



# ESSENTIEL IMMO

—  
**S1 2024**

*LILLE*

**EVOLIS**

Conseil  
en immobilier  
d'entreprise

01 81 72 00 00  
evolis.fr



# 01

## L'actualité économique

*L'incertitude gagne du terrain*

Un nouvel épisode, politique cette fois, vient s'ajouter à la liste – déjà longue – d'incertitudes qui pèsent sur l'environnement économique en France.

La recomposition de l'Assemblée nationale et la constitution d'un nouveau gouvernement se révèlent être une tâche d'une complexité profonde, à la mesure des fractures qui composent actuellement le paysage français.

Alors que les attentes sont nombreuses en matière économique, notamment sur la question de la maîtrise de la dette publique qui atteint 110 % du PIB en 2023, la campagne des législatives a laissé peu de place au débat de fond et les programmes économiques, esquissés à la hâte, peinent encore à convaincre les observateurs.

Dans un tel contexte d'instabilité politique, l'ensemble des acteurs économiques, chefs d'entreprises comme marchés financiers font preuve d'une très grande prudence. En dépit d'un climat politique anxiogène, les prévisions de l'INSEE restent pour le moment favorables.

Après + 0,2 % de croissance enregistrée au premier trimestre, le produit intérieur brut (PIB) devrait augmenter de 0,3 % au deuxième, puis de 0,5 % au troisième trimestre.

La France devrait bénéficier d'un effet « Jeux Olympiques » durant l'été, pour grappiller quelques dixièmes de points supplémentaires de PIB, mais il faut garder à l'esprit que ces retombées positives ne profiteront qu'à un nombre limité d'acteurs et seront par nature limitées dans le temps. Selon les dernières estimations de l'INSEE, l'économie française devrait ainsi croître de 1,1 % en 2024.

Ce scénario optimiste est bien évidemment conditionné à de nombreuses inconnues. Il faudra attendre la rentrée 2024 pour espérer confirmer une détente de l'environnement économique.

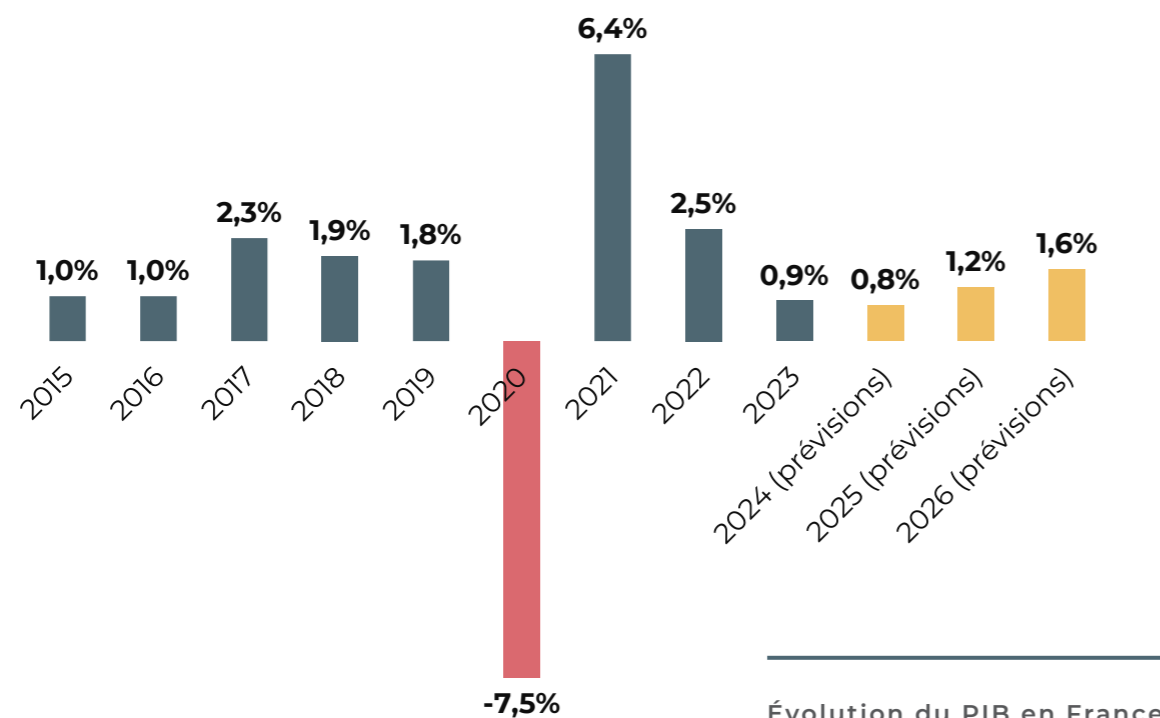
Chiffres-clés  
*(source INSEE)*

+ 0,2 %  
Évolution du PIB  
au T1 2024

+ 7,5 %  
Taux de chômage  
au T1 2024

+ 2,2 %  
Inflation  
Variation annuelle en juin 2024

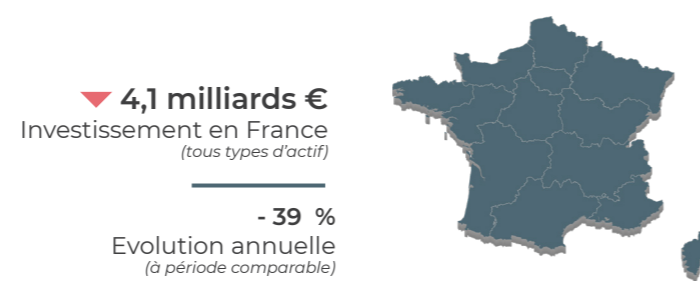
99  
Climat des affaires  
Juin 2024



Sources  
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Sources  
BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS





# 02

## L'investissement Première baisse de la BCE

Conformément à ses annonces du premier trimestre, la Banque centrale européenne a procédé à une première baisse de ses taux directeurs début juin 2024. Maintenu depuis neuf mois à son plus haut niveau historique depuis la création de la zone euro, le taux de dépôt a été réduit de 25 points de base pour atteindre 3,75 %.

Cette décision, particulièrement attendue par les investisseurs, marque la fin de la politique européenne de resserrement monétaire initiée en 2022. Dans le sillage de cette décision, l'État français a acté une première baisse des taux d'usure depuis 2021 : pour les prêts d'une durée de plus de 20 ans, ce taux recule trimestriellement de 23 points de base, à 6,16 %.

Toutefois, la conjoncture actuelle reste soumise aux nombreuses incertitudes politiques et internationales, comme en témoigne la nouvelle hausse de l'OAT à 10 ans (+36,4 points de base, à 3,288 % au 28 juin 2024). Cela ne laisse entrevoir qu'une reprise progressive et prudente du marché de l'investissement au cours des prochains trimestres.

Au cours du premier semestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) a conservé un faible dynamisme : seulement 4,13 milliards d'euros ont été investis depuis le début de l'année,

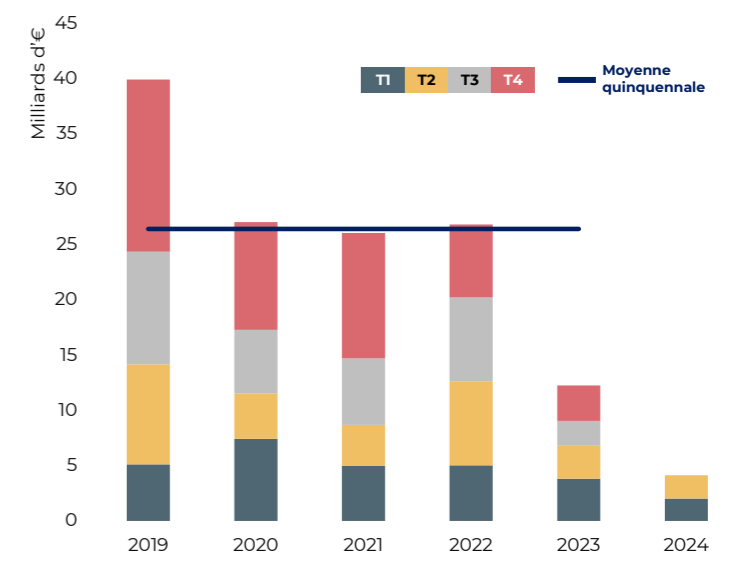
un volume en recul annuel de 39 %, mais surtout 62 % en dessous de la moyenne quinquennale (à période comparable). Ce ralentissement affecte toutes les tranches de montant : les petites opérations (< 20 M€) accusent une baisse annuelle de l'ordre de 33 % des investissements, tandis que celles comprises entre 20 et 50 M€ reculent de 34 %. La chute est encore plus vertigineuse pour la tranche supérieure : les sommes investies dans des transactions comprises entre 50 et 100 M€ s'effondrent de 59 %. Enfin, seulement 9 opérations de plus de 100 millions d'euros ont été actées pour un total de 1,3 milliard d'euros (- 35 % sur un an), dont 6 au deuxième trimestre.

L'acquisition par ARES MANAGEMENT du portefeuille logistique Montclair constitue la principale transaction de ces trois derniers mois et la seule dépassant le seuil des 200 millions d'euros.

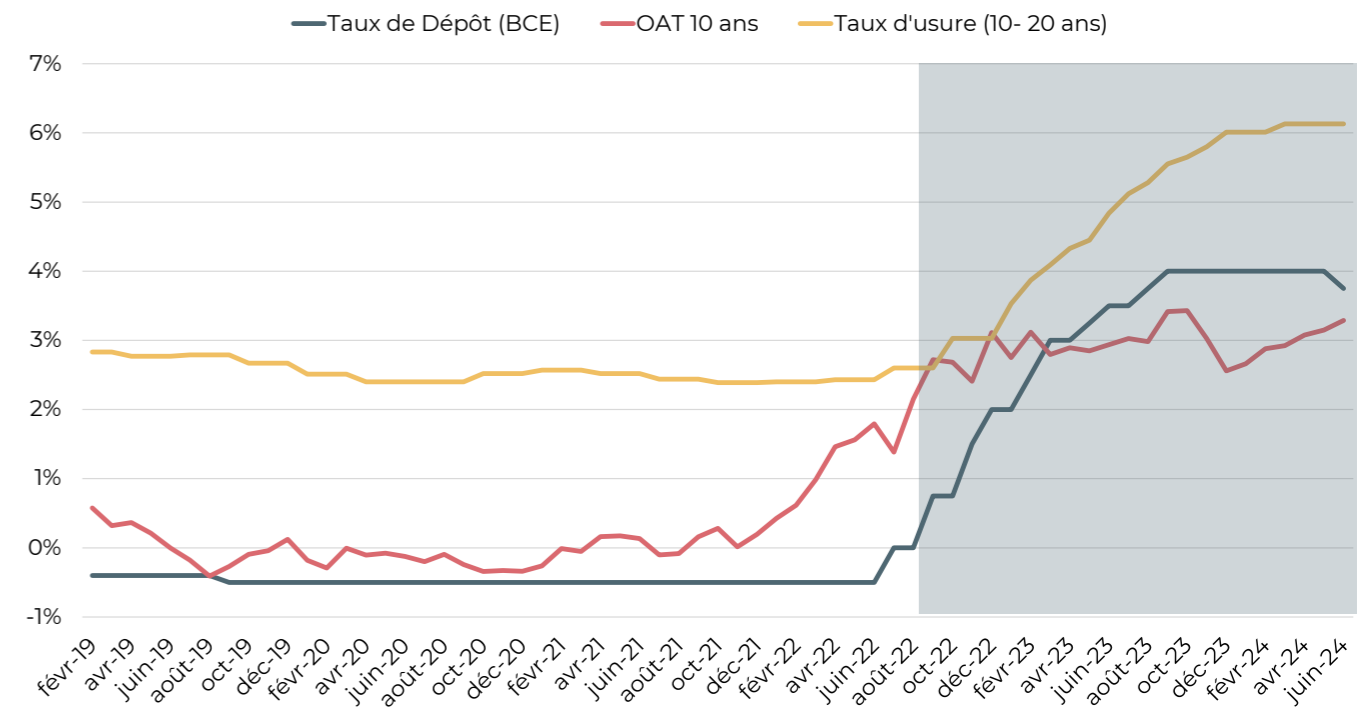
Si les annonces de la BCE permettent d'espérer un second semestre plus dynamique et un atterrissage annuel aux alentours de 10 milliards d'euros, le marché de l'investissement reste confronté à un

ensemble de contraintes conjoncturelles et structurelles incitant à la prudence.

L'effondrement de la collecte nette des SCPI (765 millions d'euros au premier trimestre 2024, - 68 % sur un an), le durcissement des réglementations environnementales (loi ZAN, décret tertiaire, PLU Bioclimatique de Paris...), la crise du secteur de la promotion ou encore les difficultés croissantes de certains marchés locatifs tertiaires constituent autant de freins potentiels à la bonne reprise des investissements en immobilier d'entreprise.



Sources  
BCE, BDF, ASPIIM, IMMOSTAT, EVOLIS

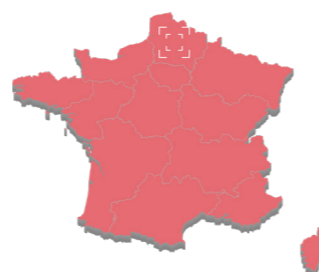


Évolution des taux (à fin de période)

Sources  
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE



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



**- 7 %**

Évolution annuelle à  
période comparable

# 03

## Hauts-de-France

*Investissement : Un premier semestre mitigé*

Conformément à la tendance nationale, le marché de l'investissement de la région Hauts-de-France présente des résultats en baisse. Toutes classes d'actif confondues, 103 millions d'euros ont été investis au deuxième trimestre, portant à 212 millions d'euros le total des sommes engagées au cours du premier semestre 2024.

La configuration incertaine de la conjoncture économique et politique s'est notamment traduite par un attentisme prolongé et un manque de confiance des investisseurs. L'immobilier d'entreprise de la région lilloise a ainsi attiré moins de 212 millions d'€ au S1 2024. Ce résultat affiche un repli annuel de 7 % et se révèle significativement inférieur de 36 % à la moyenne quinquennale à période comparable.

Aucune opération d'envergure, dépassant les 50 millions d'euros, n'a été enregistrée depuis le début de l'année, signe de la prudence persistante des investisseurs. Seules les tranches inférieures à 20 millions et 50 millions d'€ ont été animées et se partagent respectivement 38 % et 62 % des sommes investies.

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 au travers d'opérations d'envergure.

La typologie d'actifs des bureaux conserve la majeure partie des sommes investies dans la région lilloise, soit 50 %. Aux 60 millions d'euros enregistrés au T1 sont venus s'ajouter 46 millions d'euros au T2. Après les acquisitions au T1 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€, le deuxième trimestre a été animé par deux deals notables.

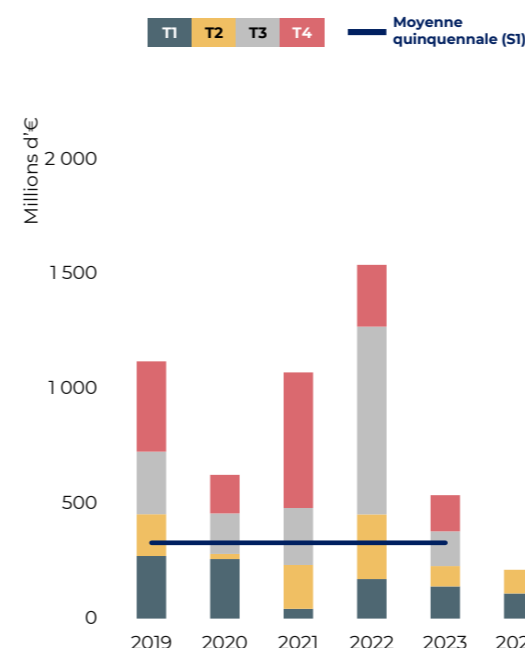
Il s'agit de l'acquisition de l'actif mixte ESPACE CARNOT (bureau/commerce) par NORMA CAPITAL pour environ 28 millions d'euros ainsi que de la cession par KANAM GRUND GROUP de l'immeuble GRAND ANGLE pour un montant légèrement inférieur à 20 millions d'euros.

Après un premier trimestre décevant, avec moins de 7 millions d'euros engagés, la typologie des commerces redresse le cap, avec 35 millions d'euros investis au T2. La performance est notable compte tenu du contexte : ce volume cumulé de 46 millions d'euros est supérieur de 55 % à la moyenne quinquennale à période comparable. La SCPI IROKO ZEN poursuit sa diversification dans la région lilloise et s'est positionnée sur un retail park à Louvrois, à près de 16 millions d'euros, tandis que Mistal Selection, une SCPI de SWISS LIFE AM, a jeté son dévolu sur le retail park La Sentinelle à Valenciennes pour un montant estimé à 15 millions d'euros.

En logistique, 18 millions d'euros supplémentaires au T2 s'ajoutent aux 35 millions d'euros du T1. Malgré cette légère perte de vitesse, cette classe d'actifs conserve son attrait auprès des investisseurs et agrège 25 % des montants investis dans la région.

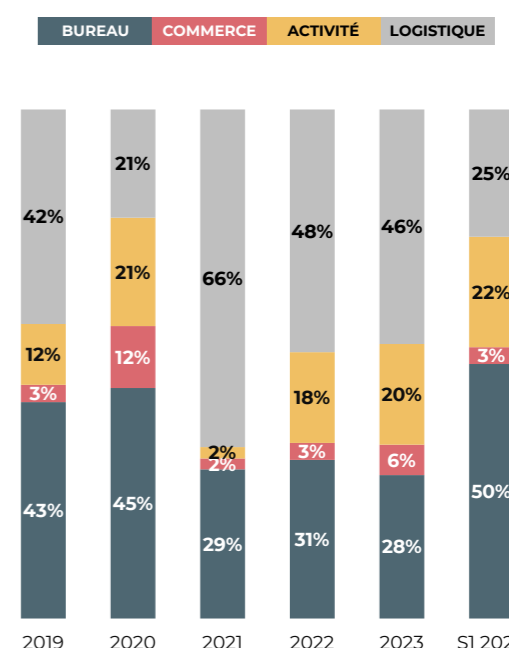
En ce qui concerne les taux de rendement, les *yields* ont poursuivi leur décompression initiée en 2023, quelle que soit la classe d'actifs. Pour les bureaux, le taux de rendement moyen est compris entre 6,75 % et 8 %. Enfin pour la logistique, les taux de rendement sont compris entre 6 et 8 %.

Sources :  
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des montants investis

Sources :  
IMMOSTAT, EVOLIS



Répartition par classe d'actif

Sources :  
IMMOSTAT, EVOLIS







# 04

## Bureaux : marché utilisateur

Un marché soutenu par les grands utilisateurs

Le contraste avec le début d'année est sans appel : les chiffres du T2 2024 rendent compte d'une amélioration notable de l'activité transactionnelle du marché des bureaux de la métropole lilloise.

Selon les données publiées par l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise (OBM – CCI Grand Lille Hauts-de-France), après un premier trimestre sans éclat comptant une cinquantaine de transactions pour un total de 33 000 m<sup>2</sup>, le deuxième trimestre se distingue par un net rebond de la demande placée. Environ 53 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, à travers 73 opérations, un chiffre incluant les opérations en compte-propre.

Au total, la demande placée s'élève à 86 150 m<sup>2</sup> depuis le début de l'année 2024. Ce volume semestriel est en phase avec celui de l'an passé et n'affiche qu'un léger recul annuel de 8 %. Cependant, l'écart avec la moyenne quinquennale est plus conséquent, de l'ordre de 17 %, ce qui tend à prouver que le marché fonctionne sur un rythme encore loin de ces standards habituels d'avant la crise de 2020.

Toutefois, si l'on exclut les compte-propres de l'équation, on constate que la demande placée est supérieure à l'année précédente et tangente la moyenne décennale. Ces opérations avaient joué un rôle moteur essentiel pour l'activité en 2023, mais ont quasiment disparu du

paysage en 2024. Cette configuration du marché prouve que l'activité transactionnelle est résiliente malgré le contexte économique et politique, et les perspectives pour la fin d'année demeurent encourageantes.

Le rebond de la demande placée doit beaucoup à la concrétisation de transactions d'envergure, supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. À la prise à bail de 10 000 m<sup>2</sup> du T1, signée dans l'actif Upline, à Villeneuve-d'Ascq sont venues s'ajouter au T2, les signatures de la BANQUE POPULAIRE DU NORD et de DECATHLON dans l'immeuble Attraction à Marcq-en-Barœul, dont la date de livraison est prévue pour début 2027.

En partie grâce à ces transactions, le marché du neuf représente plus de la moitié de la demande placée au S1 2024, soit environ 55 %.

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. Les surfaces neuves et restructurées sont très demandées et une part conséquente de l'offre future est déjà précommercialisée.

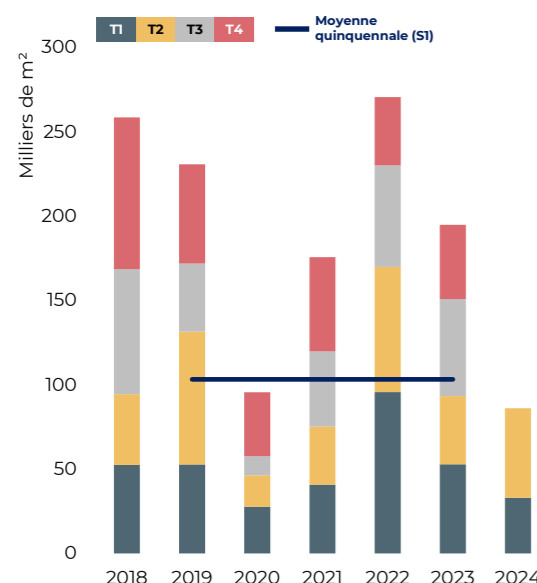
### Chiffres-clés au S1 2024

Sources : OBM, EVOLIS

**86 150 m<sup>2</sup>**  
Demande placée  
- 8 % en évolution annuelle

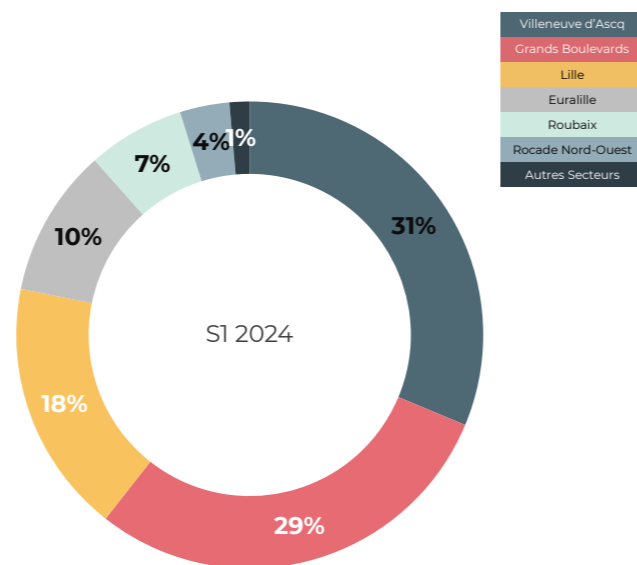
**15**  
Transactions 1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>  
(27 300 m<sup>2</sup> commercialisés)

**16**  
Transactions 500 - 1 000 m<sup>2</sup>  
(12 260 m<sup>2</sup> commercialisés)



Évolution de la demande placée (compte-propres inclus)

Sources : OBM, EVOLIS

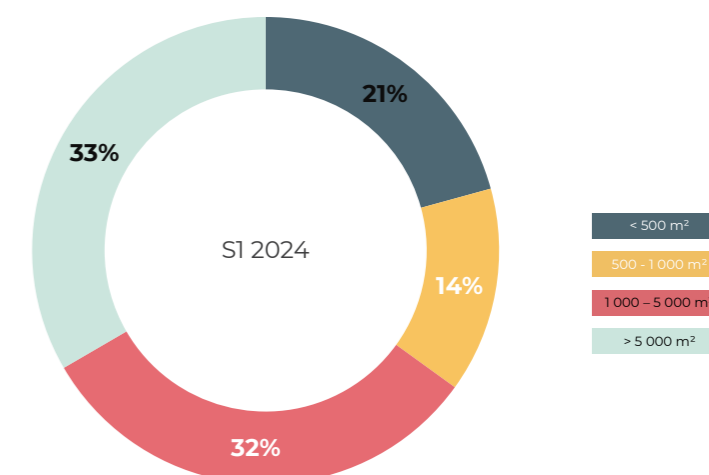


Répartition géographique de la demande placée

Sources : OBM, EVOLIS

### Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources : OBM, EVOLIS



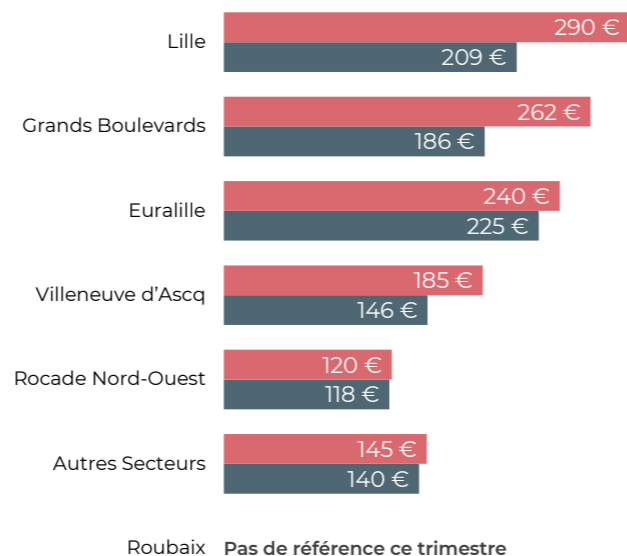


## Les bureaux (suite)

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 et dans les quartiers d'affaires se maintiennent entre 200 €/m<sup>2</sup>/an et 280 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/an. En périphérie, les surfaces de 1<sup>ère</sup> main se louent majoritairement entre 145 €/m<sup>2</sup>/an et 160 €/m<sup>2</sup>/an. Les valeurs de seconde main suivent également cette tendance haussière : elles sont généralement comprises entre 85 et 150 €/m<sup>2</sup>/an en dehors de Lille et peuvent grimper jusqu'à 220 €/m<sup>2</sup>/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. Les récentes acquisitions sont plutôt localisées en périphérie, comme en témoigne la demande placée en hausse dans le secteur Villeneuve d'Ascq, dont les programmes en cours de construction ont largement été plébiscités par les grands utilisateurs. Traditionnellement, dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 000 et 4 000 €/m<sup>2</sup>.

Sources : OBM, EVOLIS.



### Les loyers moyens par secteur au T2 2024

Sources : OBM, EVOLIS

# 05

## Locaux d'activités : marché utilisateur

Une demande toujours croissante

Après un premier trimestre encourageant, le marché des locaux d'activités de la région lilloise garde le cap et se maintient sa trajectoire haussière.

Près de 40 500 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, à travers 37 transactions au deuxième trimestre, portant à 75 215 m<sup>2</sup> le volume total transacté depuis le début de l'année 2024. Ce résultat semestriel affiche une progression de 36 % par rapport au S1 2023. Il s'agit là d'un résultat notable, d'autant plus que, seule une transaction dépasse les 5 000 m<sup>2</sup>.

Le segment intermédiaire, compris entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>, avec 26 transactions, agrège 69 % de la demande placée. Dénombrant 51 signatures, le segment inférieur à 1 000 m<sup>2</sup> représente, quant à lui, 31 % de l'activité.

Le marché des locaux d'activités reste majoritairement animé par des locations : ces dernières concentrent 65 % de la demande placée. Faute d'offre suffisante, les acquisitions sont plus limitées, au nombre de 20 ce semestre.

Les surfaces de première main demeurent un produit rare sur ce marché. 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 territoires dont l'attractivité repose avant tout sur la disponibilité.

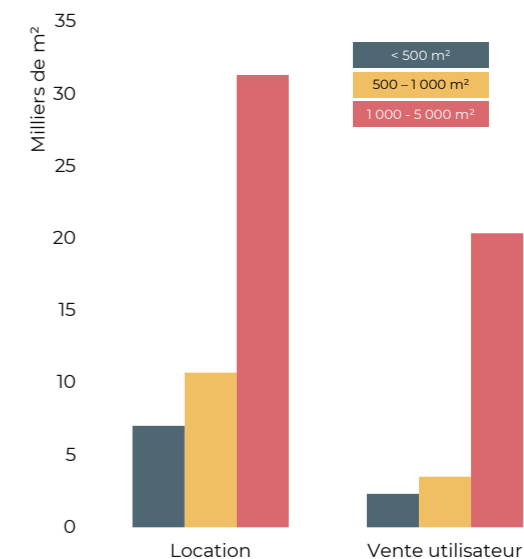
Géographiquement, l'activité transactionnelle s'est principalement déployée au Sud (46 %) et au Nord Est (37 %) de l'agglomération lilloise. Ces deux secteurs concentrent à eux deux, près de 83 % de la demande placée.

Face à une offre limitée, la demande des utilisateurs reste soutenue. 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 €/m<sup>2</sup>/an et 80 €/m<sup>2</sup>/an. La fourchette est plus élevée pour des locaux de première main, allant de 85 €/m<sup>2</sup>/an jusqu'à 95 €/m<sup>2</sup>/an dans les communes au Sud de l'agglomération.

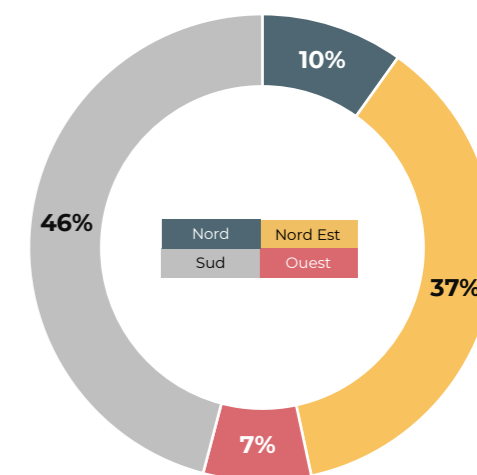
La tendance haussière est identique sur le marché de l'acquisition, qui se caractérise également par un manque de disponibilité. À cette situation tendue s'ajoute l'impact de la hausse des coûts de construction à l'acquisition : le prix au m<sup>2</sup> pour des locaux de qualité dépasse ainsi les 1 300 €/m<sup>2</sup>.

Sources : OBM, EVOLIS.



### Répartition de la demande placée par type de contrat au S1 2024

Sources : OBM, EVOLIS.



### Répartition géographique de la demande placée au S1 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



**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