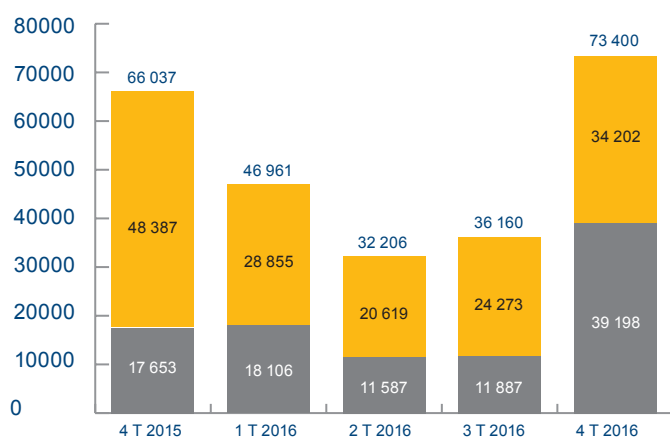


Observatoire du marché des bureaux de la métropole Lilloise

Depuis le début de l'année, la métropole nordiste enregistrait un volume de commercialisation plus que satisfaisant. Le quatrième trimestre n'a pas fait exception à la règle, ce qui amène le marché lillois à son record historique avec un niveau de transaction annuel qui atteint 188 727 m². Si l'on ajoute 36 519 m² de comptes propres, on obtient un total de 225 246 m², ce qui représente là encore un record pour la capitale des Flandres.

Le nombre important de transactions (406) montre que la demande est toujours aussi vive. Tout aussi important, la part du neuf (80 779 m²) indique que, dès lors que l'on a remis à flot le stock de nouveaux programmes (qui en avait besoin notamment sur Euralille), la demande a largement répondu présent.

Evolution de la commercialisation trimestrielle (en m²)



■ bureau de seconde main
■ bureaux neufs

73 400 m² (112 signatures) sont passés en transaction durant les 3 derniers mois de l'année 2016. On notera surtout un niveau de commercialisation très élevé dans le neuf (39 198 m²) qui tranche avec ces dernières années où, par endroit, le stock disponible avait fait défaut et, ainsi, pénalisé la demande.

Parrallèlement, le marché de la seconde main est demeuré dynamique, d'où un niveau de transaction global supérieur à la moyenne (pourtant plus qu'honorable) de ces dernières années.

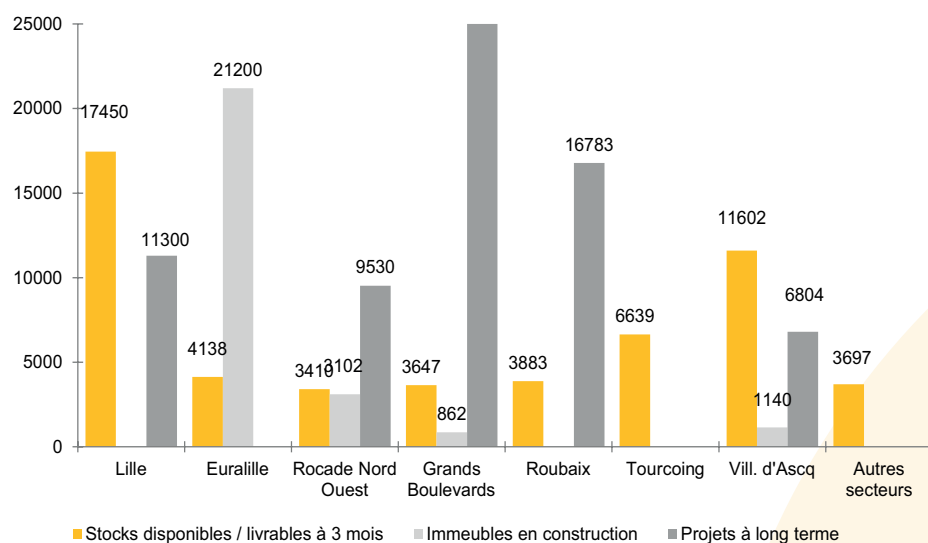
(*) L'ensemble des analyses de ce bulletin concerne uniquement le marché des transactions. L'observatoire des bureaux met à disposition des lecteurs, dès février de chaque année, une analyse complémentaire sur le marché des comptes propres.

Sur les quatre derniers trimestres, 188 727 m² ont été commercialisés, répartis en 80 778 m² de bureaux neufs et 107 949 m² de bureaux de seconde main.

Au 4^{ème} trimestre 2016, on recense une renégociation de bail pour 6 159 m².

commercialisation offre

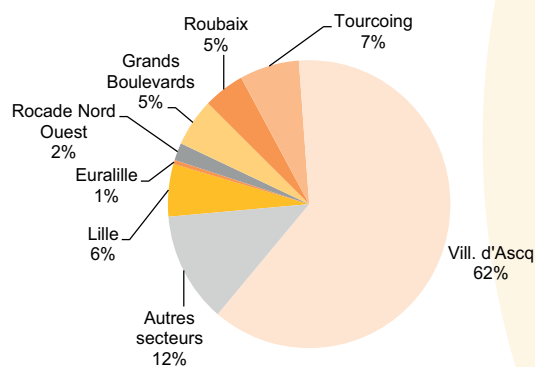
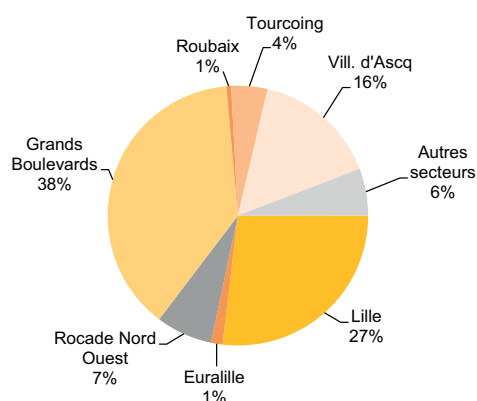
L'offre neuve par secteur géographique (en m²)



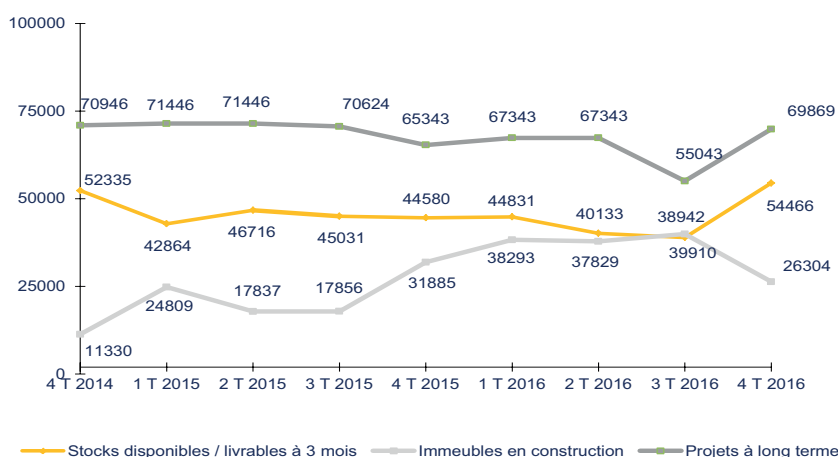
Commercialisation par secteur géographique (en m²)

Bureaux de seconde main : 34 202 m²

Bureaux neufs : 39 198 m²



L'évolution de l'offre neuve (en m²)

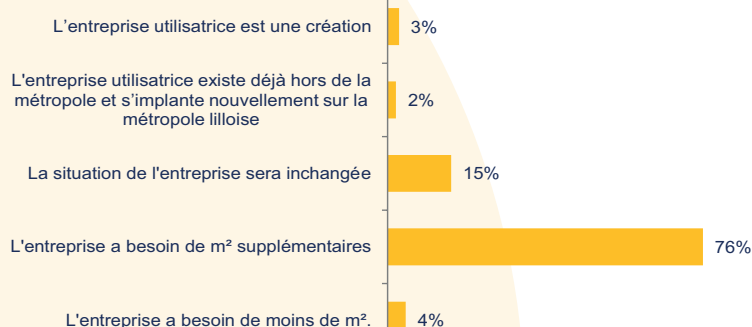
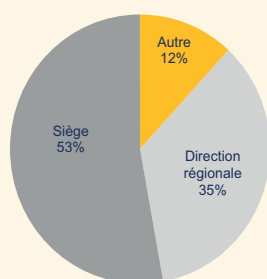
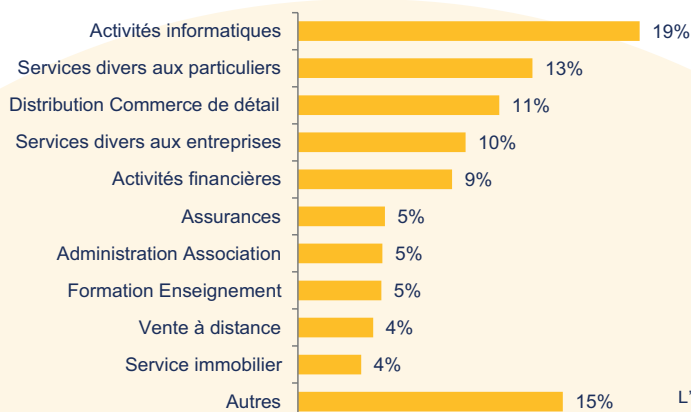


Fin 2016/début 2017 auront vu un certain nombre de livraisons intervenir. Dans ces conditions, le stock disponible immédiatement ou sous trois mois passe de 38 942 m² (fin septembre) à 54 466 m² et, inversement, celui des programmes en cours de construction passe de 39 910 m² à 26 304 m². Les projets identifiés par l'observatoire (liste non exhaustive) représentent actuellement 69 869 m².

Le zoom du trimestre

la nature de la demande dans la métropole lilloise

prix
zoom



Un nombre de commercialisations globalement plus élevé que les années précédentes, des transactions supérieures à 1 000 m² plus nombreuses, 75% des transactions intervenues dans le cas d'un utilisateur ayant besoin de m² supplémentaires : de tels résultats sont le signe d'une demande dynamique au niveau des PME comme des entreprises de taille plus importante. A noter, par ailleurs, que près de 90% des m² commercialisés l'ont été pour des sièges d'entreprise ou pour des directions régionales.

Si l'on tient compte uniquement du marché de la commercialisation hors comptes propres, l'informatique (19,3%), la distribution (11,4%) et les activités financières (8,7%) constituent les plus gros clients du marché en 2016 (si l'on inclut les comptes propres, le secteur de la formation rejoint ce trio de tête, en dépassant même la finance). Une fois n'est pas coutume, le secteur public et associatif arrive loin derrière avec une "part de marché" inférieure à 5%.

Prix de la location - immobilier neuf & seconde main

4 ^{ème} trimestre 2016	Neuf (€ H.T. /m²/an)		Seconde main (€ H.T. /m²)	
	Moyenne ⁽¹⁾	Mini/maxi	Moyenne ⁽²⁾	Mini/maxi
Lille	145	125/200	132	80/270
Euralille	180	170/210	137	130/160
Rocade Nord Ouest	150	125/150	94	80/150
Grands boulevards	162	135/165	129	105/165
Roubaix	128	100/160	-	-
Tourcoing	125	94/125	78	60/135
Villeneuve d'Ascq	163	116/160	115	80/140
Autres secteurs	145	136/150	82	60/105

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

KEOPS LILLE Philippe BERTAGNE - Christophe DUPONT
Lille - T. 03 20 52 26 60

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

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

RC IMMOBILIER (SOCAF) 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

YXIME Lucie VANCO
Marcq en Baroeul - T. 03 28 38 04 06

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 ET 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

GAIAIC 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

LAZAR Group (Nantes) Cécile DRULA
T. 02 40 12 17 17

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

NACARAT Thomas LIERMAN
T. 03 20 14 84 84

SIGLA NEUF GROUPE PASCAL BOULANGER Valérie BRUNEAU
T. 03 20 30 22 30

SPIE BATIGNOLLES Pierre-Emmanuel NOLLET
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 Christophe BOLOT
T. 03 20 21 22 23

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

GIE EURASANTÉ Etienne VERVAECKE
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 SCHOELENIS
T. 03 20 63 78 23

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

MAIRIE DE ROUBAIX Anouk TENEUL
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 - Fabienne DUWEZ
T. 03 20 52 20 50

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

LILLE'S AGENCY
T. 03 62 14 50 06

