

# LOCAUX D'ACTIVITE A LILLE

1S 2023

Étude de marché



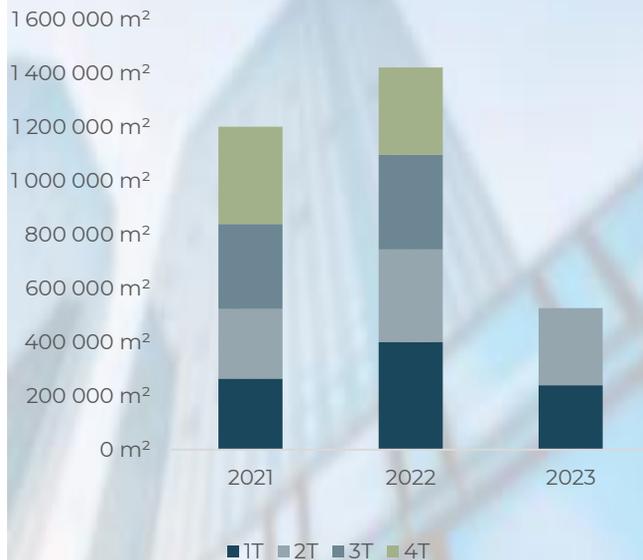
## Un marché qui se consolide

Le ralentissement sur le marché des locaux d'activité se poursuit dû à la rareté d'offres neuves disponibles. Après un démarrage poussif, 35 700 m<sup>2</sup> ont été placés sur le marché industriel au cours du dernier trimestre, portant le volume global de la demande placée à 57 500 m<sup>2</sup>, pour 72 transactions recensées. Le résultat s'est contracté de - 33 % sur un an. En comparaison avec sa moyenne quinquennale, le recul est plus modeste, soit - 22 %.

Dans un contexte de tension à l'offre, l'activité continue de se concentrer sur des biens de seconde main. Toutefois, même si le volume placé dans le neuf est en retrait par rapport à fin 2022, le ratio a progressé, atteignant 24 % des volumes (vs 17 % à fin 2022).

Bénéficiant de valeurs particulièrement attractives, certains secteurs se montrent plus attrayant à l'image de Roubaix ou Tourcoing. C'est ainsi que l'activité se concentre principalement au sein du Nord Est et du Sud, bénéficiant d'une bonne accessibilité, et ce, notamment une proximité autour des grands axes routiers, et des nouveaux parcs d'activité. Ces 2 grands pôles cumulent à eux seuls la quasi-totalité des volumes (88 %). L'activité devrait s'accroître encore sur ces secteurs au regard de l'offre neuve recensée à venir.

## Evolution de la demande placée



## Répartition de la demande placée

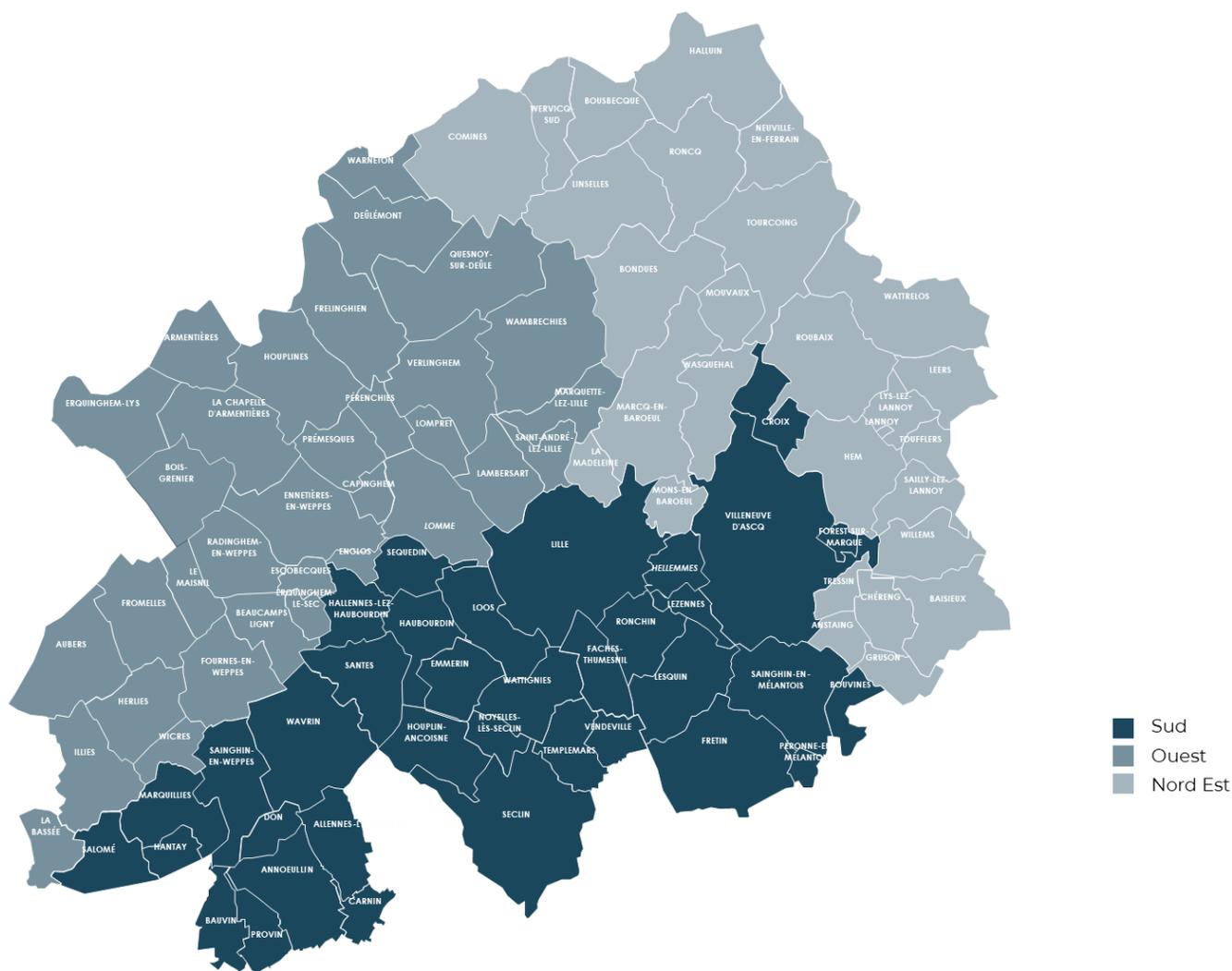


Sources : OBM, Advenis Real Estate Solutions

Face à la rareté de produits neufs et de gros gabarit, l'activité est essentiellement tirée par les opérations < 1 000 m<sup>2</sup>, totalisant 45 % des volumes. En parallèle, le segment 1 000 – 3 000 m<sup>2</sup> s'est montré résilient, cumulant 50 % de la demande placée. Les opérations > 3 000 m<sup>2</sup> se font rares.

Les valeurs oscillent entre 65 € à 75 € dans le neuf, avec néanmoins une pression marquée au sein de la Pilaterie, où la valeur haute est > 100 €. Dans l'ancien, les valeurs se situent entre 40 € - 55 €, avec toujours des valeurs plus élevées pour la Pilaterie.

Le marché industriel est confronté au manque de foncier et à la rareté de l'offre neuve. Toutefois, le marché devrait reprendre des couleurs prochainement avec plusieurs parcs d'activité dernière génération recensés dans le pipeline dont certains en cours de commercialisation.





# ADVENIS

Real Estate Solutions

## Contacts

**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

### 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