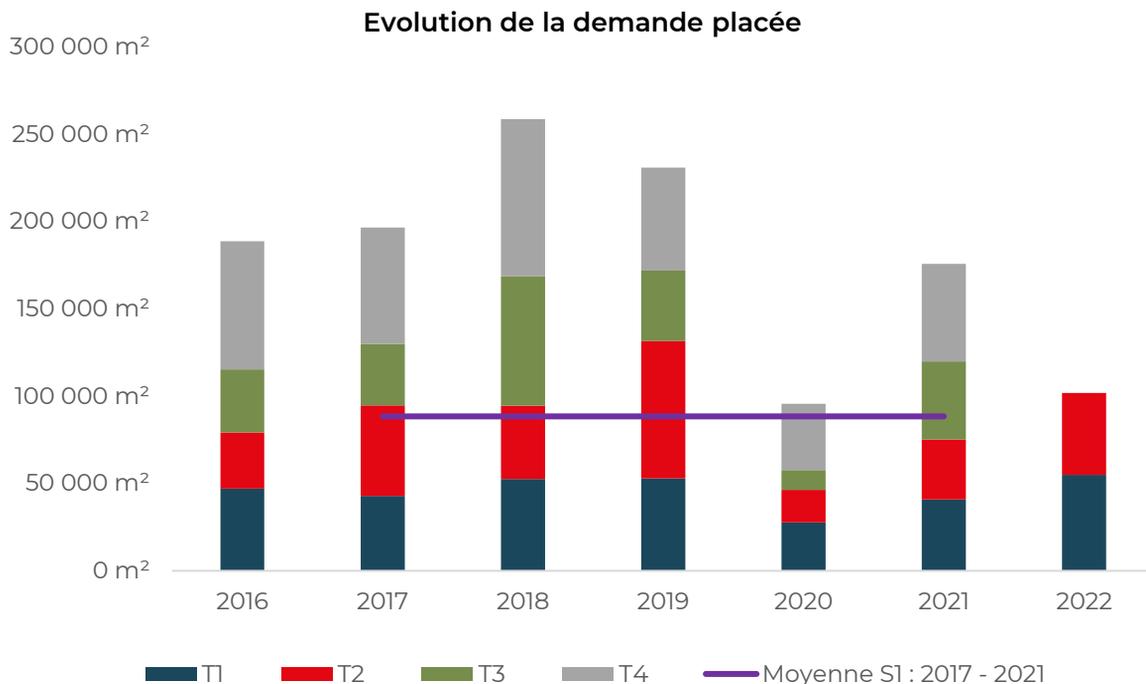


Étude de marché  
**BUREAUX LILLE**

2T 2022



## La demande placée



Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions, hors comptes-propres

### Une maturité confirmée

La dynamique du marché tertiaire lillois se poursuit. Un peu plus de 100 000 m<sup>2</sup> ont été placés (hors comptes-propres) à l'échelle de la métropole, soit une hausse de + 35 % sur un an. L'activité se situe nettement au dessus de sa moyenne quinquennale, qui s'établit à 88 500 m<sup>2</sup>.

Ces résultats s'expliquent principalement par le bon niveau d'activité des petites et moyennes surfaces qui continuent de porter le marché. Par ailleurs, les grandes opérations (> 5 000 m<sup>2</sup>), ont également tiré le marché, cumulant 61 700 m<sup>2</sup>.

La demande placée a augmenté de **+35 %** sur un an.



## La demande placée

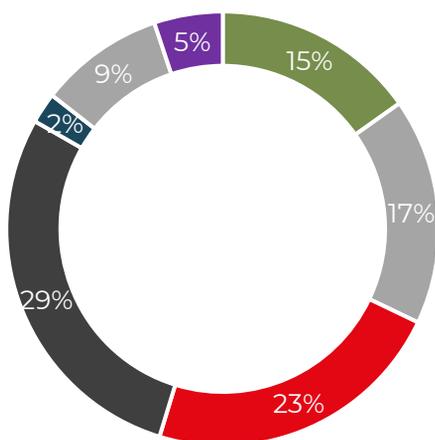
### Le neuf toujours très recherché

Le neuf est toujours très plébiscité, atteignant un niveau élevé ce semestre. Les comptes propres ont été particulièrement dynamiques, cumulant 68 700 m<sup>2</sup>, soit 40 % de la demande placée. Au global, la part du neuf a totalisé 67 % des volumes. Cela reflète par ailleurs, l'absence d'offre de gros gabarits dans le centre, poussant ainsi les utilisateurs à se positionner sur ces opérations.

Le neuf a totalisé **67 %** des volumes. Les comptes propres ont représenté **40 %** de la demande placée.



### Répartition de la demande placée



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

*Hors comptes propres  
Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions*

Euralille et Lille ont cumulé **32 %** des volumes.



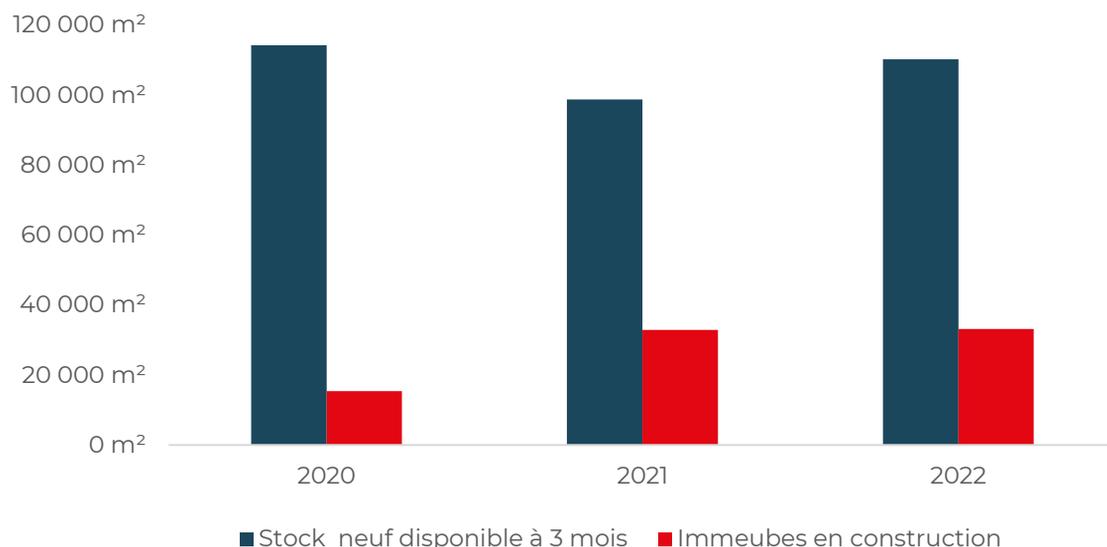
### Lille centre très prisé

Dans ce sillage, les opérations dans le neuf sont majoritairement localisées au sein des principaux secteurs. C'est ainsi que sur les 44 700 m<sup>2</sup> placés dans le neuf (hors comptes propres), la majorité des mouvements se sont opérés au sein des Grands Boulevards, Lille (avec Euralille) et Villeneuve d'Ascq, captant respectivement 45 %, 35 % et 16 % des opérations.

Offrant ainsi, une offre de qualité, les utilisateurs poursuivent leur projet immobilier au sein de ces secteurs. Bien que Lille Centre est très prisé cumulant 32 % des volumes, les utilisateurs s'orientent également en dehors du cœur de Lille. Ainsi, l'activité au sein des Grands Boulevards et Villeneuve d'Ascq a représenté respectivement 29 % et 23 % des volumes. A noter que les différents pôles d'excellences participent également à l'attractivité de la métropole.

## L'offre neuve existante et en construction

### Evolution du stock neuf

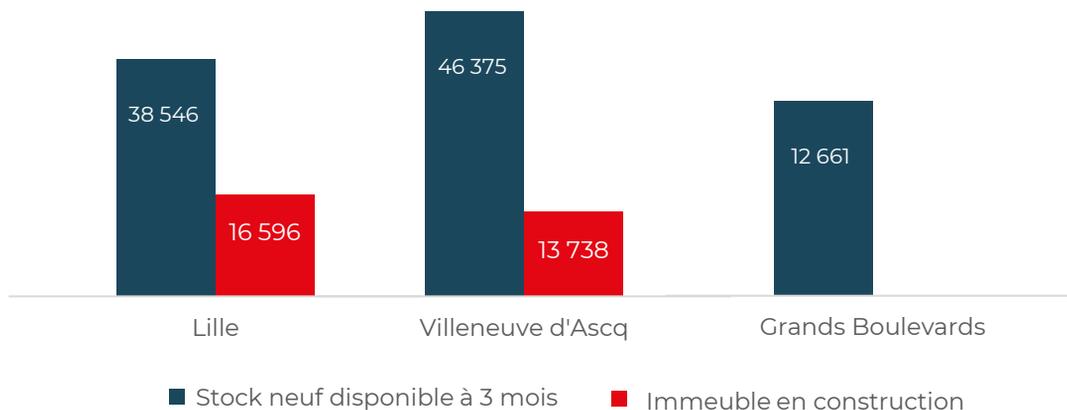


Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions

### Une offre neuve en hausse

Malgré à un bon niveau d'activité, l'offre neuve à 3 mois est en légère hausse (+ 12 %) par rapport à fin 2021. Néanmoins, ceci est à relativiser avec les récentes livraisons qui ont gonflé les volumes. D'autant plus que l'absorption rapide des surfaces neuves a permis de contenir le niveau de la vacance.

La majorité de l'offre (à 3 mois et en construction) se concentre principalement sur les secteurs établis. Au regard, des programmes en cours de construction (33 200 m<sup>2</sup>) et d'une demande soutenue le marché devrait rester à l'équilibre sans risque de sur offre.



Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions

## Les valeurs locatives

### 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	70 / 70	115 / 160
Villeneuve d'Ascq	80 / 162	116 / 200

En €/m<sup>2</sup>/an  
Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions

### Des valeurs stables

Bien que le « prime » reste stable à 240 € sur Euralille pour les immeubles de dernière génération, les valeurs peuvent atteindre 300 € dans le seconde main, pour des immeubles historiques, avec pour certains, nécessitant des travaux de rénovation / restructuration. Même si des disparités persistent selon les secteurs, 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<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

### BAYONNE

Dpt 64  
05 59 48 51 88  
bayonne@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LA ROCHELLE

Dpt 17  
05 46 29 39 60  
larochelle@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LYON

Dpts 69 42  
03 59 612 613  
lyon@advenis-res.com  
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

### NANCY

Dpts 54 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 MIGAULT

### BORDEAUX

Dpt 33  
05 56 57 99 53  
bordeaux@advenis-res.com  
Directrice : Sophie CHELLER

### LIMOGES

Dpt 87  
05 55 42 64 28  
limoges@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 36 17 33 66  
orleans@advenis-res.com  
Directeur : Mathieu RAULIN

### STRASBOURG

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

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