTE
03 59 612 613
lille@advenis-res.com

Montpellier

Christophe NOWAK
04 67 71 54 38
montpellier@advenis-res.com

Orléans

Mathieu RAULIN
02 36 17 33 66
orleans@advenis-res.com

Rennes | Saint-Brieuc

Hervé PAVY
09 63 69 61 50
rennes@advenis-res.com

Tours

Pierre MIGAULT
02 47 46 28 55
tours@advenis-res.com

Bordeaux

Antoine GRAND
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com

Lyon

Cédric HENEMAN
04 27 70 54 54
lyon@advenis-res.com

Nancy

Emeric ZDYBAL
07 83 81 84 34
lorraine@advenis-res.com

Pau

Muriel LE NY
pau@advenis-res.com

Strasbourg

Serge KRAEMER
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com

Caen

Fabien BRARD
06 15 72 28 71
caen@advenis-res.com

Marseille

Brigitte BLOUIN
04 96 15 64 64
marseille@advenis-res.com

Nantes

Romain VINCENT-GENOD
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com

Périgueux



Williams RANOUX
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com

Toulouse

Antoine GRAND
05 34 45 21 22
toulouse@advenis-res.com

Rédacteur

Département Etudes & Analyses
12 rue Médéric | 75017 PARIS
Directrice : Patricia VEVAUD (MRICS)

Retrouvez-nous sur www.advenis-res.com et sur  

Bien que jugées fiables, les informations que nous avons utilisées pour cette étude ne peuvent être garanties, ni engager la responsabilité d'Advenis Conseil. La reproduction de tout ou partie de la présente étude est autorisée sous réserve d'en mentionner la source.

