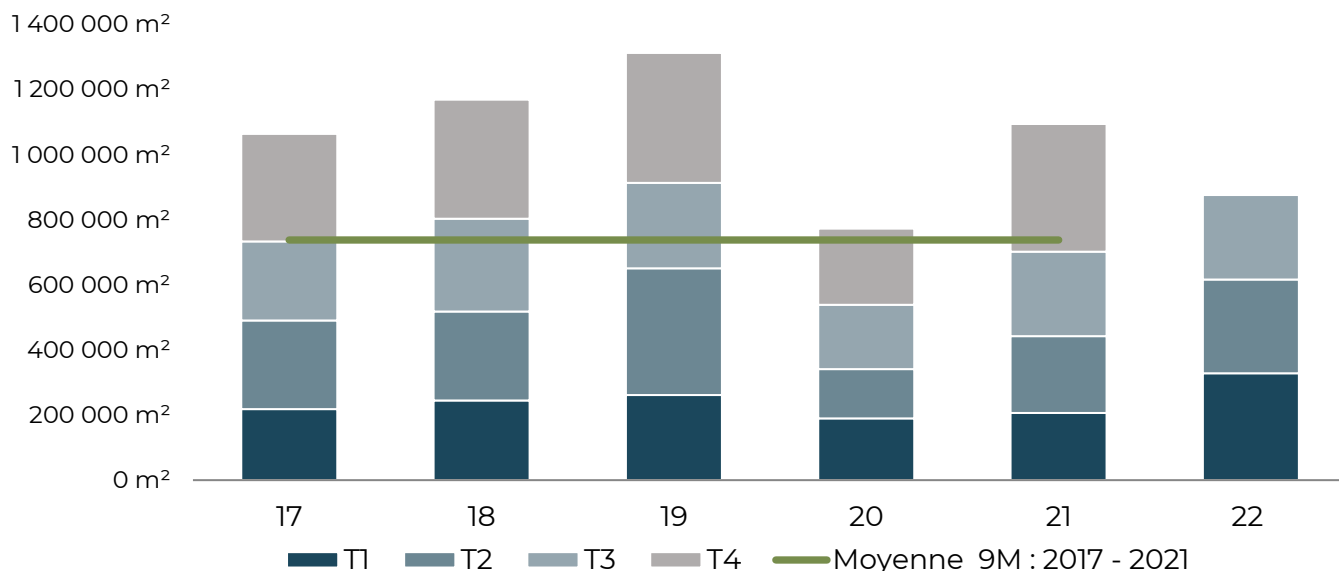


Bureaux Régions

—
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.

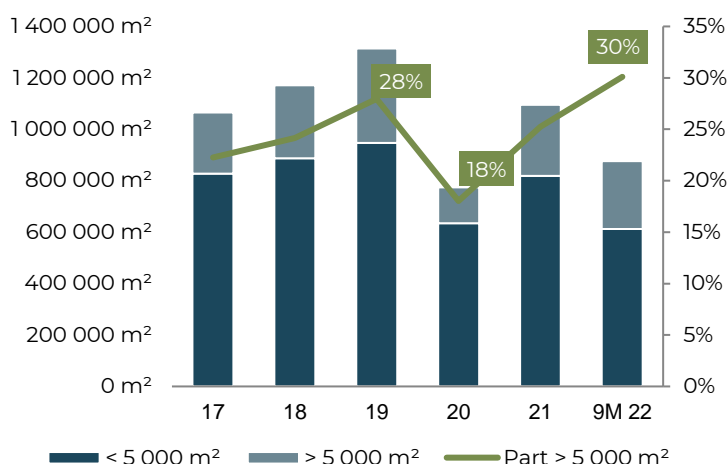
La demande placée a augmenté de **+25 %** sur un an



Portés principalement par les comptes-propres et clés en main, les mouvements opérés sur le segment des grandes surfaces (> 5 000 m²) 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.

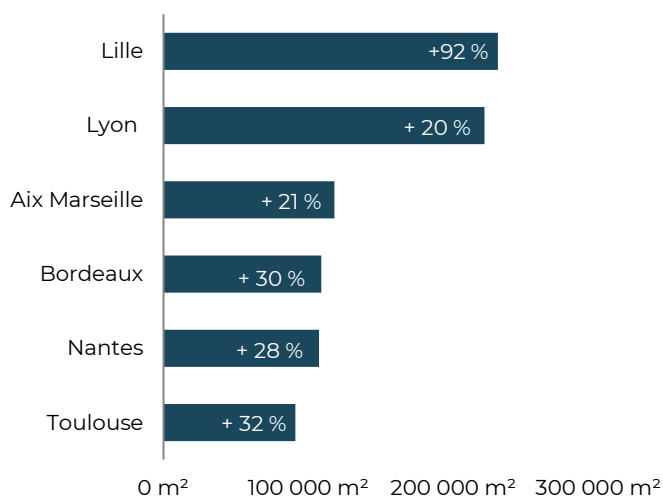
Le créneaux des petites et moyennes surfaces, quant à lui, continue sa résilience, tiré notamment par un socle de PME / PMI dynamique.

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.

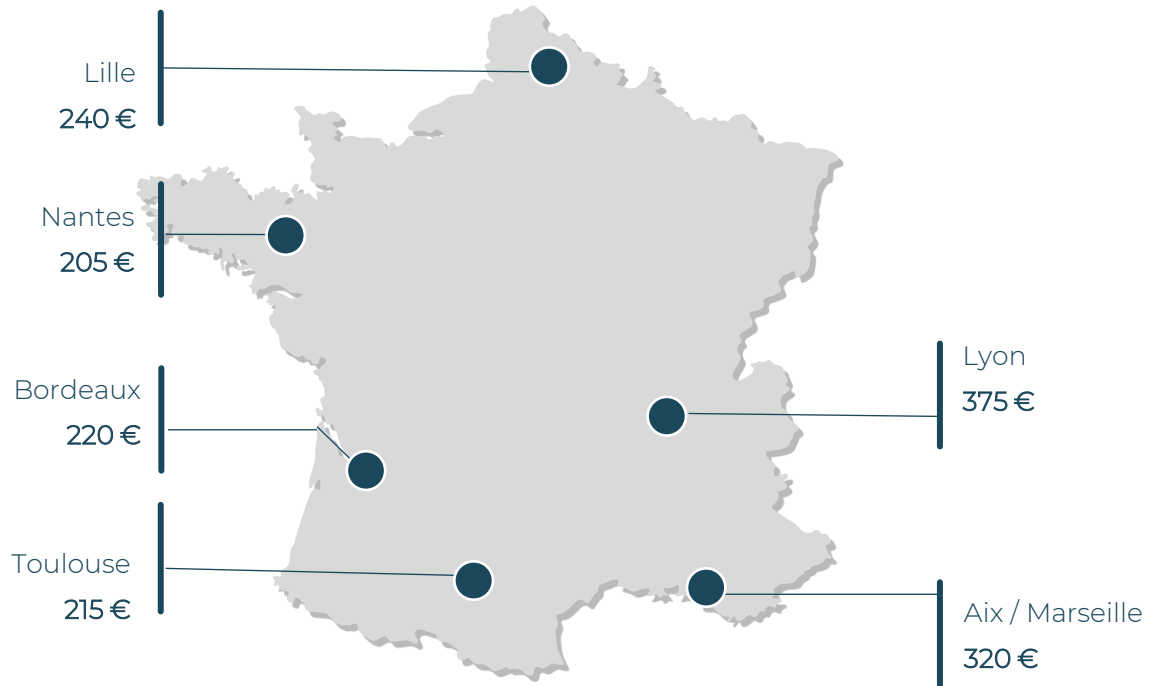
Lille conforte sa place dans le podium avec 230 600 m² placés, tirés principalement par les différentes opérations en comptes propres qui ont totalisé à elles seules 42 % des volumes.

Lyon arrive en 2^{ème} place avec 221 500 m² commercialisés. Les différentes grandes opérations (> 5 000 m²), pour un volume de 112 900 m² et le segment des moyennes surfaces ont porté le marché.

Arrive à la suite du classement Aix-Marseille avec 117 900 m² placés. Sur Bordeaux et Nantes, la demande placée se situe légèrement au dessus de 100 000 m².

Le marché toulousain affiche un volume en dessous de la barre des 100 000 m². 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

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



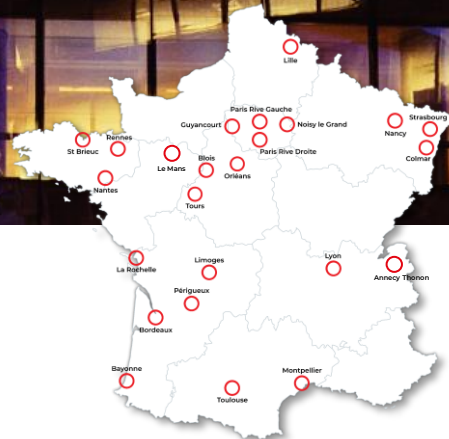
Scannez moi



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^{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 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

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**
Real Estate Solutions