



ESSENTIEL'IMMO

EVOLIS

LILLE

BILAN 2023

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

STABILITÉ RETROUVÉE EN 2024 ?

C'est peu de dire que l'année 2023 fut mouvementée ! Les gouvernements ont dû faire face à la multiplication des conflits armés à travers le monde et à l'intensification des catastrophes météorologiques ; des phénomènes qui ont perturbé les chaînes internationales d'approvisionnement et déstabilisé les marchés financiers.

La croissance économique mondiale a largement pâti de cette configuration : la reprise espérée s'est trouvée largement contrariée par la montée de l'inflation et la persistance de tensions et risques financiers imputables au resserrement des politiques monétaires.

L'ensemble de ces éléments a naturellement eu un fort impact sur l'économie française, et par ricochet, sur la bonne santé des sociétés françaises, réduisant leur résultat et leur capacité d'investissement. Selon la note de conjoncture publiée par l'INSEE en décembre, l'investissement des entreprises non financières a nettement ralenti au troisième trimestre 2023, se réduisant à +0,5 % après +1,2 % au deuxième trimestre.

L'économie française a observé une croissance faible voire nulle de son PIB (révisée à + 0,8% sur l'ensemble de l'année 2023 selon les dernières estimations de la Banque de France).

Conséquence de la crise débutée fin 2021 où les prix de l'énergie et des matières premières avaient décollé, l'inflation s'est maintenue à un niveau élevé (à près de 5 % en 2023), avant d'amorcer une légère décrue en fin d'année.

Parallèlement, la remontée des taux directeurs (à plus de 4 %), décidée par la BCE pour tenter de juguler les effets négatifs de cette mécanique inflationniste, a considérablement pesé sur les taux d'intérêt, réduisant dans le même temps le pouvoir d'achat des ménages et la capacité d'emprunt des entreprises.

Ces facteurs couplés au ralentissement de l'activité économique ont logiquement fini par impacter le marché du travail en France. Le taux de chômage national est reparti à la hausse (une augmentation annuelle de 0,2 point, à 7,4 % de la population active en France) tandis que le moral des chefs d'entreprises reste en berne : l'indicateur du climat des affaires de décembre 2023 s'établit à 97,7 et reste au-dessous de sa moyenne de longue période (100) alors qu'il s'établissait à 102,2 en décembre 2022. ►

CROISSANCE DU PIB

- 0,1 %

T3 2023 - en baisse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

TAUX DE CHÔMAGE

7,4 %

T3 2023 - en hausse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

INFLATION ANNUELLE

+ 4,9 %

Décembre 2023 : indice des prix à la consommation

Source : INSEE

CLIMAT DES AFFAIRES

98

Décembre 2023 - en baisse de 4 points sur un an

Source : INSEE

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Tous ces éléments ont impacté le marché de l'immobilier d'entreprise de la région lilloise, que ce soit sur le versant du marché utilisateur, toutes classes d'actifs confondues, comme celui du marché de l'investissement, qui enregistre l'un de ses pires résultats annuels en 2023

Pour autant, le tableau n'est pas si sombre : quelques signes de détente sont d'ores et déjà palpables depuis la fin 2023 comme en témoignent la demande résiliente des consommateurs malgré la baisse du pouvoir d'achat, les réponses politiques apporté à la crise bancaire du début de 2023 ou encore la stabilisation des prix de l'énergie.

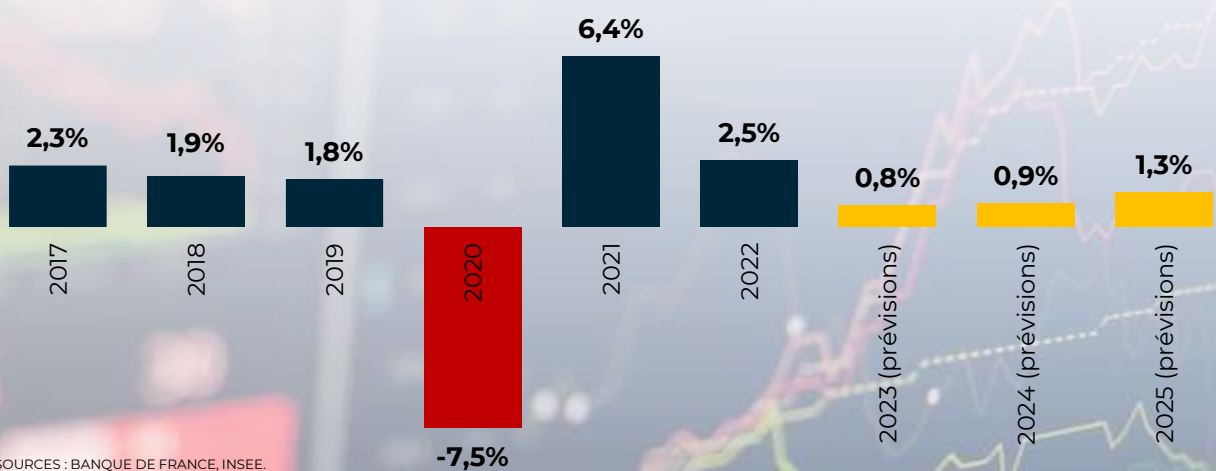
L'inflation tend à ralentir ainsi à un rythme de + 4,9 % après + 5,2 % en 2022, une détente qui pourrait avoir un impact positif sur le pouvoir d'achat et permettrait de stimuler la demande des ménages, moteur essentiel de la croissance française.

La politique monétaire de la BCE se veut très réactive : après avoir augmenté ses taux de manière abrupte, elle n'exclut pas d'assouplir sa politique restrictive au cours de la seconde moitié de l'année 2024, si l'inflation maintient sa trajectoire baissière. La prudence reste de mise, mais les signaux envoyés aux marchés se veulent plus rassurants qu'en 2023. La baisse des taux d'intérêt serait ainsi une bonne nouvelle pour le dynamisme de l'économie française.

La croissance devrait rester faible, mais positive autour de 1 %, au cours du premier semestre. Les analystes les plus optimistes optent pour un redémarrage plus accentué sur la seconde partie de l'année.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS.

ÉVOLUTION DU PIB EN FRANCE



L'INVESTISSEMENT

PARALYSIE GÉNÉRALISÉE

La dégradation de la conjoncture économique s'est accompagnée d'une série d'éléments contraires au bon dynamisme du marché de l'investissement, particulièrement chahuté en 2023. À l'échelle nationale, moins de 11,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique), un résultat en très forte baisse annuelle de 55 % et significativement inférieur de 60 % à la moyenne décennale.

Le marché de l'investissement de la région Hauts-de-France ne déroge pas à la tendance nationale et affiche également des résultats en berne. Après une année 2022 euphorique, affichant 1,5 milliard d'euros investis, l'année 2023 accuse une baisse importante des sommes engagées. Toutes classes d'actifs confondues, l'immobilier d'entreprise de la région lilloise a attiré moins de 466 millions d'€, un résultat historiquement faible, divisé par 3 comparé à l'an passé !

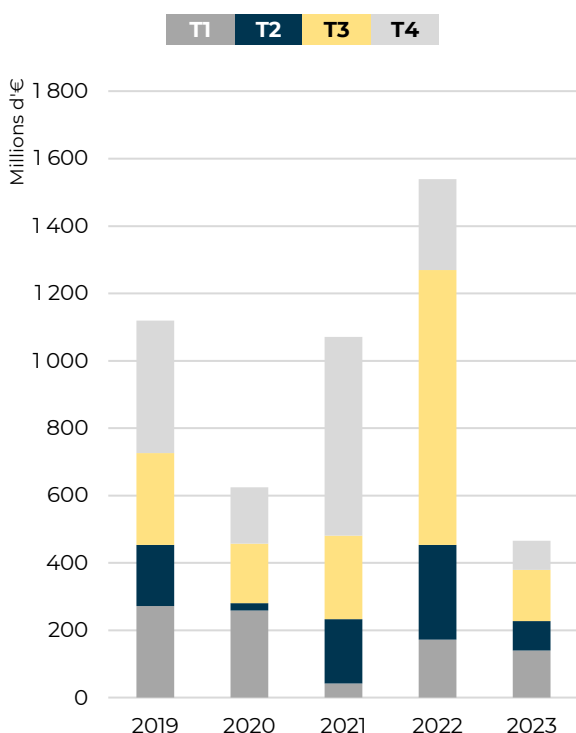
La prudence persistante des investisseurs a fortement pénalisé le marché de l'investissement en 2023. Confrontés à de nombreuses inconnues financières, de nombreux acteurs ont préféré diluer le risque au travers d'une série d'opérations de moindre envergure, plutôt que d'engager une part plus importante de leurs capitaux dans une unique signature. Alors que l'année 2022 avait été animée par plusieurs deals supérieurs à 100 millions d'€, ce type d'opération d'envergure a disparu des radars en 2023. Seules les tranches inférieures à 20 millions et 50 millions d'€ ont été animées et se partagent respectivement 40 % et 60 % des sommes investies.

Concernant la typologie des actifs, les montants investis sont en recul, quelle que soit la catégorie immobilière ciblée.

Comme l'an passé, la logistique concentre la majorité des sommes engagées. Cumulant 186 millions d'€ en 2023, cette classe d'actifs demeure privilégiée par les investisseurs, bien que sa part de marché soit en recul, passant de 48 % à 40 % en un an. Comparé à 2022 où plus de 733 millions d'€ avaient été investis, ce volume affiche une baisse annuelle vertigineuse de 75 %. L'an passé, année record pour la logistique dans cette région, les cessions de grands portefeuilles nationaux ou paneuropéens avaient boosté les volumes. En 2023, ces opérations ont été bien plus rares et modestes, à l'image de l'acquisition par SCANNELL PROPERTIES, développeur et investisseur privé américain, de trois plateformes exploitées par LIDL, pour un montant estimé à plus de 70 millions d'€. L'une d'entre elles est localisée dans la zone industrielle de Plantin à Béthune.

Avec 147 millions d'€ engagés, représentant 32 % du marché de l'investissement en région lilloise, les bureaux conservent une part stable d'une année à l'autre, et ce malgré un fort recul annuel de 69 % des sommes investies. ►

ÉVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS (€ AEM) TOUS TYPES D'ACTIF



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS

L'INVESTISSEMENT

En perte de vitesse depuis plusieurs années, le bureau fait face à une série de défis conjoncturels et structurels qui perturbe le dynamisme traditionnel de cette typologie d'actif (contexte économique, évolution des modes de travail, mutation structurelle des bureaux...).

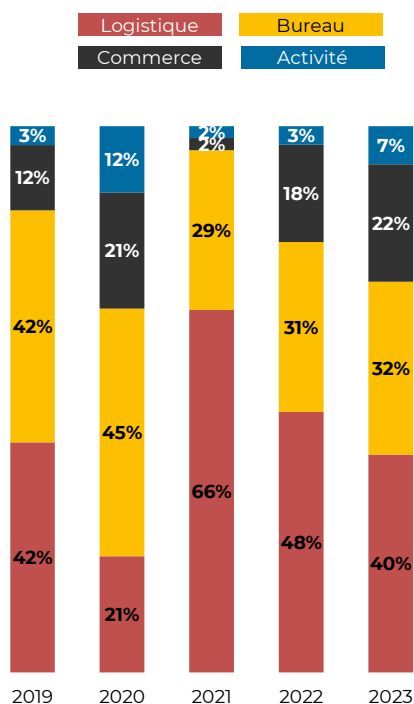
Avec un volume investi approchant 100 millions d'euros, le commerce résiste un peu mieux qu'attendu : sa part de marché grimpe à 21 %, et ce, dans un contexte économique particulièrement défavorable pour cette typologie d'actif. En proie à de nombreuses difficultés intrinsèques depuis plusieurs années, ce secteur immobilier souffre d'un relatif déficit d'intérêt de la part des investisseurs, aggravé encore par le durcissement de l'environnement économique. De l'ordre de 63 %, le repli de l'investissement par rapport à 2022 reste important, mais il convient de souligner que les volumes engagés l'an passé restent exceptionnels (près de 275 millions d'euros). Les ventes de grande envergure ont fait défaut en 2023. Signé au T3, l'acquisition par le GROUPE STRAUSS du centre commercial Place d'Armes de 15 000 m² situé à Valenciennes, constitue le deal significatif de cette année en commerce.

Enfin, concernant le segment de l'activité, le ralentissement est moins prononcé par rapport aux autres typologies d'actif : le recul annuel n'est « que » de 37 %. Il faut dire aussi que les montants engagés sont plus modestes, et de ce fait, l'ajustement reste limité. L'an passé, environ 52 millions d'€ avaient été investis contre 32 millions en 2023. Passant de 3 % à 7 %, la part de marché de l'activité reste confidentielle. Le deal le plus important a été réalisé par La Française REM, pour le compte de sa SCPI LF Opportunités Immo. La société de gestion s'est ainsi positionnée sur SENTINEL SQUARE, près de Valenciennes. Loués à dix utilisateurs distincts, ce parc d'activités récent de près de 15 000 m² constitue un investissement core estimé à environ 18M€.

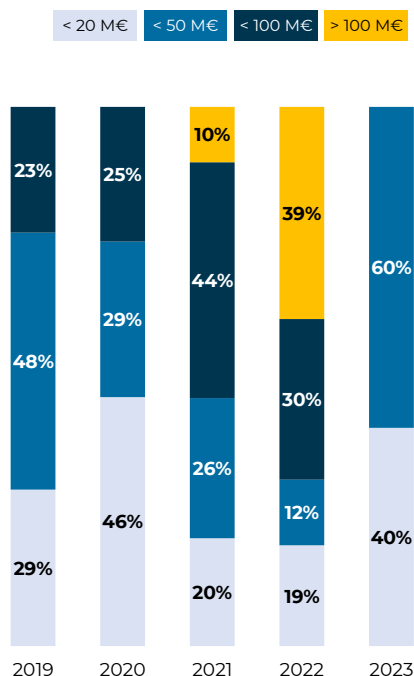
En ce qui concerne les taux de rendement en 2023, les *yields* ont poursuivi leur décompression en 2023, quelle que soit la classe d'actifs, conformément à l'évolution des taux de référence de la BCE et de l'OAT 10 ans. Pour les bureaux, le taux de rendement moyen est compris entre 6,75 % et 8 %. Pour l'activité, la fourchette moyenne se situe plutôt entre 7,5 et 9 %. Enfin pour la logistique, les taux de rendement sont compris entre 6 et 8 %.

SOURCES : OBM, IMMOSTAT, EVOLIS.

RÉPARTITION DES MONTANTS INVESTIS (€ AEM) PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DES MONTANTS INVESTIS (€ AEM) PAR TRANCHE DE PRIX



SOURCES : OBM, EVOLIS.

MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

UN RALENTISSEMENT EN TROMPE-L'OEIL

Les chiffres 2023 rendent compte de la solidité du marché des bureaux de la métropole lilloise, et ce, en dépit de la conjoncture économique. Selon les données publiées par l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise (OBM – CCI Grand Lille Hauts-de-France), environ 44 000 m² ont été commercialisés au 4^{ème} trimestre 2023, en incluant les compte-propres. Malgré ce dernier trimestre en demi-teinte, la demande placée atteint 195 000 m² : un volume en baisse de 28 % par rapport à l'an passé, et inférieur de 21 % à la moyenne quinquennale.

Ce recul constaté par rapport à 2022 s'explique aisément et ne doit pas être surinterprété comme un signe de ralentissement de l'activité transactionnelle. Depuis deux ans, les opérations d'envergure en compte-propre ont dynamisé le secteur des bureaux de la métropole lilloise : elles représentaient 36 % de la demande placée en 2021, 37 % en 2022. Moins nombreuses en 2023, leur part est retombée à 16 %.

L'an passé, le 1^{er} semestre avait notamment été animé par les 40 000 m² de la future Cité administrative de Lille, une signature exceptionnelle, et finalement assez peu représentative du marché lillois. Il était ainsi difficile d'imaginer que ces transactions XXL allaient se répéter en 2023, où moins de 32 000 m² ont été commercialisés en compte-propre. ▶

194 965 m²

Demande placée en 2023
(avec compte propre)

- 28 %
par rapport à l'an passé

163 315 m²

Demande placée en 2023
(hors compte propre)

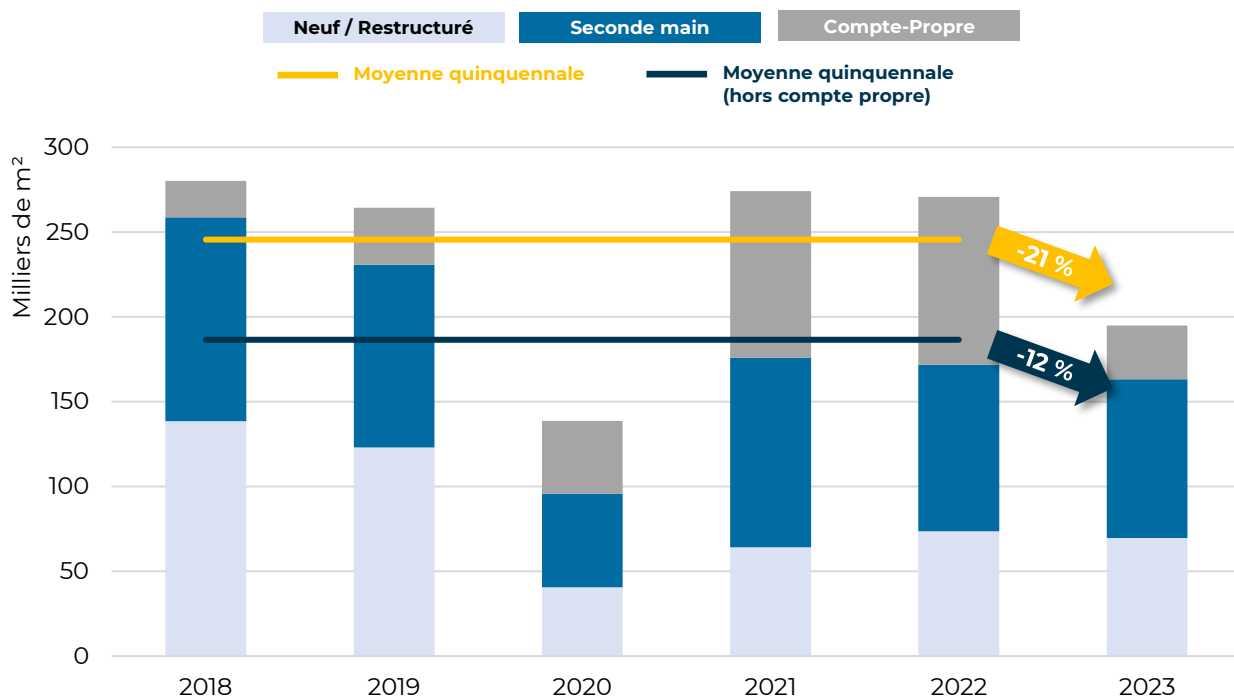
- 5 %
par rapport à l'an passé

314

Signatures en 2023
(hors compte propre)

SOURCES : OBM, EVOLIS.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



SOURCES : OBM, EVOLIS.

MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

En excluant ces opérations, la demande placée enregistrée en 2023 s'élève à 165 000 m² pour 314 signatures. En phase avec l'an passé, ce volume n'accuse qu'un repli modeste de -12 % comparé à la moyenne quinquennale, prouvant ainsi sa résilience en période de resserrement économique.

Le marché lillois reste majoritairement porté par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 48 % de la demande placée contre 36 % pour les opérations neuves et 16 % pour les comptes propres. Malgré la prépondérance du marché de seconde main, il faut noter que le marché de première main grignote de plus en plus de part dans la demande placée, passant de 27 % en 2022 à 36 % en 2023.

Les immeubles de dernière génération restent largement plébiscités par les utilisateurs : ces derniers ciblent en priorité les centres d'activité les mieux établis, bien reliés aux réseaux de transport et disposant d'une offre servicielle attractive. À l'inverse, ils délaissent les actifs tertiaires

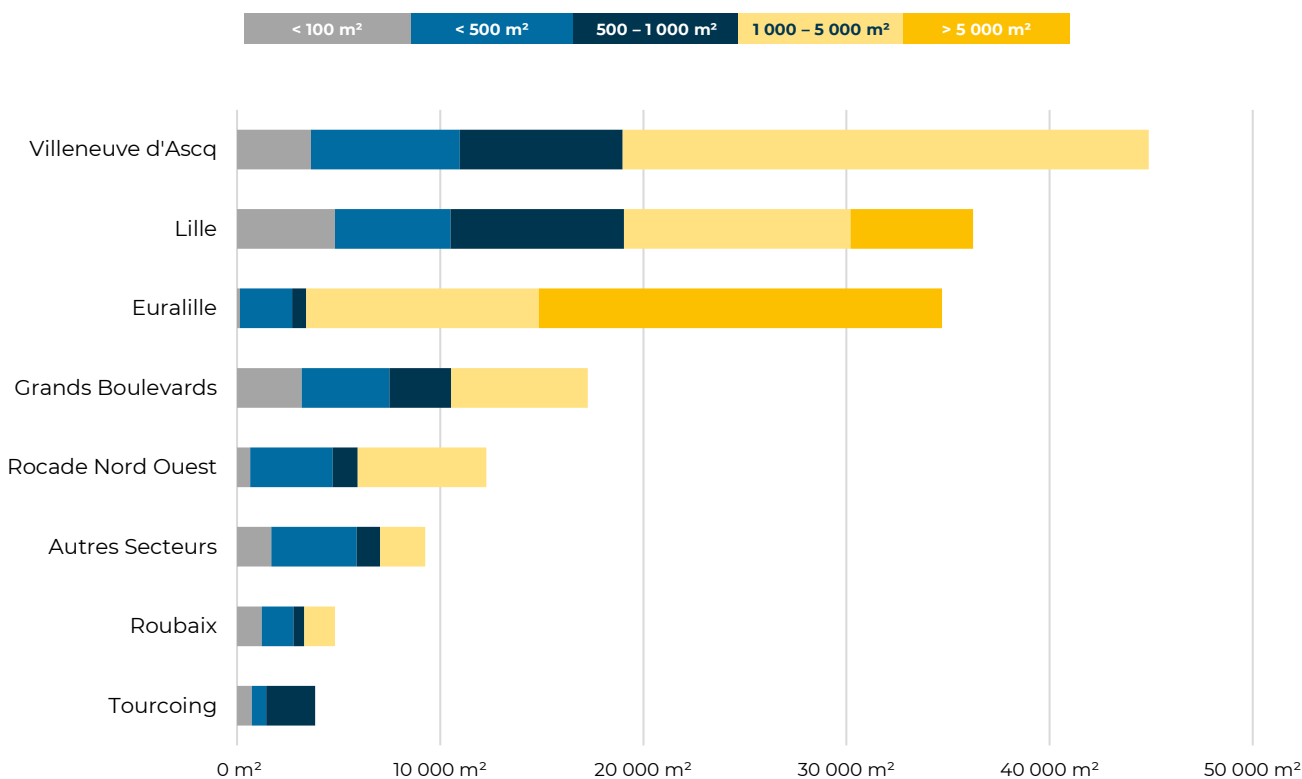
obsoletes, pénalisés par leur localisation ou leur inadéquation aux problématiques environnementales. Ces critères sont aujourd'hui des vecteurs prépondérants d'attraction et de rétention des talents.

Les quartiers disposant de disponibilités neuves importantes et les mieux desservis en transport raflent ainsi la mise.

Avec près de 45 000 m² commercialisés, soit 27 % du marché, le secteur Villeneuve d'Ascq prend la tête du classement, porté par 12 transactions comprises entre 1 000 et 5 000 m². Le succès de ce secteur repose en grande partie sur une offre immédiate de qualité, plus fournie que ces voisins.

Plébiscité par une pluralité d'acteurs de taille différente, le secteur Lille Centre vient en seconde position, avec 82 transactions pour un volume de 36 250 m². ▶

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE ET PAR TRANCHE DE SURFACE (hors compte propre)



MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

Enfin, le secteur Euralille arrive 3^{ème} sur le podium, avec un total de 18 signatures recensées en 2023. Ce sont les transactions > 5 000 m² qui font le succès de ce quartier d'affaires : les deux signatures les plus importantes de l'année y ont, en effet, été actées : il s'agit d'une part, de l'acquisition par RTE de 11 740 m² dans l'immeuble METROPOLITAN SQUARE et d'autre part, la signature de la SCNF, de 8 100 m², avenue Willy Brandt.

En ce qui concerne les disponibilités, l'offre immédiate neuve ou livrable sous 3 mois, s'étoffe et avoisine 110 000 m² sur l'ensemble de l'agglomération lilloise. Sur certains secteurs, comme Villeneuve-d'Ascq, Euralille ou Lille Centre, l'offre immédiate progresse fortement en raison de l'intense activité constructive et des livraisons subséquentes.

Dans la continuité des trimestres précédents, les valeurs locatives sont orientées à la hausse, sous l'effet du maintien de la demande et de l'appétence des utilisateurs pour les bureaux neufs. Les loyers pour des immeubles neufs dans les

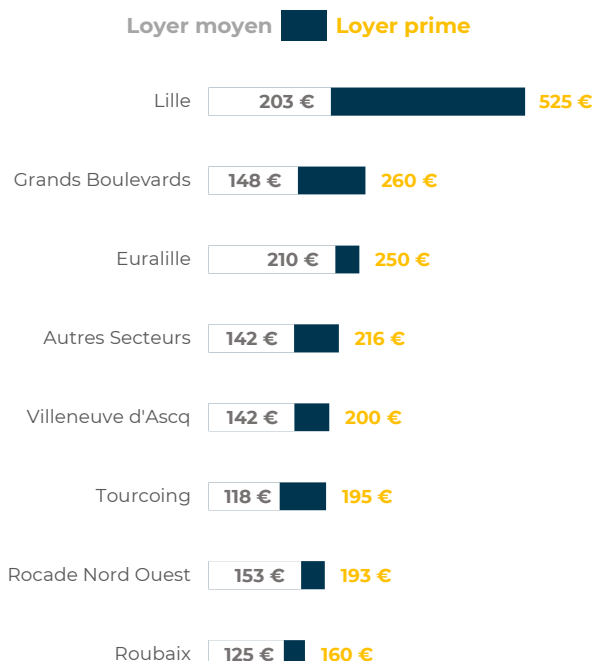
arrondissements centraux et dans les quartiers d'affaires se maintiennent entre 200 €/m²/an et 280 €/m²/an. Mais il n'est pas rare de croiser des valeurs dépassant largement cette fourchette, en fonction de la localisation de l'actif.

En périphérie, les surfaces de 1^{ère} main se louent généralement entre 120 €/m²/an et 160 €/m²/an. Les valeurs de seconde main suivent également cette tendance haussière : elles sont généralement comprises entre 85 et 150 €/m²/an en dehors de Lille et peuvent grimper jusqu'à 220 €/m²/an en fonction de l'emplacement géographique.

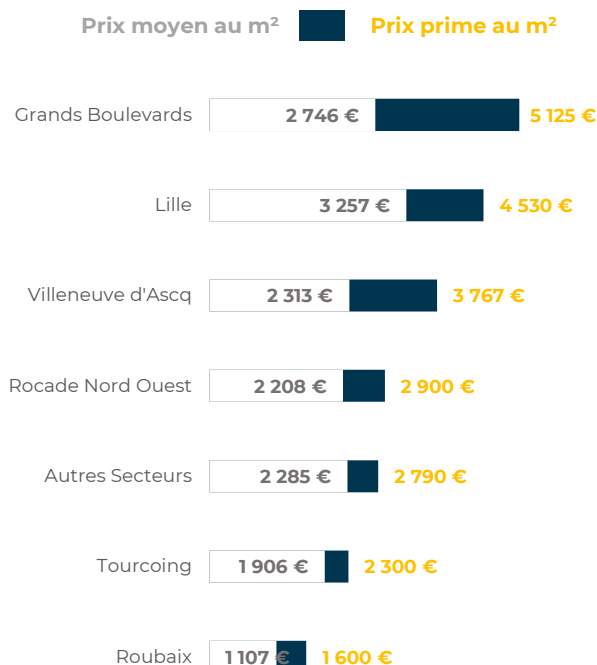
Concernant les valeurs à l'acquisition, la stabilité est de mise, en dépit de fortes disparités géographiques. Dans les secteurs centraux de la métropole, les prix au m² s'échelonnent de 4 500 à 6 500 €/m² pour des bureaux neufs. Dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 000 et 4 000 €/m².

SOURCES : OBM, EVOLIS.

LES VALEURS LOCATIVES EN 2023 (Loyer moyen facial €/m²/an)



LES PRIX DE VENTE EN 2023 (€/m²)



MARCHÉ UTILISATEUR – ACTIVITE

SUCCÈS DES VENTES UTILISATEURS

Après un début d'année relativement terne, le marché des locaux d'activités de l'agglomération Lilloise a retrouvé des couleurs en cours d'année. Le dernier trimestre de l'année s'est d'ailleurs révélé le plus dynamique, avec 54 transactions enregistrées en 3 mois.

Au total, la demande placée totalise 177 400 m² pour 167 opérations en 2023, soit un niveau de commercialisation quasi équivalent à celui de 2022.

Comparé à la moyenne quinquennale, ce résultat n'affiche d'un léger repli de 4 %. Il s'agit ainsi d'une performance notable : le marché a maintenu son dynamisme en 2023, en dépit des perturbations économiques et de la rareté de l'offre disponible.

La résilience du marché doit beaucoup à la concrétisation de deux acquisitions, supérieures à 10 000 m² dans les communes de Leers et Nieppe. Plusieurs ventes d'envergure, s'échelonnant de 6 000 m² (La Chapelle d'Armentières) à 15 000 m² (Nieppe) ont été réalisées en fin d'année, ce qui explique la part importante des acquisitions dans la demande placée en 2023. Totalisant 42 ventes à utilisateurs, dont 4 supérieures à 6 000 m², le marché de l'acquisition représente 45 % de la demande placée, contre environ 30 % en moyenne les années précédentes.

Géographiquement, l'activité transactionnelle s'est principalement déployée au Sud de l'agglomération. Concentrant 41 % du marché, ce secteur a enregistré 78 opérations en 2023, soit 72 080 m². Ce succès s'explique par une disponibilité plus abondante que dans les territoires voisins : les utilisateurs ont, avant tout, ciblé les parcs d'activités fraîchement sortis de terre dans les zones de Lesquin, Avelin et Seclin.

La demande des utilisateurs a ensuite ciblé les périphéries Nord-Est et Ouest. En seconde position, le secteur Nord-Est arrive agrège 33 % de la demande avec 54 prises à bail. En raison d'un stock plus conséquent, les communes de Neuville-en-Ferrain, Roncq et Wasquehal ont été particulièrement dynamiques en 2023.

Pour un volume de 43 320 m² commercialisés en 31 transactions, le secteur Ouest représente 24 % du marché. La zone de Wambrechies se distingue nettement, avec 8 transactions enregistrées dans cette commune en 2023. À l'opposé, le secteur Nord fait pâle figure avec un marché atone, insuffisamment animé par 4 transactions en 2023. ►

177 400 m²

Demande placée en 2023

- 2 %

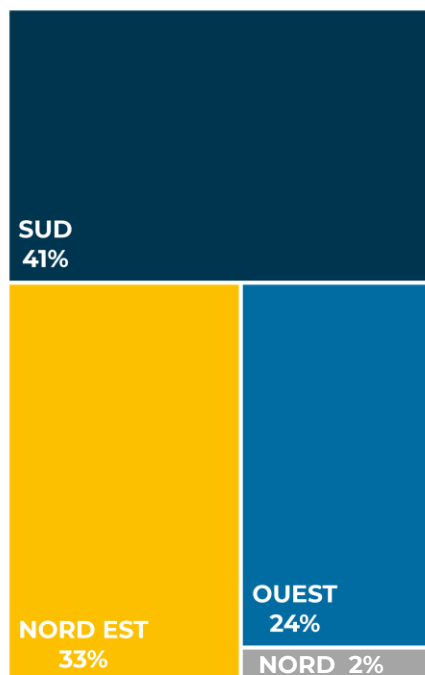
par rapport à l'an passé

167

Signatures en 2023

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE

(% - volume en m²)



SOURCES : OBM, EVOLIS.

MARCHÉ UTILISATEUR – ACTIVITE

Avec 40 opérations, les surfaces neuves représentent 23 % de la demande placée, avec un volume de 41 200 m². Cette part est en forte progression comparée à l'an passé : ce phénomène trouve son origine dans la volonté des utilisateurs de privilégier des bâtiments neufs, en accord avec leurs préoccupations environnementales et le bien-être de leurs collaborateurs.

Pourtant, les surfaces de première main demeurent un produit rare. Les utilisateurs n'ont d'autres choix que de se tourner vers des locaux de seconde main ou de s'éloigner géographiquement, ce qui explique le retour en grâce de territoire dont l'attractivité repose avant tout sur la disponibilité, à l'instar de Roubaix ou de Tourcoing.

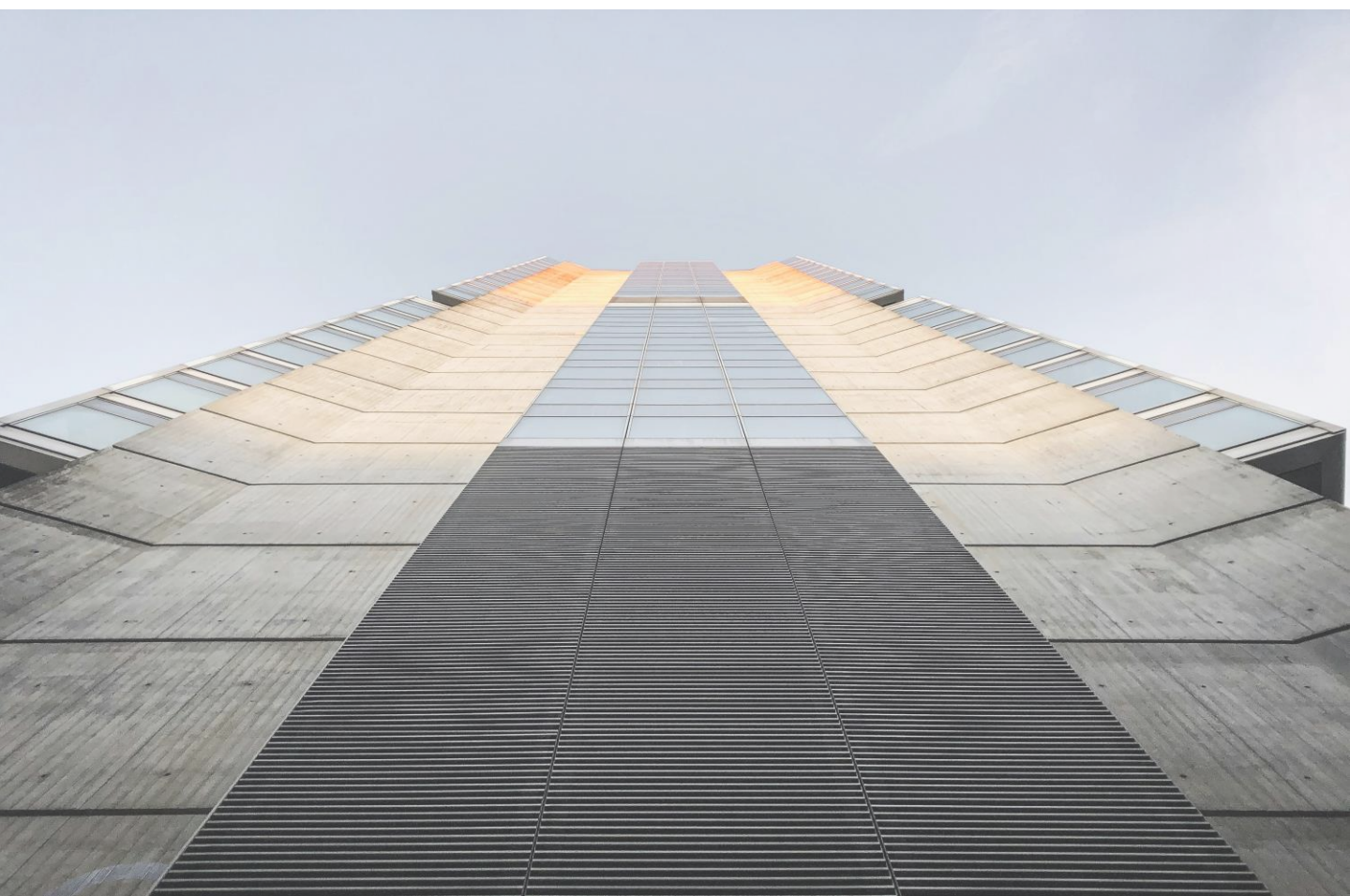
Cette configuration de marché favorise une augmentation généralisée des valeurs et modifie le

schéma des loyers sur certains secteurs. Les valeurs locatives pour des locaux de seconde main sont majoritairement comprises entre 70 €/m²/an et 80 €/m²/an, la fourchette est plus élevée pour des locaux de première main, allant de 85 €/m²/an jusqu'à 95 €/m² dans les communes au Sud de l'agglomération.

La tendance haussière est identique sur le marché de l'acquisition, qui se caractérise également par un manque de disponibilité. À cette situation tendue s'ajoute l'impact de la hausse des coûts de construction à l'acquisition : le prix au m² pour des locaux de qualité dépasse ainsi les 1 300 €/m².

Malgré la reprise attendue des livraisons en 2024, la situation ne devrait pas s'inverser dans les prochains mois, tant la demande des utilisateurs pour des surface de qualité demeure insistante.

SOURCES : OBM, EVOLIS.

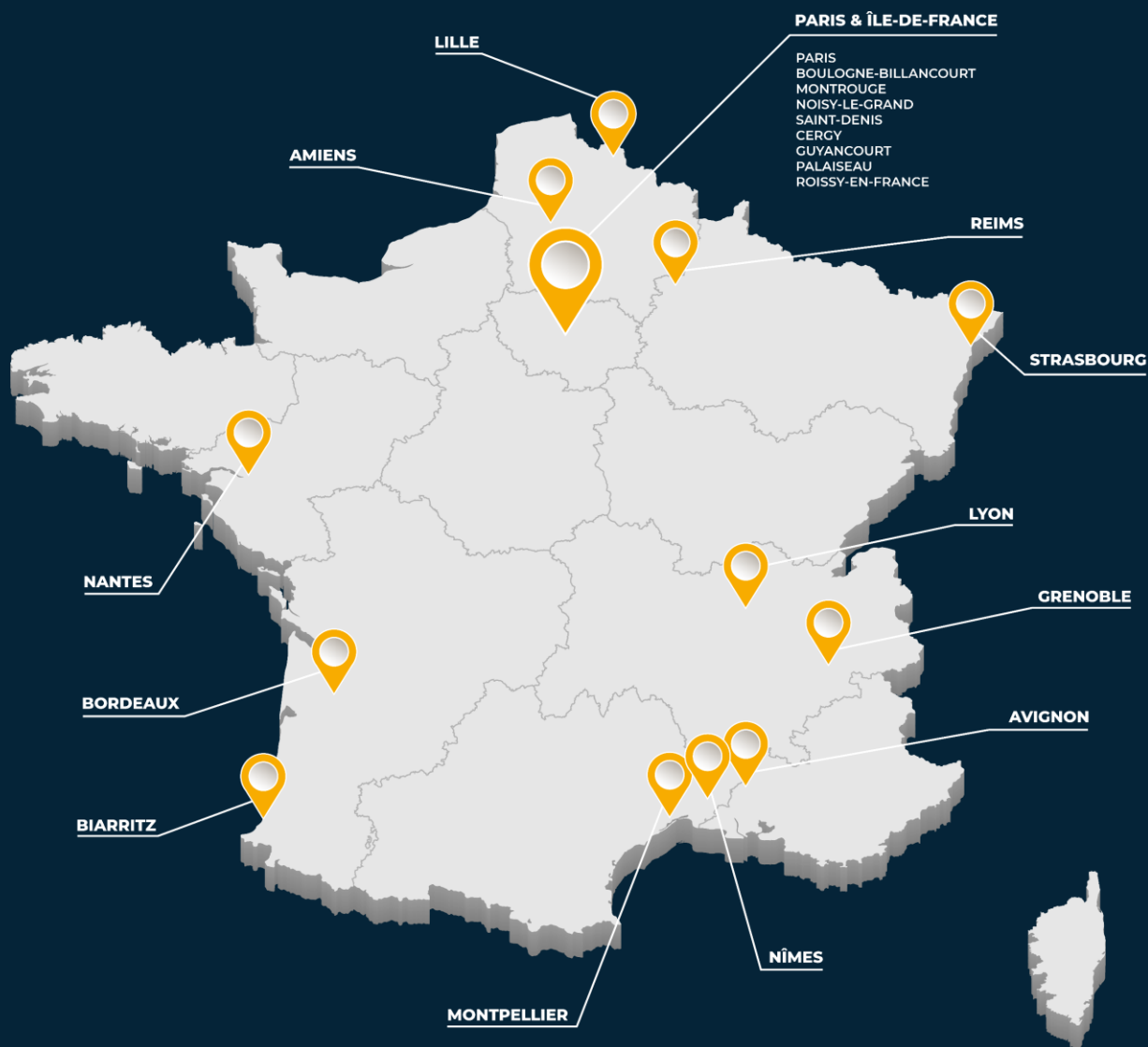


20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

21 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION



+ de 7 000

OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

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

EVOLIS

www.evolis.fr

NOTRE ÉQUIPE LILLOISE



Séverine VANDENHOVE

MANAGER

06 78 14185 | svandenhove@evolis.fr



COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

Quentin GRAFF
Directeur Études

Email : qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille

Email : erente@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication

Email : cplouviez@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication

Email : lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication

Email : dabdulpena@evolis.fr