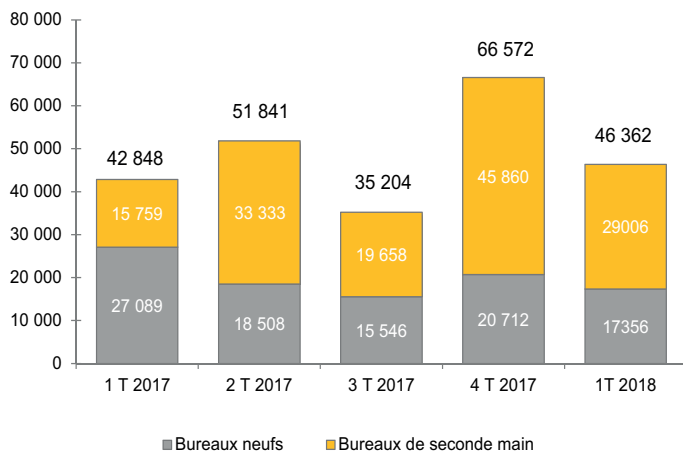


Observatoire du marché des bureaux de la métropole Lilloise

Après les chiffres « record » de 2017, le rythme de transactions lilloises ne fléchit pas. 46 362 m² commercialisés entre janvier et mars, ajoutés à 12 600 m² de comptes propres, cela fait tout de même un marché de 58 962 m² en seulement trois mois ! Le bon courant d'affaires, qui semble actuellement commun aux principaux marchés français, profite pleinement à la capitale des Flandres. Nombre de transactions, marché du neuf comme de la seconde main, niveau d'investissement, programmes de qualité en cours de réalisation...l'ensemble des indicateurs est au vert. Compte tenu de ces différents éléments et d'une demande très active, les acteurs du marché sont donc particulièrement confiants pour le reste de l'année.

Evolution de la commercialisation trimestrielle (en m²)



46 362 m² commercialisés, c'est un résultat 26% supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Ce résultat profite autant au marché du neuf (+29%) que de la seconde main (+24%). Le nombre de transactions est lui aussi important (90 contre environ 80 d'habitude à cette période de l'année) et une douzaine d'entre elles excède les 1 000 m², signe à la fois d'une bonne profondeur de marché mais aussi d'utilisateurs « de poids ». Ce premier trimestre est donc tout à fait encourageant pour la suite.

(*) L'ensemble des analyses de ce bulletin concerne uniquement le marché des transactions. L'observatoire des bureaux met à disposition des lecteurs, dès février de chaque année, une analyse complémentaire sur le marché des comptes propres.

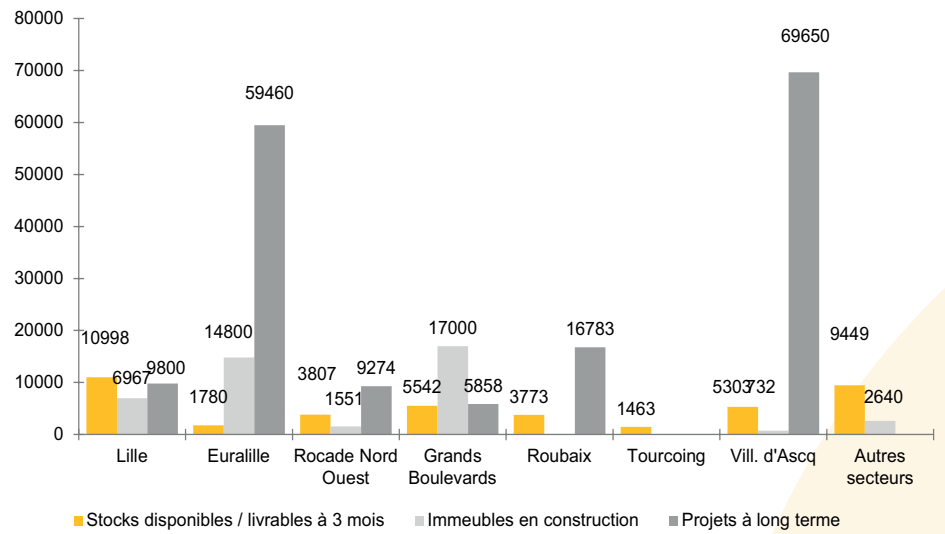
Fin du 1^{er} trimestre, il a été recensé 12 600 m² en compte propre.

Sur les quatre derniers trimestres, 199 979 m² ont été commercialisés, répartis en 72 122 m² de bureaux neufs et 127 857 m² de bureaux de seconde main.

Pour le 1^{er} trimestre, il a été annoncé 8 270 m² de renégociation à bail.

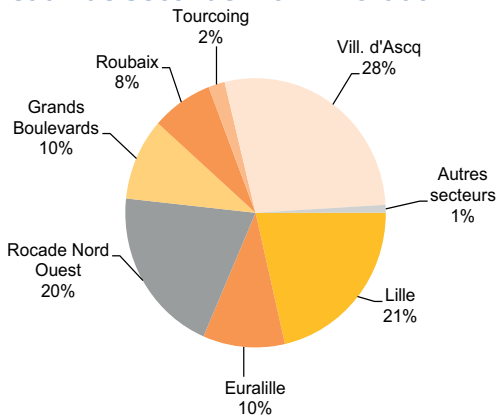
commercialisation offre

L'offre neuve par secteur géographique (en m²)

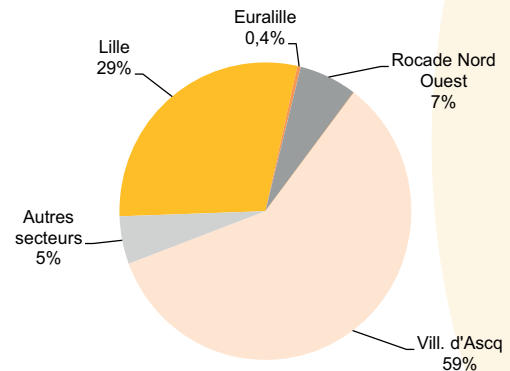


Commercialisation par secteur géographique (en m²)

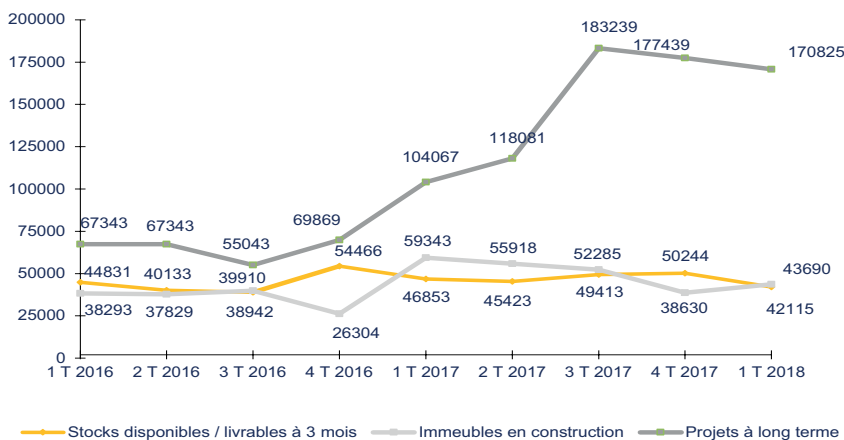
Bureaux de seconde main : 29 006 m²



Bureaux neufs : 17 356 m²



L'évolution de l'offre neuve (en m²)



Résultat du bon niveau de commercialisation de ces derniers mois, le stock neuf disponible immédiatement ou sous trois mois passe de 50 244 m² fin décembre à 42 115 m² actuellement. Par contre, les programmes en cours de construction totalisent 43 690 m² contre 38 630 m² il y a trois mois. Par ailleurs, la métropole lilloise dispose d'environ 170 000 m² de projets identifiés prêts à être lancés en fonction de l'évolution du marché.

Le zoom du trimestre

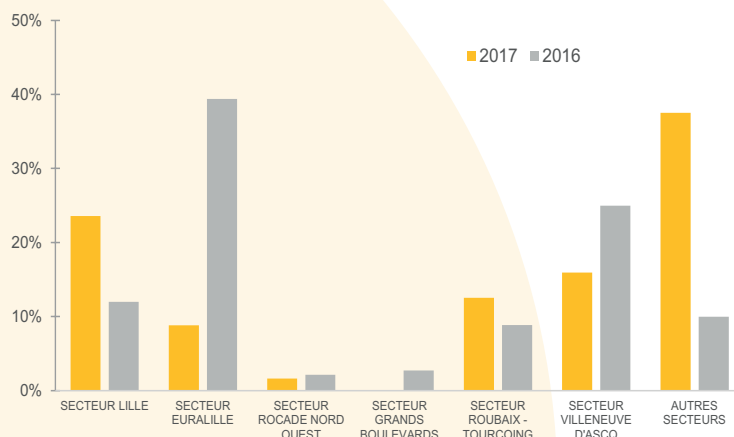
-
l'analyse des comptes propres pour l'année 2017

-
prix
zoom
-

Répartition des comptes propres par secteur d'activité (% des m2)

SECTEURS D'ACTIVITÉ	%
Distribution, Commerce de détail	34%
Industrie divers	23%
Santé	20%
Activités financières	10%
Administration Association	9%
Services divers aux particuliers	4%

Répartition géographique des comptes propres en 2016 et 2017



En 2017, le marché des « comptes propres » s'établit à 16 951 m² pour 19 opérations comptabilisées. En l'absence de très grandes constructions, ce marché a été relativement « dilué » cette année, que ce soit en termes de secteurs d'activités ou de secteurs géographiques. En ce qui concerne les premiers, la distribution a été le plus gros client avec 5 834 m² construit (soit 34% du total). Viennent ensuite les bureaux pour l'industrie, le domaine de la santé complétant le trio de tête.

En termes de localisation, Lille regroupe 3 998 m² soit 24% du marché. Viennent ensuite, par ordre décroissant, Villeneuve d'Ascq, Tourcoing et Euralille.

Prix de location - immobilier neuf & de seconde main

1 ^{er} trimestre 2018	Neuf (€ H.T. /m ² /an)		Seconde main (€ H.T. /m ²)	
	Moyenne ⁽¹⁾	Mini/maxi	Moyenne ⁽²⁾	Mini/maxi
Lille	154	125/190	154	100/240
Euralille	202	170/205	200	165/230
Rocade Nord Ouest	140	110/150	122	115/140
Grands boulevards	144	135/150	123	120/140
Roubaix	148	100/160	-	-
Tourcoing	109	94/125	82	75/90
Villeneuve d'Ascq	161	125/175	113	57/150
Autres secteurs	143	136/150	90	90/90

Les prix et leur évolution sont à analyser avec précaution.

Dès lors que l'on procède à une segmentation géographique, les moyennes sont parfois calculées sur des volumes faibles ou un nombre de programmes restreint. De plus, les tarifs annoncés sont à relativiser en fonction du niveau de prestation, variable d'un programme à l'autre.

Les données sont donc fournies dans le seul but de présenter des ordres de grandeurs

Pour le calcul des moyennes :

1. Sur le marché neuf les tarifs pratiqués sont rapportés aux stocks disponibles en début de trimestre pour les programmes concernés. Le tarif pris en compte est le prix pratiqué lors des transactions. A défaut de transactions déjà réalisées (ex: programme en cours d'élaboration), le tarif pris en compte est le pris projeté.
2. Pour le marché de seconde main, les tarifs pris en compte sont les prix pratiqués pondérés par le volume de la transaction.

La plaquette annuelle de l'OBM ainsi que celle dédiée au marché des comptes propres sont téléchargeables sur <https://hautsdefrance.cci.fr/actualites/marche-bureaux-de-metropole-lilloise-resultats-annuels/>

Le bulletin trimestriel de l'OBM est téléchargeable sur

<https://hautsdefrance.cci.fr/actualites/marche-bureaux-de-metropole-lilloise-resultats-trimestriels/>

Connaître les disponibilités tertiaires de la métropole Lilloise

Les conseils en immobilier d'entreprise (membres de FNAIM ENTREPRISES)

ARTHUR LOYD Benoît TIROT - Nathalie VANNEUVILLE
Lambersart - T. 03 20 30 38 38

BNP PARIBAS REAL ESTATE
Mathieu LEONARD - Séverine VANDENHOVE
Euralille - T. 03 20 06 99 00

CBRE Patrick DUEZ - Dorothée DOLIGER
Euralille - T. 03 20 21 88 50

SERGIC ENTREPRISES Nicolas BEUN - Eglantine DRUELLE
Wasquehal - T. 03 20 12 50 12

Les conseils en immobilier d'entreprise (non membres de FNAIM ENTREPRISES)

ADVENIS Alexandre POETTE
Lille - T. 03 62 59 90 00

AIRES ENTREPRISES LILLE Thomas DUMOULIN
Capinghem - T. 03 20 29 35 06

ARROW IMMOBILIER Benoît FOUVEZ
Sainghin en mélantois - T. 03 20 04 04 46

CAZÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE Cyril CAGNONCLE
Lille - T. 03 20 48 58 58

COLLIERS INTERNATIONAL Philippe BERTAGNE
Lambersart - T. 03 20 52 26 60

RC IMMOBILIER (GALIAN) Pierre-Marie FLIPO
Lille - T. 03 28 04 03 02

SQUARE HABITAT ENTREPRISE Pascal FOURNIER
Lille - T. 03 20 06 78 84

TOSTAIN LAFFINEUR REAL ESTATE (SNPI) Hugue LAFFINEUR
Villeneuve d'Ascq - T. 03 20 04 06 00

Les promoteurs

BOUYGUES IMMOBILIER Mme ESPIE
T. 03 20 43 82 43

BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER Gildas ROBIC
T. 03 28 09 15 15

CARRE CONSTRUCTEUR Edouard WINDELS
T. 03 20 57 90 00

DUVAL DÉVELOPPEMENT NORD & EST Frédéric CATRY
T. 03 28 33 08 88

CODIC FRANCE Christophe SIROT
T. 01 40 41 00 59

IEFFAGE IMMOBILIER NORD-PAS DE CALAIS Philippe VILANOBA
T. 03 28 38 96 66

GAIAC Sophie MALLE - Justine WATTINNE
T. 03 20 36 36 38

GEORGES V - NORD Marc DELCOURT
T. 03 20 89 50 40

ICADE PROMOTION Antoine MARRE
T. 03 20 42 57 00

KIEKEN IMMOBILIER CONSTRUCTION Xavier KIEKEN
T. 03 28 76 97 20

LAZARD GROUP Cécile DRULA (Nantes) T. 02 40 12 17 17
Olivier CAROEN (Nord-Ile de France) T. 01 44 55 07 07

LINK CITY NORD EST Joris DUQUOC
T. 03 57 63 42 13

NACARAT Thomas LIERMAN
T. 03 20 14 84 84

SPII POLYGONE Edouard D'HONDT
T. 03 20 04 04 43

SIGLA NEUF Valérie BRUNEAU
T. 03 20 30 22 30

SPIE BATIGNOLLES Pierre-Emmanuel NOLLET - Florence CARUSO
T. 03 20 14 29 00

VINCI IMMOBILIER PROMOTION Alain NAVELLO
T. 03 20 88 76 00

Les autres membres de l'observatoire des bureaux de Lille Métropole

ADU Franck LEURS - Jeanne KOSTRZ
T. 03 20 63 33 50

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE Benjamin COUTEREEL
T. 03 20 21 22 23

SPL EURAILLIE Fabrice VEYRON-CHURLET Sébastien BERTHE
T. 03 20 12 54 70

GIE EURASANTÉ Etienne VERVAECKE - Mathieu EVRARD
T. 03 28 55 90 60

PARC HAUTE BORNE Daisy VINCENT
T. 03 28 76 99 00

MAIRIE DE LILLE Christophe DUCROCQ
T. 03 20 49 50 00

OBM/CCI Grand Lille André BARTOSZAK - Sylvie SCHOELENS
T. 03 20 63 78 23

MAIRIE DE MARCQ EN BAROEUL Edith MASSE
T. 03 20 45 45 45

MAIRIE DE ROUBAIX Anouk TENEUL - Maxime LAMARQUE
T. 03 20 66 46 00

MAIRIE DE TOURCOING Laurence PARIS
T. 03 20 23 37 00

MAIRIE DE VILLENEUVE D'ASCQ Alain CAPPE
T. 03 20 43 50 50

SORELI Jacques JAHAN
T. 03 20 52 20 50

SEM VILLE RENOUVELÉE Dominique GIVOIS - Laurie SEBILLE
T. 03 20 11 88 11

LILLE'S AGENCY - Jean-Baptiste TOURSEL
T. 03 62 14 50 06