

LES BUREAUX A LILLE

—
2T 2023

Étude de marché



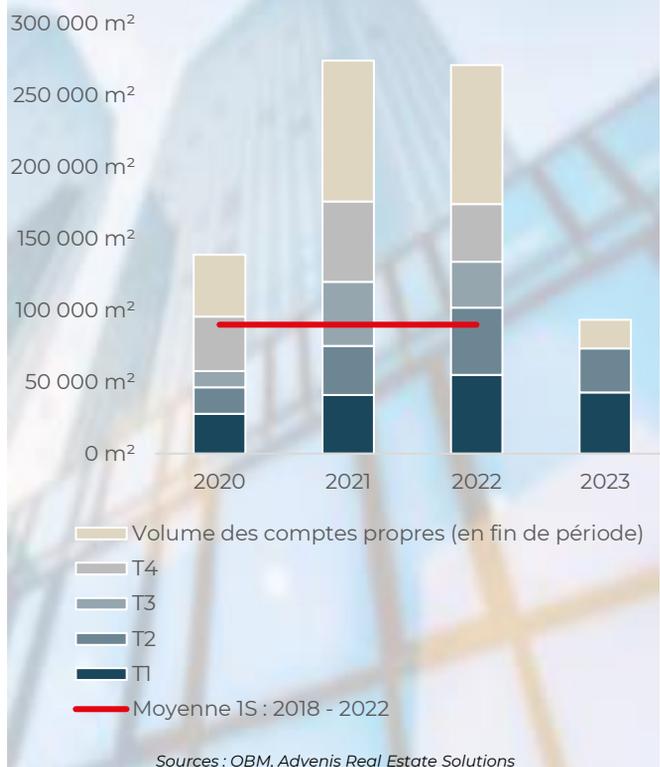
Un marché en pause

Après 2 années de croissance, sous l'effet des différents mouvements d'envergure et plus précisément de comptes-propres, l'activité s'est contractée au cours du 1^{er} semestre 2023. En effet, la demande placée a ralenti au cours du dernier trimestre avec 40 500 m² placés contre 52 900 m² au 1^{er} trimestre 2023, soit - 24 % sur un trimestre. Au global, la demande placée à l'échelle de la métropole s'affiche à 93 400 m². En comparaison à sa moyenne décennale, cela représente une baisse de - 8 % et -18 % par rapport à sa moyenne quinquennale (hors comptes propres).

Le repli des comptes-propres a fortement pesé sur l'activité. Ces mouvements ont représenté seulement 19 900 m² pour 11 opérations, portant uniquement sur des volumes < 4 000 m². Par ailleurs, avec la faiblesse de ces opérations couplée à l'absence de grandes opérations (> 5 000 m²), la part du neuf se consolide. Toutefois, l'attrait pour les surfaces neuves se poursuit, puisque 50 % des volumes ont porté sur ce segment.

Toutefois, le contexte inflationniste, conduisant à une hausse des coûts immobiliers et de l'énergie, allié à l'hybridation des nouveaux modes travail à travers une généralisation du télétravail et les enjeux environnement, poussent les utilisateurs dans l'attente en attendant d'avoir une meilleure visibilité.

Evolution de la demande placée



93 400 m²
ont été placés au 1S 2023

- 8 %

Vs Moyenne 10 ans

Un fléchissement des grandes opérations

Moteur de croissance, les grandes opérations se font rares. En effet, une seule transaction > 5 000 m² a été recensée au cours du 1^{er} semestre. Les mouvements < 500 m², socle du marché, continuent de se montrer résilients, cumulant 35 % des volumes, porté principalement par les différentes PME locales. Par ailleurs, le segment 500 – 1 000 m² a totalisé 21 % des volumes, et 32 % pour le segment intermédiaire (1 000 – 5 000 m²).

Lille centre très prisé

Les secteurs établis sont toujours très recherchés, dans une recherche d'optimisation des coûts et des actifs de dernières générations pour répondre aux enjeux environnementaux. Dès lors, la centralité devient plus que jamais inévitable dans le cadre d'un projet immobilier. C'est ainsi que la quasi-majorité des mouvements se sont essentiellement localisés en intra-muros. A cet effet, Lille a cumulé 36 % des volumes, porté notamment par Euralille. Néanmoins, faute de grandes transactions (> 5 000 m²), la part de Lille a tendance à se contracter au détriment des autres secteurs, en comparaison aux années précédentes.

C'est ainsi que l'attrait pour Villeneuve d'Ascq et les Grands Boulevards se poursuit, totalisant respectivement 26 % et 18 % des commercialisations.

Répartition de la demande placée



Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions



36 %

des volumes localisés dans
Lille

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.

Les loyers par secteur (€HT/m²/an)

Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Lille	150 / 230	210 / 300*
Euralille	140 / 220	230 / 250
Grands Boulevards	140 / 155	165 / 175
Villeneuve d'Ascq	125 / 155	155 / 175
Rocade Nord Ouest	120 / 145	155 / 165

- Immeuble restructuré et de grand standing au cœur des secteurs historiques
Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions

