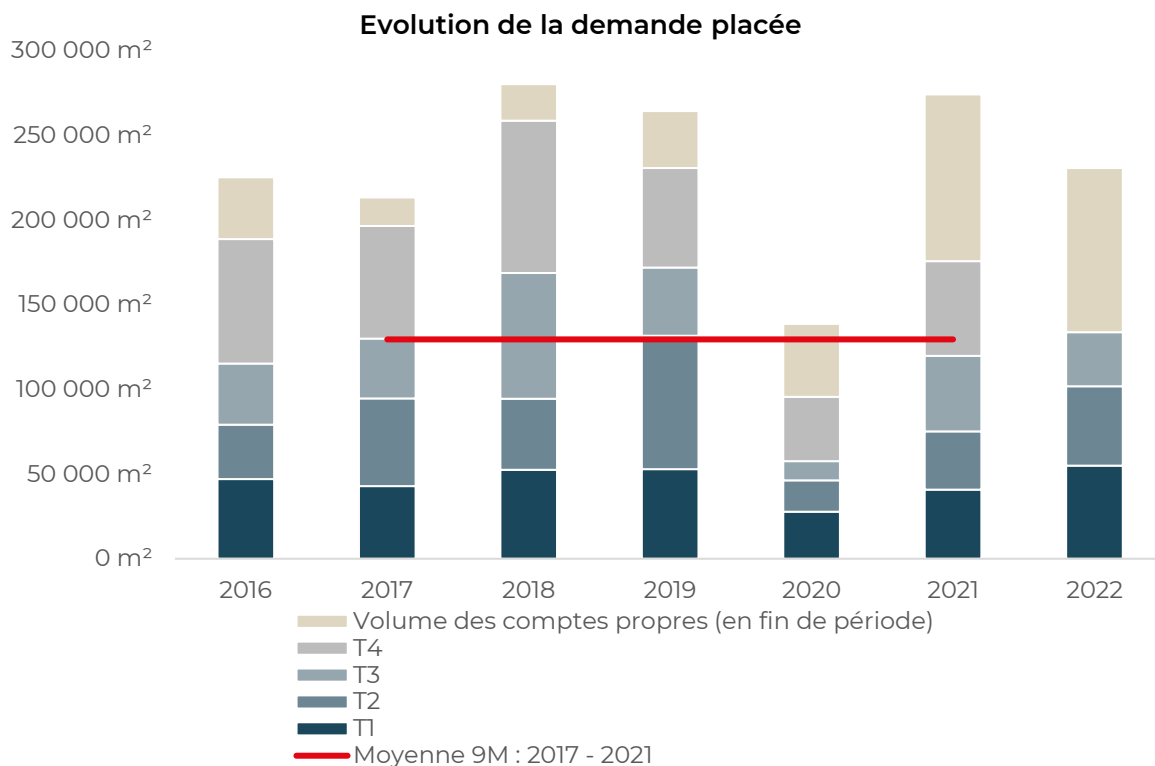


LES BUREAUX A LILLE

—
3T 2022

Analyse marché





Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions

Un marché dynamique

Le marché tertiaire lillois poursuit son dynamisme. Hors comptes-propres, 133 800 m² ont été placés à l'échelle de la métropole. L'activité s'inscrit ainsi sur une hausse annuelle de + 12 % et se situe légèrement au dessus de sa moyenne quinquennale (129 600 m²). La dynamique observée en comptes-propres a permis d'enregistrer un net rebond sur un an, portant la demande placée à 230 600 m² (+ 92 % sur un an).

Ces mouvements ont principalement concerné le segment > 5 000 m², qui a ainsi tiré le marché. Parmi les grandes opérations, 4 transactions > 10 000 m² ont été recensées, pour un volume de 101 500 m².

En parallèle, la résilience des petites et moyennes surfaces, continue de porter le marché, cumulant 18 % des volumes.

La demande placée a augmenté de **+ 12 %** sur un an.



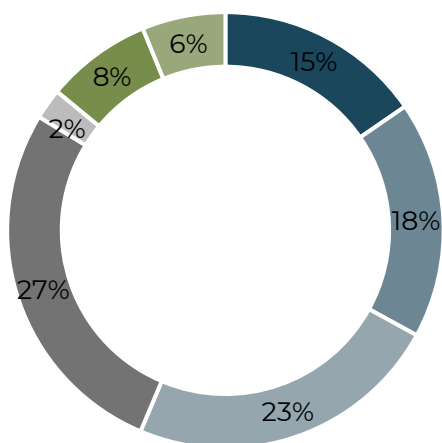
Le neuf toujours très recherché

Le bon niveau des comptes-propres a d'ailleurs gonflé le volume dans le neuf, totalisant 67 % des volumes. Hors comptes-propres, les mouvements opérés dans le neuf ont cumulé 45 % de la demande placée. La majorité de ces transactions sont localisées au sein des principaux secteurs centraux, à l'image des Grands Boulevards (41 %), Lille (20 %), et Euralille et Villeneuve d'Ascq (16 %).

Le neuf a totalisé **67 %** des volumes. Les comptes propres ont représenté **42 %** de la demande placée.



Répartition de la demande placée



- Euralille
- Lille
- Villeneuve d'Ascq
- Grands Boulevards
- Rocade Nord Ouest
- Roubaix Tourcoing
- Autres

Hors comptes propres

Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions

Lille centre très prisé

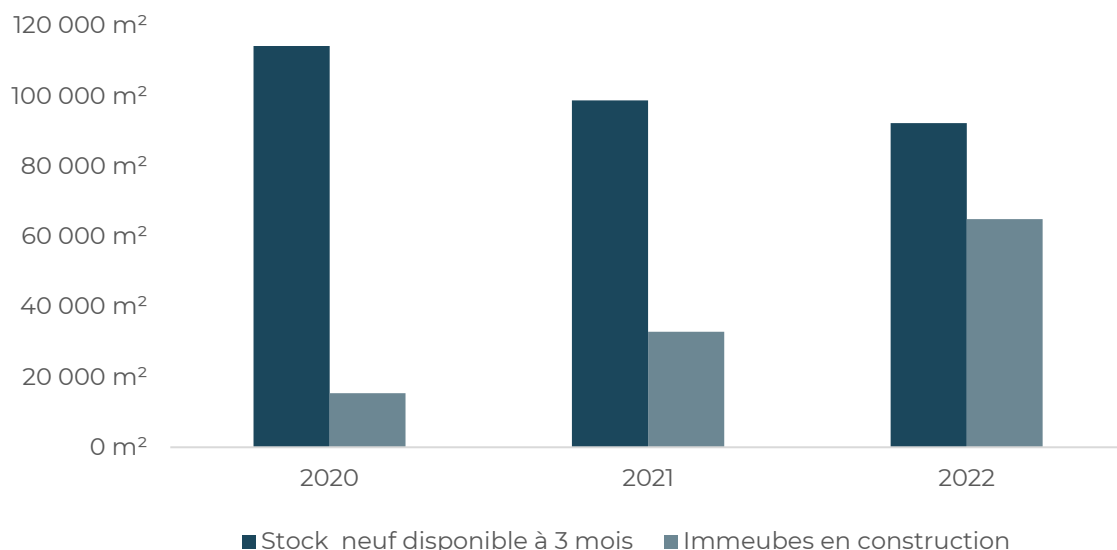
Les utilisateurs continuent de se positionner sur les différents secteurs établis. Alors que Lille et Euralille sont très recherchés, l'attrait pour Villeneuve d'Ascq et les Grands Boulevards continue de progresser. L'activité sur ces secteurs devrait s'intensifier, au regard de la demande et du renouvellement de l'offre.

L'activité sur Roubaix Tourcoing reste néanmoins modeste, pour cause l'absence de grandes transactions.

Euralille et Lille ont cumulé **33 %** des volumes.



Evolution du stock neuf



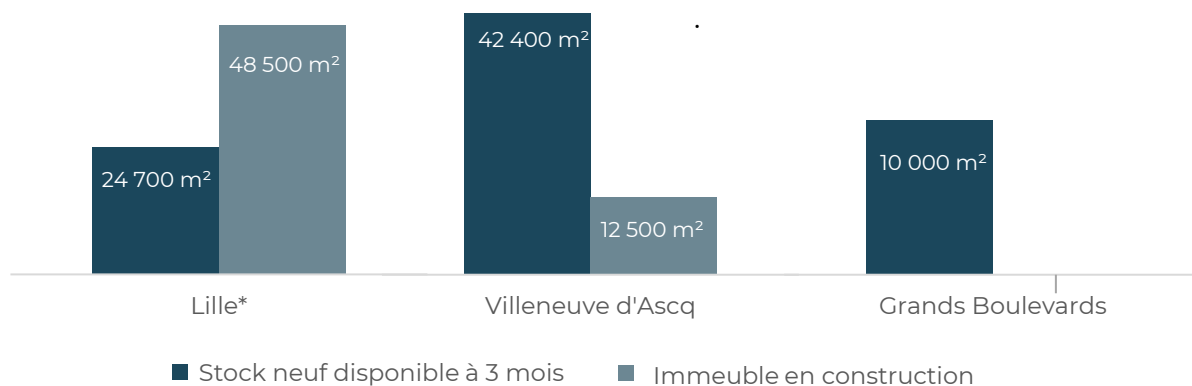
Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions

Une offre neuve en baisse

Au global les disponibilités dans le neuf à 3 mois s'établissent à 92 300 m², soit - 16 % sur un trimestre, reflet d'une absorption rapide des surfaces neuves. L'écoulement de ces surfaces permet par ailleurs de contenir le taux de vacance et de rendre le marché plus fluide.

Face à la pandémie, certaines constructions avaient pris du retard. De ce fait, l'offre future certaine neuve atteint son plus haut niveau, avec 65 000 m² en cours de construction.

Dans ce sillage, l'équilibre et la fluidité du marché lillois devrait se poursuivre.



• Avec Eurallile

Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions

Les valeurs par secteur

Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Lille	130 / 300	135 / 240
Euralille	140 / 215	170 / 230
Rocade Nord Ouest	107 / 140	140 / 155
Grands Boulevards	120 / 160	150 / 170
Roubaix - Tourcoing	80 / 120	145 / 155
Villeneuve d'Ascq	100 / 160	165 / 180

En €/m²/an

Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions

Des valeurs stables

Le « prime » est stable à 240 € sur Euralille pour les immeubles de dernière génération, même si les valeurs peuvent atteindre 300 € dans le quartier traditionnel de Lille, pour des immeubles historiques, avec pour certains, nécessitant des travaux de rénovation / restructuration. En moyenne, les valeurs oscillent de 115 € à 240 € dans le neuf, tandis que dans l'ancien elles se situent entre 70 € et 300 €.

Bénéficiant d'un marché locatif sain aux fondamentaux solides, les valeurs devraient rester stable sans pression, même si pour certains secteurs une hausse modérée peut être envisageable.



Loyer
prime
240 €

Loyer moyen
neuf
224 €

Loyer moyen
seconde main
202 €



Delphine GRANGE

Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48

delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU

Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82

karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR

Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52

fatma.akar@advenis.com

Alexandre POETTE

Directeur Régional
Lille
03 59 61 26 13

lille@advenis-res-com



Scannez moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national
Des équipes au plus proche de vos actifs



EN ILE-DE-FRANCE

PARIS RIVE DROITE

Dpt 75
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Alban TARBOURIECH

PARIS RIVE GAUCHE 1^{ère} couronne 9294

Dpts 75 92 94
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Serge DA SILVA

ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com
Directeur : Yann LOBJOIS

ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com
Directrice : Olivia JOSSET

INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France
01 40 55 82 92
investissement@advenis-res.com
Directeur : Cédric HENEMAN

CORPORATE SOLUTIONS

France
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

EN RÉGIONS

ANNECY THONON

Dpt 74
06 73 38 06 81
annecy@advenis-res.com
Directeur : Loïc DALY

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directeur : Thomas MOUTIER

LIMOGES

Dpt 87
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66
04 67 71 54 38
montpellier@advenis-res.com
Directeur : Laurent TEISSIER

ORLEANS

Dpt 45
02 38 700 800
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

STRASBOURG

Dpts 67 68
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com
Directeur : Serge KRAEMER

BAYONNE

Dpt 64
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 01 38 42 69
04 26 04 15 07
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

NANCY

Dpts 54 55 57 88
07 83 81 84 34
lorraine@advenis-res.com
Directeur : Emeric ZDYBAL

PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

TOULOUSE

Dpts 31 81 82
05 34 50 91 18
toulouse@advenis-res.com
Directrice : Cécilia BARRAQUE

BLOIS

Dpt 41
02 54 70 37 03
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LILLE

Dpts 59 62
03 59 61 26 13
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 86 15 50
lemans@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

NANTES

Dpt 44
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35
02 99 30 85 36
rennes@advenis-res.com
Directeur : Hervé PAVY

TOURS

Dpt 37
02 47 80 38 03
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAUT

Siège :

Tél. : 01 40 55 82 92
12 rue Médéric, 75017 PARIS
RCS Paris 479 112 252



www.advenis-res.com

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**
Real Estate Solutions