



ESSENTIEL IMMO

—
T1 2024

LILLE

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique En alerte face aux risques géopolitiques

En dépit d'une série de nouvelles encourageantes pour le reste de l'année, le premier trimestre 2024 n'a pas totalement dissipé les craintes pesant sur l'économie française.

Constat liminaire : la croissance fait du sur place avec une industrie très faible et des services un peu plus vigoureux. Selon les dernières estimations de la Banque de France, le PIB français ne connaîtrait qu'une hausse de 0,2 % au premier trimestre. Les commentateurs les plus optimistes estiment que l'objectif de croissance de 1 % sur l'année 2024 reste encore possible, compte tenu de l'amélioration attendue au cours des prochains trimestres.

Premier point positif, le climat des affaires s'améliore. Les difficultés d'approvisionnement et les prix des matières premières observent une trajectoire baissière tandis que les problématiques liées au recrutement, bien que maintenues à un niveau encore élevé, amorcent leur détente (39 % des entreprises les mentionnent en mars, après 41 % en février).

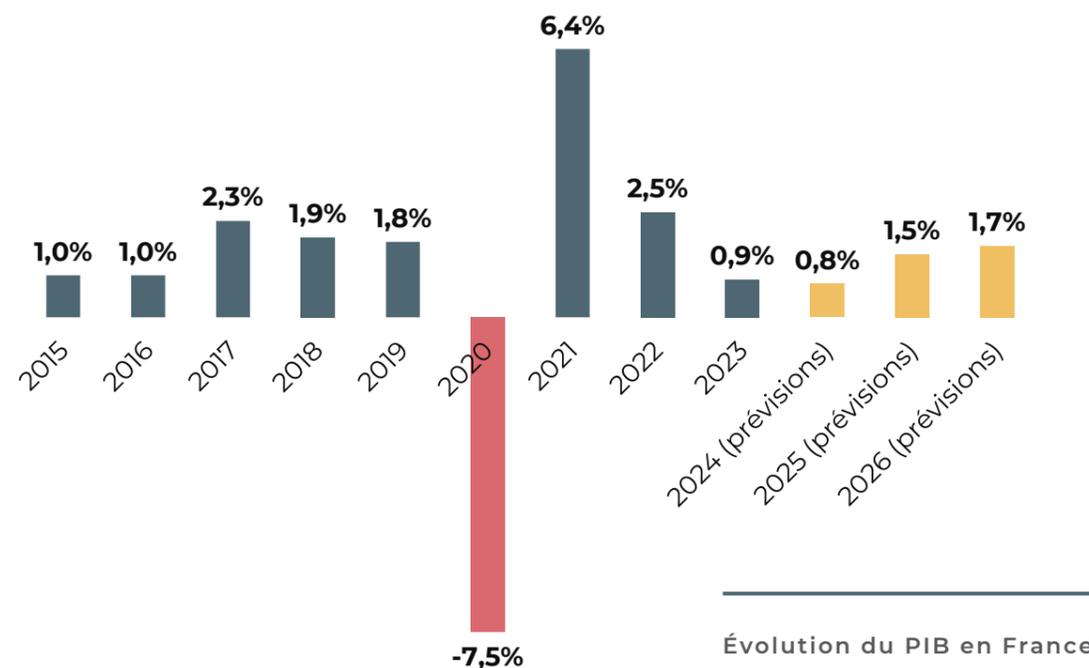
Dans l'ensemble des domaines, à l'exception notable du bâtiment, les enquêtes conjoncturelles de l'Insee laissent entrevoir un regain de confiance pour les prochains mois. Les chefs d'entreprise interrogés sont à la fois plus optimistes sur l'évolution de leurs carnets de commande et sur leurs perspectives d'activité.

Autre sujet d'interrogation majeur, la question de l'inflation n'est pas totalement réglée, bien qu'un ralentissement soit acté depuis plusieurs mois. En mars, la hausse des prix à la consommation a ralenti plus que prévu, à 2,3 % sur un an, après avoir baissé à 3 % en février. Selon l'Insee, ce ralentissement serait principalement imputable à la baisse du coût de l'énergie. Toutefois les prix restants élevés, les Français demeurent encore prudents dans leurs achats. Les acquisitions alimentaires et en biens manufacturés ont progressé de manière très limitée (respectivement de 0,8 % et de 0,5 %).

Signal très encourageant pour l'économie, le moral des ménages se redresse en mars. Moins tournés vers l'épargne, les consommateurs se projettent dans l'avenir et se disent prêts à envisager des achats plus importants. Dans sa dernière note de conjoncture, l'INSEE prévoit une hausse de la consommation de 0,3 % au premier trimestre.

En résumé, l'atonie actuelle de l'économie française s'accompagne d'un mouvement désinflationniste important depuis plusieurs trimestres. Une reprise modérée de la croissance est donc anticipée au cours des prochains trimestres.

Plusieurs inconnues pèsent néanmoins sur ces perspectives positives, à commencer par la persistance d'un contexte international chahuté. Les tensions géopolitiques, en particulier au Moyen-Orient, plongent les marchés financiers dans l'incertitude, comme en témoigne le décrochage des grandes bourses mondiales depuis le début avril. La crainte d'une nouvelle hausse du prix du pétrole qui viendrait retarder voire entraver le cycle attendu de la reprise, incite les économistes à la plus grande prudence pour 2024.



Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Chiffres-clés *(source INSEE)*

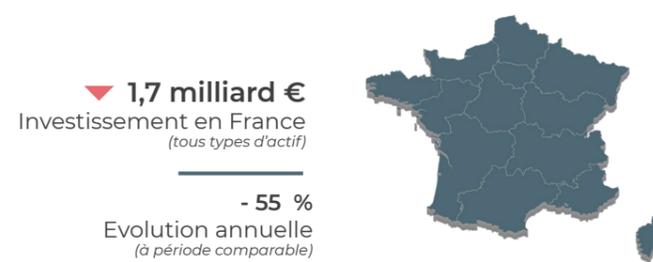
+ 0,1 %
Évolution du PIB
au T4 2023

+ 7,5 %
Taux de chômage
au T4 2023

+ 2,3 %
Inflation
Variation annuelle en mars 2024

98
Climat des affaires
Janvier 2024

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS



02

L'investissement Toujours ankylosé

Dans la continuité de ses décisions du quatrième trimestre 2023, la Banque centrale européenne a privilégié au premier trimestre 2024 le statu quo en maintenant ses taux inchangés. Son principal taux directeur – le taux de dépôt – demeure ainsi à son plus haut niveau depuis la création de la zone Euro (4,00 %).

Cette situation provoque, après son reflux de décembre, une nouvelle hausse des taux de rendement obligataire : l'OAT à 10 ans atteint 2,924 % au 2 avril 2024 (+ 32,9 points de base en un trimestre). Conséquence logique de cette décompression, l'État a une nouvelle fois relevé les taux d'usure : celui des prêts compris entre 10 et 20 ans progresse trimestriellement de 12 points de base et s'établit à 6,13 %.

Ces contraintes monétaires continuent d'entraver le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) : seulement 1,7 milliard d'euros a été investi au cours du 1^{er} trimestre 2024 dans l'Hexagone, un volume en recul annuel de 56 % et inférieur de 68 % à la moyenne quinquennale (à période comparable). Il s'agit même du plus mauvais démarrage du marché français depuis plus d'une décennie.

De manière significative, les grandes opérations supérieures à 100 millions d'euros ont quasiment disparu du paysage : seules deux transactions de cette envergure sont recensées au 1^{er} trimestre contre six un an auparavant :

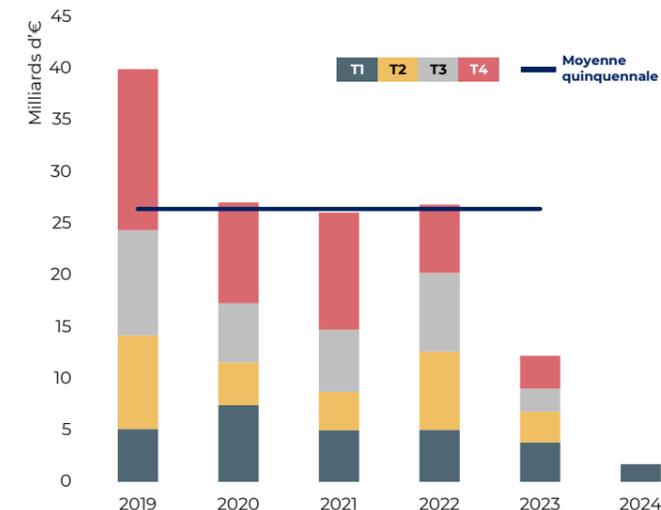
l'arbitrage au profit de PONTEGADEA de l'immeuble Grand Opéra dans le 9^e arrondissement et l'acquisition en joint-venture par SOFIDY et KLÉPIERRE du centre commercial O'Parinor à Aulnay-sous-Bois. Cette dernière opération témoigne également de l'avancée de la phase de réajustement, parfois brutal, des valeurs que le marché traverse depuis maintenant plusieurs trimestres. Valorisé avant COVID jusqu'à 600 millions d'euros, cet actif s'est finalement échangé pour moins de 200 millions d'euros, soit à un taux de rendement supérieur à 10 %. Ainsi, si des divergences peuvent encore exister entre les attentes des vendeurs et les estimations des acquéreurs, de plus en plus d'acteurs tendent à s'accorder sur de nouvelles valeurs de marché, ou y sont contraints.

Ce consensus naissant couplé à l'annonce par la BCE d'une première baisse de ses taux directeurs en juin permet d'espérer un redémarrage progressif des investissements au cours du second semestre. Cette configuration laisserait envisager un atterrissage annuel supérieur à 10 milliards d'euros, et ce, en dépit de ce premier résultat trimestriel famélique.

Cependant, la prudence reste de mise. En effet, outre ces éléments conjoncturels, le marché reste soumis à un ensemble de défis structurels : la baisse de la collecte nette des fonds immobiliers se poursuit, la lutte contre l'artificialisation des sols et la raréfaction des réserves foncières s'intensifie, l'entrée en vigueur du PLU Bioclimatique à Paris est prévue pour 2025, le marché locatif des bureaux demeure orienté à la baisse dans les territoires périphériques, le secteur de la construction et de la promotion immobilière reste encore confronté à de nombreuses problématiques ...

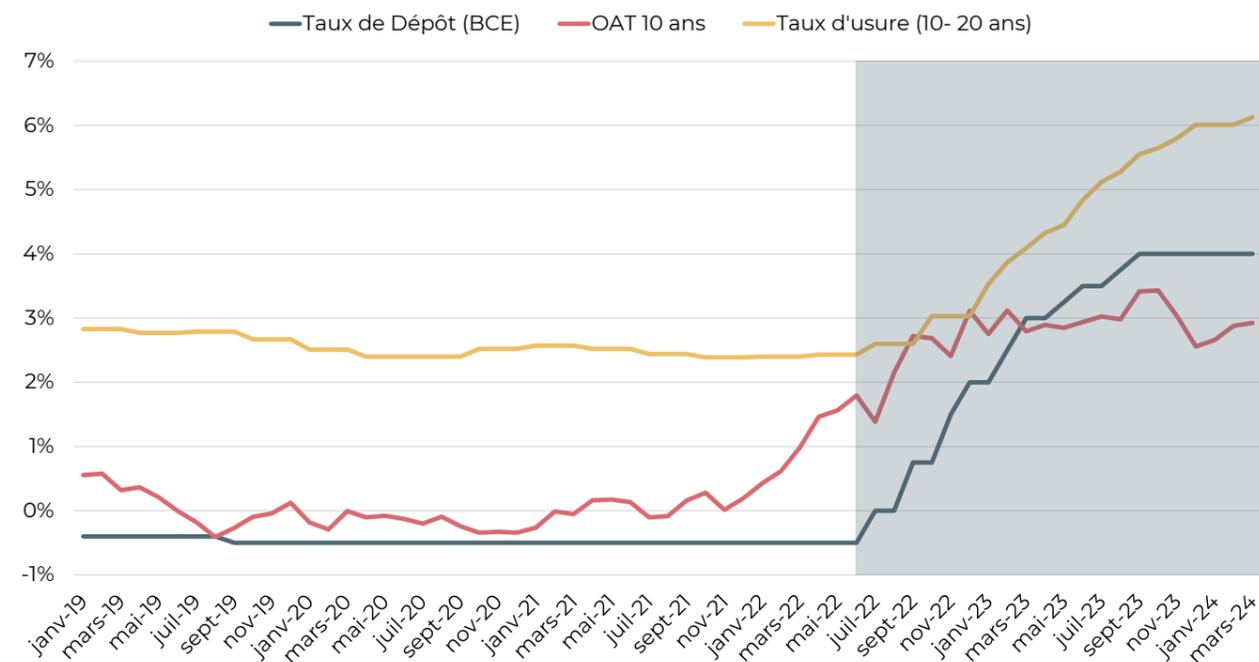
Tous ces sujets constituent autant de contraintes potentielles, défavorables à la bonne tenue du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.

Sources
BCE, BDF, ASPIIM, IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

LILLE

▼ **97 millions €**
Investissement
dans la région Hauts-de-France
(tous types d'actif)

- 30 %
Évolution annuelle à
période comparable



03

Hauts-de-France Investissement : Sans éclat

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. Toutes classes d'actif confondues, moins de 97 millions d'€ ont été engagés au premier trimestre 2024.

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 depuis plus d'un an. La région Hauts-de-France ne fait pas exception : toutes classes d'actifs confondues, l'immobilier d'entreprise de la région lilloise a attiré moins de 97 millions d'€. Ce résultat affiche un repli annuel de 30 % et se révèle significativement inférieur de 45 % à la moyenne quinquennale à période comparable.

En logistique, une seule opération d'un montant avoisinant les 35 millions d'€, a été enregistrée au T1 2024.

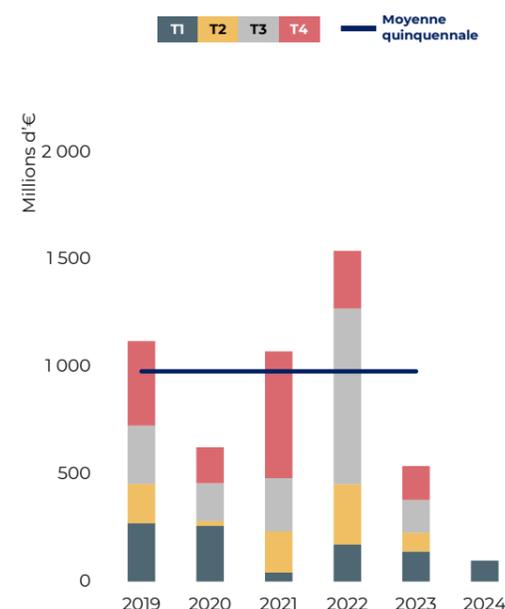
En ce qui concerne les taux de rendement au T1 2024, les *yields* ont poursuivi leur décompression initiée en 2023, quelle que soit la classe d'actifs. Pour les bureaux, le taux de rendement moyen est compris entre 6,75 % et 8 %. Enfin pour la logistique, les taux de rendement sont compris entre 6 et 8 %.

Conséquence de la prudence persistante des investisseurs, les opérations d'envergure ont totalement disparu du paysage. Confrontés à de multiples 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. Au T1 2024, seules les tranches inférieures à 20 millions et 50 millions d'€ ont été animées et se partagent respectivement 18 % et 82 % des sommes investies.

Concernant la typologie des actifs, seuls les compartiments bureau et logistique ont fait l'objet d'investissement au T1 2024.

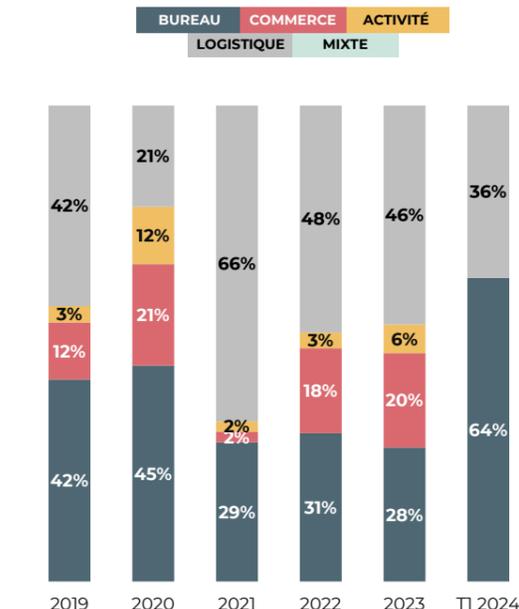
La typologie d'actifs des bureaux représente 64 % du marché, avec 62 millions d'€ investis. Ce montant recouvre notamment les acquisitions du siège d'AGAPES par KANAM GRUND GROUP (*sale and leaseback*) pour un montant légèrement inférieur à 25 M€ et la cession de l'immeuble EUROCENTRE par AXA IM au profit d'Iroko pour un peu plus de 20 M€.

Sources :
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des montants investis

Sources :
IMMOSTAT, EVOLIS



Répartition par classe d'actif

Sources :
IMMOSTAT, EVOLIS





04

Bureaux : marché utilisateur Un ralentissement anticipé

Les chiffres du T1 2024 rendent compte du ralentissement du marché des bureaux de la métropole lilloise, pénalisé par la conjoncture économique.

Selon les données publiées par l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise (OBM – CCI Grand Lille Hauts-de-France), environ 33 000 m² ont été commercialisés au 1^{er} trimestre 2024, à travers 50 opérations en incluant les compte-propres (contre 85 au T1 2023). Ce volume trimestriel accuse une baisse de 38 % par rapport au T1 2023, et se révèle inférieur de 27 % à la moyenne quinquennale à période comparable.

Seules 8 ventes utilisateurs ont été recensées en ce début d'année, soit un volume équivalent à 2 990 m². Le reste du marché est majoritairement tourné vers la location, avec 42 prises à bail pour un volume proche de 30 000 m².

Le marché lillois reste majoritairement porté par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 52 % de la demande placée contre 44 % pour les opérations neuves et 2 % pour les comptes propres. Alors que les comptes propres ont joué un rôle moteur essentiel pour l'activité transactionnelle lilloise

en 2023, ce type d'opérations a quasiment disparu des radars en 2024. Si la demande placée neuve se maintient, c'est principalement grâce à la seule transaction supérieure à 10 000 m² du trimestre, signée dans l'actif Upline, immeuble livré en 2022, à Villeneuve-d'Ascq

En ce qui concerne les disponibilités, l'offre vacante reste stable sur l'ensemble de l'agglomération lilloise et se compose majoritairement de surfaces de seconde main.

A contrario, l'offre immédiate neuve ou livrable sous 3 mois, se contracte en un an et avoisine 95 000 m² disponibles. Sur certains secteurs, comme Villeneuve-d'Ascq, Euraille ou Lille Centre, l'offre immédiate progresse fortement en raison de l'intense activité constructive de ces derniers trimestres.

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

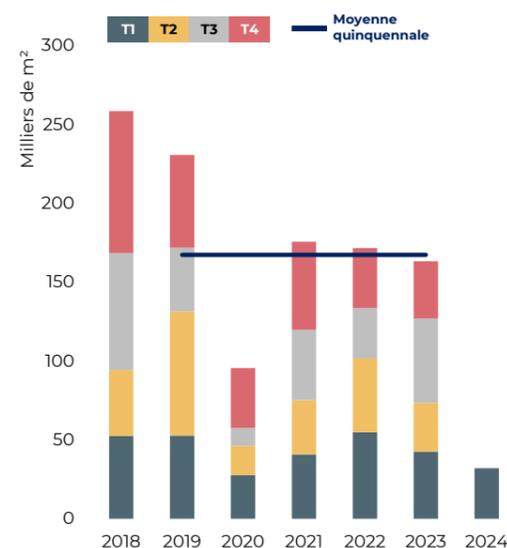
Chiffres-clés au T1 2024

Sources : OBM, EVOLIS

33 000 m²
Demande placée
- 38 % en évolution annuelle

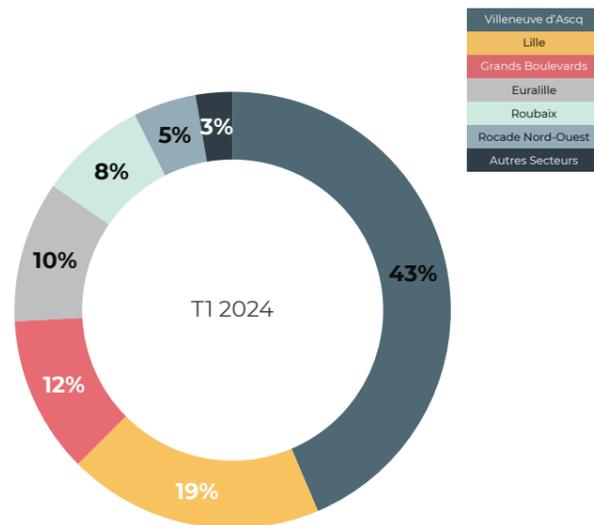
8
Transactions 1 000 - 5 000 m²
- 15 % en évolution annuelle

4
Transactions 500 - 1 000 m²
- 47 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources : OBM, EVOLIS

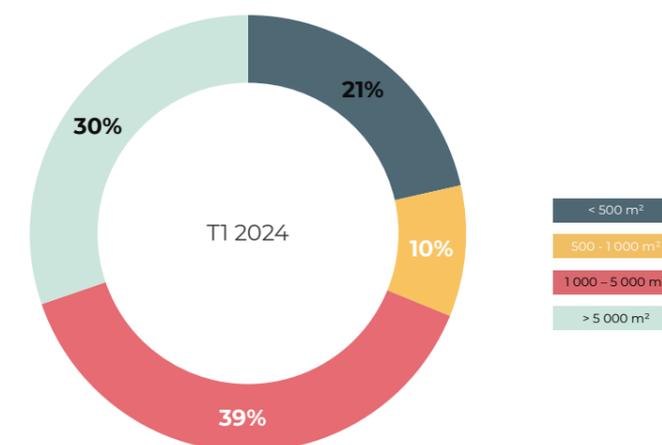


Répartition géographique de la demande placée

Sources : OBM, EVOLIS

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources : OBM, EVOLIS



Les bureaux (suite)

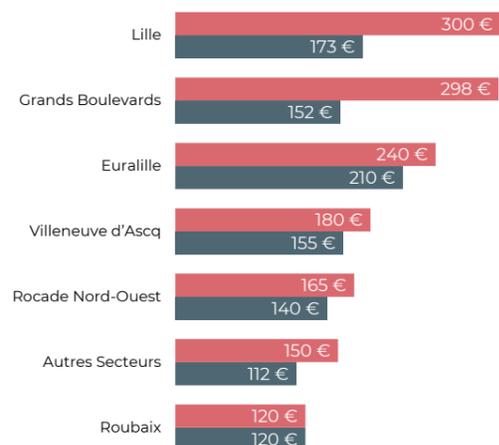
et dans les quartiers d'affaires se maintiennent entre 200 €/m²/an et 280 €/m²/an. Mais il n'est pas rare de croiser des valeurs dépassant largement cette fourchette, notamment dans le centre de Lille, comme en témoignent de récentes signatures à près de 300€/m²/an au T1 2024.

En périphérie, les surfaces de 1^{ère} main se louent généralement entre 145 €/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, ce type de bien est de plus en plus rare sur le marché : aucune acquisition portant sur des surfaces neuves n'a ainsi été réalisée au T1 2024. Traditionnellement, dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 000 et 4 000 €/m².

Sources :
OBM, EVOLIS.



Les loyers moyens par secteur au T1 2024

Sources :
OBM, EVOLIS

05

Locaux d'activité : marché utilisateur

Dynamisme conservé

Compte tenu du contexte économique, le marché des locaux d'activité de la région lilloise démontre une nouvelle fois sa résilience en ce début d'année 2024.

Avec près de 30 000 m² commercialisés en trois mois, le marché des locaux d'activité de la métropole lilloise garde le cap. Pour un nombre quasi équivalent de transactions (33 contre 32 l'an passé), ce volume trimestriel est en progression de 37 % par rapport au T1 2023.

Ce résultat constitue en soi une performance notable, d'autant plus qu'aucune transaction ne dépasse les 5 000 m² ce trimestre. Le segment intermédiaire, avec 11 transactions, agrège 65 % de la demande placée. Dénombrant 22 signatures, le segment inférieur à 1 000 m² représente, quant à lui, 35 % de l'activité.

Le marché des locaux d'activités reste majoritairement animé par des locations de seconde main : ces dernières concentrent 82 % de la demande placée. 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.

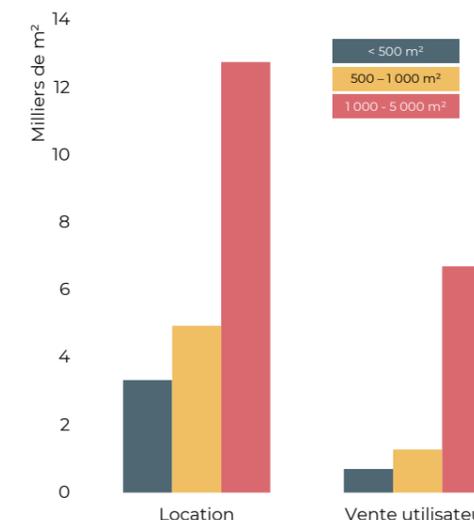
Géographiquement, l'activité transactionnelle s'est principalement déployée au Nord Est de l'agglomération. Concentrant 61 % du marché, ce secteur a enregistré 19 opérations au T1 2024, soit 18 260 m².

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/an 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.

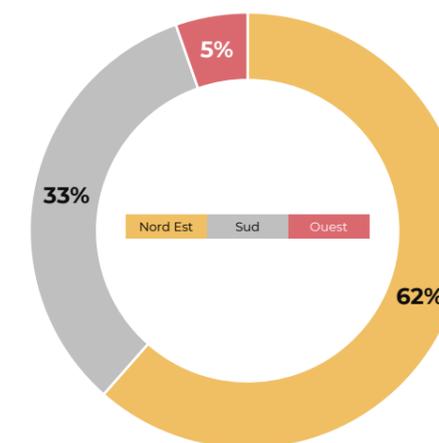
Malgré la reprise attendue des livraisons en 2024, la situation ne devrait pas s'inverser dans les prochains mois, tant la demande des utilisateurs pour des surface de qualité demeure insistante.

Sources :
OBM, EVOLIS.



Répartition de la demande placée par type de contrat au T1 2024

Sources :
OBM, EVOLIS.



Répartition géographique de la demande placée au T1 2024

Sources :
OBM, EVOLIS.



+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

23 ANS
D'EXPÉRIENCE

21 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION

6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**



EVOLIS

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@evolis.fr

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

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@evolis.fr