

Regard(s)

La lettre d'information de Bagan REIM #01 | Octobre 2026

EN QUELQUES MOTS

Dans un marché plus sélectif, le territoire redevient déterminant



Jean-Christophe Viguié
Président de Bagan REIM

Le marché immobilier se recompose. Dans un contexte moins liquide et plus exigeant, les grandes tendances nationales ne suffisent plus à saisir les réalités locales.
Derrière « les régions » se trouvent des marchés aux dynamiques économiques, démographiques et locatives profondément différentes.
La connaissance fine des territoires, des emplacements et des usages reste déterminante pour identifier la valeur.

À LA UNE

Un marché régional ? Des marchés locaux

Dans un marché aux dynamiques contrastées, la compréhension des fondamentaux locaux est essentielle. Lire en page 2.

LE CHIFFRE 44 %

La part des 17 principales villes régionales dans la demande placée de bureaux en 2025. (Source : BNP Paribas Real Estate)

Ces pôles économiques totalisent 11 millions d'habitants, soit presque l'équivalent de la région parisienne (12,6 millions).

FOCUS

Grille de lecture



Investir en régions, c'est analyser les fondamentaux de chaque territoire. Découvrez la grille de lecture de Bagan REIM en page 3.

CONVICTION

« Investir en régions ne constitue pas, en soi, une stratégie. La connaissance du terroire fait la différence. »

Jean-Christophe Viguié
Président de Bagan REIM

LE MARCHÉ

Raréfaction du neuf : quelle place pour l'existant ?

La part du neuf recule sur les marchés régionaux. L'immobilier existant a-t-il sa carte à jouer ? Éléments de réponse en page 3.

Des articles sur la vie de Bagan →

BAGAN R·E·I·M
21 avenue de l'Opéra
75001 Paris

À LA UNE

Un marché régional ? Des marchés locaux

Dans un marché aux dynamiques contrastées, la compréhension des fondamentaux locaux est essentielle. Exemple.



Ensemble Regent Park à Labège/Toulouse (12 300 m2)

Pour élaborer ses stratégies sur mesure, Bagan REIM se fonde sur différents savoir-faire, dont un savoir-faire immobilier pointu qui repose notamment sur une fine connaissance des métropoles régionales. Prenons Toulouse pour exemple et plus exactement le périmètre de Labège, une commune limitrophe. Avec un parc immobilier de plus de 700 000 m², la zone tertiaire de Labège/Escalquens est aujourd'hui la plus importante zone d'activité (hors aéronautique) de la métropole toulousaine.

Créée à la fin des années 80 lors de l'ouverture du périphérique Est et proche de zones résidentielles, elle s'est développée autour du grand centre commercial Labège 2, soit à l'exact opposé du secteur aéronautique qui souffrait déjà d'un trafic automobile en forte expansion. S'y sont installées des entreprises liées au numérique, à la R&D, à la finance, à la santé… Ce pôle économique est devenu si important qu'il était impossible de ne pas imaginer une desserte en transport en commun à la hauteur. La future desserte de la zone le sera, avec l'arrivée de deux lignes de métro et l'ouverture de trois stations. Cela permettra de rattraper plusieurs décennies de retard et de conforter un secteur périurbain qui offrira une vraie alternative au centre-ville de Toulouse.

Indicateurs

161 000 m²

Surfaces commercialisées en régions au T1 2026 : -36 % sur un an, -44 % vs moyenne décennale.

44 %

17 villes régionales – 11 millions d'habitants, soit presque autant que la région parisienne (12,6 millions) – concentrent 44 % de la demande placée de bureaux en 2025.
Source : BNP Paribas Real Estate

6,7 %

Le taux de vacance moyen régional à fin 2025.

Le regard de Bagan REIM

La fluidité et l'équilibre d'un marché sont assurés lorsque le taux de vacance reste compris entre 6 % et 9 %. Un taux de 6,7 % est donc raisonnable. Si le taux était inférieur à 5 %, le marché serait tendu et par conséquent favorable aux bailleurs ; s'il était supérieur à 10 % l'offre serait importante, ce qui générerait des tensions favorables aux locataires.

FOCUS

Bagan REIM partage sa grille de lecture



Investir avec discernement en régions, c'est d'abord analyser les fondamentaux propres à chaque territoire, jusqu'à l'échelle de l'actif.

1. Développement économique

Profondeur du bassin d'emploi et solidité du tissu économique.

2. Démographie & attractivité

Évolution de la population et capacité du territoire à attirer entreprises et talents.

3. Accessibilité

Transports, infrastructures et connexions avec les autres pôles économiques.

4. Micro-localisation

Situation précise de l'actif au sein de la métropole : quartier, visibilité, proximité de services...

5. Offre & vacance

Volume et qualité des surfaces disponibles, niveau de vacance et perspectives d'évolution.

6. Demande locative

Profondeur, diversité et évolution de la demande des utilisateurs.

7. Qualité du parc

Performances techniques, environnementales et fonctionnelles des immeubles.

8. Évolution des usages

Capacité des actifs à répondre aux nouveaux modes de travail et aux besoins des entreprises.

LE MARCHÉ

Raréfaction du neuf : quelle place pour l'existant ?

20 %

La part des VEFA dans les volumes investis dans l'immobilier de bureau en 2025 contre près de 40 %, en moyenne, dans la période pré-Covid.

La structure de l'offre tertiaire disponible sur les marchés régionaux a évolué ces dernières années, avec une baisse sensible de la part du neuf. Est-ce à dire que l'immobilier existant à sa carte à jouer ? Éléments de réponse.

Conséquence du très net ralentissement des mises en chantier constaté ces dernières années en régions, l'offre tertiaire neuve se raréfie. Cette tendance ne transforme pas mécaniquement l'ensemble du parc existant en opportunité. Des actifs existants, certes souffrant d'une obsolescence technique ou fonctionnelle mais présentant l'avantage d'être bien localisés, peuvent retrouver une place centrale : ils doivent à la fois répondre aux besoins de leur territoire et bénéficier d'une qualité constructive autorisant une remise à niveau pour qu'ils répondent aux nouveaux usages et aux derniers standards environnementaux.

En matière de situation géographique, il n'est pas pertinent d'opposer la centralité urbaine et une localisation périurbaine. Chacune fait sens et a sa nécessité. Bagan REIM le constate avec ses immeubles périrurbains rénovés. Ces actifs ont retrouvé des utilisateurs en recherche d'une localisation qui satisfait des collaborateurs venant tant des centres-villes que des zones rurales périphériques. Le périurbain peut même devenir un centre !

21 %

La part des produits neufs dans le stock disponible sur 12 marchés régionaux étudiés par CBRE en 2025.

LA VIE DE BAGAN REIM

3 questions à... Doriane Berdon



Doriane, en tant que Directrice financière de Bagan REIM, quel est votre rôle au quotidien et comment s'inscrit-il dans la gestion des fonds et des actifs ?

Mon rôle est d'assurer la qualité et la fiabilité des données financières transmises aux actionnaires, au travers des comptes annuels et des reportings trimestriels. Il est également de satisfaire à nos obligations réglementaires, comme le dépôt des valeurs liquidatives, ou de gestion, par exemple le paiement des taxes foncières, dans les délais impartis.

Dans un environnement économique et financier qui évolue rapidement, quels sont aujourd'hui les principaux indicateurs que vous surveillez pour piloter la gestion des fonds ?

Nous sommes très attentifs à la trésorerie. Nos fonds étant « fermés », nous devons être vigilants sur les dépenses de chacun. De plus, avec l'augmentation des taux d'intérêt, le respect des ratios bancaires, comme le DSCR qui calcule notre capacité à rembourser la dette, est aussi une priorité.

Bagan REIM revendique une relation de proximité et de transparence avec l'ensemble de ses partenaires. Comment cette exigence se traduit-elle concrètement dans votre métier ?

Tout à fait. Nous avons chacun des interlocuteurs privilégiés chez nos partenaires, que ce soient nos property managers, nos avocats ou encore nos banquiers. Cela nous permet de pouvoir traiter chaque point directement avec eux, pour une meilleure compréhension des enjeux et la résolution des problématiques.

LA VIE DE BAGAN REIM

Restructuration du Décisium à Aix-en-Provence

Bagan REIM a lancé le chantier de restructuration du Décisium A, situé à Aix-en-Provence. Logé dans son véhicule d'investissement Bagan Régions 2, cet immeuble est implanté sur le parc tertiaire de la Beauvalle, en façade du périphérique. Datant de 1991 et acquis en 2022, il offre une surface de près de 2 300 m² répartis sur trois niveaux, avec 62 places de parking. Le bâtiment était occupé jusqu'ici en totalité par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Dans le cadre de cette lourde réhabilitation, il est prévu le changement complet des façades « rideaux » et des ouvrants (installation de vitrages haute performance), celui du système CVC, la restructuration du second œuvre (cloisons, menuiseries, isolation, courant fort, peintures...) et la réfection de toute la toiture terrasse.
Le chantier inclut également la rénovation des espaces communs, ainsi que la création d'espaces de bureaux lumineux et spacieux.



La fin des travaux est prévue pour l'été 2027. Le Décisium 2.0 abritera alors trois plateaux de 700 m² environ desservis par deux halls d'entrée au design renouvelé et répondra aux normes environnementales actuelles. Ce repositionnement aux standards du neuf en fera un immeuble en adéquation avec les nouvelles exigences des utilisateurs.

RENDEZ-NOUS VISITE

Bagan REIM écrit une nouvelle page de son histoire.
Découvrez notre nouveau site Internet et notre vidéo de présentation.

bagan-reim.fr

BAGAN REIM

21 avenue de l'Opéra
75001 Paris

Bagan REIM – Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-13000003.
L'investissement dans les fonds gérés par Bagan REIM présente des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et de dévalorisation des actifs immobiliers. Les objectifs de rendement et de valorisation ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre connaissance de la documentation réglementaire du fonds concerné et de ses facteurs de risques.