



**ESSENTIEL'IMMO**

**EVOLIS**

**LILLE**

---

**1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2023**

# ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

## RALENTISSEMENT ATTENDU

Le début d'année 2023 n'a pas dissipé les inquiétudes qui pesaient sur l'économie mondiale, toujours chahutée par le conflit en Ukraine et fragilisée par la récente crise bancaire (faillite de la Silicon Valley Bank le 10 mars suivi de l'effondrement en bourse du Crédit Suisse). En dépit de cet environnement économique dégradé, l'économie française s'est montrée plus résiliente qu'attendue, d'autant que l'actualité politique et sociale ne s'est pas montrée favorable avec un épisode de manifestations sociales contre la réforme des retraites.

La synergie de plusieurs phénomènes (météo hivernale clémente, efforts de sobriété énergétique, mesures de coordination à l'échelle européenne ...) a permis d'éviter une crise d'approvisionnement énergétique et permit une relative détente sur les prix de l'énergie. Autre élément positif, la résolution des difficultés d'approvisionnement se poursuit dans des secteurs clés comme l'industrie ou le bâtiment, réduisant considérablement l'ampleur de la mécanique inflationniste. Selon les dernières prévisions de la Banque de France, la hausse de l'inflation estimée à 6 % pour 2023, serait désormais estimée à 5,4 %. Un tel niveau reste bien sûr préoccupant, l'inflation demeure à un niveau élevé en France et ne devrait commencer sa décrue qu'à la fin du premier semestre.

Sauf évènement mondial majeur, l'économie française devrait donc traverser la zone de turbulence des prochains mois sans connaître de récession, comme les scénarios les moins optimistes le laissent craindre en fin d'année 2022. Ainsi, la Banque de France a revu à la hausse ses prévisions de croissance pour l'année 2023 : passant de 0,3 % à 0,6 %.

La région Hauts-de-France conserve naturellement une place prépondérante dans l'économie française. En janvier 2023, l'activité économique, mesurée par le nombre d'heures rémunérées, a progressé de près de 5 % par rapport à la même période de 2019.

Dans ces conditions, l'emploi salarié progresse tandis que le taux de chômage départemental continue de reculer pour atteindre 9,2 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (- 0,2 point sur un an).

Sources : Banque de France, INSEE, EVOLIS

## INDICATEURS ÉCONOMIQUES NORD

### TAUX DE CHÔMAGE

# 9,2 %

4<sup>ème</sup> trimestre 2022 - en baisse de 0,2 point sur un an

Source : INSEE

« L'économie française devrait traverser la zone de turbulence des prochains mois sans connaître de récession »

### EMPLOI SALARIÉ

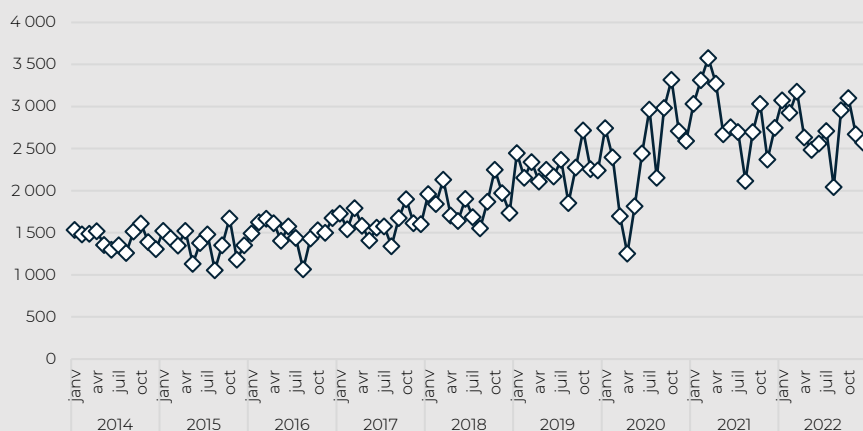
# 1 033 500

4<sup>ème</sup> trimestre 2022 - En hausse de 0,5 % sur un an

Source : INSEE

### Nombre de créations d'entreprises dans le Nord

Données mensuelles brutes



# LES BUREAUX

## CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE  
DEPUIS LE DÉBUT DE  
L'ANNÉE

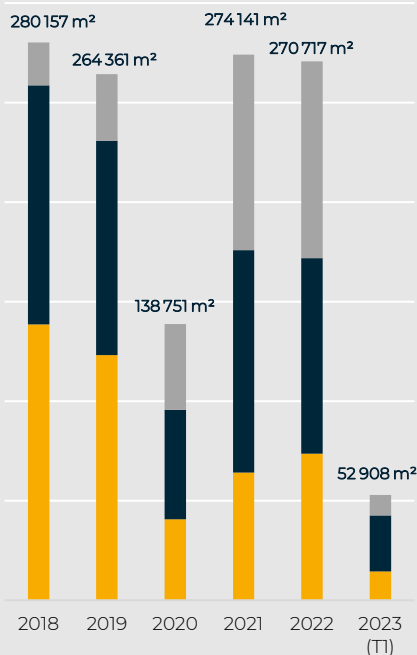
**52 908 m<sup>2</sup>**

En baisse de 45 % en un an  
(à période comparable)

Source : OBM

## RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX

■ Neuf ■ Seconde main ■ Compte-Propre



## OFFRE NEUVE IMMÉDIATE

**100 392 m<sup>2</sup>**

En baisse de 4 % sur un an

Source : OBM

## PROCHE DE LA MOYENNE QUINQUENNALE

Ces incertitudes économiques persistantes impactent directement l'immobilier d'entreprise. La majorité des marchés français subit un ralentissement de l'activité en ce début d'année 2023 : le marché lillois n'échappe pas à cette conjoncture dégradée.

Selon les données publiées par l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise (OBM – CCI Grand Lille Hauts-de-France), un peu moins de 53 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au 1<sup>er</sup> trimestre, un volume en baisse annuelle de 45 % à période comparable.

Il convient toutefois de rappeler que l'activité enregistrée au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 avait été boostée par une opération d'envergure en compte-propre de 40 000 m<sup>2</sup> (la future Cité administrative de Lille) alors que seuls 10 271 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en compte-propre en ce début d'année 2023. En dehors de ces opérations, le volume transacté accuse un recul annuel de 22 %. Comparé à la moyenne quinquennale, le repli est encore moindre, de l'ordre de 7 %.

Le marché lillois reste majoritairement animé par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 53 % de la demande placée contre 27 % pour les opérations neuves et 19 % pour les comptes propres. Cette prépondérance des opérations de seconde main s'explique notamment par la prise à bail par la SNCF de plus de 8 100 m<sup>2</sup> au sein de l'immeuble *Willy Brandt* dans le quartier d'affaires Euralille, principale signature de ce début d'année. Cette dernière fait partie des neuf signatures > 1 000 m<sup>2</sup> (hors compte propre) et témoigne d'un certain regain d'intérêt des grands utilisateurs après une année 2022 où seules 31 grandes transactions avaient été recensées sur l'ensemble de l'exercice.

La centralité demeure un critère essentiel dans les recherches des entreprises. Géographiquement, les secteurs centraux Lille et Euralille concentrent conjointement 44 % des commercialisations de ce début d'année. Parmi les transactions phares intramuros figurent notamment la location de la SNCF ou encore le BEFA de plus de 2 500 m<sup>2</sup> signé par BAYER HEALTHCARE au sein du programme *Metronom* dans le quartier Saint-Sauveur. Avec respectivement 29 % et 16 %, les secteurs Villeneuve-d'Ascq et Grands Boulevards complètent le podium et confirment cette préférence des utilisateurs pour les secteurs tertiaires les plus établis et les mieux desservis par les transports en commun.



## OFFRE EN CONSTRUCTION

# 45 913 m<sup>2</sup>

Stable sur un an

Source : OBM

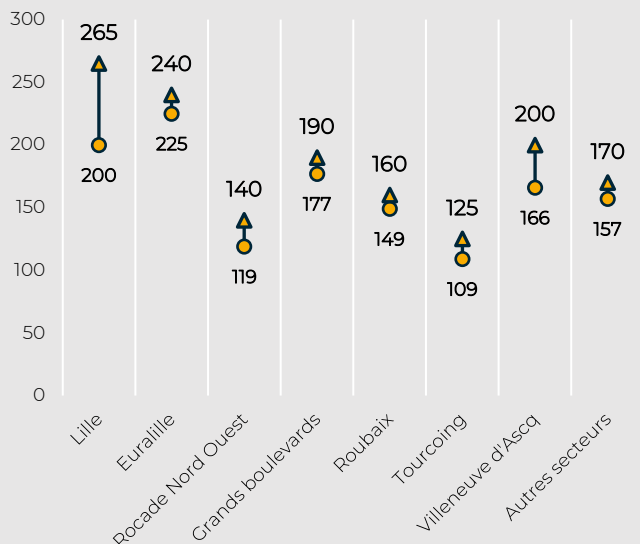
## OFFRE À LONG TERME

# 80 438 m<sup>2</sup>

En baisse de 14 % en un an

Source : OBM

## LOYERS NEUFS PAR SECTEUR



Concernant la demande placée neuve, l'activité est principalement concentrée dans le secteur Villeneuve d'Ascq, pesant près de 61 % (hors compte-propre). Avec 45 % de l'offre neuve disponible sous 3 mois, la commune constitue le principal stock de première main, une configuration due à la livraison de plusieurs grands programmes à l'image de l'ensemble The Cloud City. Plusieurs futurs projets d'envergure tels que Qualia ou encore Le Tweed y seront développés dans les prochains semestres. Sur l'ensemble de la métropole, l'offre neuve disponible immédiate (ou livrable sous 3 mois) atteint un peu plus de 100 000 m<sup>2</sup>, un volume relativement stable sur un an (- 4 %). Si la même stabilité s'observe pour les immeubles en construction (0 %), un ralentissement des projets à long terme est notable (- 14 %). Cette tendance baissière est encore plus prononcée sur deux années : le volume des futurs projets a reculé de près de 45 % en 24 mois et risque à terme de provoquer une baisse du stock neuf disponible.

Dans la continuité des trimestres précédents, les valeurs locatives restent orientées à la hausse. Les surfaces de première main se louent majoritairement entre 150 €/m<sup>2</sup>/an en périphérie et 260 €/m<sup>2</sup>/an dans le centre de Lille. Les loyers des actifs les mieux situés et disposant des meilleures prestations peuvent dépasser cette fourchette et même atteindre plus de 300 €/m<sup>2</sup>/an. Les valeurs de seconde main suivent également cette tendance : elles sont généralement comprises entre 85 et 220 €/m<sup>2</sup>/an en fonction de leur emplacement géographique.

## FOCUS : L'INVESTISSEMENT

Après un exercice 2022 particulièrement dynamique, animé par plusieurs grandes transactions telles que l'acquisition par PRIMONIAL REIM du Sensorium, les investisseurs ont fait preuve de davantage de prudence en ce début d'année. La dégradation de la conjoncture économique les a incités à privilégier, d'une part, les opérations les plus sécurisées et, d'autre part, à se concentrer sur des opérations de moindre envergure.

Avec près d'une dizaine de transactions, les investissements en bureaux atteignent plus de 55 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Il s'agit majoritairement d'opérations < 10 M€ à l'instar de l'acquisition par SOGENIAL d'un actif entièrement loué à Roubaix. La cession en VEFA de l'immeuble B1 du programme Hope (pré-loué à 75 % à ENEDIS) au profit d'ATLAND VOISIN et MY SHARE COMPANY pour plus de 16 M€ constitue la principale signature de ce début d'année.

En dehors de ces transactions, le marché de l'investissement dans le département du Nord a été animé par l'acquisition en VEFA d'un entrepôt logistique par M&G REAL EASTE pour plus de 50 M€. Outre cette opération, le marché enregistre essentiellement des petites signatures telles que l'arbitrage au profit de CONSULTIM AM d'un local d'activités à Roncq pour moins de 3 M€ ou encore un ensemble de cessions de boutiques de pied d'immeuble au sein de la métropole lilloise.

Enfin, sous l'effet de la remontée des taux directeurs, les taux de rendement poursuivent leur hausse dans une logique de correction des valeurs. Ainsi, le taux de rendement *prime* des bureaux intramuros atteint, par exemple, 4,40 %.

**20 400**

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

**+ de 7 000**

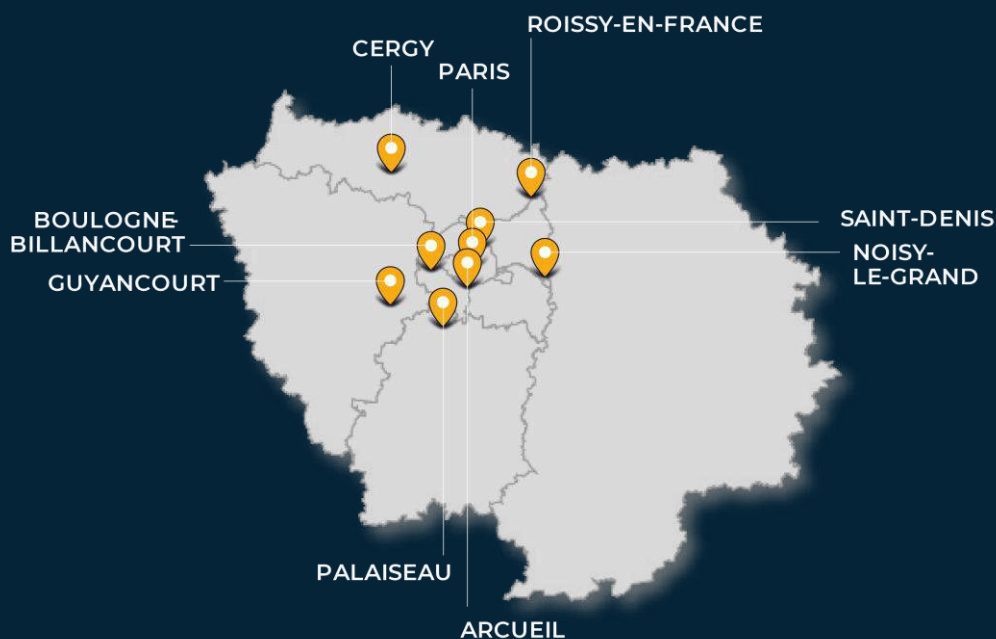
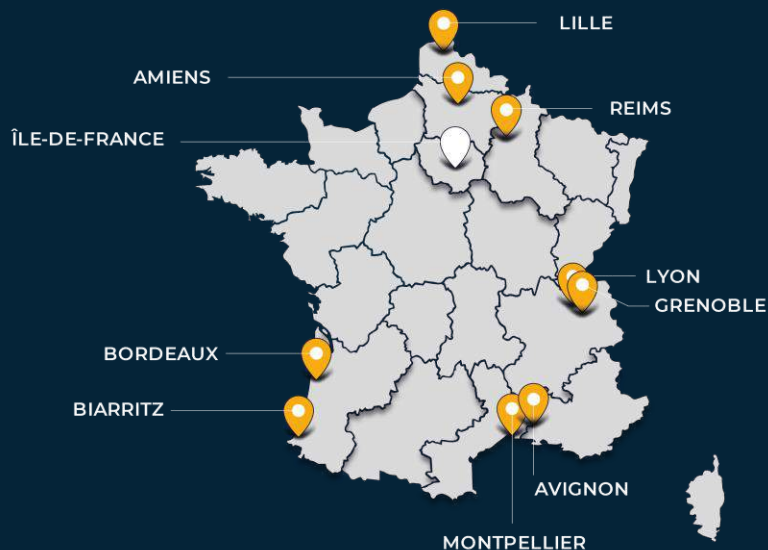
OFFRES A VOUS PROPOSER

**23 ANS**

D'EXPÉRIENCE

**18 AGENCES**

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



LOUEZ  
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX  
VENDEZ, CÉDEZ  
METTEZ EN (SOUS) LOCATION  
INVESTISSEZ  
FAITES GÉRER  
AMÉNAGEZ

**EVOLIS**

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

# NOTRE ÉQUIPE



**Séverine VANDENHOVE**

MANAGER

06 78 14185 | svandenhove@evolis.fr



**Hervé BENOIT**

CONSULTANT



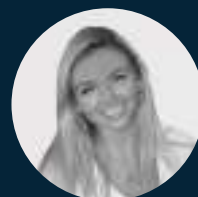
**Emilien BIZOUERNE**

CONSULTANT



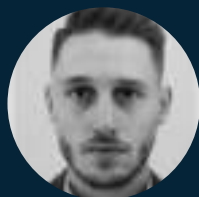
**Stéphanie BOURGEOIS**

CONSULTANTE



**Angèle DEBUIRE**

CONSULTANTE



**Lucas VANDENDRIESSCHE**

CONSULTANT



**Sandrine CAPLETTE**

ASSISTANTE  
DOCUMENTALISTE



**Amaury GIRARD**

CONSULTANT



**Quentin GRAFF**  
**Directeur Études**  
Email : qgraff@evolis.fr

**Laure CORMONT**  
**Directrice Marketing & Communication**  
Email : lcormont@evolis.fr

**Emilie RENTE**  
**Chargée d'Études & de Veille**  
Email : erente@evolis.fr

**Denny ABDUL PEÑA**  
**Chargé de Communication**  
Email : dabdulpena@evolis.fr

**Céline PLOUVIEZ-HOUP**  
**Chargée de Communication**  
Email : cplouviez@evolis.fr