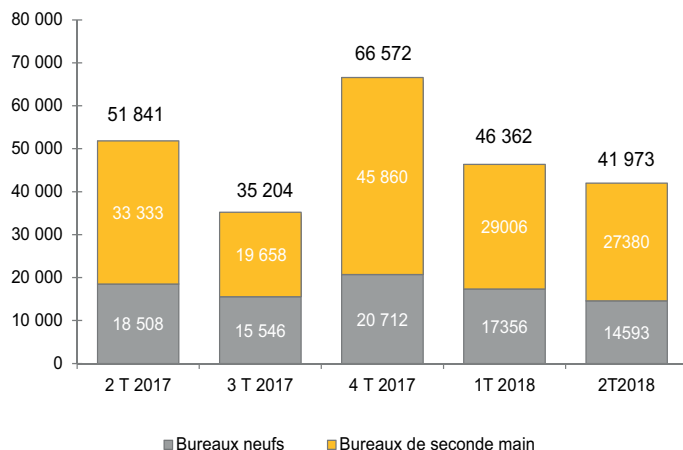


Observatoire du marché des bureaux de la métropole Lilloise

Le marché lillois poursuit sur sa lancée avec un très bon deuxième trimestre. Le volume de commercialisation est très élevé, dans le neuf comme l'ancien. La demande est active et devrait le rester durant toute l'année et, cerise sur le gâteau, le marché des comptes propres pourrait bien enregistrer une année record. Dans ces conditions, les acteurs du marché sont non seulement très satisfaits mais aussi particulièrement confiants pour les mois à venir.

Evolution de la commercialisation trimestrielle (en m²)



Avec un volume de transactions de 41 973 m², le marché enregistre un résultat 27% supérieur à la moyenne habituelle pour cette période de l'année. Ce bon courant d'affaires a profité au neuf et au seconde main. Le nombre de commercialisations a aussi été tout à fait satisfaisant avec, de plus, de nombreuses opérations à plus de 1 000 m². Le volume de marché sur les six premiers mois est, lui aussi, supérieur de 27% à ce qu'il est habituellement durant cette période de l'année.

(*) 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.

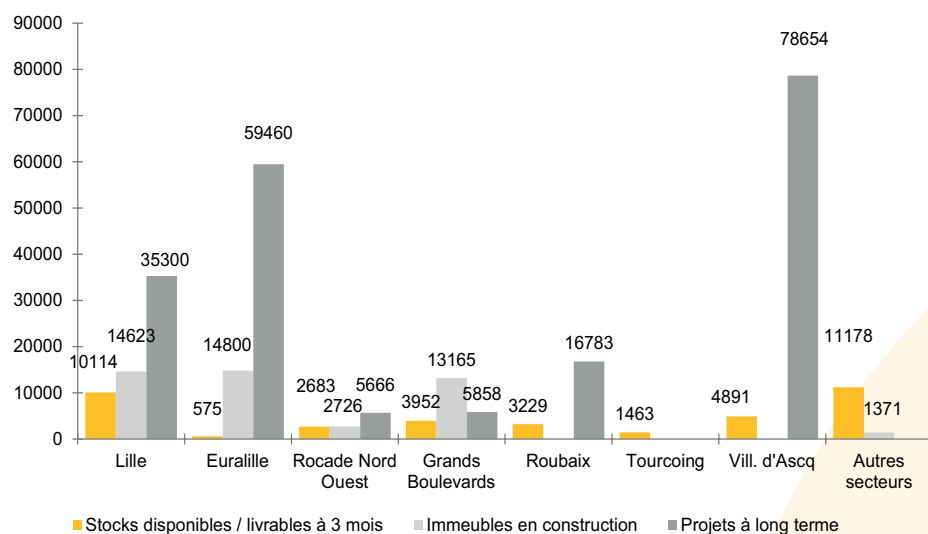
Fin du 2^{ème} trimestre, il a été recensé 25 760 m² en compte propre soit, un total depuis le début de l'année de 37 924 m².

Sur les quatre derniers trimestres, 190 111 m² ont été commercialisés, répartis en 68 207 m² de bureaux neufs et 121 904 m² de bureaux de seconde main.

Pour le 2^{ème} trimestre, aucune renégociation à bail n'a été annoncée.

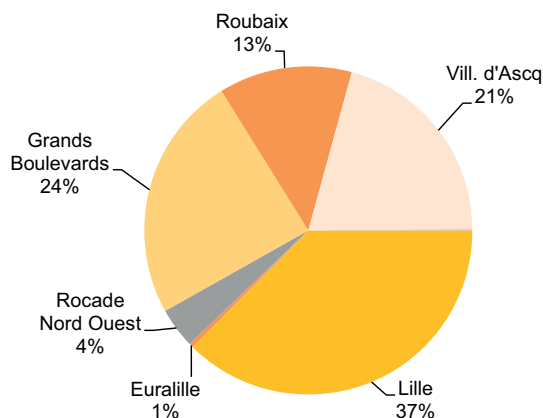
commercialisation offre

L'offre neuve par secteur géographique (en m²)

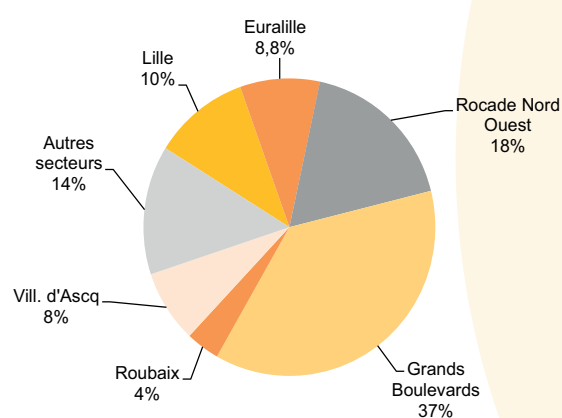


Commercialisation par secteur géographique (en m²)

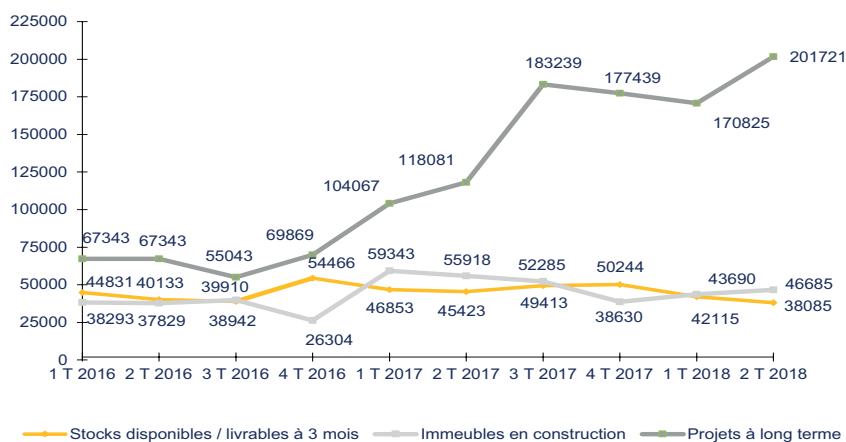
Bureaux de seconde main : 27 380 m²



Bureaux neufs : 14 593 m²



L'évolution de l'offre neuve (en m²)



Face à la bonne santé du marché, l'offre lilloise réagit raisonnablement comme à son habitude : le stock neuf disponible immédiatement ou sous trois mois passe de 42 115 m² (il y a trois mois) à 38 237 m² et les programmes en cours de construction progressent un peu pour attendre 46 685 m². Parallèlement, la métropole prépare l'avenir avec environ 200 000 m² de projets identifiés, à lancer en fonction de l'évolution du marché dans les trimestres à venir.

Le zoom du trimestre

- l'analyse des stocks et de la commercialisation

-
prix
zoom
-

Si le stock de programmes neufs est significatif dans la métropole lilloise (38 085 m² disponibles et 46 685 m² en construction), le graphique ci-contre permet d'affiner l'analyse.

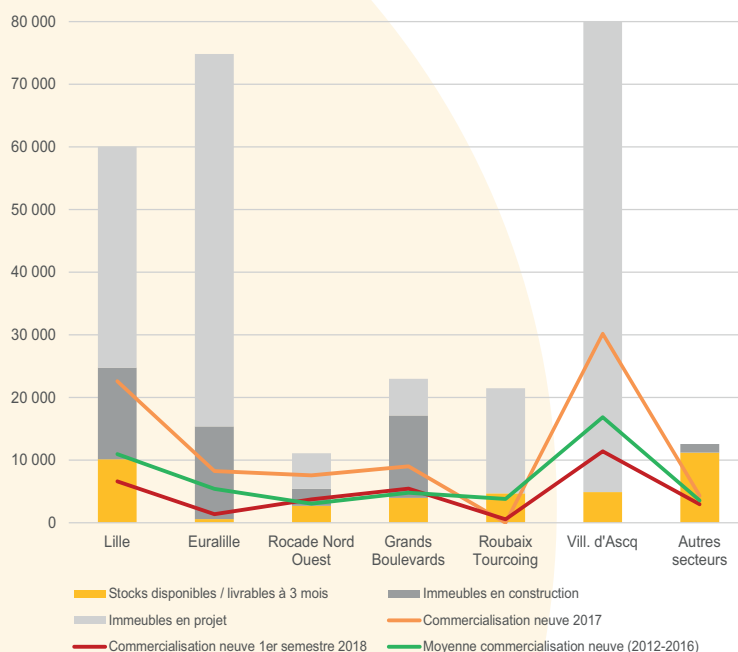
- Lille et les grands boulevards (reliant Lille à Roubaix et Tourcoing) disposent du stock, à court-moyen terme, le plus important.

- Vient ensuite Euralille mais, ici, l'extrême majorité de ce stock est encore en cours de construction (c'est aussi un peu vrai pour les Grands Boulevards mais dans une moindre mesure).

- Les stocks de Villeneuve d'Ascq paraissent relativement faibles si l'on se réfère aux niveaux de commercialisation enregistrés ces derniers temps.

- On recense des immeubles en projets quels que soient les secteurs géographiques considérés (et notamment sur Villeneuve d'Ascq).

Stocks et commercialisation par secteur géographique (en m²)



Prix de location - immobilier neuf & de seconde main

2 ^{ème} trimestre 2018	Neuf (€ H.T. /m ² /an)		Seconde main (€ H.T. /m ²)	
	Moyenne ⁽¹⁾	Mini/maxi	Moyenne ⁽²⁾	Mini/maxi
Lille	154	130/190	182	80/268
Euralille	202	170/205	155	130/175
Rocade Nord Ouest	139	110/155	119	90/168
Grands boulevards	150	135/160	122	80/200
Roubaix	148	100/160	113	71/125
Tourcoing	109	94/125	-	-
Villeneuve d'Ascq	162	116/170	134	90/145
Autres secteurs	143	135/150	125	125/125

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
Xavier DELECROIX - Séverine VANDENHOVE
Euralille - T. 03 20 06 99 00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les promoteurs

BOUYGUES IMMOBILIER Mme ESPIE
T. 03 20 43 82 43

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

CARRE CONSTRUCTEUR Edouard WINDELS
T. 03 20 57 90 00

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

CODIC FRANCE Christophe SIROT
T. 01 40 41 00 59

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

GAIA Sophie MALLE - Sabine GRADISAR
T. 03 20 36 36 38

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

ICADE PROMOTION Antoine MARRE
T. 03 20 42 57 00

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

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

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

NACARAT Thomas LIERMAN
T. 03 20 14 84 84

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

SIGLA NEUF Valérie BRUNEAU
T. 03 20 30 22 30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MAIRIE DE MARCQ EN BAROEUL Aurélien OLIVIER
T. 03 20 45 45 45

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

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

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

SORELI Jacques JAHAN
T. 03 20 52 20 50

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

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