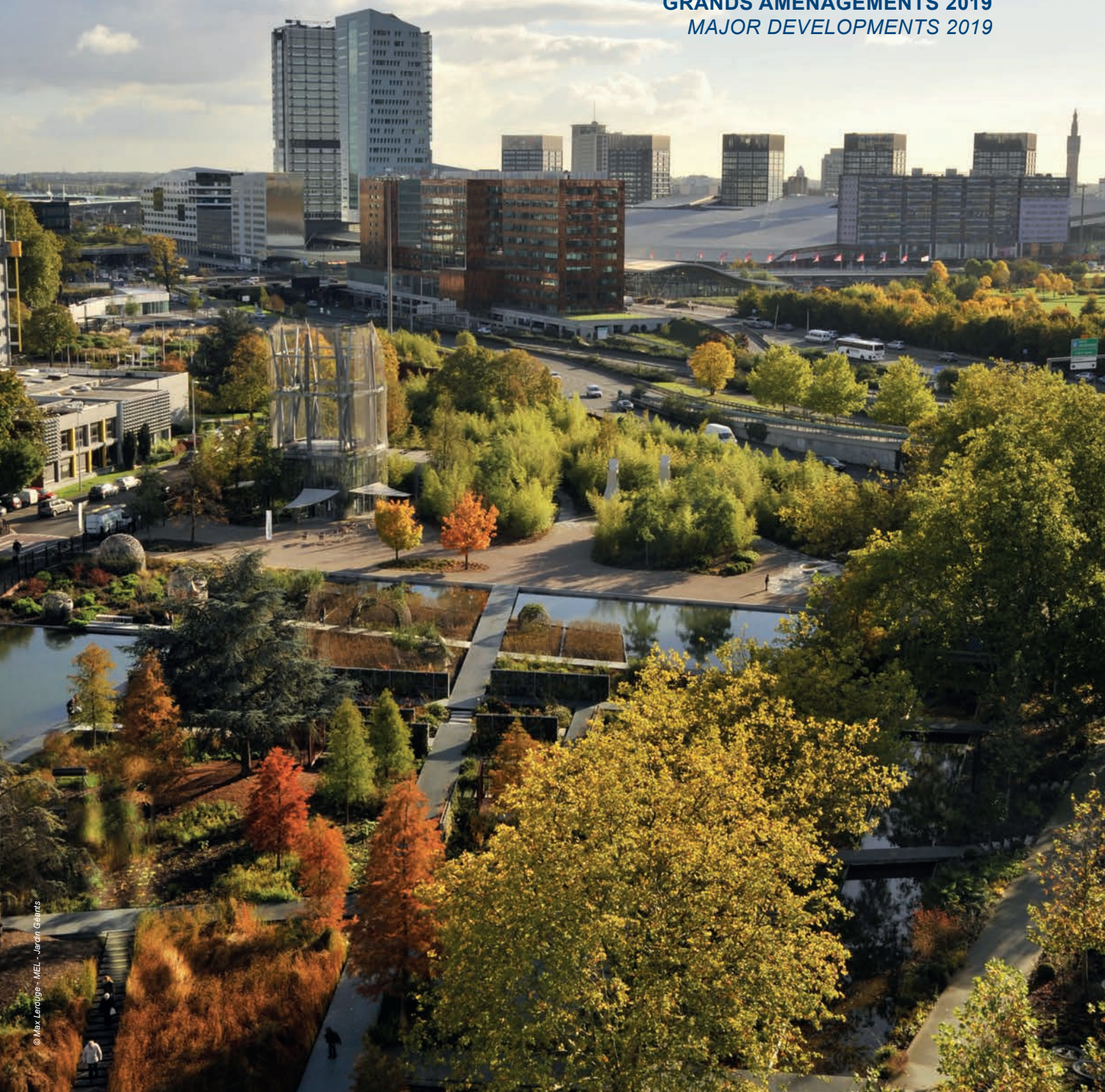


# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA MÉTROPOLE LILLOISE

MARCHÉ DES BUREAUX 2018  
OFFICE MARKET 2018

GRANDS AMÉNAGEMENTS 2019  
MAJOR DEVELOPMENTS 2019



© Max Lerolige - MEL - Jardin Géants

## Sommaire

|                                                          | Pages    |
|----------------------------------------------------------|----------|
| Edito .....                                              | 1        |
| L'observatoire des bureaux et ses membres .....          | 2 et 3   |
| <b>LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE LILLOIS</b>       |          |
| Les transactions en 2018 .....                           | 4 et 5   |
| L'offre .....                                            | 6 et 7   |
| Les prix .....                                           | 8 et 9   |
| Les indicateurs complémentaires .....                    | 10 et 11 |
| <b>LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE</b>                  |          |
| Une métropole européenne au carrefour des échanges ..... | 12 et 13 |
| Les sites d'excellence .....                             | 14 à 16  |
| Les interlocuteurs privilégiés .....                     | 17       |

## Summary

|                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Edito .....                                                                  | 1        |
| <i>The Observatoire des Bureaux de Lille Metropole and its members</i> ..... | 2 to 3   |
| <b>THE LILLE SERVICE SECTOR PROPERTY MARKET</b>                              |          |
| Office market 2018 .....                                                     | 4 to 5   |
| Supply .....                                                                 | 6 to 7   |
| Prices .....                                                                 | 8 to 9   |
| Additional indicators .....                                                  | 10 to 11 |
| <b>AN EUROPEAN MÉTROPOLIS WITH EXPERTISE</b>                                 |          |
| <i>An european metropolis at the cross road</i> .....                        | 12 to 13 |
| <i>The dedicated business locations</i> .....                                | 14 to 16 |
| <i>The main contacts</i> .....                                               | 17       |



# Edito

Hello ! Cherchez-vous des bureaux à Lille ?

Oui ? Comme tout le monde quoi !

Vous êtes nombreux mais vous attendions.

Vous trouverez sûrement le produit que vous cherchez. Nos aménageurs, promoteurs, architectes et designers ont du talent. Ils traduisent largement, dans les locaux qu'ils produisent ou dessinent, l'esprit de convivialité que leur région leur a légué en héritage. A ce titre, en 2020, notez-le, Lille sera capitale mondiale du design et nous vous étonnerons.

Question prix, nous restons raisonnables, jugez-en ! notre valeur prime n'est que de 220 €/m<sup>2</sup>.

Et nous voyons loin : nous savons exactement où nous construirons les 1.200.000 m<sup>2</sup> des 20 prochaines années.

Bref, nous allons bien !

Et vous ?

Aussi bien, certainement, puisque vous cherchez des bureaux !



**Xavier KIEKEN**

**Président  
de l'Observatoire  
des Bureaux de Lille  
métropole**

*Chairman  
of the office property  
observatory for the  
Lille metropolis*

「 Hello! Are you looking for offices in Lille?

Yes? Just like everyone else!

There are a lot of you but we were expecting you.

You'll surely find the product you're looking for. Our developers, promoters, architects and designers are talented. They fully convey, through the buildings they produce or design, the spirit of conviviality that their region has bequeathed to them. In this respect, make a note of the fact that in 2020 Lille will be the World Design Capital and we're going to surprise you.

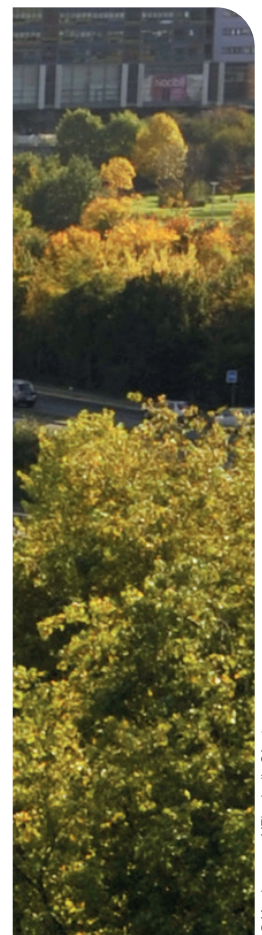
As regards price, we remain reasonable, as you can judge for yourself! Our prime value is only €220/m<sup>2</sup>.

And we look a long way ahead: we know exactly where we're going to build the 1,200,000 m<sup>2</sup> planned for the next 20 years.

In short, we're doing fine!

And what about you?

You must be doing fine too if you're looking for offices! 」



# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE LILLOIS

## THE COMMERCIAL PROPERTY MARKET IN LILLE

Les bulletins de l'observatoire des bureaux sont réalisés par la CCI Grand Lille avec la collaboration de :

*The Observatory's bulletins are published by the Chamber of Commerce and Industry with the collaboration of :*

### CONSEILS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### COMMERCIAL PROPERTY CONSULTANTS

##### MEMBRES FNAIM / FNAIM MEMBERS:

|                              | Coordonnées                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------|
| ■ ARTHUR LOYD                | 33 (0)3 20 30 38 38<br>arthurloydille.com        |
| ■ BNP PARIBAS<br>REAL ESTATE | 33 (0)3 20 06 99 00<br>realestate.bnpparibas.com |
| ■ CBRE                       | 33 (0)3 20 21 88 50<br>cbre.fr                   |
| ■ SERGIC ENTREPRISES         | 33 (0)3 20 12 50 12<br>sergic.com                |

##### HORS FNAIM / INDEPENDANT AGENCIES:

|                                    |                                                                |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ■ ADVENIS REAL ESTATE<br>SOLUTIONS | 33 (0)3 62 59 90 00<br>advenis.com                             |
| ■ AIRES ENTREPRISES LILLE          | 33 (0)3 20 29 35 06<br>aires-entreprises-lille.com             |
| ■ ARROW IMMOBILIER                 | 33 (0)3 20 04 04 46<br>arrow-immobilier.com                    |
| ■ CAZE IMMOBILIER<br>ENTREPRISE    | 33 (0)3 20 48 58 58<br>caze-immo.com                           |
| ■ COLLIERS INTERNATIONAL           | 33 (0)3 20 52 26 60<br>colliers-lille.com                      |
| ■ RC IMMOBILIER<br>(GALLIAN)       | 33 (0)3 28 04 03 02<br>rc-immobilier.com                       |
| ■ SQUARE HABITAT<br>ENTREPRISE     | 33 (0)3 20 06 78 84<br>squarehabitat-entreprise-et-commerce.fr |
| ■ TOSTAIN & LAFFINEUR<br>(SNPI)    | 33 (0)3 20 04 06 00<br>tostain-laffineur-immobilier.com        |

### PROMOTEURS

#### PROPERTY DEVELOPERS

|                                            | Coordonnées                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| ■ BOUYGUES IMMOBILIER                      | 33 (0)3 20 43 82 43<br>bouygues-immobilier.com |
| ■ BOUWFONDS MARIGNAN<br>IMMOBILIER         | 33 (0)3 28 09 15 15<br>bouwfonds-marignan.com  |
| ■ CARRE CONSTRUCTEUR                       | 33 (0)3 20 57 90 00<br>carreconstructeur.fr    |
| ■ DUVAL DÉVELOPPEMENT<br>NORD ET EST       | 33 (0)3 28 33 08 80<br>groupe-duval.com        |
| ■ CODIC FRANCE                             | 33 (0)1 40 41 00 59<br>codic.fr                |
| ■ CONSTRUIRE NORD                          | 33 (0)3 20 15 11 51                            |
| ■ EIFFAGE IMMOBILIER<br>NORD PAS DE CALAIS | 33 (0)3 28 38 96 66<br>eiffage-immobilier.fr   |
| ■ GAIAC                                    | 33 (0)3 20 36 36 38<br>gaiac.fr                |
| ■ GEORGE V NORD                            | 33 (0)3 20 89 50 40<br>nexity-logement.com     |
| ■ ICADE PROMOTION                          | 33 (0)3 20 42 57 00<br>icade.fr                |
| ■ KIEKEN IMMOBILIER<br>CONSTRUCTION        | 33 (0)3 28 76 97 20<br>kic.fr                  |
| ■ LAZARD GROUP                             | 33 (0)3 20 06 60 60<br>lazard-sa.com           |
| ■ LINK CITY NORD EST                       | 33 (0)3 57 63 42 13<br>linkcity.com            |
| ■ NACARAT                                  | 33 (0)3 20 14 84 84<br>nacarat.com             |
| ■ SIGLA NEUF                               | 33 (0)3 20 30 22 30<br>siglaneuf.fr            |
| ■ SPIE BATIGNOLLES                         | 33 (0)3 20 14 29 00<br>spiebatignolles.fr      |
| ■ SPII POLYGONE                            | 33 (0)3 20 04 04 43<br>spii-polygone.com       |
| ■ VINCI IMMOBILIER<br>PROMOTION            | 33 (0)3 20 88 76 00<br>vinci-immobilier.com    |

### COLLECTIVITES LOCALES ET ORGANISMES DE DEVELOPPEMENT

#### LOCAL AUTHORITIES AND DEVELOPMENT AGENCIES

|                                                                        | Coordonnées                                    |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| ■ LILLE'S AGENCY                                                       | 33 (0)3 62 14 50 06<br>lillesagency.com        |
| ■ Agence de Développement et d'Urbanisme<br>de Lille Métropole (ADULM) | 33 (0)3 20 63 33 50<br>adu-lille-metropole.org |
| ■ Métropole Européenne de Lille (MEL)                                  | 33 (0)3 20 21 22 23<br>lillemetropole.fr       |
| ■ SPL EURALILLE                                                        | 33 (0)3 20 12 54 70<br>spl-euralille.fr        |
| ■ EURASANTÉ                                                            | 33 (0)3 28 55 90 60<br>eurasante.com           |
| ■ PARC HAUTE BORNE                                                     | 33 (0)3 28 76 99 00<br>parc-haute-borne.fr     |
| ■ MAIRIE DE LILLE                                                      | 33 (0)3 20 49 50 00<br>mairie-lille.fr         |
| ■ MAIRIE DE MARCQ EN BAROEUL                                           | 33 (0)3 20 45 45 45<br>marcq-en-baroeul.org    |
| ■ MAIRIE DE ROUBAIX                                                    | 33 (0)3 20 66 46 00<br>mairie-roubaix.fr       |
| ■ MAIRIE DE TOURCOING                                                  | 33 (0)3 20 23 37 00<br>ville-tourcoing.fr      |
| ■ MAIRIE DE VILLENEUVE D'ASCQ                                          | 33 (0)3 20 43 50 50<br>villeneuve-d'ascq.fr    |
| ■ SORÉLI                                                               | 33 (0)3 20 52 20 50<br>soreli.fr               |
| ■ SEM VILLE RENOUVELÉE                                                 | 33 (0)3 20 11 88 11<br>semvr.fr                |
| ■ CCI GRAND LILLE<br>(Parcs d'activités)                               | 33 (0)3 20 63 77 77<br>grand-lille.cci.fr      |



@Vincent Lecigne - MEL - Eurallie

## L'OBSERVATOIRE DES BUREAUX DE LA MÉTROPOLE LILLOISE

L'observatoire des Bureaux de la métropole lilloise existe depuis 1975. Il fut créé à l'initiative de la Chambre de Commerce et d'Industrie, des conseils en immobilier d'entreprise et des promoteurs présents sur la place lilloise, auxquels se sont joints depuis les principaux organismes de développement et collectivités locales.

Au travers de l'observatoire, ses membres se donnent pour objectif de mettre en commun leur connaissance du marché des bureaux de l'agglomération et de la communiquer au travers, notamment, de ses publications. L'observatoire se veut aussi le lieu privilégié où se rencontre et échange l'ensemble des acteurs concernés.

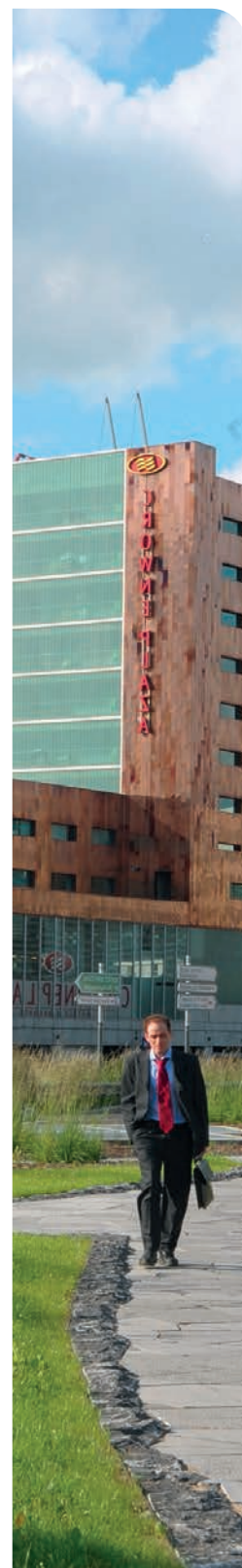
L'observatoire suit des règles très strictes en matière de collecte et d'analyse de données, règles conformes à celles édictées par le Réseau National des Observatoires de l'Immobilier d'Entreprises (rnoie.org) et du GIE IMMOSTAT.

## OFFICE PROPERTY OBSERVATORY

「 The Office Property Observatory or OBM (Observatoire des Bureaux) has been in existence since 1975. It was created on the initiative of the Chamber of Commerce and Industry, commercial property consultants, and property developers active in Lille, later joined by the main development agencies and local authorities.

Through the OBM, members aim to share and communicate their knowledge of the office property market in the greater Lille area, particularly through the use of publications. The OBM also sets out to provide a forum in which all the actors involved can meet and interact.

The OBM follows strict rules on gathering and analysing data, in conformity with the regulations of the Réseau National des Observatoires de l'Immobilier d'Entreprises (rnoie.org) and GIE IMMOSTAT. 」



@Vincent Lecigne - MEL - Eurallie



## THE MARKET IN 2018



**280,157 m<sup>2</sup>**

Of which → 138 601 m<sup>2</sup> marketed as new

→ 120 083 m<sup>2</sup> marketed as second hand

→ 21 473 m<sup>2</sup> for own accounts<sup>(1)</sup>

Once again the office market in the Lille European metropolis has beaten its all-time record. This dated back to 2016 with a total volume at the time of 225,246 m<sup>2</sup>. Suffice to say that the increase is far from insignificant (+ 24%).

(1) Office space built or commissioned by a company or administrative department for its own usage which does not pass through the normal commercial network.

The following analyses concern solely the market of transactions. The OBM provides its readers, from February of each year, with a supplementary analysis concerning this own-account market.



**258,684 m<sup>2</sup>**

Here again this is an all-time record for the Lille conurbation. The 258,684 m<sup>2</sup> achieved on the marketing market - therefore excluding own accounts - represent a 32% improvement on the previous record achieved last year (196,465 m<sup>2</sup>).

Over and beyond this overall result, several significant developments can be highlighted:

■ The number of transactions (400) is considerably higher than during the previous five years (with an average of 331 between 2013 and 2017). This important indicator clearly shows the depth of the Lille market which is based, to be sure, on a few very big transactions, but also on an extensive fabric of companies providing every year a pluralist and diversified demand.

■ At the same time, and more and more, the market is recording transactions of highly significant proportions. The latter, in excess of 2,500m<sup>2</sup>, numbered 6 in 2014 and totalled 18,308m<sup>2</sup>. This year there are 22 of them for a total of 129,013m<sup>2</sup>!

■ Once again the new property market has confirmed its vitality. The 138,601 m<sup>2</sup> are a highly significant increase over the previous years. We see, among other things, a very high volume of turnkey properties. This phenomenon has been further strengthened by the 21,473m<sup>2</sup> produced by own accounts.

Thus far the marketing of new products that are well situated seems therefore to meet a very real demand on the part of the users. We should point out in this respect that this market is, as in previous years, essentially made up of companies seeking to increase the number of m<sup>2</sup> of their property holdings (77% of the transactions recorded), only 5% corresponding to companies forced to "trim their sails".



**20%**

Whether we look at the overall market, including own accounts, or only the marketing market, it is the public sector that represents this year the biggest office market customer (20%), the transaction of 30,000m<sup>2</sup> for the Lille European Metropolis (MEL) (Public Inter-Municipal Cooperation Establishment) being largely responsible for this. Distribution is always hungry for m<sup>2</sup> in the northern metropolis.

This is the case again this year with nearly 15% of the market. Then come finance/insurance for approximately 8% of the market followed

by construction/public works/development and the IT activities with 6% for each. This year we will emphasize once again the importance for Lille of having, to be sure, heavy weights in the distribution and banking-insurance sectors (in particular) but also a highly diversified economy.

This is doubtless one of the characteristics that enables its market to be highly solid over the long term, even during periods of economic crisis.



**30%**

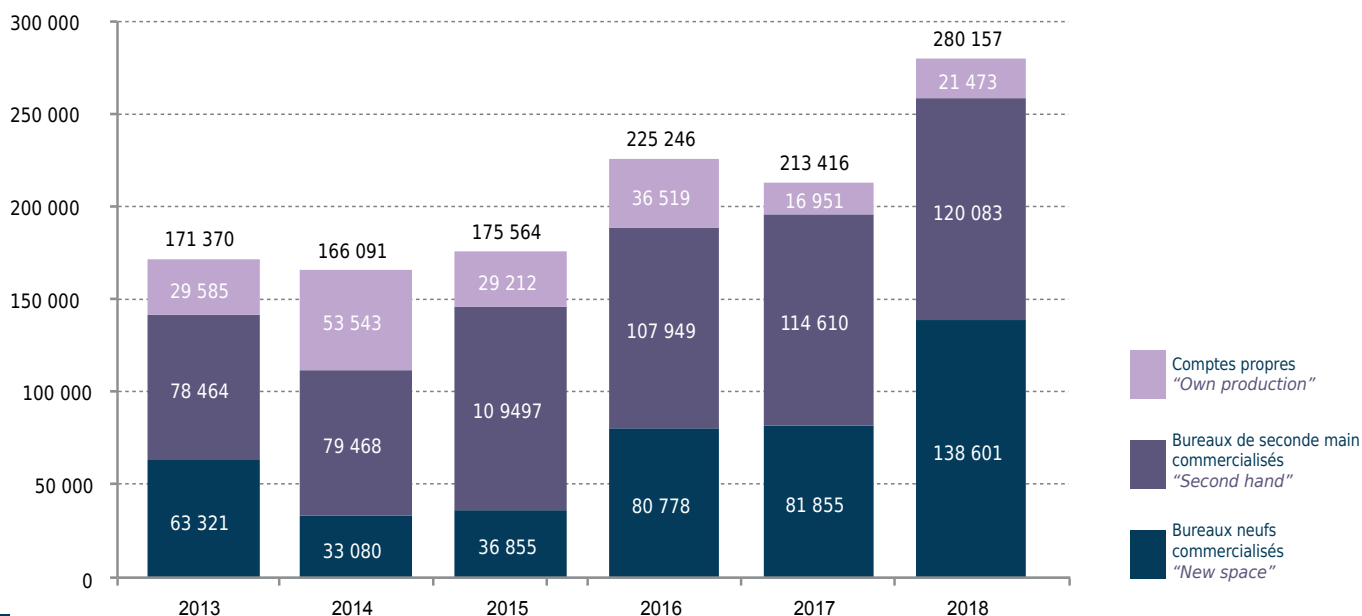
Whether you look at the tertiary sector in its entirety or the marketing sector (excluding own accounts), the geographical distribution of the market remains identical: Villeneuve d'Ascq groups together 30% of the market in 2018, Lille (which includes not only the city centre but also Euratechnologies and Eurasanté) a little over 20%, Euralille approximately 17% and the Grands Boulevards around 13%. Even if the market fundamentals have not therefore changed much compared with previous years, Euralille has significantly increased its market share this year.



**7**

As indicated previously, 2018 has been the opportunity to sign "big deal" marketing transactions. No fewer than 7 contracts for over 5,000m<sup>2</sup> have been signed (8 if we include own accounts). More modest transactions (of less than 500 m<sup>2</sup>) which accounted for 39% of the m<sup>2</sup> marketed in 2014, only account for 19 % of the total in 2018.

**Evolution de la commercialisation annuelle des bureaux (m<sup>2</sup>)**  
**Annual take-up of office space (sq.m)**





## LES TRANSACTIONS EN 2018



**280 157 m<sup>2</sup>**

Dont → 138 601 m<sup>2</sup> commercialisés dans le neuf  
→ 120 083 m<sup>2</sup> commercialisés en seconde main  
→ 21 473 m<sup>2</sup> pour les comptes propres <sup>(1)</sup>

Une nouvelle fois, le marché des bureaux de la métropole européenne de Lille dépasse son record historique. Ce dernier datait de 2016 avec un volume global, à l'époque, de 225 246 m<sup>2</sup>. Autant dire que l'évolution est plus que significative (+ 24%).

(1) Surfaces de bureaux construites à l'initiative d'une entreprise ou d'une administration pour sa propre utilisation et qui ne passent pas par un réseau de commercialisation. L'ensemble des analyses ci-après concernent uniquement le marché des transactions. L'OBM met à disposition des lecteurs, dès février de chaque année, une analyse complémentaire sur le marché des comptes propres.



**258 684 m<sup>2</sup>**

Là encore, il s'agit d'un record historique pour l'agglomération lilloise. Les 258 684 m<sup>2</sup> réalisés sur le marché de la commercialisation - donc hors comptes propres - améliorent de 32% le précédent qui datait de l'année dernière (196 465 m<sup>2</sup>).

Au-delà de ce résultat global, on retiendra plusieurs éléments marquants :

■ Le nombre de transactions (400) est largement supérieur à ce que l'on constatait généralement durant les cinq années précédentes (331 en moyenne entre 2013 et 2017). Cet indicateur, important, montre bien la profondeur du marché lillois qui s'appuie, certes, sur quelques très grosses transactions mais aussi sur un tissu important d'entreprises qui assurent chaque année une demande plurielle et diversifiée.

■ En parallèle, et de plus en plus, le marché enregistre des transactions de tailles très significatives. Ces dernières, supérieures à 2 500 m<sup>2</sup>, étaient au nombre de 6 en 2014 et totalisaient 18 308 m<sup>2</sup>. Elles sont 22 cette année pour un total de 129 013 m<sup>2</sup> !

■ A nouveau, le marché neuf confirme son dynamisme. Les 138 601 m<sup>2</sup> sont une progression très significative par rapport aux années précédentes. On constate, entre autres, un volume très important de clefs en main. Ce phénomène est encore renforcé par les 21 473 m<sup>2</sup> réalisés par les comptes propres.

A ce jour, la mise sur le marché de produits neufs, bien placés, semble donc répondre à une demande bien réelle des utilisateurs. Signalons à ce propos que ce marché est, comme les années précédentes, constitué essentiellement d'entreprises qui cherchent à accroître le nombre de m<sup>2</sup> de leur parc immobilier (77% des transactions recensées), seulement 5% correspondant à des sociétés amenées à "réduire la voilure".



**20%**

Que l'on s'intéresse au marché global, incluant les comptes propres, ou uniquement à celui de la commercialisation, c'est le secteur public qui représente cette année le plus gros client du marché des bureaux (20%), la transaction de 30 000 m<sup>2</sup> pour la Métropole Européenne de Lille (Etablissement Public de Coopération intercommunale) y étant pour beaucoup. La distribution est toujours gourmande de m<sup>2</sup> dans la métropole nordiste. C'est encore le cas cette année avec près de 15% du marché. Viennent ensuite la finance/assurance pour

environ 8% du marché puis la construction/BTP/Aménagement et les activités informatiques pour, chacune, 6%.

On insistera cette année encore sur l'importance pour Lille d'avoir, certes, des poids lourds dans la distribution ou la banque-assurance (notamment) mais aussi une économie très diversifiée. C'est sans doute une des caractéristiques qui permet à son marché d'être très solide sur le long terme, même lors de périodes de crise économique.



**30%**

Que l'on considère le marché tertiaire dans sa totalité ou celui de la commercialisation (hors comptes propres), la répartition géographique du marché demeure identique : Villeneuve d'Ascq regroupe près de 30% du marché en 2018, Lille (qui inclut le cœur de ville mais aussi Euratechnologie et Eurasanté) un peu plus de 20%, Euralille environ 17% et les Grands Boulevards autour de 13%.

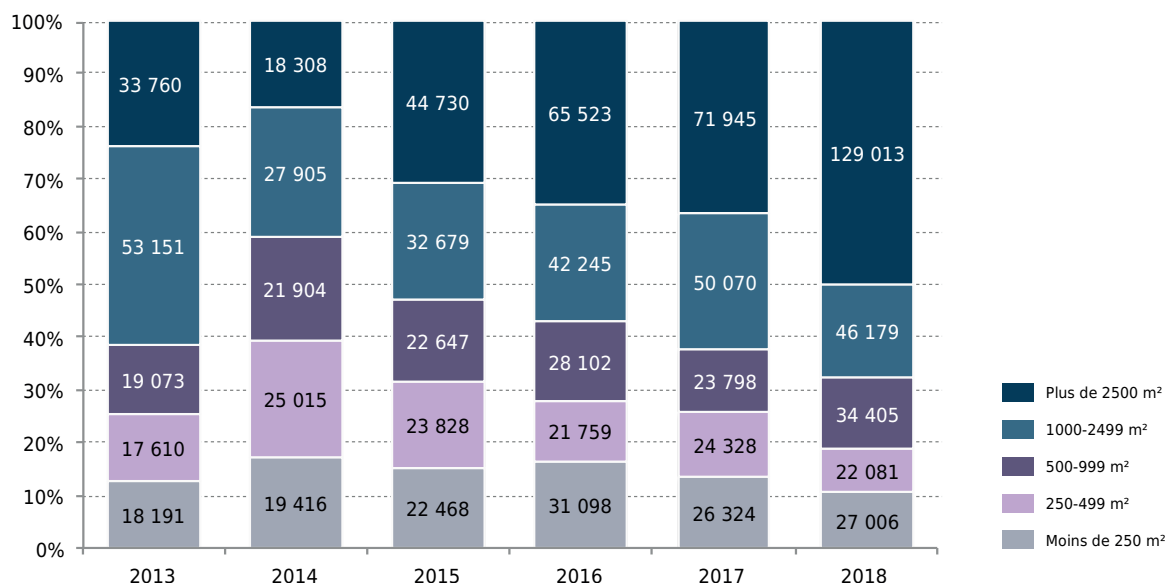
Même si les fondamentaux du marché ne sont donc pas bouleversés par rapport aux années précédentes, Euralille a sensiblement accru sa part de marché cette année.



**7**

Comme indiqué précédemment, 2018 a été l'occasion de signer des transactions de tailles importantes. On ne recense pas moins de 7 signatures à plus de 5 000 m<sup>2</sup> (8 si l'on tient compte des comptes propres). Les transactions plus modestes (de moins de 500 m<sup>2</sup>) qui regroupaient 39% des m<sup>2</sup> commercialisés en 2014, ne totalisent que 19 % du total en 2018.

**Répartition des surfaces commercialisées (neuf et seconde main) par tranche de surface**  
*Distribution of office take-up by operating space (new space and second hand)*



# THE COMMERCIAL PROPERTY MARKET IN LILLE

## SUPPLY

### 133,439 m<sup>2</sup>

At the beginning of 2019, the Lille metropolis has a stock of 63,983 m<sup>2</sup> delivered or available within a period of three months (50,244 m<sup>2</sup> at the beginning of 2018) and 69,456 m<sup>2</sup> under construction (38,630 m<sup>2</sup> at the beginning of 2018), i.e. a total of 133,439 m<sup>2</sup>, which represents 12 months of transactions if we refer to the 138,601 m<sup>2</sup> that found takers in 2018 and 22 months in relation to the marketing rate observed between 2013 and 2017.

Among the forthcoming big deliveries, we will mention EKLA Business in Euralille (14,800 m<sup>2</sup> at the beginning of 2019) and BUSINESS HOME in Villeneuve d'Ascq (5,000m<sup>2</sup> midway through the year). 2020 should see the arrival not only of the VINCI programme for Rue de Béthune in Lille for nearly 8,600 m<sup>2</sup>, but also several buildings in the BUSINESS POLE in Villeneuve d'Ascq, there again for over 8,000m<sup>2</sup>.

### 200,000 m<sup>2</sup>

Real estate consultants estimate that the stock of second-hand offices available within a year is 200,000 m<sup>2</sup> or so.

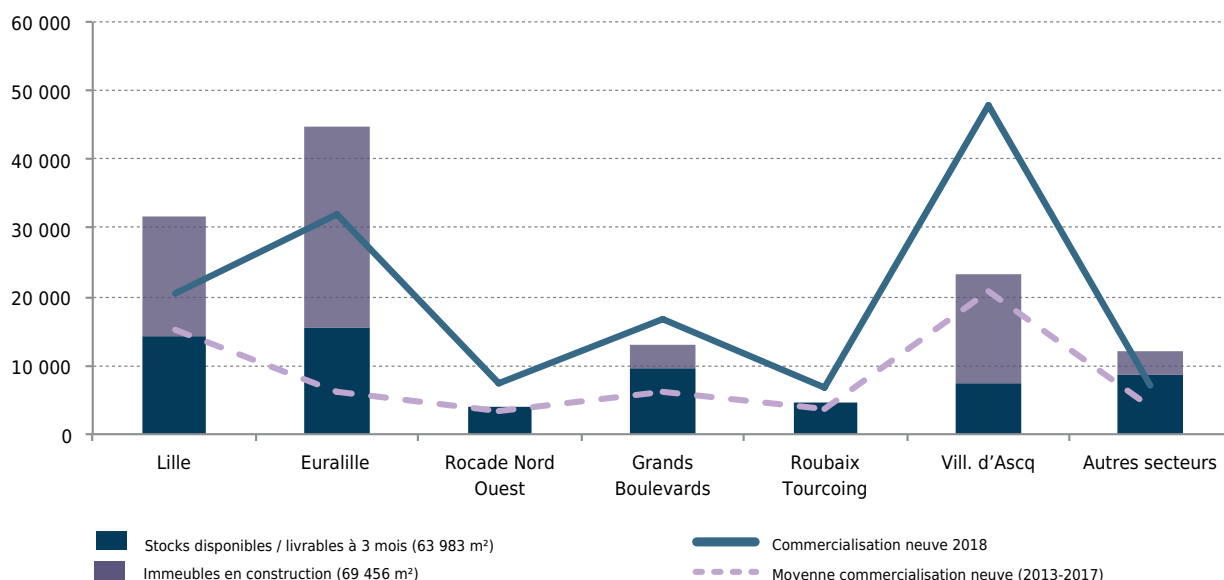
### 4,500,000 m<sup>2</sup>

According to the most recent estimates, the total office space in the Lille metropolitan area is approximately 4.5 million square metres.

## Répartition géographique des surfaces commercialisées en 2018 (m<sup>2</sup>) Geographical distribution of office take-up in 2018 (sq.m)

| Secteurs<br>Sectors                | Bureaux neufs<br>New space |               | Bureaux de seconde main<br>Second hand |               | TOTAL          |               |
|------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------------------|---------------|----------------|---------------|
|                                    | m <sup>2</sup>             | %             | m <sup>2</sup>                         | %             | m <sup>2</sup> | %             |
| Lille                              | 20 630                     | 14,9%         | 33 077                                 | 27,5%         | 53 707         | 20,8%         |
| Euralille                          | 32 021                     | 23,1%         | 12 184                                 | 10,1%         | 44 205         | 17,1%         |
| Rocade Nord Ouest                  | 7 502                      | 5,4%          | 10 717                                 | 8,9%          | 18 219         | 7,0%          |
| Grands Boulevards                  | 16 850                     | 12,2%         | 18 483                                 | 15,4%         | 35 333         | 13,7%         |
| Roubaix                            | 544                        | 0,4%          | 11 484                                 | 9,6%          | 12 028         | 4,6%          |
| Tourcoing                          | 6 139                      | 4,4%          | 2 034                                  | 1,7%          | 8 173          | 3,2%          |
| Villeneuve d'Ascq                  | 47 904                     | 34,6%         | 27 142                                 | 22,6%         | 75 046         | 29,0%         |
| Autres secteurs /<br>Other sectors | 7 011                      | 5,1%          | 4 962                                  | 4,1%          | 11 973         | 4,6%          |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>138 601</b>             | <b>100,0%</b> | <b>120 083</b>                         | <b>100,0%</b> | <b>258 684</b> | <b>100,0%</b> |

## Stocks disponibles et commercialisations Office Space market



## L'OFFRE

**133 439 m<sup>2</sup>**

Début 2019, la métropole lilloise dispose d'un stock de 63 983 m<sup>2</sup> livrés ou disponibles sous trois mois (50 244 m<sup>2</sup> début 2018) et de 69 456 m<sup>2</sup> en construction (38 630 m<sup>2</sup> début 2018). Soit, au total 133 439 m<sup>2</sup>, ce qui représente 12 mois de transactions si l'on se réfère au 138 601 m<sup>2</sup> qui ont trouvé preneurs en 2018 et 22 mois par rapport au rythme de commercialisation observé entre 2013 et 2017.

Parmi les prochaines grosses livraisons, on citera EKLA Business à Euralille (14 800 m<sup>2</sup> début 2019) et BUSINESS HOME à Villeneuve d'Ascq (5 000 m<sup>2</sup> en milieu d'année). 2020 devrait voir arriver le programme VINCI de la rue de Béthune à Lille pour près de 8 600 m<sup>2</sup> mais aussi plusieurs bâtiments sur le BUSINESS POLE de Villeneuve d'Ascq, là aussi pour plus de 8 000 m<sup>2</sup>.

**200 000 m<sup>2</sup>**

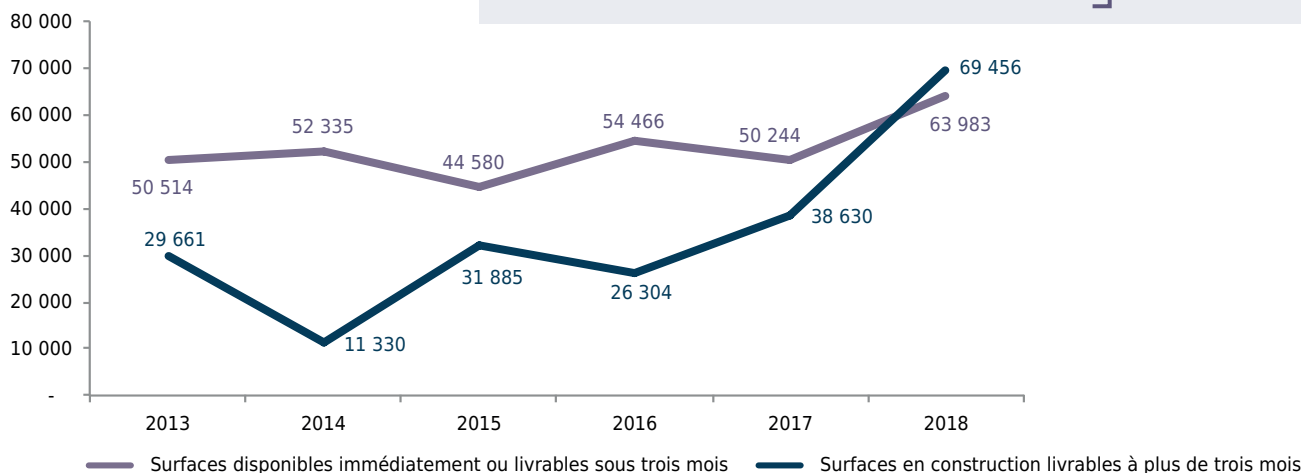
Les conseils en immobilier estiment que le stock de bureaux de seconde main disponibles à un an est d'environ 200 000 m<sup>2</sup>.

**4 500 000 m<sup>2</sup>**

Selon les dernières estimations, le parc total de bureaux de Lille métropole est d'environ 4.5 millions de mètres carrés.

### Evolution de l'offre neuve actuelle et projetée (m<sup>2</sup>)

Changes in supply (sq.m)



## L'AVIS DES PROFESSIONNELS

### A PROFESSIONNELS VIEW



**Yves NOBLET**

Directeur des Régions Nord et Est MRICS BNP Paribas Real Estate  
Associate Regional Director  
MRICS BNP Paribas Real Estate



**Xavier DELECROIX**

Directeur Adjoint Bureaux BNP Paribas Real Estate  
Assistant Director Office Sector BNP Paribas Real Estate

### “Quels seront les atouts mais aussi les points de vigilance qui pourraient caractériser le marché tertiaire lillois en 2019 ? ”

L'année 2018 s'est révélée être celle de tous les records, avec 280 000 m<sup>2</sup> placés et un volume investi en tertiaire de 530 millions d'euros.

Pourtant, la prévision à 10 ans du taux de croissance du PIB du département du Nord (+1,34%) s'avère inférieure à celle de la moyenne nationale et le taux de chômage (12%) y est plus élevé que celui des grandes métropoles.

Si les atouts majeurs du marché de la métropole européenne lilloise sont multiples, il va de soi que sa position géographique, à 1h20 de trois capitales, constitue un atout majeur ; tout comme le développement d'Euralille, 3<sup>ème</sup> quartier d'affaires français. La métropole lilloise accueille plus de 80 groupes d'envergure nationale ou internationale.

Labellisée French Tech, la MEL a généré une dynamique numérique. C'est une métropole incubatrice avec Euratechnologies comme fer de lance. Ce qui offre de formidables perspectives aux 115 000 étudiants et aux jeunes (43% de la population a moins de 30 ans).

Il en résulte une vraie profondeur de marché et le développement de grands projets, qui permettent d'accueillir des demandes exogènes et font entrer Lille dans une nouvelle dimension.

### “What will be the assets and also the points to watch out for that could characterize the Lille tertiary market in 2019?”

2018 has turned out to be a record-breaking year, with 280,000m<sup>2</sup> taken up and a volume invested in the tertiary sector of 530 Million euros.

However, the 10-year forecast for the GDP growth rate in the Nord Department (+1.34%) turns out to be lower than the national average and the unemployment rate (12%) is higher than that of the big cities.

If the major assets of the market of the Lille European Metropolis are many, it goes without saying that its geographical position, only 80 minutes from three capitals, constitutes a major attraction; as does the development of Euralille, the 3rd ranked business district in France. The Lille metropolis accommodates over 80 groups with a national or international remit.

The Lille European Metropolis with its French Tech label has generated a digital dynamic. It acts as an incubator with Euratechnologies as the spearhead. This holds out tremendous prospects for the 115,000 students and young people (43% of the population are under 30).

The result of this is true market depth and the development of major projects enabling exogenous demands to be met and taking Lille into a new dimension.

# THE COMMERCIAL PROPERTY MARKET IN LILLE

## \$ PRICES

### \$ New property

For new property the trend already observed last year has been confirmed with a greater and greater share of transactions exceeding 180 euros. This price range, which only represented 5 to 6 % between 2015 and 2016, has this year attained 31% of the take-up. On the other hand, transactions below 150 euros have been almost the exception in 2018 (5%). The place occupied, in particular by Euralille this year, provides an explanation for this. Another explanation is the quality standards (on the up) of some programmes, especially the most recent.

### \$ Second-hand property

On the second-hand market too we see an increasing share of transactions exceeding 150 euros (29%). This is only logical as today's second-hand market is yesterday's new property market, which has itself seen an increase in prices in recent years. The 120/150 euros range still remains very big (38%) this year and is on the up. Below 120 euros however we see constant erosion.

### \$ Rates of return

As ever the return rates vary depending upon the nature of the property, its location and the rental status (term of lease, face rent...). We can consider that the range is between around 4.5% for the "prime" locations in Euralille and approximately 7.0% (mostly second hand on the outskirts).

#### NEUF : PRIX DE LOCATION - ANNEES 2017 ET 2018 (€ H.T. / M² / AN)

#### NEW SPACE : RENTAL PRICES - IN 2016 AND 2017 (€ PRE-TAX/SQ.M./YEAR)

| Secteurs<br>Sectors              | 2017               |                            | 2018               |                            |
|----------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
|                                  | Moyenne<br>Average | Mini / Maxi<br>Mini / Maxi | Moyenne<br>Average | Mini / Maxi<br>Mini / Maxi |
| Lille Centre ville               | 153                | 125 / 220                  | 153                | 125 / 190                  |
| Euralille                        | 201                | 170 / 210                  | 204                | 170 / 210                  |
| Rocade Nord Ouest                | 143                | 110 / 150                  | 137                | 110 / 155                  |
| Grands Boulevards                | 145                | 135 / 165                  | 150                | 135 / 170                  |
| Roubaix                          | 148                | 100 / 160                  | 149                | 100 / 160                  |
| Tourcoing                        | 109                | 91 / 125                   | 109                | 94 / 125                   |
| Villeneuve d'Ascq                | 165                | 116 / 175                  | 160                | 116 / 175                  |
| Autres secteurs<br>Other sectors | 143                | 125 / 150                  | 143                | 135 / 150                  |

#### Warning :

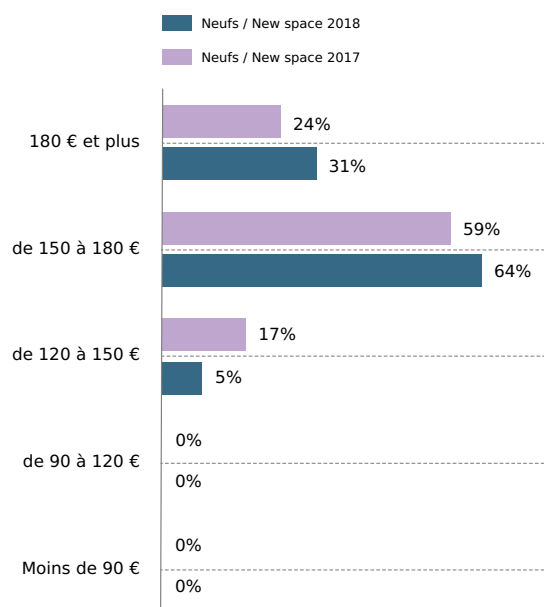
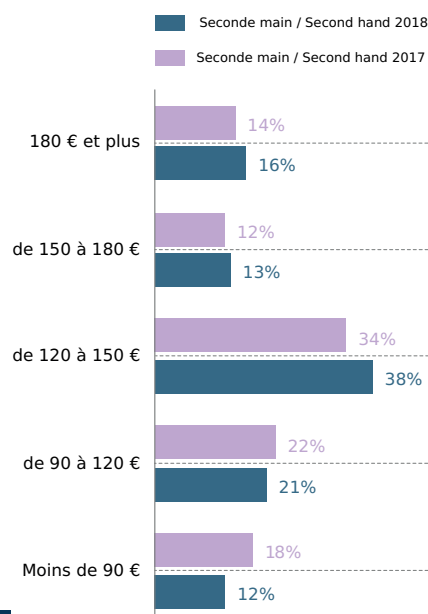
Caution is required when analysing prices and their evolution. When geographic segmentation is used, the averages are sometimes calculated based on a small number of transactions. Moreover, the rates described should be analysed relative to the level of the offer, which varies from one program to the next.

The data are therefore provided only to give orders of magnitude.

The extreme values in price ranges can sometimes correspond to an "anecdotal" transaction of a few m². The average is therefore always the preferred indicator.

#### Répartition des bureaux neufs et de seconde main selon leur prix de location en 2017 et 2018

#### Distribution of new and second hand offices to rental prices in 2017 and 2018



## € LES PRIX

### € Neuf

Dans le neuf, la tendance déjà observée l'année dernière se confirme avec une part de plus en plus prégnante des transactions intervenues au-delà des 180 euros. Cette classe de prix qui ne représentait que 5 à 6 % entre 2015 et 2016, atteint cette année 31% de la demande placée.

A l'inverse, les transactions en-deçà de 150 euros sont, en 2018, presque anecdotiques (5%). La place occupée, notamment, par Euralille, cette année est une explication.

Les standards de qualité (en hausse) de certains programmes, parmi les plus récents, en est une autre.

### € Seconde main

Sur le marché de la seconde main, on observe là aussi une part croissante des transactions au-delà de 150 euros (29%).

Ce qui est logique puisque la seconde main d'aujourd'hui est le neuf d'hier, lui-même en augmentation de prix ces dernières années.

La tranche 120/150 euros demeure cependant encore très importante (38%) cette année et progresse encore.

Ce sont bien les signatures en-deçà de 120 euros qui subissent une érosion constante.

### € Taux de rendement

Les taux de rendement varient comme toujours selon la nature du bien, sa localisation et l'état locatif (durée du bail, loyer facial...).

On peut considérer que la fourchette s'établit autour de 4.5% pour les localisations "prime" sur Euralille et jusqu'aux environs de 7.0% (le plus souvent du seconde main en périphérie).

## L'AVIS DU PROFESSIONNEL

### A PROFESSIONNEL VIEW



**Hugues LAFFINEUR**

Directeur Tostain & Laffineur Real Estate

Director Tostain & Laffineur Real Estate

### "Quelles sont, selon vous, les principales explications à l'année particulièrement dynamique qu'a connu le marché lillois en 2018 ?"

Avec plus de 280 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés, le marché tertiaire de la Métropole Lilloise se surpasse encore une fois avec un nouveau record en 2018. Rappelons que la moyenne de ces 5 dernières années est de 190 000 m<sup>2</sup>.

Tout au long de cette année, l'activité a été très soutenue ; plus de 400 transactions, soit une progression de près de + 20% par rapport à la moyenne des 5 dernières années.

Et surtout un volume jamais atteint sur le neuf : 160 074 m<sup>2</sup> représentant 57% du volume global, se traduisant sur le terrain par un nombre impressionnant de grues en activité sur toute la Métropole !

Cette dynamique sur le neuf est la conséquence d'une prise de conscience des décideurs sur l'importance de proposer à leurs collaborateurs des espaces qualitatifs, économiques et écologiques. L'immobilier est non seulement le reflet de l'ADN de l'entreprise mais également un formidable outil de management et de développement pour les équipes. C'est donc naturellement que les entreprises en recherche de compétitivité se doivent d'offrir à leurs salariés une accessibilité remarquable en transports en commun et une offre de proximité en services, restauration et commerces.

### "What, in your opinion, are the main explanations for the particularly dynamic year experienced by the Lille market in 2018?"

With more than 280,000 m<sup>2</sup> of offices marketed, the tertiary market of the Lille Metropolis has surpassed itself once again with a new record in 2018. It has to be pointed out that the average for the last five years is 190,000 m<sup>2</sup>.

Throughout the year there has been a highly sustained level of activity: a little over 400 transactions, i.e. an increase of nearly 20% over the average for the last five years.

And above a volume for new property never previously attained: 160,074 m<sup>2</sup> representing 57% of the total volume and being translated in the field by an impressive number of cranes in operation all over the Metropolis! This dynamic on the new property market is the consequence of an awareness on the part of the decision-makers of the importance of providing their staff with quality, economic and ecological spaces. Real estate is not only the reflection

of the DNA of the company, but also a tremendous management and development tool for the teams. It is therefore natural for companies seeking competitiveness to offer their employees remarkable accessibility in terms of public transport and a wide range of services, catering and shops.

#### Avertissement :

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 à partir d'un nombre de transactions réduit. De plus, les tarifs annoncés sont à relativiser en fonction du niveau de prestations, variable d'un programme à l'autre.

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

Par ailleurs, dans les fourchettes de prix, les extrêmes peuvent parfois correspondre à une transaction "anecdotique" de quelques m<sup>2</sup>. On privilégiera toujours la moyenne comme indicateur.

#### SECONDE MAIN : PRIX DE LOCATION - ANNÉES 2017 ET 2018 (€ H.T. / M<sup>2</sup> / AN) SECOND HAND : RENTAL PRICES - IN 2017 AND 2018 (€ PRE-TAX/SQ.M./YEAR)

| Secteurs<br>Sectors              | 2017               |                            | 2018               |                            |
|----------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
|                                  | Moyenne<br>Average | Mini / Maxi<br>Mini / Maxi | Moyenne<br>Average | Mini / Maxi<br>Mini / Maxi |
| Lille Centre ville               | 148                | 65/205                     | 163                | 75/240                     |
| Euralille                        | 172                | 110/190                    | 152                | 130/230                    |
| Rocade Nord Ouest                | 115                | 85/153                     | 105                | 80/200                     |
| Grands Boulevards                | 92                 | 60/170                     | 107                | 90/200                     |
| Roubaix                          | 116                | 70/150                     | 117                | 71/130                     |
| Tourcoing                        | 117                | 80/197                     | 105                | 75/190                     |
| Villeneuve d'Ascq                | 116                | 55/150                     | 108                | 57/190                     |
| Autres secteurs<br>Other sectors | 111                | 60/170                     | 109                | 50/180                     |

## L'AVIS DU PROFESSIONNEL A PROFESSIONNEL VIEW



**Benoît TIROT**  
Directeur Arthur Loyd  
Director Arthur Loyd

### “Comment s’est comporté le marché de l’investissement en 2018 au sein du marché des bureaux de la métropole lilloise ?”

La confiance produit la dynamique.

Depuis 3 ans, le marché de la transaction tertiaire s’est développé pour atteindre un score supérieur à plus de 200 000 m<sup>2</sup> chaque année. Ce niveau annuel de transaction a amplifié et consolidé la confiance des investisseurs pour le marché lillois qui, poussés par leur nécessité d’investir, sont revenus avec succès sur les VEFA en blanc.

Cette mécanique ne s’est pas essouffée en 2018, car si le “track record” pour la transaction affiche un niveau à plus de 250 000 m<sup>2</sup>, le marché de l’investissement sur la métropole lilloise atteint lui aussi des sommets avec plus de 450 millions d’euros investis en bureau et plus d’une vingtaine de transactions conduisant la taille moyenne des différentes ventes aux alentours de 8 000 m<sup>2</sup>.

Comme 7 VEFA (dont 4 en blanc) représentent plus de la moitié des montants investis, nous gardons une bonne anticipation pour le marché utilisateur. La confiance reste l’élément fondamental de cette dynamique et la baisse des taux se poursuit sur des immeubles neufs loués bien placés pour atteindre moins de 5 %.

Nous ne sommes pas dans une bulle spéculative, mais bien dans une construction d’un marché de plus en plus mature et équilibré qui s’affirme chaque année un peu plus comme une place tertiaire majeure crédible et stable.

### “How has the investment market fared in 2018 within the Lille Metropolis office market? ”

Confidence produces dynamism.

Over the last 3 years, the tertiary transaction market has expanded achieving a score of over 200,000 m<sup>2</sup> every year.

This annual level of transactions has increased and consolidated the confidence of investors in the Lille market, who egged on by their need to invest have successfully returned to the blank VEFA (sale before completion transactions).

This machinery has not run out of steam in 2018, for if the “track record” for the transaction shows a level of over 250,000 m<sup>2</sup>, the investment market in the Lille metropolis has also attained new heights with over 450 million euros invested in offices and over twenty transactions bringing the average size of the various sales to around 8,000 m<sup>2</sup>.

As 7 VEFA (of which 4 blank) represent more than half the amounts invested, we are confident about the prospects for the user market. Confidence remains the basic element of this dynamic and the drop in the rates is continuing on well situated rented new buildings with prices falling by 5 %.

We are not in a speculative bubble, but indeed in the process of the construction of a more and more mature and balanced market that is asserting itself a little more every year as a credible and stable major tertiary market.

## ADDITIONALS INDICATORS

**2018 PRIX PRATIQUÉS  
EN € H.T./M<sup>2</sup>/AN**

**INDUSTRIAL PERMISES  
IN € PRE-TAX /SQ.M/YEAR**

Valeurs locatives des locaux d’activités sur les principales zones de la métropole lilloise

Rental value for work premises in the key Lille Metropole business locations

|                                                     | Neuf<br>New      | Seconde main<br>Previously used |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| <b>Bureaux intégrés</b><br>Offices in work premises |                  |                                 |
| <b>Locaux d’activités</b><br>Work premises (*)      | <b>110 à 120</b> | <b>90 à 100</b>                 |
| <b>Activité</b><br>Economic activity                |                  |                                 |
|                                                     | <b>55 à 60</b>   | <b>35 à 45</b>                  |

Source Arthur LOYD

(\*) Valeur moyenne pour un local d’activité de type 600 m<sup>2</sup>, dont 100 m<sup>2</sup> de bureaux.

(\*) Average value for 600 sq.m. of working area with 100 sq.m. of office space.

**Prix des terrains (€H.T./m<sup>2</sup>)**  
Prices for sites (€ pre-tax/sq.m.)

Terrains en zone d’activité (\*) - Sites in business park :

**25 - 65**

(\*) Cette fourchette est un ordre de grandeur fournie par la CCI, aménageur majeur sur la métropole pour les grandes zones d’activités.

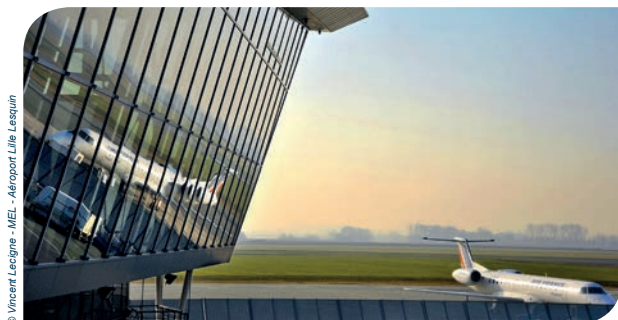
Il est possible de trouver des terrains proposés par des aménageurs ou propriétaires privés à des tarifs beaucoup plus élevés.

(\*) The price range is an order of scale / magnitude provided by the Chamber of Commerce and Industry, a major facilitator in the metropolitan area for large business parks.

It is possible to find land marketed by developers or private owners at much higher prices.



## INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES



© Vincent Lecigne - MEL - Aéroport Lille Lesquin

### LOCAUX D'ACTIVITÉS (HORS BUREAUX)

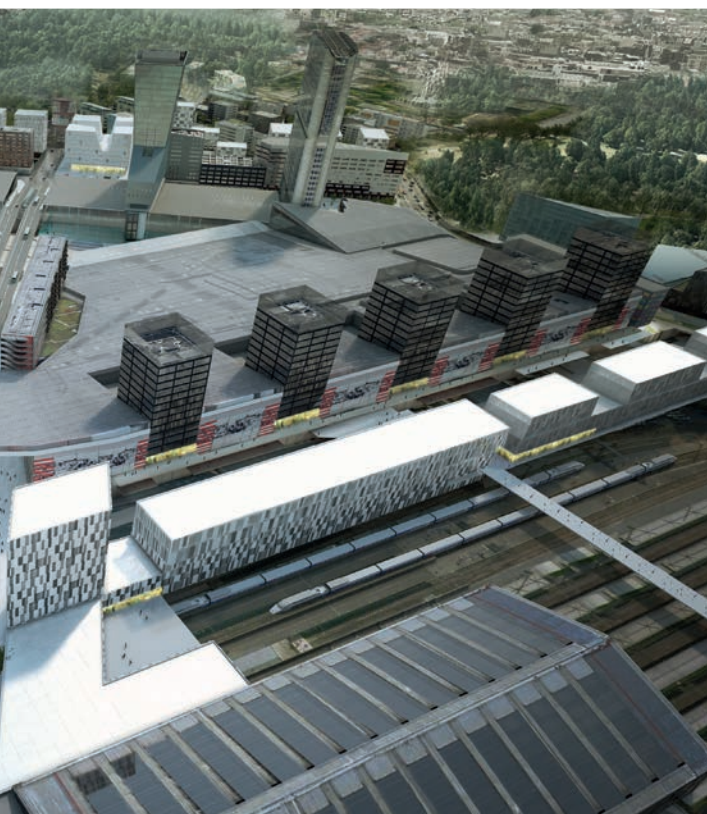
#### INDUSTRIAL PERMISES (EXCLUDING OFFICE SPACE)

Permis de construire des locaux de stockage et bâtiments industriels (en m²)

Planning consents for warehousing schemes and factories (sq.m)

|                                                                     | Janvier / décembre 2017 | Janvier / décembre 2018 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Bâtiments industriels</b><br><b>Factories</b>                    |                         |                         |
| Autorisation de permis de construire<br>Planning permission granted | 52 231                  | 26 194                  |
| Déclaration d'ouverture des travaux<br>Declaration of works started | 16 740                  | 41 110                  |
| <b>Entrepôts</b><br><b>Warehouses</b>                               |                         |                         |
| Autorisation de permis de construire<br>Planning permission granted | 67 489                  | 190 160                 |
| Déclaration d'ouverture des travaux<br>Declaration of works started | 181 884                 | 54 576                  |

Source ST@DEL - DREAL



© Agence Saison Menu - Eurallie3000 Eurallie3000

## L'AVIS DU PROFESSIONNEL A PROFESSIONNEL VIEW



**Patrick DUEZ**  
Directeur Régional CBRE  
Regional Director CBRE

**“Quelles ont été selon vous les principales différences et/ou similitudes entre l'agglomération lilloise et les autres métropoles régionales où CBRE est implantée ?”**

La performance de Lille en 2018 conforte sa place de deuxième marché des régions tant sur la demande placée (280 157 m²) que sur les volumes échangés (507 millions en bureau). Cette dynamique se retrouve également sur les 12 plus grandes villes régionales avec un nouveau record atteint avec 1 600 000 m² placés, soit une augmentation de 11 % par rapport à 2017 alors que l'IDF est en recul de 5%.

Ces très bons résultats s'expliquent par des fondamentaux solides.

L'ensemble des créneaux de surface est dynamique avec sur certains marchés une augmentation significative des deals supérieurs à 5 000 m².

Notons également chez les utilisateurs une appétence pour les bâtiments neufs offrant de l'efficacité (Ratio capacitaire élevé) et de la flexibilité pour répondre au changement d'organisation de travail.

Le neuf représente sur 2018 quasiment une transaction sur deux.

A cette recherche d'efficacité s'ajoute également un confort de vie pour les salariés (immeuble plus cher mais aux prestations plus élevées (centralité, services, bien-être...).

L'offre de qualité est quant à elle insuffisante et s'associe en plus avec un taux de vacance historiquement bas.

Conséquence de cette véritable tension à l'offre une pré-commercialisation très importante.

Enfin, des loyers en hausse sur les quartiers prime dus au manque d'immeubles et aux prestations de plus en plus qualitatives de ces derniers.

**“How did the Lille tertiary market perform in relation to the other big french market in 2018?”**

The performance of Lille in 2018 consolidates its position as the second-ranked market in the regions both with regard to the take-up (280,157 m²) and the volumes exchanged (507 Million for offices). This dynamic is also to be found in the 12 biggest cities in the regions with a new record attained of 1,600,000 m² taken up, i.e. an increase of 11 % over 2017 whereas Ile de France (Paris) is down 5%.

These very good results can be explained by solid fundamentals.

All the property niches are dynamic with some markets showing a significant increase in deals exceeding 5,000 m².

It should also be noted that with the users there is an appetite for new buildings providing efficiency (high capacity ratio) and flexibility to meet the change in work organization.

New property represents in 2018 virtually one transaction in two.

To this search for efficiency is also added living comfort for the employees (building dearer but with a higher level of services (centrality, services, well-being...).

As regards the supply of quality this is inadequate and associated more and more with an historically low vacancy rate.

The consequence of this veritable supply tension is a very high level of pre-marketing.

Lastly, a rise in rents in the prime districts due to the lack of properties and the increased quality of the services they provide.

# THE LILLE EUROPEAN METROPOLITAN AREA

*Paris is located 1 hour from Lille (Paris-Charles-de-Gaulle 50 minutes away), London (Heathrow and Gatwick) 1hr 20mins away, Brussels (Brussels Airport) 35 minutes: there are potentially 80 million inhabitants and 40 million jobs to be found less than 300 km from Lille.*

## ■ A North European metropolis open to the world.

The Lille metropolis is, in terms of inhabitants, the 4th biggest in France. It has the specific feature of being highly connected to a vast urban, economic system.

The metropolis has 3.5 million inhabitants and is located in an area almost 5 times as dense as the national average.

It is above all part of the North Western Megalopolis, with a catchment population of nearly 80 million inhabitants within a radius of 300 km. The strength of the road (2 European motorways), rail (TGV), waterway (arrival of the Seine Northern Europe Canal) and airport (3 airports less than 1h away) infrastructures contribute to this openness.

The Lille economy has a very international focus. It is the leading metropolis as regards the density of exporting firms (excluding Paris) and attracts many foreign investors (15% of employment is controlled by foreign capital). Lille is the leading regional metropolis with regard to the accommodating of the registered offices of international companies and hosts nearly 40 registered offices of brands with a European dimension.

A destination for business and tourism, the Lille metropolis welcomes over 1.5 million tourists every year offering them cultural activities, a rich programme of events and top-class business facilities (Grand Palais, hotels...).

## ■ A dynamic ecosystem with major structuring sectors.

With over 280,000 m<sup>2</sup> of offices in 2018 (+31% compared with 2017), the metropolis is ranked third on the offices market in France, after Paris and Lyons.

The metropolitan strategy of excellence clusters, business parks specializing in a specific field - the "Euras" - clearly promotes the legibility of the metropolitan economic landscape.

This is based on a decision-making economy, a merchant metropolis (with big national and international names in the major retail market such as **Auchan**, **Decathlon** or **La Redoute**), agricultural and agri-food

power and a positioning focused on all the technologies (digital, innovative textiles, health...). These parks are the subject of ambitious investment projects: **Euralille** for the tertiary sector, **Eurasanté** for the biology, health and nutrition sector, **Eura-technologies** for the digital economy and not forgetting **the Union**, accommodating in particular **Plaine Images**, specializing in creative industries, and the **CETI**, the European Centre of Innovative Textiles.

Lastly we have to add **the Haute-Borne**, dedicated to hosting scientific and technological activities with high added value. The metropolis also accommodates 180 business parks.

## ■ A young and academic metropolis.

The Lille metropolis is young and dynamic with nearly 43% of the population under 30. With over 115,000 students, it is the biggest university centre outside the Paris area.

**The University of Lille, the Catholic University of Lille**, the numerous top-flight business schools (**EDHEC**, **IESEG**...) and schools of engineering (**Centrale Lille**, **ICAM**, **Polytech Lille**...) known as "grandes écoles" constitute a fabric favourable to the development of the knowledge economy.

**The Lille University Hospital Centre (CHRU)** contributes to making the region the 3rd ranked health centre in France.

## ■ A collective dynamic for attractivity and Lille Metropolis World Design Capital in 2020.

With the new brand Hello Lille, the private and public players in the metropolitan area are committed to a strategy of local attractivity. This initiative is based on the Métropole Européenne de Lille (Lille European Metropolis) and the strength of the economic networks which mobilize many local, national and international decision-makers and players in the economic development field. In 2020 the metropolis will be the World Design Capital, after Mexico City in 2018, and is here and now making design an innovation accelerator for businesses and the region.



© Vincent Lecigne - MEL - Lille en fête





© Vincent Laigne - MEL - Jardin des géants

**Paris se situe à 1 heure de Lille (Paris-Charles-de-Gaulle à 50 minutes), Londres (Heathrow et Gatwick) à 1h20, Bruxelles (Brussels Airport) à 35 minutes : potentiellement, 80 millions d'habitants et 40 millions d'emplois sont à moins de 300 km de Lille.**

## ■ Une métropole nord européenne ouverte sur le monde.

La métropole lilloise est, en termes d'habitants, la 4<sup>ème</sup> métropole de France. Elle a la spécificité d'être très connectée à un vaste système urbain et économique.

Son aire métropolitaine compte 3.5 millions d'habitants, dans un territoire presque 5 fois plus dense que la moyenne nationale.

La métropole lilloise s'intègre surtout dans la mégalopole du nord-ouest, dans un bassin de population de près de 80 millions d'habitants dans un rayon de 300 km.

La force des infrastructures routières (2 axes autoroutiers européens), ferroviaires (TGV), fluviales (arrivée du Canal Seine Nord Europe) et aéroportuaires (3 aéroports à moins d'1h) contribuent à cette ouverture.

L'économie lilloise est très tournée vers l'international. Elle est la première métropole pour la densité d'entreprises exportatrices (hors Paris) et elle attire de nombreux investisseurs étrangers (15% de l'emploi est contrôlé par des capitaux étrangers).

La métropole lilloise est la première métropole régionale dans l'accueil de sièges sociaux internationaux et accueille près de 40 sièges sociaux d'enseignes commerciales à rayonnement européen.

Destination d'affaires et de tourisme, la métropole lilloise accueille plus de 1.5 million de touristes par an avec une proposition culturelle et événementielle et un équipement d'affaires de haut niveau (Grand Palais, parc hôtelier...).

## ■ Un écosystème dynamique avec de grandes filières structurantes.

Avec plus de 280 000 m<sup>2</sup> de bureaux en 2018 (+31% par rapport à 2017), la métropole est la troisième place de marché de bureaux en France, après Paris et Lyon. La stratégie métropolitaine de pôles d'excellence, parcs d'activité spécialisés dans un domaine spécifique, les "Eura" favorisent largement la lisibilité du paysage économique métropolitain.

Celle-ci repose sur une économie décisionnelle, une métropole marchande (avec de grands noms nationaux et internationaux de la grande distribution tels qu'**Auchan**, **Déathlon** ou **La Redoute**), une puissance agricole et agro-alimentaire et un position-

nement tourné vers toutes les technologies (numérique, textiles innovants, santé...).

Ces parcs font l'objet d'ambitieux projets d'investissement : **Euralille** pour le tertiaire, **Eurasanté** pour la filière biologie, santé et nutrition, **Euratechnologie** pour l'économie numérique mais aussi **l'Union**, accueillant notamment **la Plaine Images**, spécialisée dans les industries créatives, et le **CETI** Centre Européen des Textiles Innovants. S'ajoute enfin **la Haute-Borne**, dédié à l'accueil d'activités scientifiques et technologiques à haute valeur ajoutée.

Le territoire métropolitain accueille également 180 parcs d'activités.

## ■ Une métropole jeune et universitaire.

La métropole lilloise est une métropole jeune et dynamique avec près de 43% de la population de moins de 30 ans.

Avec plus de 115 000 étudiants, la métropole lilloise est le deuxième pôle universitaire français hors Ile de France.

**L'Université de Lille**, **l'Université Catholique de Lille**, les nombreuses grandes écoles de commerce (**EDHEC**, **IESEG**, ...), d'ingénieurs (**Centrale Lille**, **ICAM**, **Polytech Lille**,...) constituent un tissu favorable au développement de l'économie de la connaissance.

**Le Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU)** de Lille contribue à faire de la région le 3<sup>ème</sup> pôle santé de France.

## ■ Une dynamique collective pour l'attractivité et Lille Métropole Capitale Mondiale du Design 2020.

Avec la nouvelle marque Hello Lille, les acteurs privés et publics du territoire métropolitain s'engagent dans une stratégie d'attractivité territoriale.

Cette démarche s'appuie sur la Métropole Européenne de Lille et sur la force des réseaux économiques qui mobilisent de nombreux décideurs et acteurs du développement économique locaux, nationaux et internationaux.

La métropole sera en 2020 Capitale Mondiale du Design, après Mexico City en 2018, et fait dès à présent du design un accélérateur d'innovation pour les entreprises et le territoire.



The strategy of Lille European Metropolis is to build an innovative, diverse and relevant supply of property which meets companies' requirements. A range of sites has been developed, all of which are complementary at the geographical, sector and architectural level.



© Frédéric Aster/Andia - Euratechnologies

## ■ EURATECHNOLOGIES

EuraTechnologies, 1<sup>er</sup> incubateur & accélérateur en France, est un pôle d'excellence et d'innovation implanté à Lille sur 80 000 m<sup>2</sup>. EuraTechnologies accompagne le développement de tous les entrepreneurs du numérique grâce à une méthodologie et un savoir-faire unique dans le soutien aux entreprises, de leur amorçage à leur déploiement international. Né en 2009, EuraTechnologies est classé dans le top 3 des accélérateurs en Europe. EuraTechnologies s'impose comme le précurseur et fer de lance de l'économie numérique française de la French Tech avec 300+ entreprises, 5000+ salariés, 300+ projets accompagnés, 500+ événements annuels, 200M€+ de levées de fonds depuis 2009 par les start-ups (Seed Money & Série A) et un réseau international (San Francisco, Dubaï, Shanghai, New-York, Belo Horizonte).

Fort de son expertise, EuraTechnologies à Lille diversifie son offre à travers sa stratégie d'essaimage notamment à Roubaix (BlancheMaille), avec un écosystème de 13 000 m<sup>2</sup> dédié à l'accueil et au développement des champions du commerce connecté, à Willems au travers de son incubateur collaboratif et expérimental de 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement dédié aux porteurs de projets AgTech, et dernier né à Saint-Quentin, l'incubateur dédié à l'innovation numérique et robotique.

Facilitateur et révélateur de talents, EuraTechnologies accélère la transformation numérique au service du développement économique. EuraTechnologies est soutenu par ses trois actionnaires historiques - la Métropole Européenne de Lille, la Région Hauts-de-France et la Ville de Lille - rejoints par le Crédit Agricole Nord de France, le Crédit Mutuel Nord Europe et la Caisse d'Epargne Hauts de France.

[www.euratechnologies.com](http://www.euratechnologies.com)

EuraTechnologies, the leading French incubator & accelerator, is an excellence and innovation cluster located in Lille covering an area of 80,000 m<sup>2</sup>. EuraTechnologies accompanies the development of all digital entrepreneurs thanks to a unique know-how and methodology for company support, seeding and international expansion.

Established in 2009, EuraTechnologies was ranked among the top 3 European accelerators by Fundacity.

EuraTechnologies has established itself as a pioneer and spearhead of the French digital economy of French Tech: with 300 companies, 5000 staff, 300 projects supported, 500 annual events, 200M€ funds raised since 2009 by the start-ups (Seed Money & Series A) and an international network (San Francisco, Dubai, Shanghai, New York, Belo Horizonte).

Armed with its expertise and aware of the spin-out challenge in its area, EuraTechnologies in Lille is diversifying its offer in particular in Roubaix (BlancheMaille by Euratechnologies), with a new 13,000 m<sup>2</sup> location dedicated to the hosting and development of Retail champions.

An enabler and revealer of talent, EuraTechnologies speeds up digital transformation at the service of economic development. EuraTechnologies is backed by its three historical shareholders - the Métropole Européenne de Lille, the Hauts-de-France Region and the City of Lille - joined by the banks Crédit Agricole Nord de France, Crédit Mutuel Nord Europe and Caisse d'Epargne Hauts de France.



© Vincent Leigne - MEL - Haute Borne

## ■ PARC SCIENTIFIQUE DE LA HAUTE BORNE

Le Parc Scientifique Européen de la Haute Borne est le lieu d'accueil privilégié des entreprises orientées vers les technologies matériaux innovants ou encore la production de haute qualité, la construction et le développement durable. Le parc scientifique a aussi acquis une dimension internationale forte avec la présence d'entreprises japonaise, américaine, anglaise, canadienne, néerlandaise...

Le parc compte aujourd'hui 210 entreprises et 8 606 salariés.

[www.parc-haute-borne.fr](http://www.parc-haute-borne.fr)

## ■ HAUTE BORNE SCIENCE PARK

The Haute Borne European Science Park is the preferred location for companies focused on innovative material technologies or again the production of high quality, construction and sustainable development. The science park has also acquired a strong international dimension with the presence of Japanese, American, British, Canadian and Dutch companies...

The park today has 210 companies and 8,606 employees.



**La stratégie de la Métropole Européenne de Lille est de bâtir une offre immobilière innovante, diversifiée et pertinente pour s'adapter à la demande des entreprises.**  
Une gamme de sites a été développée, tous complémentaires aux niveaux géographique, sectoriel et architectural.

## ■ LA PLAINE IMAGES

La Plaine Images anime et génère un écosystème entrepreneurial en fort développement centré autour des industries créatives, du jeu (jeux vidéo, serious game, gamification) de l'audiovisuel (préproduction, production, postproduction), des nouvelles réalités (virtuelles, augmentées, 360°,...) et du design.

En véritable cluster, le site rassemble entreprises, plateforme de recherche et formations. Il offre une chaîne de valeur : savoir-faire, compétences, technologies et infrastructures (studio, datacenter...). Profitant d'un environnement économique de premier plan et des acteurs majeurs de la filière, la Plaine Images favorise le développement des entreprises accueillies et la convergence des métiers de l'image. Déjà là : 1 800 personnes, 125 entreprises, parmi lesquelles Ankama, Wakanim, Holusion, Transpalux, Wozomtech, 3D Duo.

[www.plaine-images.fr](http://www.plaine-images.fr)

*La Plaine Images is hosting and managing an entire ecosystem dedicated to creative industries as Gaming (video games, serious games, gamification), Audio-Visual and Cross Reality (Virtual, Augmented and Mixed).*

*As a real cluster, Plaine Images is gathering companies, research platforms and schools. Plaine Images's offer is a complete value chain with Know-How, Skills, IT, cutting edge infrastructures (datacenter, AV infrastructures, New realities Devices). Taking advantage of a Leading Economic Environment and Major Players in its sector, Plaine Images aims at developing companies' development as well as profession linked to Image. Already here : 1,800 people, 125 companies including Ankama, Wakanim, Holusion, Transpalux, Wozomtech, 3D Duo.*



La Plaine Images - Link inauguration

## ■ EURASANTÉ

Au sein du troisième pôle de santé français, Eurasanté est un site d'excellence dédié aux activités de pointe de la filière biologie - santé - nutrition. Il s'inscrit au cœur du plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe : 16 000 professionnels de santé et 20 000 étudiants.

20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher disponibles immédiatement, une extension à urbaniser offrant plusieurs milliers de m<sup>2</sup> supplémentaires à terme, 170 entreprises et organismes employant plus de 3 100 salariés : des acteurs leaders en pharmacie, en biotechnologies, en dispositifs médicaux et matériel médical, en e-santé et en nutrition.

Une desserte exceptionnelle : connexion aux autoroutes, métro, bus à haut niveau de service. Des services pour les salariés : restaurants, hébergement, crèches, commerces.

[www.eurasante.com](http://www.eurasante.com)

*Part of the third ranked French healthcare centre, Eurasanté is an excellence site dedicated to the leading edge activities of the biology- healthcare - nutrition sector. It is located in the heart of the biggest hospital and university campus in Europe: 16,000 healthcare professionals and 20,000 students. 20,000 m<sup>2</sup> of floor area immediately available, an extension to be developed offering eventually several additional thousand m<sup>2</sup>, 170 companies and organizations employing over 3,100 staff: leading players in pharmacology, biotechnologies, medical devices and equipment, e-healthcare and nutrition. Outstanding accessibility: linked by motorways, metro, high service level buses. Services for staff: restaurants, housing, crèches, shops.*



© Sébastien Gros - Eurasanté

## ■ LE CETI

Site d'excellence textile, le CETI a pour objectif d'accompagner le développement des entreprises de la filière. Il regroupe le pôle de compétitivité Up-Tex, le club d'entreprises CLUBTEX, l'incubateur INNOTEX et la plateforme technologique.

C'est à la fois un lieu de recherche scientifique et un espace mis à disposition des entreprises pour le porteur de projet et développer de nouvelles solutions textiles.

[www.ceti.com](http://www.ceti.com)

Plus d'informations sur l'offre immobilière et foncière : SEM Ville Renouvelée.

[www.semvr.fr](http://www.semvr.fr)

*Site for textile excellence, the CETI's goal is to assist and support the development of companies in the sector. It brings together the Up-Tex competitiveness hub, CLUBTEX business club, INNOTEX business incubator and the technology platform. It is simultaneously both a space for scientific research and a venue companies can use to develop new textile solutions.*

For further information on land and real estate: SEM Ville Renouvelée.



© Vincent Lesgère - MEL - CETI



## ■ L'UNION

Nouveau quartier tertiaire de la métropole, l'Union accueille 160 entreprises et 2 800 salariés et étudiants. Pôle majeur des industries créatives, cœur des textiles de demain, centre des sports collectifs, l'Union s'affirme comme un projet innovant aux identités multiples. On y trouve une grande diversité d'entreprises : des sièges sociaux (Vinci Construction France, le Kipstadium ou encore LMH), mais aussi des start-up, comme à la Ruche de l'Union ou dans l'incubateur de la Plaine Images et du CETI.

Des parcours d'entreprises peuvent ainsi se dessiner : de la pépinière à l'hôtel d'entreprises, jusqu'à la construction d'un bâtiment dédié, à l'Union ou dans les projets voisins que sont Campus Gare, la Lainière, Blanchemaille. Cet écosystème en développement bénéficie de la forte dynamique à l'œuvre à La Plaine Images, avec la livraison de bureaux neufs et la réhabilitation d'un bâtiment industriel en espace événementiel et de restauration.

[www.lunion.org](http://www.lunion.org) - [www.semvr.fr](http://www.semvr.fr)

A new metropolitan tertiary district, the Union is home to 160 companies and 2,800 employees and students. A major centre for the creative industries, heart of the textiles of tomorrow, and a centre for team sports, the Union is a truly innovative and multi-faceted project. It plays host to a broad and diverse range of companies : headquarters of large companies (Vinci Construction France, Kipstadium and LMH), as well as various start-ups, at the Ruche de l'Union (Union Hive) or at the CETI incubators and La Plaine Images.

Company development pathways can thus be traced : from the nursery to the business centre, through to the construction of company premises, to the Union or similar projects such as Campus Gare, the Lainière, Blanchemaille. This developing ecosystem benefits from the strong dynamic at work at La Plaine Images, with the delivery of new offices and the rehabilitation of an industrial building in event space and restaurants.

## ■ EURAILLE

Desservie par les principaux axes de transports (TGV, TER, autoroutes, métro, tramway, bus) à seulement 5 minutes à pied du centre historique de Lille, Euralille est implantée au cœur de la métropole lilloise et de sa dynamique. Centre économique et décisionnel à l'échelle des Haut de France, le 3<sup>ème</sup> quartier d'affaires français totalise plus de 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux et emploie plus de 16 000 salariés notamment dans les domaines de la banque, des assurances, du conseil et des services financiers.

[www.spl-euralille.fr](http://www.spl-euralille.fr)

Served by the main forms of transports (TGV, TER, motorways, metro, tram, bus) and only 5 minutes on foot from the historical centre of Lille, Euralille is located in the heart of the Lille metropolis and its dynamic.

An economic and decision-making centre at the Haut de France level, the 3rd ranked business district in France totalises over 450,000 m<sup>2</sup> of offices and employs over 16,000 staff in particular in the banking, insurance, consultancy and financial services fields.





© Vincent Lecigne - MEL - Maison "Stéphane Hessel"

## VOS INTERLOCUTEURS PRIVILÉGIÉS / YOUR MAIN CONTACTS

### ■ LA CCI GRAND LILLE / GRAND LILLE CHAMBER OF COMMERCE

met à votre disposition ses différents services qui sont mis en œuvre pour aider les entreprises à se créer et se développer.  
*makes available its various services to help to create and develop companies.*

Contact :  
 T. +33 (0)3 20 63 77 77  
[contact@grand-lille.cci.fr](mailto:contact@grand-lille.cci.fr)  
[grand-lille.cci.fr](http://grand-lille.cci.fr)  
 CCI Grand Lille - 40 place du Théâtre - CS 60359  
 59020 LILLE CEDEX

### ■ L'OBSERVATOIRE DES BUREAUX DE LILLE MÉTROPOLÉ / THE LILLE METROPOLE OFFICE OBSERVATORY

a pour objet la collecte de toutes les statistiques utiles sur le marché des bureaux de l'agglomération lilloise.

Il réalise, outre le présent document, des bulletins de conjoncture trimestriels.

*has the task of collating all statistics pertaining to the office market in the Lille metropolis.*

*It publishes, alongside this document, quarterly economic reports.*

Contact :  
[a.bartoszak@grand-lille.cci.fr](mailto:a.bartoszak@grand-lille.cci.fr)  
 T. +33 (0)3 20 63 78 23  
[grand-lille.cci.fr](http://grand-lille.cci.fr)

### ■ LILLE'S AGENCY

Interlocuteur privilégié des investisseurs et des entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire de la métropole lilloise.  
*is the main contact for investors and companies wishing to establish in the Lille metropolis.*

Contact :  
 T. +33 (0)3 62 14 50 06  
[contact@lillesagency.com](mailto:contact@lillesagency.com)  
[lillesagency.com](http://lillesagency.com)  
 2, avenue de Kaarst, 59110 LA MADELEINE

### ■ MÉTROPOLÉ EUROPÉENNE DE LILLE / LILLE EUROPEAN METROPOLIS

Aménageur du territoire, la Métropole Européenne de Lille est l'interlocuteur naturel du territoire pour les investisseurs et professionnels de l'immobilier.

*Developer of the territory, the Lille European Metropolis is the partner for investors and real estate professionals.*

Contact :  
 T. +33 (0)3 20 21 22 37  
[serveco@lillemetropole.fr](mailto:serveco@lillemetropole.fr)  
[lillemetropole.fr](http://lillemetropole.fr)  
 Métropole Européenne de Lille / MEL Economic Development Service / Pôle développement économique et emploi  
 1, rue du Ballon - BP 749 - 59034 LILLE CEDEX



© Max Lerouge - MEL - Jardin Géants

Le bilan annuel de l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise est réalisé par la CCI Grand Lille avec le concours des membres de l'OBM, de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, de Lille's agency et de Métropole Européenne de Lille.

「 The Lille Metropole Office Observatory's annal report is edited by the Grand Lille Chamber of Commerce with the members of the OBM, the Metropolitan Lille urban development & planning agency, Lille's agency and Lille European Metropolis. 」

**CCI Grand Lille**

40 Place du Théâtre CS 60359  
F 59020 Lille cedex  
Tél. 33 (0)3 20 63 78 23  
[a.bartoszak@grand-lille.cci.fr](mailto:a.bartoszak@grand-lille.cci.fr)  
[grand-lille.cci.fr](http://grand-lille.cci.fr)

