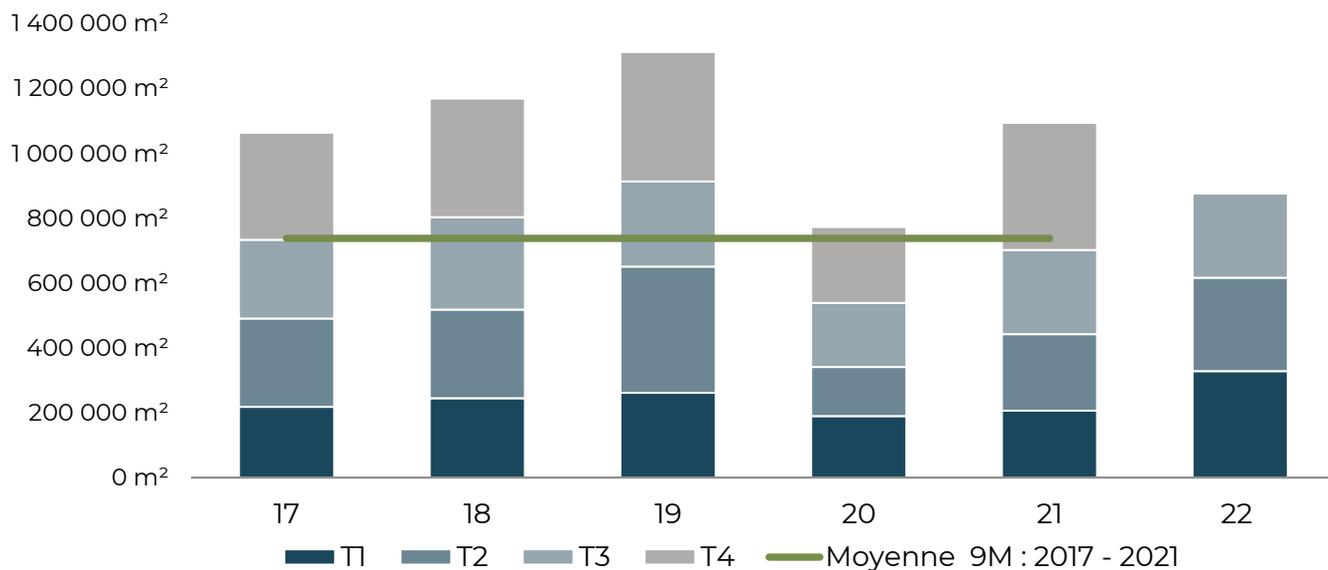


# Bureaux Régions

—  
3T 2022

Analyse marché

Evolution de la demande placée



Sources : Observatoires régionaux, Advenis Real Estate Solutions  
 Lille, Lyon, Aix Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes

## Belle embellie du marché

La dynamique observée sur le marché tertiaire en régions se poursuit. En effet le volume des commercialisations ne tarit pas. Au global, un peu plus de 800 000 m² ont été placés, soit une hausse de + 25 % sur un an. L'activité se rapproche de son niveau pré-covid et se situe nettement au dessus de sa moyenne quinquennale.

Cette performance est à mettre en lien avec le bon niveau des commercialisations dans le neuf, par l'intermédiaire des différentes opérations en comptes-propres et clés en main qui ont tiré le marché.

C'est ainsi que la part du neuf a totalisé plus de la moitié des volumes. Dans un contexte de sobriété énergétique, l'activité sur ce segment devrait s'intensifier. Cela reflète le besoin des utilisateurs de se positionner sur des immeubles plus durables, dans une démarche RSE et faire face aux contraintes réglementaires imposées par le décret tertiaire. Dans ce sillage, l'engouement pour les immeubles localisés dans les secteurs centraux, bénéficiant d'un nœud d'accessibilité développé se poursuit.

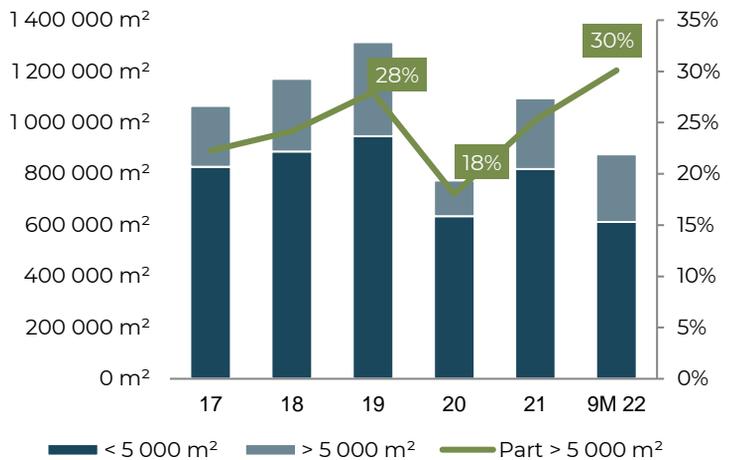
La demande placée a augmenté de **+25 %** sur un an



Portés principalement par les comptes-propres et clés en main, les mouvements opérés sur le segment des grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) se sont accélérés, cumulant 30 % des volumes, en phase avec son niveau pré covid. L'activité sur ce créneau devrait par ailleurs, progresser au cours des prochains mois.

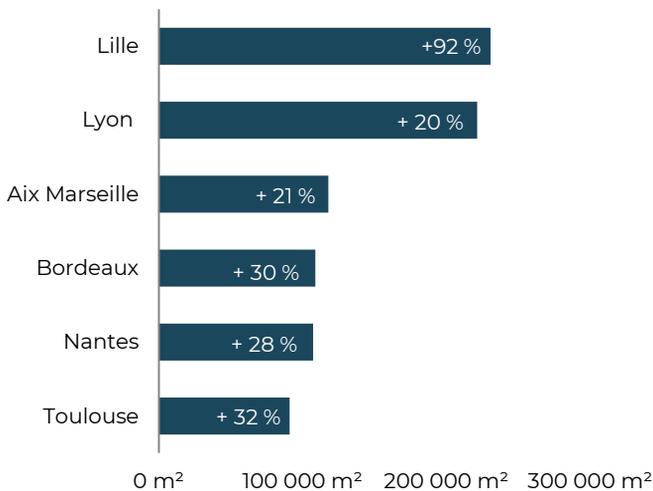
Le créneaux des petites et moyennes surfaces, quant à lui, continue sa résilience, tiré notamment par un socle de PME / PMI dynamique.

La demande placée par tranche de surface



Sources : Observatoires régionaux, Advenis Real Estate Solutions

La demande placée par marché



Evolution par rapport au 9M 2021

Sources : Observatoires régionaux, Advenis Real Estate Solutions

L'ensemble des marchés ont affiché des résultats encourageants, bien que certains tirent leur épingle du jeu.

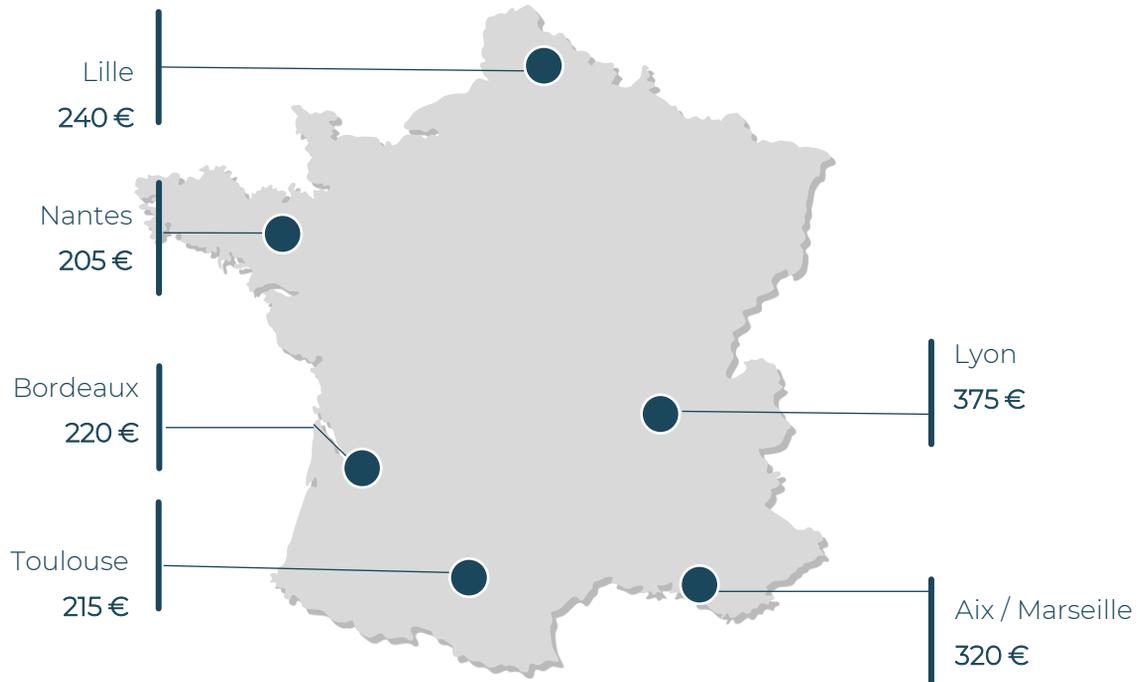
Lille conforte sa place dans le podium avec 230 600 m<sup>2</sup> placés, tirés principalement par les différentes opérations en comptes propres qui ont totalisé à elles seules 42 % des volumes.

Lyon arrive en 2<sup>ème</sup> place avec 221 500 m<sup>2</sup> commercialisés. Les différentes grandes opérations (> 5 000 m<sup>2</sup>), pour un volume de 112 900 m<sup>2</sup> et le segment des moyennes surfaces ont porté le marché.

Arrive à la suite du classement Aix-Marseille avec 117 900 m<sup>2</sup> placés. Sur Bordeaux et Nantes, la demande placée se situe légèrement au dessus de 100 000 m<sup>2</sup>.

Le marché toulousain affiche un volume en dessous de la barre des 100 000 m<sup>2</sup>. La rareté de l'offre neuve et notamment dans le centre continue peser sur les volumes.

### Les valeurs locatives



Sources : Observatoires régionaux, Advenis Real Estate Solutions

### Des valeurs sous pressions

Bien que les secteurs centraux restent les plus plébiscités, les utilisateurs orientent leur projet immobilier vers les secteurs en proche périphérie, bien connectés / accessibles, afin de palier au manque d'offre sur certaines zones.

De ce fait, l'offre neuve est absorbée rapidement, tandis que l'offre de seconde main, localisée en dehors des secteurs établis, devenue obsolète et ne répondant plus aux normes environnementales, peine à s'écouler. C'est ainsi que la vacance progresse en périphérie, alors qu'elle continue de se comprimer au sein des secteurs centraux dont la demande est très dynamique, ce qui conduit à une tension à l'offre.

Cette tension risque de perdurer au regard de la hausse des coûts de construction et le report de certaines livraisons.

Ainsi, dans cet environnement couplée à une demande dynamique, les valeurs locatives sont impactées. Bien que les loyers « prime » restent stables, en général, une hausse modérée s'observe pour certaines valeurs et ce notamment pour des biens emblématiques situés dans les secteurs tendus. Le loyer « prime » régional, situé à Lyon s'affiche désormais à 375 € contre 340 € au 2T 2022.



**Delphine GRANGE**  
Directrice Marketing  
Communication Groupe  
06 23 18 20 48  
[delphine.grange@advenis.com](mailto:delphine.grange@advenis.com)

**Karine GAZEAU**  
Responsable Marketing  
Services Immobiliers  
06 76 99 58 82  
[karine.gazeau@advenis.com](mailto:karine.gazeau@advenis.com)

**Fatma AKAR**  
Chargée d'Études  
Immobilières  
06 17 43 72 52  
[fatma.akar@advenis.com](mailto:fatma.akar@advenis.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<sup>ère</sup> 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](http://www.advenis-res.com)

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**  
Real Estate Solutions