

LES BUREAUX A LILLE

—
2T 2023

Étude de marché

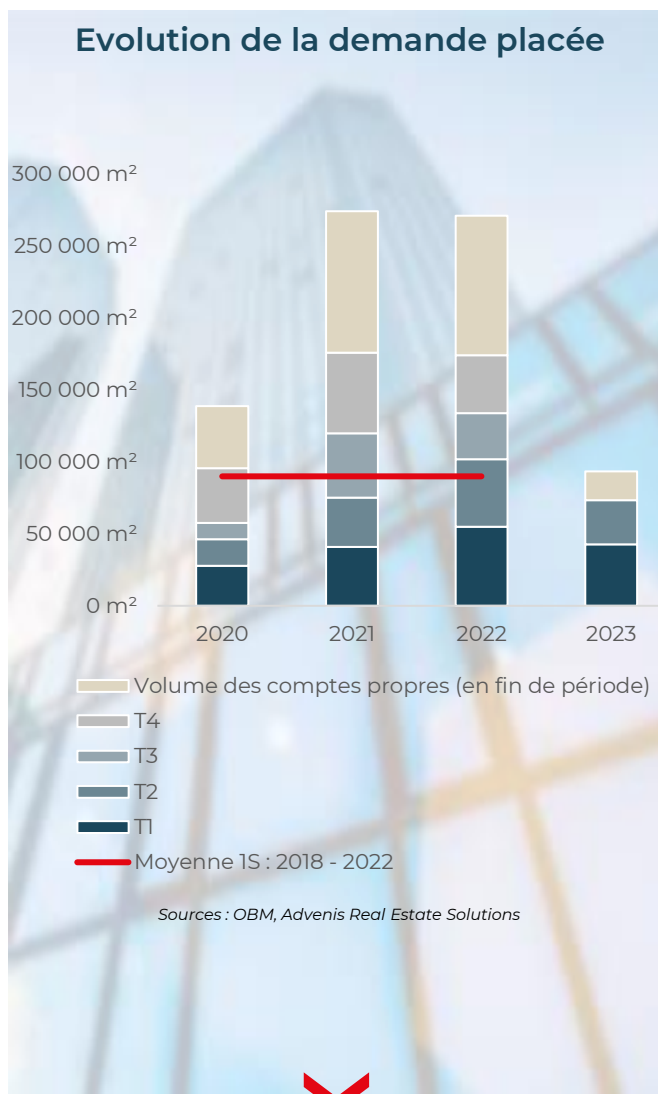


Un marché en pause

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'attentisme en attendant d'avoir une meilleure visibilité.



93 400 m²
 ont été placés au 1S 2023

- 8 %
 Vs Moyenne 10 ans



Un fléchissement des grandes opérations

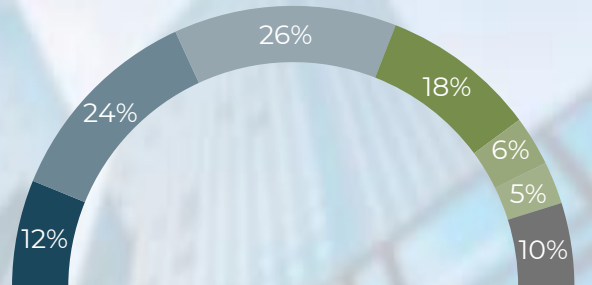
Moteur de croissance, les grandes opérations se font rares. En effet, une seule transaction > 5 000 m² a été recensée au cours du 1^{er} semestre. Les mouvements < 500 m², socle du marché, continuent de se montrer résilients, cumulant 35 % des volumes, porté principalement par les différentes PME locales.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

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 69 42
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 54 703 703
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LILLE

Dpts 59 62
03 59 612 613
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 861 550
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 47 803 803
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAUT