



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T4 2024



01

L'actualité économique

Un relâchement monétaire éclipsé par les incertitudes politiques

Dans la continuité de l'assouplissement des politiques de resserrement monétaire initié cet été à l'aune du reflux de l'inflation en zone euro, la fin d'année a été marquée par la décision de la Banque centrale européenne de procéder à deux nouvelles baisses des taux au quatrième trimestre.

Ainsi, l'institution européenne a successivement ajusté son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,25 % puis 3,00 %, soit une baisse de 100 points de base sur l'ensemble de l'année. Cela se traduit en France par une nouvelle contraction du taux d'usure : selon la dernière publication de la Banque de France, le taux des prêts de plus de 20 ans recule trimestriellement de 18 points de base, à 5,67 %.

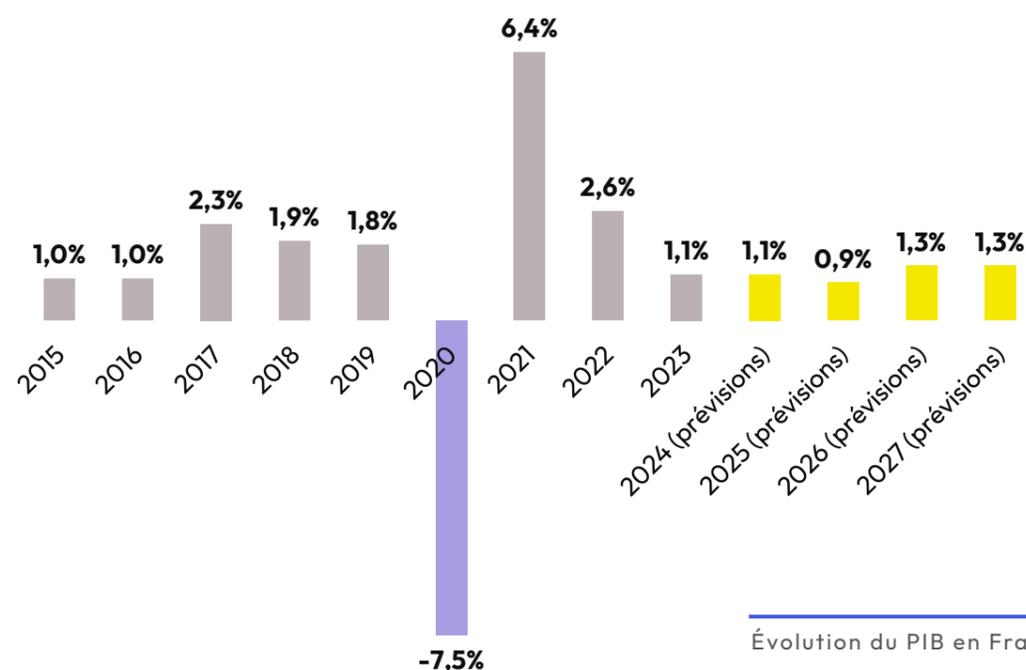
En dépit de l'amélioration indéniable de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à de multiples incertitudes, dont au premier rang desquelles la crise politique, amplifiée par la censure du gouvernement Barnier. Ainsi, le gouvernement Bayrou, nouvellement nommé, se retrouve d'emblée confronté à l'épineux dossier budgétaire, une problématique préoccupante à l'heure où l'évolution de la dette française est plus que jamais sous la surveillance de la Commission européenne et des agences de notation. Dans ce contexte mouvementé, le nouveau Premier ministre a d'ores et déjà annoncé une prévision de croissance annuelle réduite pour 2025 (seulement + 0,9 % du PIB contre + 1,1 % pour le gouvernement sortant, en phase avec les dernières estimations de la Banque de France) et une projection de déficit public atteignant 5,4 % contre seulement 5,0 % pour le budget présenté en octobre.

Témoin de cette nouvelle détérioration de la conjoncture nationale, l'OAT à 10 ans a terminé l'année 2024 à 3,21 % et frôle même à nouveau les 3,50 % à la mi-janvier, soit son niveau le plus élevé depuis octobre 2023. Outre ce pessimisme des marchés financiers, le mois de décembre a également été marqué par l'inquiétude croissante des ménages et des entreprises. Ainsi, l'indicateur synthétisant la confiance des ménages chute trimestriellement de 6 points pour atteindre 89 points quand l'indicateur du climat des affaires suit également une tendance baissière, s'établissant à 94,3 points (- 3,6 points par rapport à septembre). Si les projections de croissance de la Banque de France pour 2024 restent pour le moment stables à + 1,1 %, ces nouveaux éléments défavorables pourraient finalement conduire à un résultat inférieur.

Dans ces conditions, les perspectives économiques pour 2025 restent largement incertaines et pourraient même s'assombrir davantage en fonction de l'évolution de la situation politique française et des relations internationales.

Chiffres-clés source INSEE

- ▶ + 7,4 %
Taux de chômage
au T3 2024
- ▲ + 1,3 %
Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en décembre 2024
- ▶ 89
Confiance des ménages
Décembre 2024
- ▼ 94,3
Climat des affaires
Décembre 2024



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES
ECHOS, IMPROVE



▼ **12,1 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

- 2 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Percée en fin d'année

La timide reprise amorcée au troisième trimestre se poursuit au dernier trimestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme sa légère embellie : plus de 4,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des trois derniers mois, soit la meilleure performance trimestrielle depuis 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2024, l'investissement national atteint 12,1 milliards d'euros, un résultat en phase avec l'exercice précédent (- 2 %) mais toujours largement en-deçà de la moyenne quinquennale (- 54 %).

Toutes les tranches de montant sont affectées par ce ralentissement, mais dans des proportions diverses. Ainsi, les sommes investies dans des opérations de moins de 20 millions d'euros se situent 27 % sous la moyenne quinquennale quand celles comprises entre 20 et 50 millions reculent de 40 %. Ce ralentissement est encore plus conséquent pour les tranches supérieures : - 49 % pour les deals situés entre 50 et 100 millions d'euros et jusqu'à - 70 % pour les transactions > 100 millions d'euros.

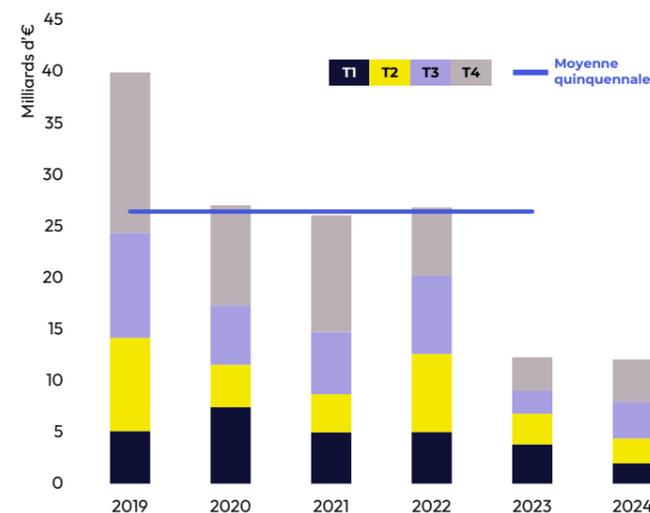
Dans ces conditions, un rééquilibrage du marché s'opère : les grandes transactions pèsent pour 32 % des investissements (contre une part moyenne quinquennale de 46 %) quand les plus petites opérations voient leur part atteindre 22 % (contre 15 % en moyenne).

Cette configuration témoigne de la frilosité des investisseurs, souhaitant diluer les risques en favorisant des opérations de plus petite envergure.

Si ces premiers signes d'amélioration sont évidemment une bonne nouvelle la prudence reste de mise. En effet, les nombreuses incertitudes politiques et économiques pourraient conduire à un nouveau ralentissement de l'activité transactionnelle.

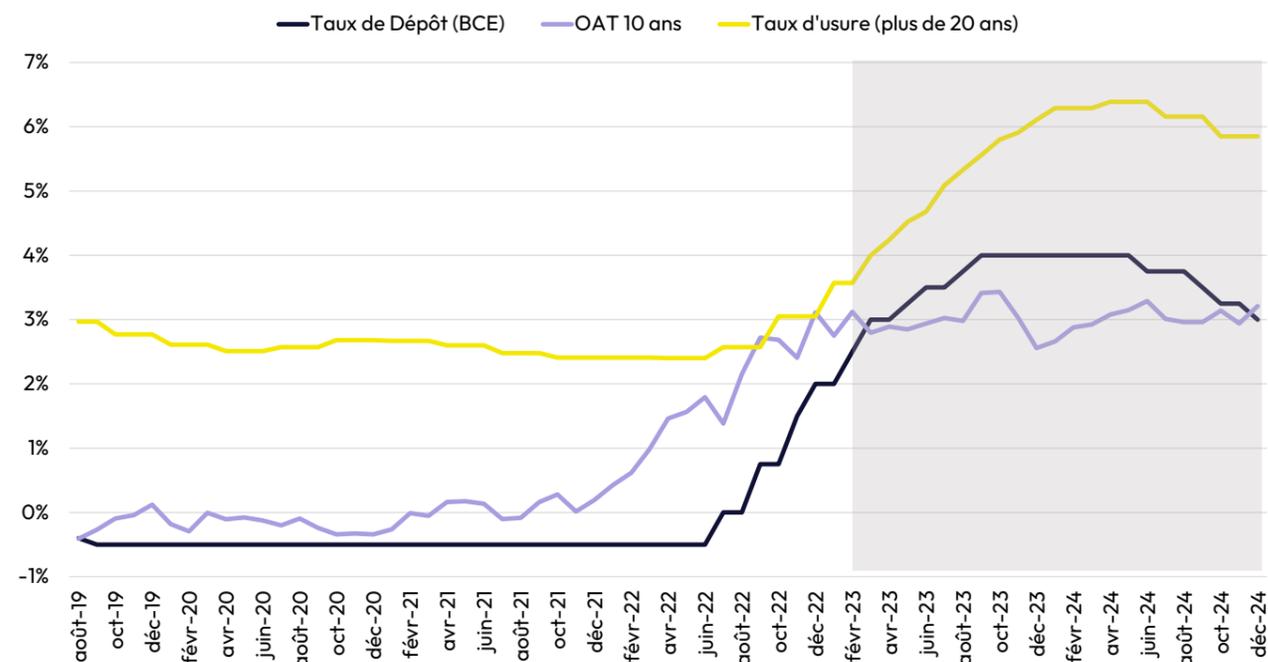
Selon les prévisions les plus optimistes, un plein retour à la normale ne pourrait être envisagé qu'à partir du second semestre 2025.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE



03

▼ **570 millions €**
Investissement dans la région
Hauts-de-France
(tous types d'actif)
+ 6 %
Evolution annuelle
Sources : IMMOSTAT, IMPROVE.



L'investissement en région Hauts-de-France

Une année 2024 mitigée

Après un début d'année 2024 relativement modeste, le marché de l'investissement dans l'agglomération lilloise a connu une hausse notable des sommes investies en immobilier d'entreprise sur la seconde moitié de l'année. Malgré ces quelques signes d'amélioration, le marché de l'investissement reste fébrile.

Toutes classes d'actif confondues, 157 millions d'euros ont été investis au quatrième trimestre dans la région Hauts-de-France, portant à 570 millions d'euros le total des sommes engagées en 2024. Ce résultat affiche une hausse annuelle de 6 % comparée à la décevante année 2023, mais il faut garder à l'esprit que ce montant investi demeure inférieur de 38 % à la moyenne quinquennale.

Le marché a majoritairement été animé par des transactions comprises entre 20 et 50 millions d'euros, qui, avec un montant cumulé de 247 millions d'euros, concentrent 43 % des sommes investies. Les deals inférieurs à 20 millions d'euros ont également été un moteur essentiel de l'activité et occupent une part de marché de 31 %. A l'inverse, les opérations d'envergure, dépassant les 50 millions d'euros ont été bien plus rares et ne représentent que 26 % des engagements. Les acteurs français, notamment les SCPI et les foncières cotées, ont été prédominants sur le marché lillois, alors que les acteurs étrangers ont joué aux abonnés absents en 2024.

Concernant le détail par typologie d'actifs, plusieurs tendances ont été observées. En perte de vitesse, les bureaux ont connu une fin d'année assez terne, avec 33 millions d'euros investis en 3 mois. Ainsi, les investissements dans cette typologie totalisent 190 millions d'euros en 2024 : un volume, certes en hausse annuelle de 26 %, mais inférieur de 44 % à la moyenne quinquennale. Parmi les opérations significatives de 2024, il convient de citer les acquisitions réalisées par la SCPI NORMA CAPITAL, d'une part l'ESPACE CARNOT pour un montant avoisinant 30 millions d'€ et d'autre part, l'immeuble PANORAMA pour 23 millions d'€.

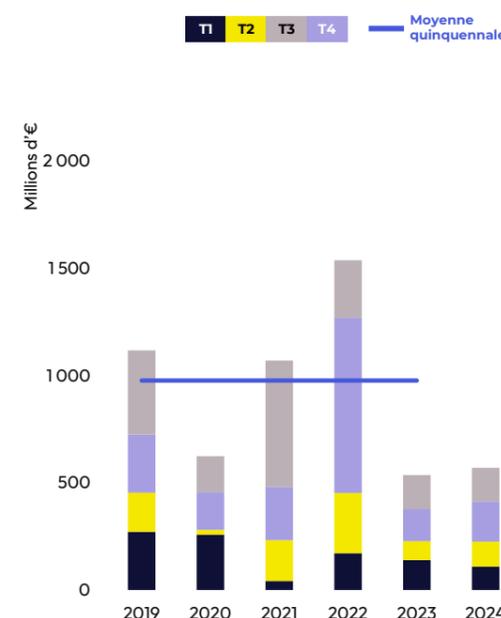
La typologie des commerces a également connu une fin d'année décevante, avec à peine 8 millions d'euros investis au T4, portant à 134 millions le volume investi sur les 12 mois de 2024. Pour autant, ce résultat affiche une hausse annuelle de 26 % et se révèle en phase avec la moyenne quinquennale. La cession du retail park Aushopping Promenade de Flandre, pour près de 70 millions d'euros au T3 constitue la vente majeure de cette année.

Les investissements sur la classe d'actifs des locaux d'activité sont anecdotiques et ne représentent que 1 % des sommes investies dans la région lilloise, avec 7 millions d'euros. Aucune opération n'a été actée depuis le T1 sur ce type de produit.

Enfin, il convient de terminer ce tour d'horizon par la classe d'actif majoritaire, à savoir la logistique, qui agrège 42 % des engagements dans la région Hauts-de-France. L'appétit des investisseurs pour cette typologie ne se dément pas : 116 millions d'euros supplémentaires au T4 s'ajoutent aux 123 millions d'euros des trois premiers trimestres. Ce résultat solide est en phase avec l'an passé et la moyenne quinquennale.

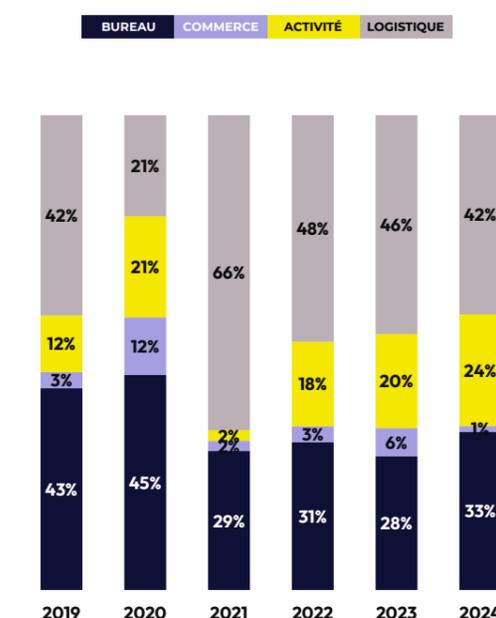
En ce qui concerne les taux de rendement, les *yields* ont poursuivi leur décompression initiée en 2023, quelle que soit la classe d'actifs. Pour les bureaux, le taux de rendement moyen est compris entre 6,75 % et 8 %. Enfin pour la logistique, les taux de rendement sont compris entre 6 et 8 %.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Répartition par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



LILLE



04

Bureaux : le marché utilisateur

Un marché sans relief pénalisé par un contexte économique dégradé

Sans surprise, le marché de l'immobilier de bureaux de la région lilloise n'a pas connu d'embellie en 2024. La demande placée est restée sous le seuil des 150 000 m² commercialisés.

Selon les données publiées par Immostat et l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise (OBM - CCI Grand Lille Hauts-de-France), le ralentissement du marché est notable en fin d'année, avec 29 100 m² commercialisés pour 67 transactions, alors que cette période bénéficie généralement d'une accélération de l'activité transactionnelle. Il s'agit là du plus faible volume trimestriel de l'année 2024.

De ce fait, l'activité transactionnelle s'élève à 140 885 m² pour l'ensemble de l'année. Ce volume est en repli de 28 % comparé à l'an passé et se révèle significativement inférieur de 27 % à la moyenne quinquennale, ce qui tend à prouver que le marché fonctionne sur un rythme encore loin de ses standards habituels.

Le ralentissement du marché découle de l'attentisme toujours fort des utilisateurs, dans un contexte d'instabilité politique et économique. Ce phénomène se traduit, d'une part par le recul des opérations en compte-propre et d'autre part, par la raréfaction des transactions > 5 000 m².

Ainsi, les compte-propres ont quasiment disparu du paysage, seule une dizaine d'opérations a été recensées en 2024

alors que ces transactions, généralement d'envergure, avaient joué un rôle moteur essentiel pour l'activité en 2022 et 2023.

Par ailleurs, la demande des grands utilisateurs a fortement faibli : au dernier trimestre, seule une transaction > 5 000 m² a été actée. Il s'agit de la prise à bail de KEOLIS dans l'immeuble Empreinte d'une surface de 5 325 m².

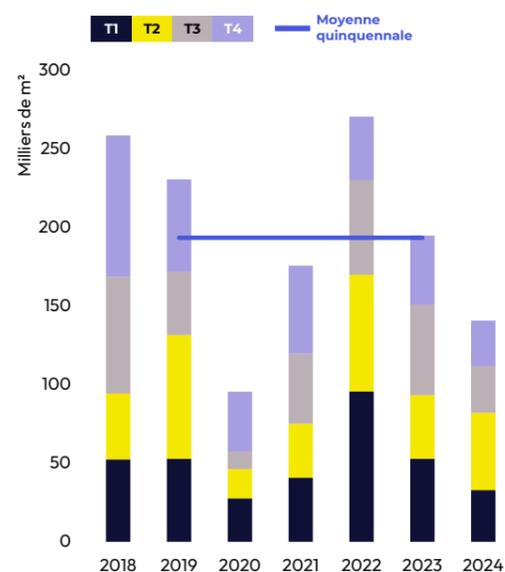
Dans un contexte de ralentissement du marché, le succès de commercialisation des programmes tertiaires neufs de la commune de Marcq-en-Barœul est à souligner : cette signature de KEOLIS s'ajoute aux deux acquisitions enregistrées au T2 de la BANQUE POPULAIRE DU NORD (10 200 m²) et de MOBILIS AFM (8 265 m²) dans l'immeuble Attraction, dont la date de livraison est prévue pour début 2027.

Concernant l'activité sur les autres segments de surfaces, le repli est moins prononcé. Le segment intermédiaire, compris entre 1 000 et 5 000 m² occupe le cœur du marché, avec une part majoritaire de 31 %.

Bien que la demande placée de seconde main reste majoritaire, les immeubles de dernière génération

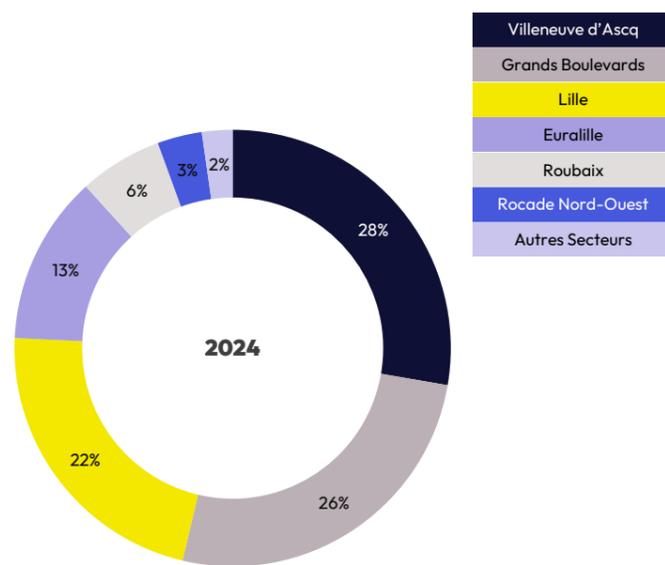
Chiffres-clés 2024
(sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE)

140 885 m²
Demande placée
- 28 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

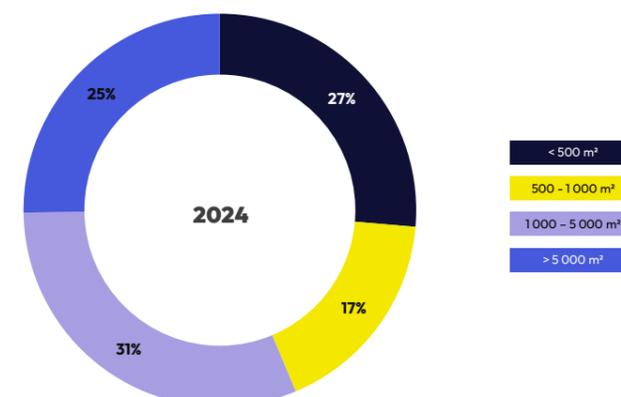


Répartition géographique de la demande placée

Sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE



Les bureaux (suite)

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. Géographiquement, l'activité se concentre principalement dans trois secteurs, Villeneuve d'Ascq (28 % de la demande placée), suivi par le secteur Grands Boulevards (26 %) et enfin par le secteur central, Lille (22 %).

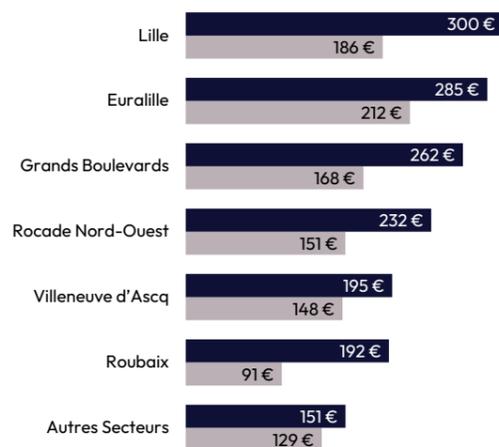
En ce qui concerne les disponibilités, l'offre vacante sur l'ensemble de l'agglomération lilloise n'évolue pas de manière significative et se compose majoritairement de surfaces de seconde main, enrichie par plusieurs libérations. Les surfaces neuves et restructurées sont très demandées et une part conséquente de l'offre future est déjà précommercialisée.

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 €/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 plus de 300 €/m²/an.

En périphérie, les surfaces de première 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, les prix au m² gravitent autour de 4 000 € pour des bureaux neufs. Dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises dans une fourchette entre 2 000 et 4 000 €/m².

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMPROVE



Les loyers par secteur géographique (prime / moyen)

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

05

Locaux d'activités : le marché utilisateur

Des acquisitions majeures dynamisent la fin d'année

Le marché des locaux d'activités de la région lilloise résiste comparativement mieux que celui des bureaux en 2024. Après un premier trimestre morose, l'activité transactionnelle a redressé le cap en cours d'année et finit l'année en fanfare.

Près de 85 000 m² ont été commercialisés en fin d'année, au travers 22 signatures. Il s'agit, et de loin, du meilleur résultat trimestriel de l'année 2024.

S'élevant à 197 200 m² sur un an, le volume total transacté affiche une progression notable de 11% par rapport à l'an passé. Il s'agit ainsi d'une performance notable, compte tenu des perturbations économiques et de la rareté de l'offre disponible.

L'accélération de l'activité transactionnelle en fin d'année est soutenue par 3 signatures d'envergure, à commencer par l'acquisition de 24 000 m² par la SCI AURI DROUOT à Tourcoing. La société BIGBOX s'est également portée acquéreuse de 19 600 m² dans la commune de Villeneuve d'Ascq, tandis que HDF LOCATION a pris à bail une extension de 23 000 m² dans la commune de Haubourdin.

Le dynamisme du marché doit beaucoup à la concrétisation de ces transactions qui concentrent à elles seules 80 % de la demande placée trimestrielle. Au total, la demande placée > 5 000 m² agrègent une part de marché majoritaire de 43 %. Vient ensuite le segment intermédiaire, compris entre 1 000 et 5 000 m², qui représente 38 % de la demande placée. Plus en retrait, le segment inférieur à 1 000 m² ne concentre, quant à lui, que 19 % de l'activité.

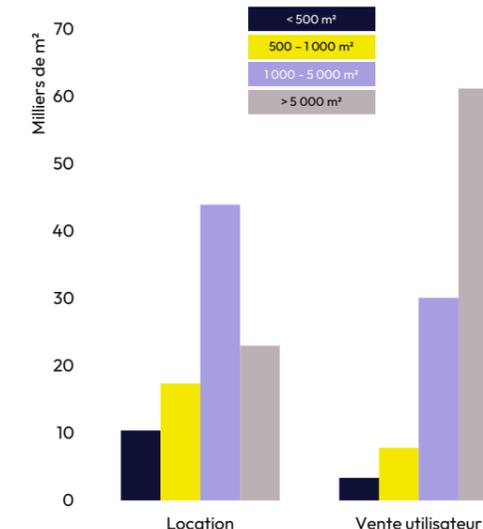
Traditionnellement, le marché des locaux d'activités est animé par des locations. En raison d'une offre plus restreinte, les acquisitions sont plus limitées. Mais cette tendance s'est inversée en 2024 : le segment de la vente à utilisateur a opéré un rebond notable et représente 52 % de la demande placée, grâce aux transactions > 5 000 m² précédemment évoquées.

Géographiquement, l'activité transactionnelle s'est principalement déployée au Sud et au Nord Est de l'agglomération lilloise. Ces deux secteurs concentrent à eux deux, près de 96 % de la demande placée. Plébiscitée par les grands utilisateurs, la commune de Tourcoing finit première sur le podium 2024.

Le marché des locaux d'activités reste contraint par de faibles disponibilités à l'offre. Cette configuration de marché favorise une augmentation généralisée des valeurs. 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. Si ces locaux d'activités sont accompagnés de bureaux, les loyers moyens peuvent largement dépasser les 100 €/m²/an.

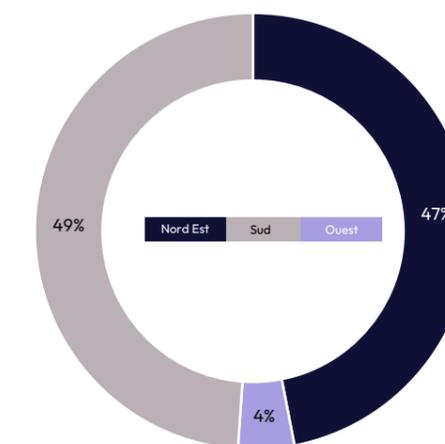
La tendance haussière est identique sur le marché de l'acquisition, qui se caractérise également par un manque de disponibilité. À cette situation tendue s'ajoute l'impact de la hausse des coûts de construction à l'acquisition : le prix au m² pour des locaux de qualité dépasse ainsi les 1 300 €/m².

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMPROVE



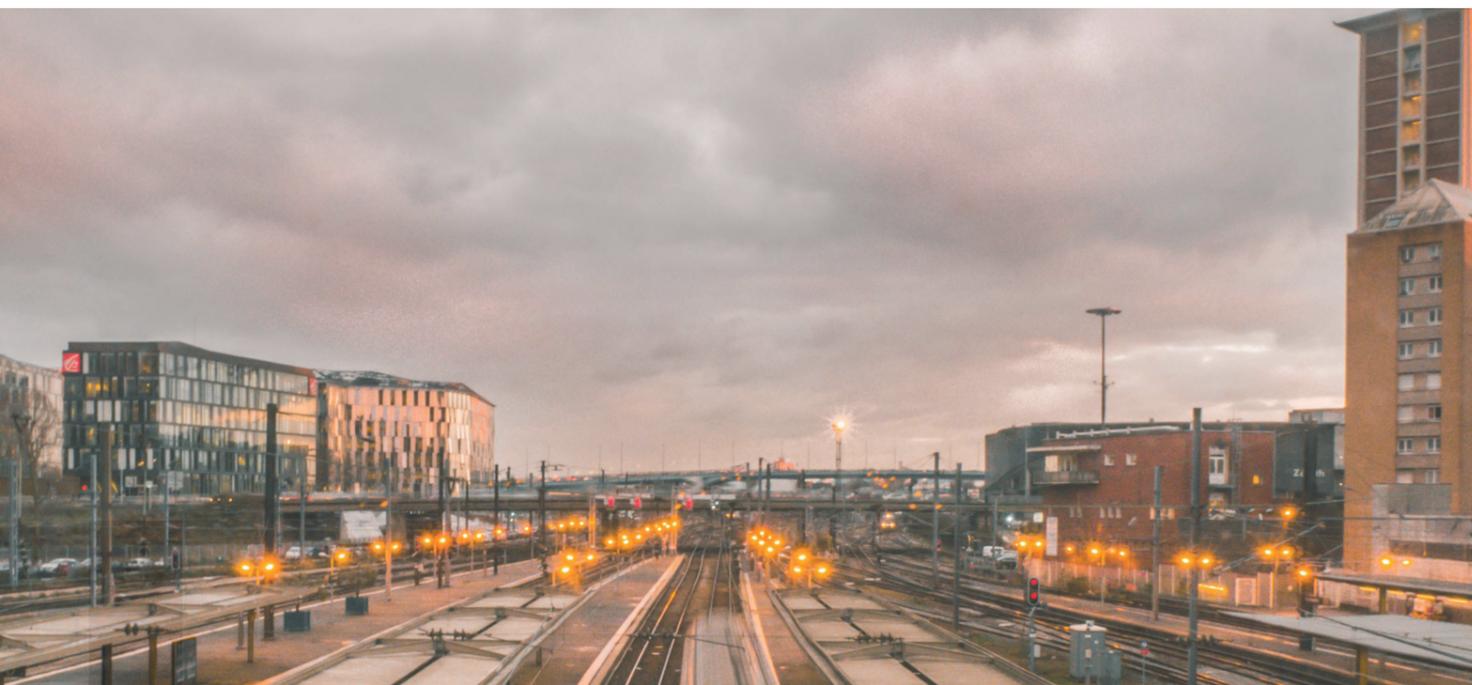
Répartition de la demande placée par type de contrat et tranche de surface

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMPROVE



+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION

6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



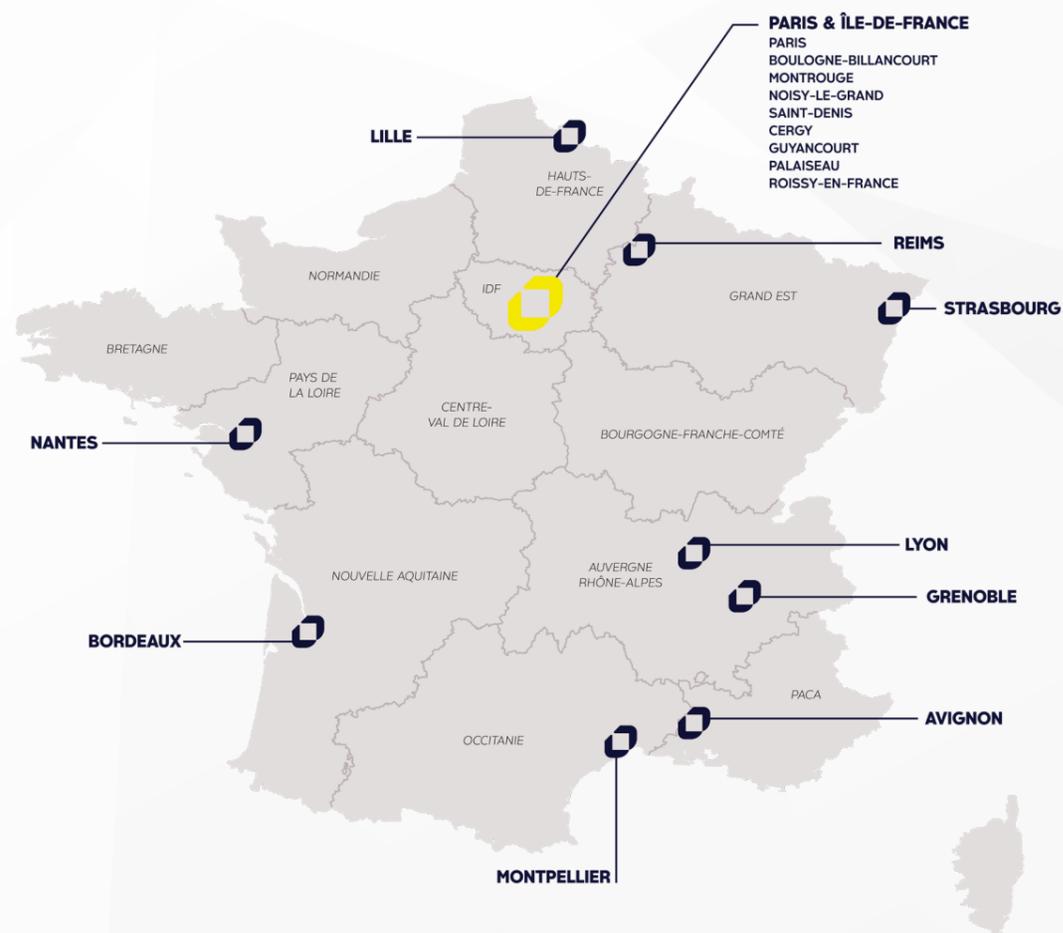
COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**



improve

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

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

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES
LOGISTIQUE

T4 2024

improve