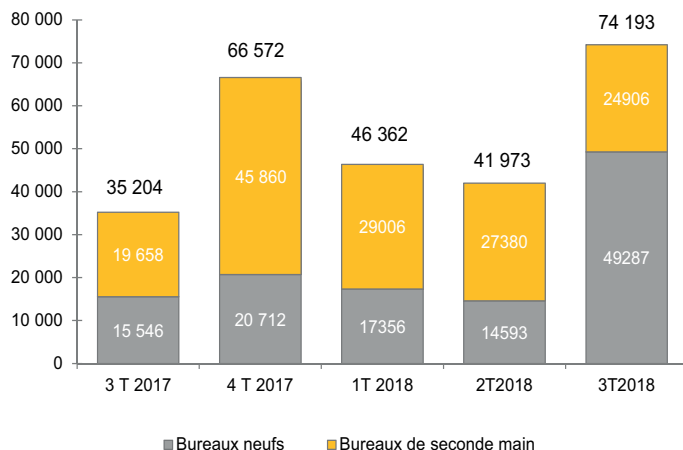


Observatoire du marché des bureaux de la métropole Lilloise

On ne voit pas très bien ce qui pourrait empêcher le marché lillois de battre une nouvelle fois son record historique en 2018. Après un premier semestre particulièrement dynamique, le troisième trimestre a été tout bonnement exceptionnel. Au final, en additionnant transactions et comptes propres, la métropole nordiste a, en neuf mois, d'ores et déjà dépassé le résultat de l'année 2017 dans sa totalité. Tout aussi remarquable, l'ensemble des composantes du marché est au beau fixe : neuf, seconde main, petites et grandes surfaces...A n'en pas douter, 2018 sera un grand cru.

Evolution de la commercialisation trimestrielle (en m²)



Certes, les 30 000 m² pris par la MEL (la communauté d'agglomération) boostent les résultats mais, même sans cette transaction, les chiffres du trimestre seraient largement au-dessus des moyennes généralement rencontrées ces dernières années. 74 193 m² commercialisés cet été, c'est 120% de plus que le résultat moyen enregistré ces cinq dernières années pour un troisième trimestre ! Par ailleurs, le nombre de signatures est tout à fait significatif et la plupart des secteurs géographiques profite de ce bon courant d'affaires.

(*) 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.

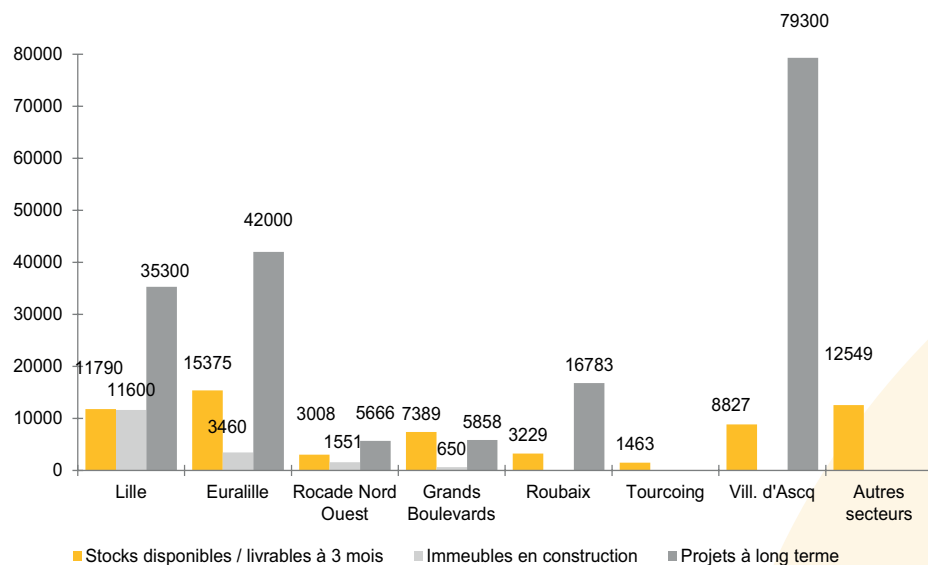
Fin du 3^{ème} trimestre, il a été recensé 13 820 m² en compte propre soit, un total depuis le début de l'année de près de 50 000 m².

Sur les quatre derniers trimestres, 229 100 m² ont été commercialisés, répartis en 101 948 m² de bureaux neufs et 127 152 m² de bureaux de seconde main.

Pour le 3^{ème} trimestre, aucune renégociation à bail n'a été annoncée.

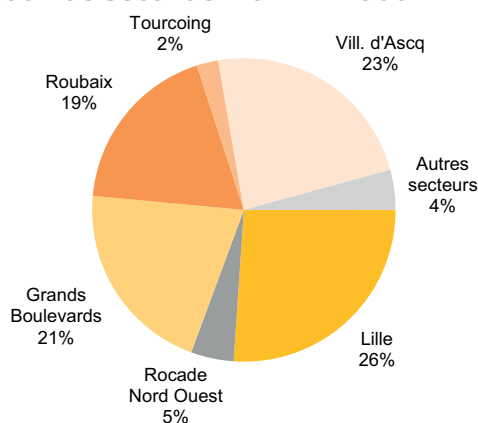
commercialisation offre

L'offre neuve par secteur géographique (en m²)

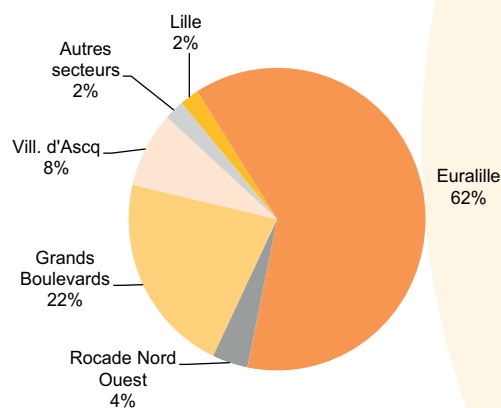


Commercialisation par secteur géographique (en m²)

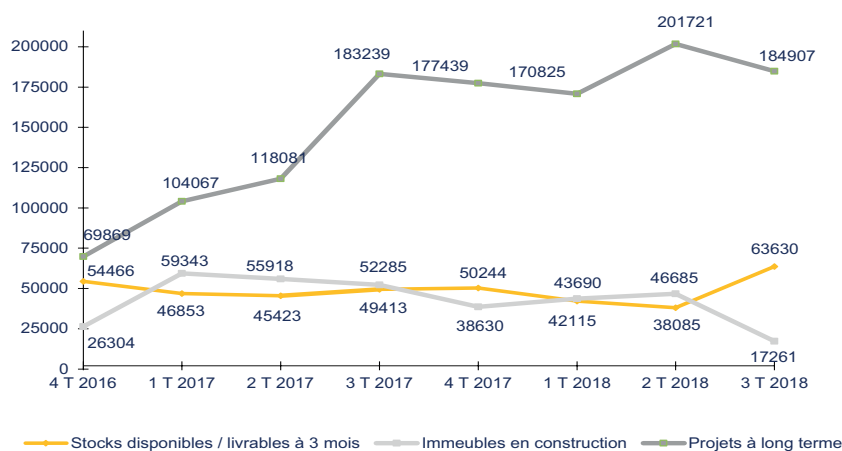
Bureaux de seconde main : 24 906 m²



Bureaux neufs : 49 287 m²



L'évolution de l'offre neuve (en m²)



Malgré le très haut niveau de commercialisation dans le neuf, la livraison de nombreux programmes permet au stock disponible immédiatement ou sous trois mois de passer de 38 085 m² il y a trois mois à 63 630 m² aujourd'hui. Conséquence mécanique, le total des m² en cours de construction diminue, lui, pour atteindre 17 261 m² contre 46 685 m² à la fin du trimestre précédent. Parallèlement, la métropole dispose à l'heure actuelle d'un peu moins de 200 000 m² de projets identifiés qui doivent permettre, le moment venu, de faire face à la demande future.

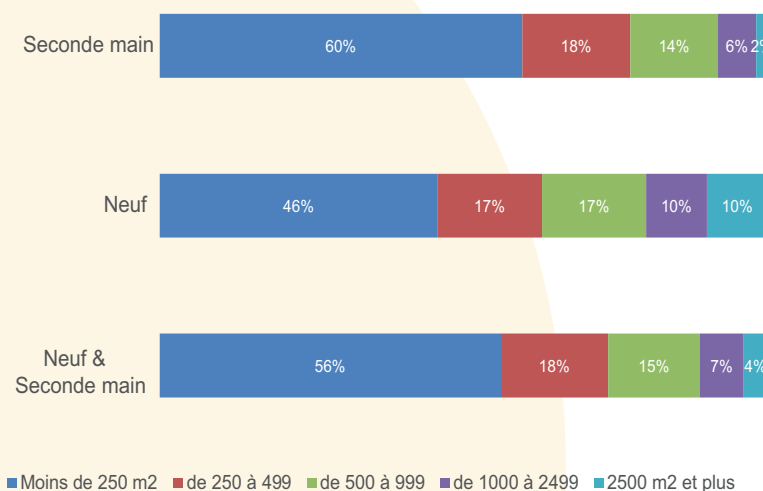
Le zoom du trimestre

- l'analyse de la commercialisation des 9ers mois

-
prix
zoom
-

Dès lors qu'un marché enregistre des résultats tels que celui de Lille, la question se pose naturellement de savoir s'il s'agit d'un mouvement de fond. N'est-ce pas, au contraire, un résultat dopé grâce à quelques très grosses commercialisations ? Et bien, il n'en est rien. Le nombre de grandes transactions est important et en progression (11 commercialisations de plus de 2 500 m² contre 9 l'année dernière à la même époque). Cependant, les transactions en-deçà de 250 m² représentent encore 56% du total des signatures (60% dans la seconde main et 46% dans le neuf). Dans la métropole lilloise, les grandes transactions confortent donc un marché profond ancré à la fois sur une demande de grandes entreprises mais aussi de très nombreuses PME.

Répartition des surfaces commercialisées pour les 9^{ers} mois selon les tranches de surfaces (en %)



Prix de location - immobilier neuf & de seconde main

3 ^{ème} trimestre 2018	Neuf (€ H.T. /m²/an)		Seconde main (€ H.T. /m²)	
	Moyenne ⁽¹⁾	Mini/maxi	Moyenne ⁽²⁾	Mini/maxi
Lille	153	130/190	158	75/215
Euralille	203	170/205	-	-
Rocade Nord Ouest	137	110/155	123	120/128
Grands boulevards	154	135/170	132	110/180
Roubaix	149	100/160	102	95/105
Tourcoing	109	94/125	87	80/90
Villeneuve d'Ascq	162	116/170	135	90/190
Autres secteurs	143	135/150	98	75/150

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 Stéphane HUEL - Emmanuelle CORRION
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
Lille - 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
Lille - T. 03 20 29 35 06

ARROW IMMOBILIER Benoit 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
T. 03 28 33 08 88

CODIC FRANCE Christophe SIROT
T. 01 40 41 00 59

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

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 POLYGO 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 - Perrine MONIOT
T. 03 28 55 90 60

PARC HAUTE BORNE Laetitia MOURAUX
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