

Immobilier de bureaux en régions

Nantes et Bordeaux confirment, Rennes et Aix-en-Provence s'affirment

Paris, le 28 juin 2018 - BureauxLocaux, 1er site d'annonces immobilières pour les entreprises, publie son Baromètre semestriel de la demande de bureaux à louer en Île-de-France et dans les 15 premières métropoles françaises. Ce Baromètre analyse 1,2 million de recherches immobilières de dirigeants d'entreprises sur BureauxLocaux.com au 1^{er} semestre 2018. Cette analyse unique en France prend le pouls de la demande en immobilier tertiaire et constitue un indicateur avancé de l'évolution des loyers de bureaux.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les métropoles françaises les plus recherchées sont, dans l'ordre : Lyon (24,3% des recherches), Nantes (11,5%), Bordeaux (11,3%), Marseille (9,9%) et Toulouse (9,1%).
- Lyon conserve une large avance en tête du classement avec ¼ des recherches enregistrées. Ses premiers poursuivants, Nantes et Bordeaux, au coude à coude, sont désormais plus recherchées que Marseille.
- Rennes profite à son tour de l'effet LGV et signe la plus belle progression au 1^{er} semestre 2018. La ville bretonne, qui vient d'accueillir le premier atelier numérique de Google, est 7^e de notre classement (+4 places) avec 4,2% des recherches enregistrées.
- Les loyers les plus élevés se trouvent à Lyon (175€ HT-HC / m² / an), Nice (162 €) et Rennes (159 €). Dans ces trois villes, certains produits prime dépassent les 300€.

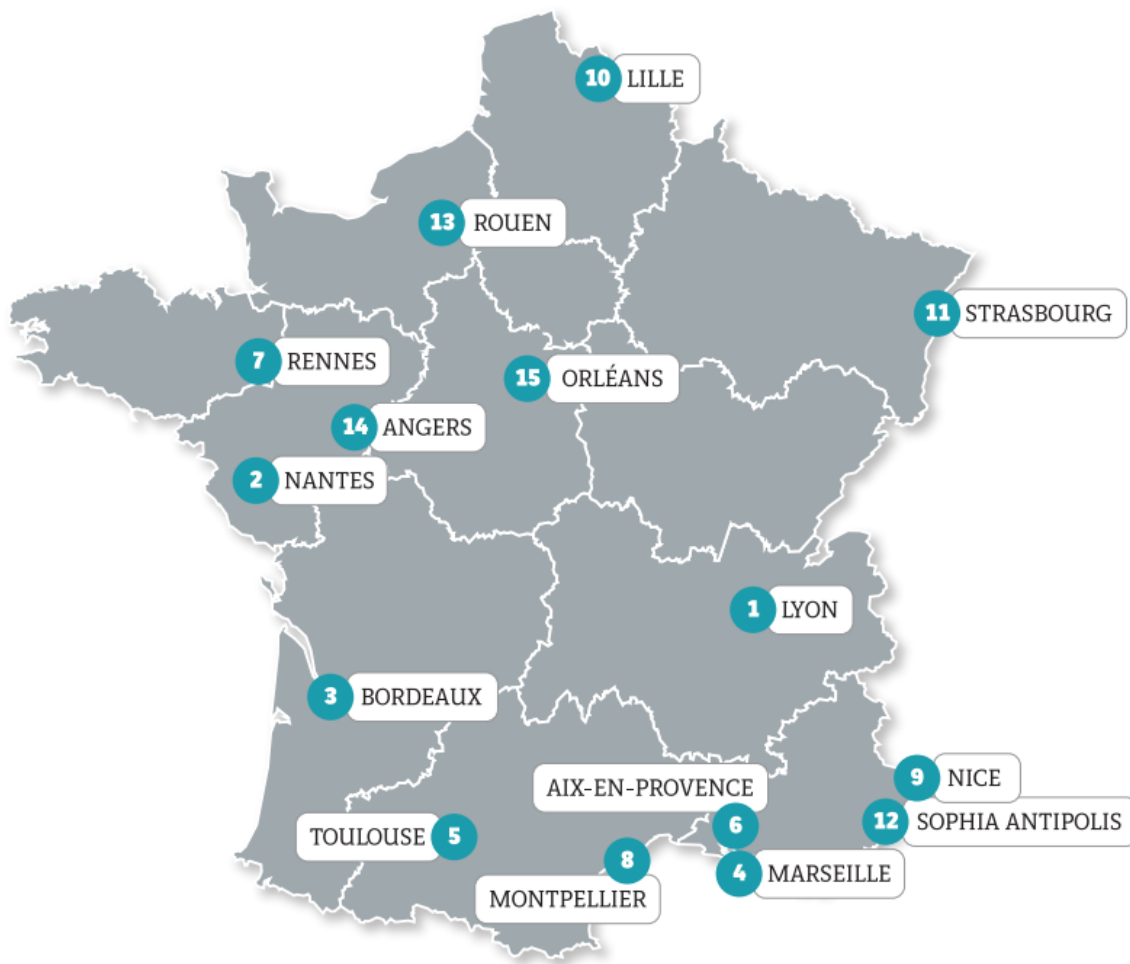
Nantes et Bordeaux toutes voiles dehors

Lyon confirme cette année encore sa première place de notre classement avec 24,3% des recherches de bureaux à louer. *“La ville des Lumières creuse l'écart avec Nantes et Bordeaux qui poursuivent sur leur lancée de 2017. L'arrivée de la LGV, qui les place à deux heures de Paris, a considérablement accru leur attractivité, elles sont désormais plus demandées que Marseille,”* commente **Sophie Desmazières, Présidente et fondatrice de BureauxLocaux.**

Au 1^{er} semestre 2018, Nantes concentre 11,5% des recherches de bureaux à louer en régions. *“Le début d'année conforte les tendances constatées en 2016 et 2017 avec un volume de transactions qui a dépassé les 100.000 m². L'an dernier, 80 nouvelles entreprises s'y sont implantées,”* explique **Yvan Quillec, responsable de l'agence Arthur Loyd Nantes.** *“Un réel travail de fond a été fait sur l'image de la ville depuis 25 ans. Il y règne un bon climat social et les logements restent abordables. Le centre ville de Nantes est très attractif, il concentre la moitié des transactions,”* conclut t-il.

BUREAUXLOCAUX

Location de bureaux en France : les 15 villes préférées des entreprises



BUREAUXLOCAUX

Analyse de + d'1,2M de recherches immobilières d'entreprises réalisées sur BureauxLocaux.com au 1^{er} semestre 2018

Parmi ses nombreux atouts, Nantes dispose notamment d'un large parc de bureaux neufs et d'un grand potentiel foncier à proximité immédiate du centre ville, notamment au Sud avec l'Île de Nantes. De nombreux projets mixtes sont en cours de construction, notamment sur l'îlot Brossette où six bâtiments, dont la tour *Gigantisme* (55 mètres de haut), devraient voir le jour en 2019.

À l'image de Lyon et Nantes, Bordeaux affiche une forte tension sur le marché des bureaux comme l'observe **Etienne De Baudiniere, Manager du pôle bureaux chez Vacher Entreprise & Commerce** : *"La demande a augmenté en volume. Aujourd'hui, il est très compliqué pour les entreprises de trouver des surfaces de 200 à 300 m² dans le centre ville de Bordeaux car l'offre est insuffisante."*

Les implantations récentes attestent de l'attrait de la ville. **Ubisoft** vient d'y installer un studio de création, **Deezer** son second bureau français, et **Betclic** vient de rapatrier à Bordeaux ses bureaux de Londres et Paris.

Rennes, la bonne surprise

Toujours à l'Ouest, Rennes affiche la plus belle progression de l'année 2018 (+2,2 points depuis le 2e semestre 2017) et rentre directement à la 7e place du top 10 des villes les plus recherchées en régions. "La ville bretonne profite à son tour de l'effet LGV (1h30 de Paris) et d'un écosystème économique et d'un climat social favorable. Signe de son attractivité, l'arrivée récente du tout premier atelier numérique de **Google** au monde ou encore l'ouverture à venir d'une plateforme régionale **Airbus** pour attirer des jeunes chercheurs," observe **Sophie Desmazières**.

Rennes est un terreau fertile pour les startups, comme en témoigne le succès de la technopôle **Rennes Atalante** qui a déjà accompagné 137 jeunes pousses à l'origine de 549 créations d'emplois en 5 ans. À noter également, le succès d'entreprises rennaises qui avec de belles levées de fonds à la clé comme **Klaxoon** et ses des solutions logicielles B2B (50M€) ou encore **Procsea**, place de marché dédiée aux produits de la mer (2,5M€).

Autant de signes du dynamisme de l'économie rennaise qui attire aujourd'hui davantage que Lille, Nice ou Montpellier, villes pourtant bien plus peuplées. Logiquement, les valeurs locatives sont en hausse de +4,7% en un an pour atteindre 159€ HT-HC / m² / an et jusqu'à 300€ pour les produits rares. Seules Lyon et Nice font "mieux" actuellement.

Classement	Ville	Part des recherches	Tension du marché	Loyer affiché (HT-HC / m ² / an)	
				Moyen	Max
➔ 1 ^{er}	Lyon (69)	24,3%	Forte	175€	333€
↗ 2 ^e	Nantes (44)	11,5%	Forte	139€	255€
➔ 3 ^e	Bordeaux (33)	11,3%	Forte	148€	270€
↘ 4 ^e	Marseille (13)	9,9%	Faible	149€	270€
➔ 5 ^e	Toulouse (31)	9,1%	Faible	132€	255€
↗ 6 ^e	Aix-en-Provence (13)	6,1%	Moyenne	140€	247€
↗ 7 ^e	Rennes (35)	4,2%	Forte	159€	297€
↘ 8 ^e	Montpellier (34)	4,0%	Moyenne	144€	282€
➔ 9 ^e	Nice (06)	3,5%	Forte	162€	307€
↘ 10 ^e	Lille (59)	3,3%	Faible	145€	257€
↗ 11 ^e	Strasbourg (67)	2,2%	Moyenne	137€	225€
↗ 12 ^e	Sophia Antipolis (06)	2,1%	Faible	145€	222€
↘ 13 ^e	Rouen (76)	1,7%	Faible	115€	215€
➔ 14 ^e	Angers (49)	1,4%	Moyenne	147€	291€
➔ 15 ^e	Orléans (45)	1,3%	Faible	116€	191€

Source : BureauxLocaux, S1 2018

Cap sur Aix !

Dans le Sud de la France, seule Aix-en-Provence gagne en attractivité (+1,8 point). Avec ses 150.000 habitants, la métropole aixoise se hisse à la 6e place de notre classement. *“En 2017, 45.000 m² de locaux ont été placés sur le marché des bureaux à Aix-en-Provence,”* analyse **Martin Paillet, Responsable du département bureaux chez Arthur Loyd Figuiere.** *“Le centre-ville est un marché de petites surfaces, composé à 80% de location, avec des transactions qui tournent en moyenne autour de 250 ou 300 m².”*

En réalité, la majorité des transactions se font en bordure de la ville, notamment dans le pôle d'activités d'Aix-en-Provence, situé à une vingtaine de minutes du centre. L'ouverture fin 2017 de **The Camp**, pépinière d'entreprises de nouvelle génération dans un bâtiment futuriste érigé en pleine nature, est symptomatique du dynamisme qui règne à Aix-en-Provence.

Pour **Martin Paillet**, qui travaille sur toute la métropole Aix-Marseille, ce regain d'attractivité pour Aix-en-Provence n'est pas une surprise : *“C'est une ville bien positionnée, au carrefour de deux axes Nord-Sud, avec un aéroport, une gare TGV et un centre-ville très attractif.”*

Avec le climat méditerranéen et un vrai dynamisme économique, Aix propose un cadre de vie exceptionnel aux salariés et aux entreprises qui profitent de loyers légèrement inférieurs à ceux de la cité phocéenne (140€ HT-HC / m² / an en moyenne contre 149€ à Marseille). L'arrivée de programmes neufs, à l'image du Carré de l'Enfant et ses six immeubles (11.000 m²) dans le pôle d'activités, est très attendue pour répondre à cette demande croissante.

Méthodologie

Ce Baromètre est basé sur l'analyse d'1,2 million de recherches réalisées sur BureauxLocaux.com au 1^{er} semestre 2018.

Le calcul des loyers correspond à la moyenne des loyers mensuels affichés hors taxes et hors charges qui figurent sur les annonces publiées sur le site par plus de 500 agences immobilières partenaires sur les 12 derniers mois. Pour éviter la prise en compte d'éléments non-significatifs, le calcul de cette moyenne exclut les cas extrêmes : les 5% des loyers les plus faibles comme les 5% des loyers les plus élevés. Le prix max correspond au prix le plus haut constaté dans les annonces diffusées sur BureauxLocaux lors des 12 derniers mois.

Les loyers affichés reflètent les attentes des propriétaires bailleurs, ils n'intègrent pas les négociations éventuelles et peuvent donc différer des loyers réels constatés après signature d'un bail. Sur le site BureauxLocaux.com, ces loyers sont actualisés mensuellement et accessibles dans la rubrique “Prix immobilier”.

À propos de BureauxLocaux

BureauxLocaux.com est le 1er site d'annonces immobilières pour les entreprises avec 200.000 visites par mois. Il affiche 35.000 annonces de bureaux, coworking, commerces et entrepôts, à la location ou à la vente partout en France, avec des superficies allant de 10 m² à 20.000 m². BureauxLocaux aide également les décideurs à réussir leur projet immobilier avec des informations pratiques : observatoire des prix, guide de l'immobilier d'entreprise, annuaires des professionnels, etc.

Site web : www.BureauxLocaux.com

Contact presse

Anthony Mazelly - amazelly@wemaje.fr - 06 74 51 17 47