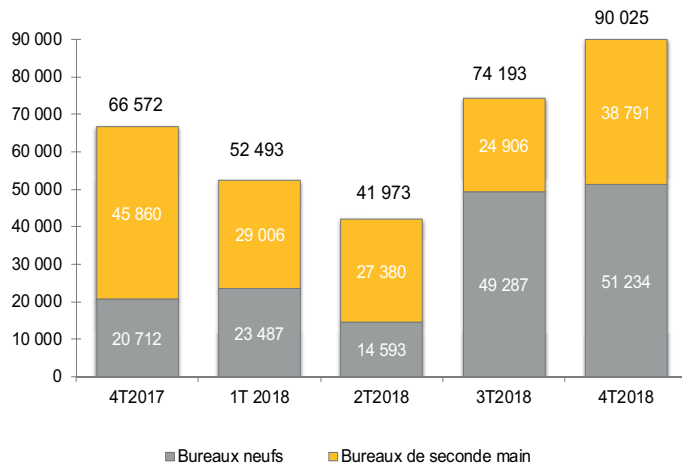


Observatoire du marché des bureaux de la métropole Lilloise

L'année 2018 s'est terminée comme elle avait commencé...sur les chapeaux de roue. Les 90 000 m² placés durant le dernier trimestre permettent à la capitale des Flandres de battre une fois de plus son record historique. Avec un peu plus de 20 000 m² de comptes propres, le marché des bureaux lillois dépasse, en effet, le seuil des 280 000 m². Le précédent record datait de 2016 avec un volume global, à l'époque, de 225 246 m². C'est dire si l'évolution est importante (+ 24%). Profondeur de marché, grosses transactions, année exceptionnelle sur le marché du neuf...tous les indicateurs sont au vert. Même si l'on ne peut espérer battre des records tous les ans, l'année 2019 devrait aussi être très dynamique. La demande est là et le stock, notamment de produits neufs, répond présent.

Evolution de la commercialisation trimestrielle (en m²)



Pour 2019, le marché s'établit à 280 157 m² dont 138 601 m² commercialisés dans le neuf, 120 083 m² commercialisés en seconde main et 21 473 m² pour les comptes propres. Le nombre de transactions (400) est largement supérieur à ce que l'on constate habituellement (331 en moyenne entre 2013 et 2017). Par ailleurs, le marché enregistre des transactions de tailles très significatives. Supérieures à 2500 m², elles étaient au nombre de 6 en 2014 et totalisaient 18 308 m². Elles sont 22 cette année pour un total de 129 013 m² !

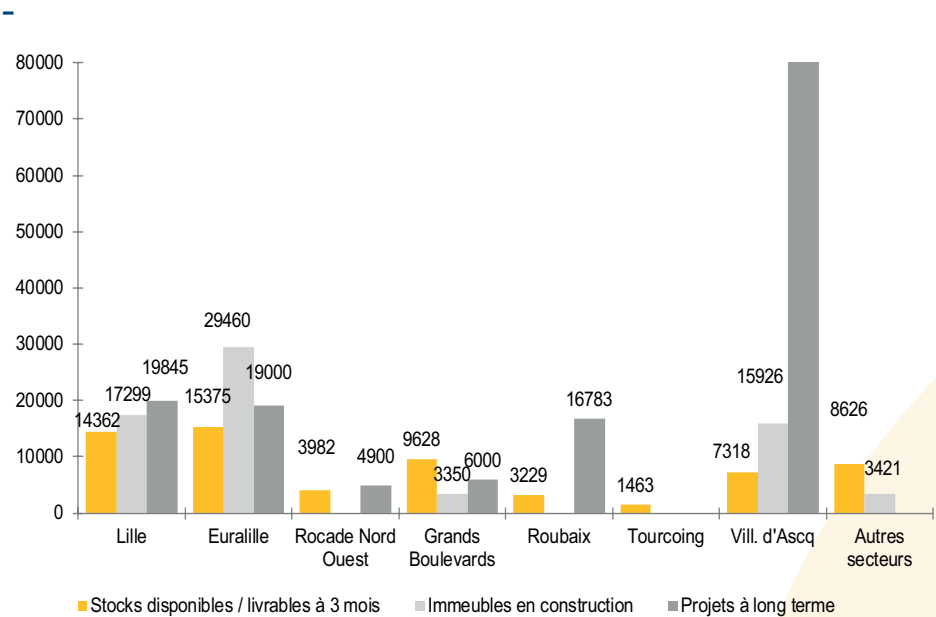
(*) L'ensemble des analyses de ce bulletin concerne uniquement le marché des transactions. L'observatoire des bureaux met à disposition des lecteurs, dès février de chaque année, une analyse complémentaire sur le marché des comptes propres.

Fin du 4^{ème} trimestre, il a été recensé 21 473 m² en compte propre (liste non exhaustive).

Sur les quatre derniers trimestres, 258 684 m² ont été commercialisés, répartis en 138 601 m² de bureaux neufs et 120 083 m² de bureaux de seconde main.

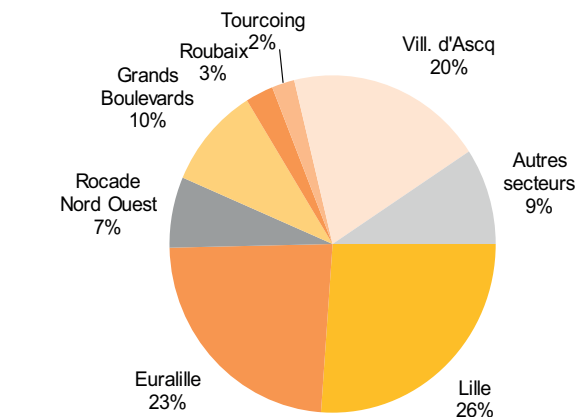
commercialisation offre

L'offre neuve par secteur géographique (en m²)

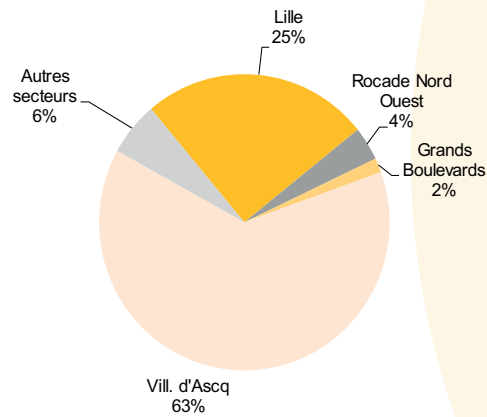


Commercialisation par secteur géographique (en m²)

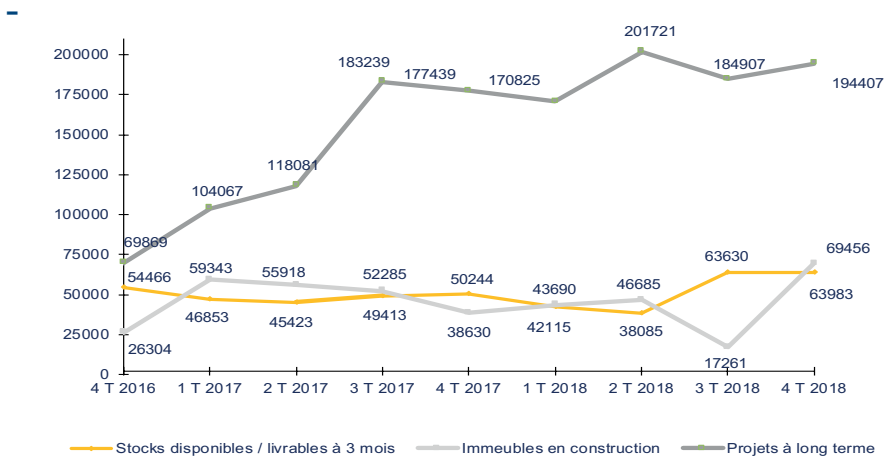
Bureaux de seconde main : 38 791 m²



Bureaux neufs : 51 234 m²



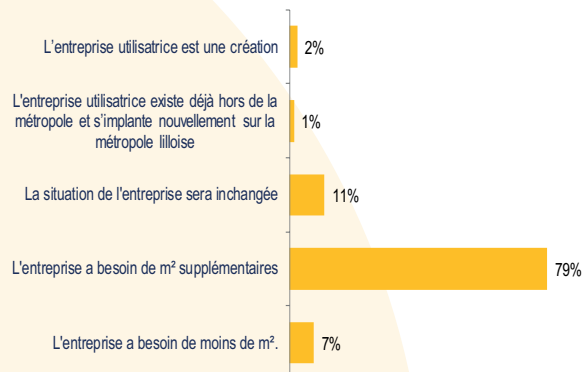
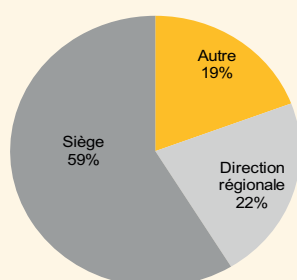
L'évolution de l'offre neuve (en m²)



Début 2019, la métropole lilloise dispose d'un stock neuf de 63 983 m² livrés ou disponibles sous trois mois (50 244 m² début 2018) et de 69 456 m² en construction (38 630 m² début 2018). Soit, au total 133 439 m², ce qui représente 12 mois de transactions si l'on se réfère au 138 601 m² qui ont trouvé preneurs en 2018 et 22 mois par rapport au rythme de commercialisation observé entre 2013 et 2017.

Le zoom du trimestre

la nature de la demande dans la métropole lilloise



Avec ou sans les comptes propres, le secteur public représente cette année le plus gros client du marché des bureaux (20%), la transaction de 30 000 m² pour la Métropole Européenne de Lille (MEL) y étant pour beaucoup. La distribution est toujours gourmande de m² 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%.

Comme les années précédentes, la demande est constituée essentiellement d'entreprises qui cherchent à accroître le nombre de m² de leur parc immobilier (79% des transactions recensées), seulement 7% correspondants à des sociétés amenées à « réduire la voilure ».

Prix de location - immobilier neuf & de seconde main

4 ^{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	163	75/240
Euralille	204	170/205	152	130/230
Rocade Nord Ouest	137	125/155	105	80/200
Grands boulevards	150	135/170	107	90/168
Roubaix	149	100/160	117	71/130
Tourcoing	109	94/125	105	75/190
Villeneuve d'Ascq	160	116/168	108	57/190
Autres secteurs	143	135/150	109	50/180

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
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
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 EURALILLE 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 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