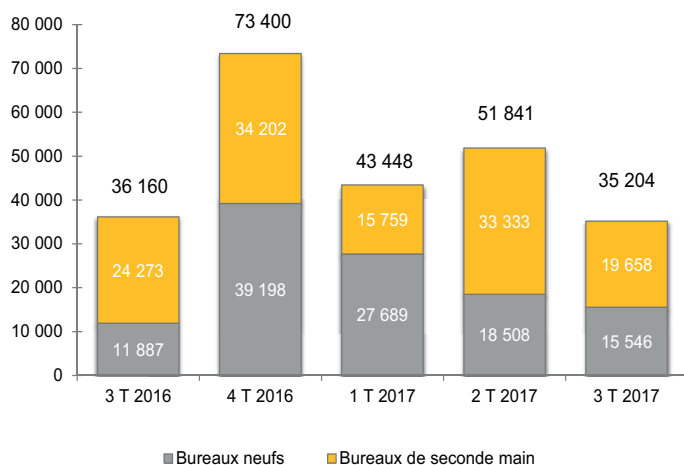


Observatoire du marché des bureaux de la métropole Lilloise

Après les records de l'année 2016, le marché lillois ne s'essouffle pas. Les deux premiers trimestres 2017 avaient été très actifs. La période estivale a conservé un rythme de croisière élevé. Depuis janvier, ce sont près de 131 000 m² de bureaux qui ont été négociés, soit un volume de transaction dont la métropole, il n'y a pas si longtemps, se serait satisfait pour une année entière. Comme souvent dans ces cas-là, la bonne tenue du marché a profité à une majorité de secteurs géographiques, au neuf comme au seconde main. Pour la fin de l'année, les conseils en immobilier sont particulièrement confiants.

Evolution de la commercialisation trimestrielle (en m²)



Durant le troisième trimestre, ce sont 35 204 m² qui ont été commercialisés. La bonne tenue du marché du neuf se confirme encore ce trimestre. En cumul depuis le début de l'année, 68 750 m² ont été commercialisés dans le seconde main (64 578 m² en moyenne entre 2012 et 2016) et un peu plus de 61 700 m² dans le neuf (le double de la moyenne enregistrée entre 2012 et 2016 !)

(*) 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.

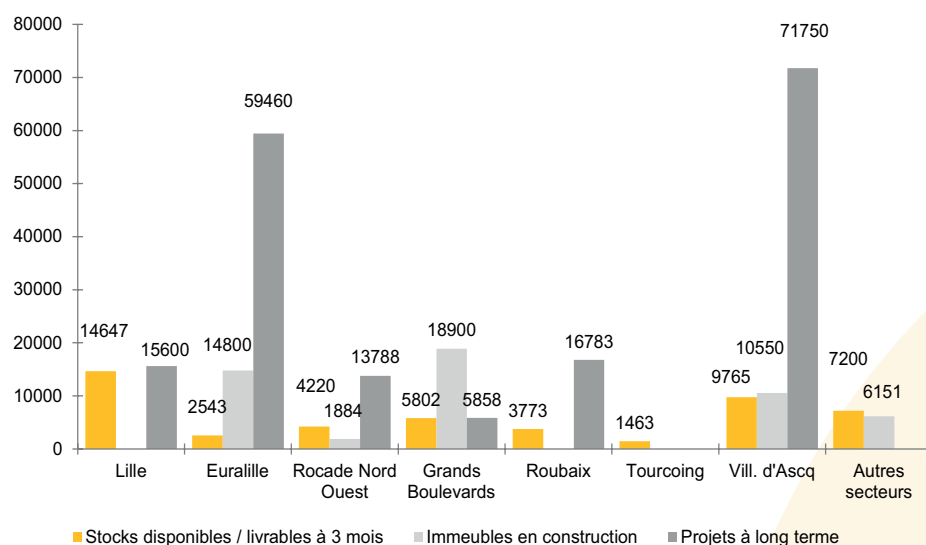
Fin du 3^{ème} trimestre, il a d'ores et déjà été recensé un peu plus de 5 200 m² en compte propre (liste non exhaustive)

Sur les quatre derniers trimestres, 203 893 m² ont été commercialisés, répartis en 100 941 m² de bureaux neufs et 102 952 m² de bureaux de seconde main.

Pour le 3^{ème} trimestre, il a été annoncé 1 843 m² de renégociation à bail.

commercialisation offre

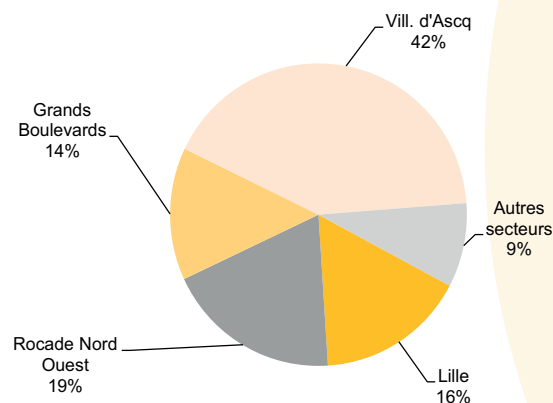
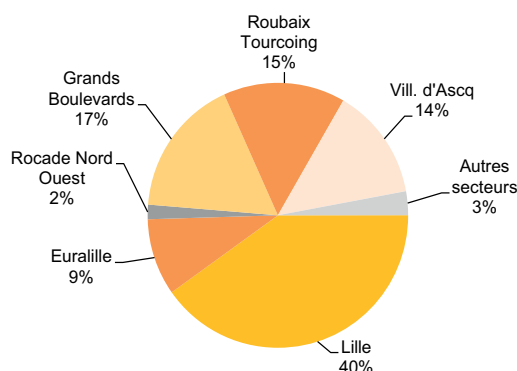
L'offre neuve par secteur géographique (en m²)



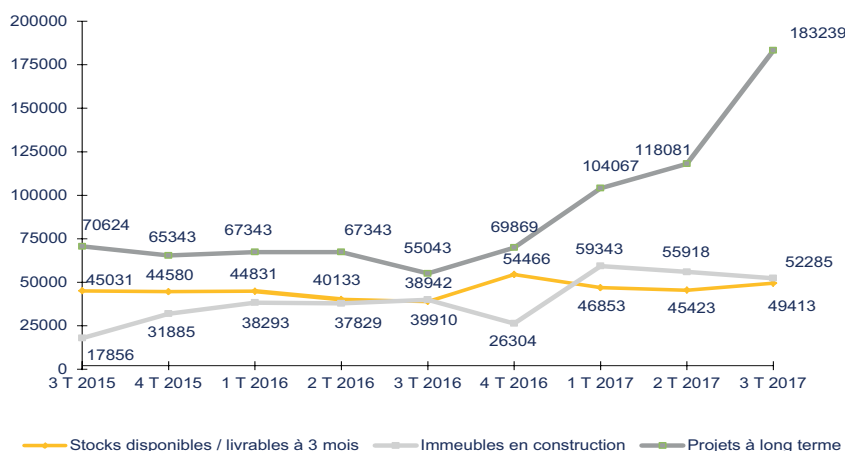
Commercialisation par secteur géographique (en m²)

Bureaux de seconde main : 19 658 m²

Bureaux neufs : 15 546 m²



L'évolution de l'offre neuve (en m²)



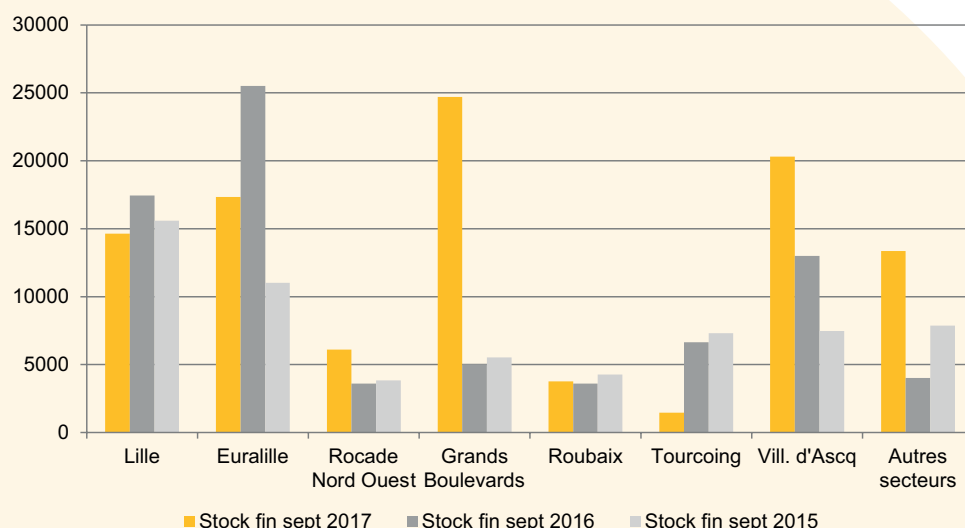
Début octobre, le stock de bureaux neufs disponibles immédiatement ou sous trois mois est de 49 413 m² (chiffre à rapprocher des 60 000 m² transactés depuis le début de l'année). Celui des programmes en construction est, quant à lui, de 52 285 m². Actuellement, les projets recensés par l'OBM (liste non exhaustive) mais non encore lancés représentent 183 239 m².

Le zoom du trimestre

l'analyse des stocks sur les neufs premiers mois

prix
zoom

Stocks disponibles immédiatement ou en cours de construction à fin septembre sur 3 ans



Si l'on examine l'évolution des stocks de produits neufs disponibles immédiatement ou en cours de construction, on constate que ces derniers sont relativement stables sur Lille et Roubaix. Après avoir bien progressé sur Euralille, ils diminuent sensiblement compte tenu du bon niveau de transactions observé ces derniers mois. Ils ont, par contre, fortement progressé sur Villeneuve d'Ascq et les Grands boulevards.

Le total, de 101 698 m², correspond à 2 ans de transactions si l'on se réfère au rythme de commercialisation du neuf sur les 5 dernières années mais à seulement 15 mois si l'on prend pour référence le rythme de commercialisation du neuf constaté depuis janvier 2016.

Prix de location - immobilier neuf & de seconde main

2 ^{ème} trimestre 2017	Neuf (€ H.T. /m²/an)		Seconde main (€ H.T. /m²)	
	Moyenne ⁽¹⁾	Mini/maxi	Moyenne ⁽²⁾	Mini/maxi
Lille	156	125/190	156	130/195
Euralille	201	170/205	158	110/170
Rocade Nord Ouest	144	110/150	104	85/153
Grands boulevards	145	135/160	110	80/140
Roubaix	148	100/160	109	70/125
Tourcoing	109	94/125	85	85/85
Villeneuve d'Ascq	158	116/170	121	70/150
Autres secteurs	143	135/150	121	60/170

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

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

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

REAL MOBILE ESTATE Leny HENON
Lille - T. 03 20 28 82 77

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 & EST Frédéric CATRY
T. 03 28 33 08 88

CODIC FRANCE Christophe SIROT
T. 01 40 41 00 59

EIFFAGE 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

LAZARD 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

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

SIGLA NEUF GROUPE PASCAL BOULANGER 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 - Grégoire DUPONCHEL
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 - Jean-Baptiste TOURSEL
T. 03 62 14 50 06