

LE MARCHE TERTIAIRE DE LA METROPOLE LILLOISE A 9 mois 2023



Xavier HUGOT
Directeur Général Nord



Stéphane GREUGNY
Directeur Département Bureaux

Novembre 2023



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

LILLE | CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

MARCHE TERTIAIRE DE LA METROPOLE LILLOISE : FAITS MARQUANTS A 9 MOIS 2023

- **150 929 m²** de demande placée, **soit une progression de 9% par rapport à la moyenne à 10 ans.**
- **260 opérations réalisées**, dont **30 supérieures à 1 000 m².**
- **Ré-ajustement du volume des comptes propres** qui passe de 96 912 m² à 9 mois 2022 à 22 980 m² à 9 mois 2023.
- **Le neuf représente 53 848 m²** (hors comptes propres), en progression de 9% sur la moyenne à 10 ans
- **Le seconde main avec 74 101 m² placés** progresse lui de 10% sur la moyenne à 10 ans.
- **Les valeurs locatives restent stables** dans le neuf et le seconde main.
- **Le stock à un an diminue de 5%.**

Nous restons raisonnablement optimistes pour le dernier trimestre, plusieurs opérations sont en négociation avancée, leurs conclusions positives devraient nous permettre d'atteindre, voire de franchir en fin d'année la barre des 200 000 m² placés.

SOMMAIRE





CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE



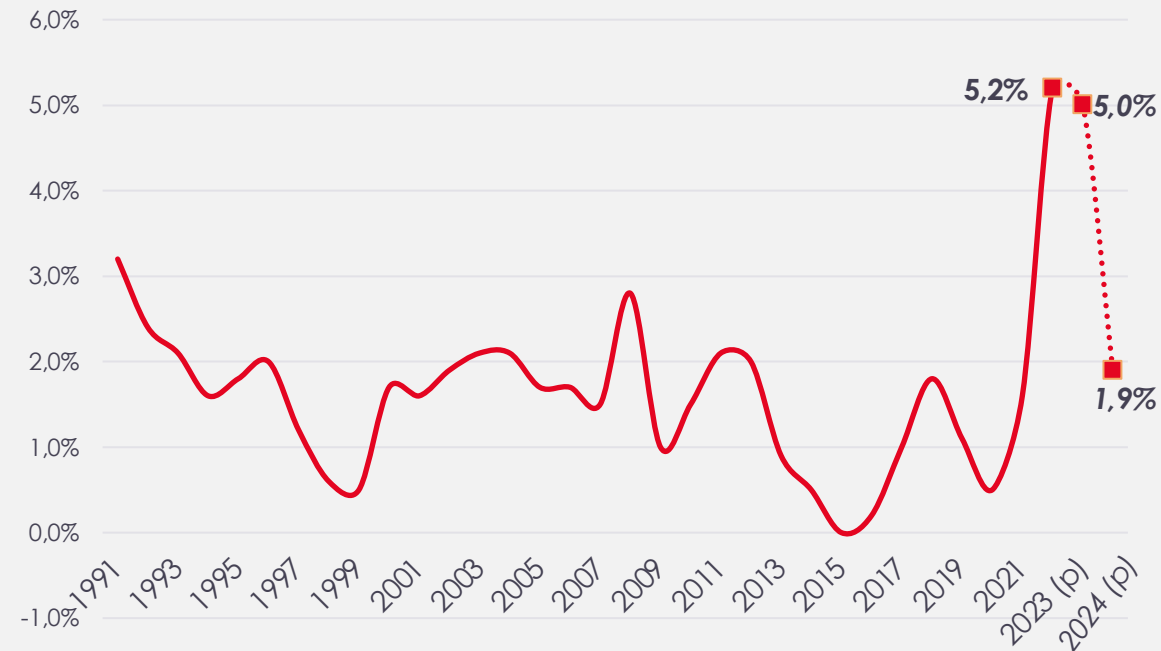
VERS UN RALENTISSEMENT DE L'INFLATION EN 2024

Évolution du taux d'inflation dans le monde

	2022	Sept 2023	2023 (prévisions)	2024 (prévisions)
Etats-Unis	+8,0 %	+3,7 %	+3,8 %	+2,6 %
Zone Euro	+9,2 %	+4,3 %	+5,6 %	+3,2 %
France	+5,2 %	+4,9 %	+5,0 %	+1,9 %

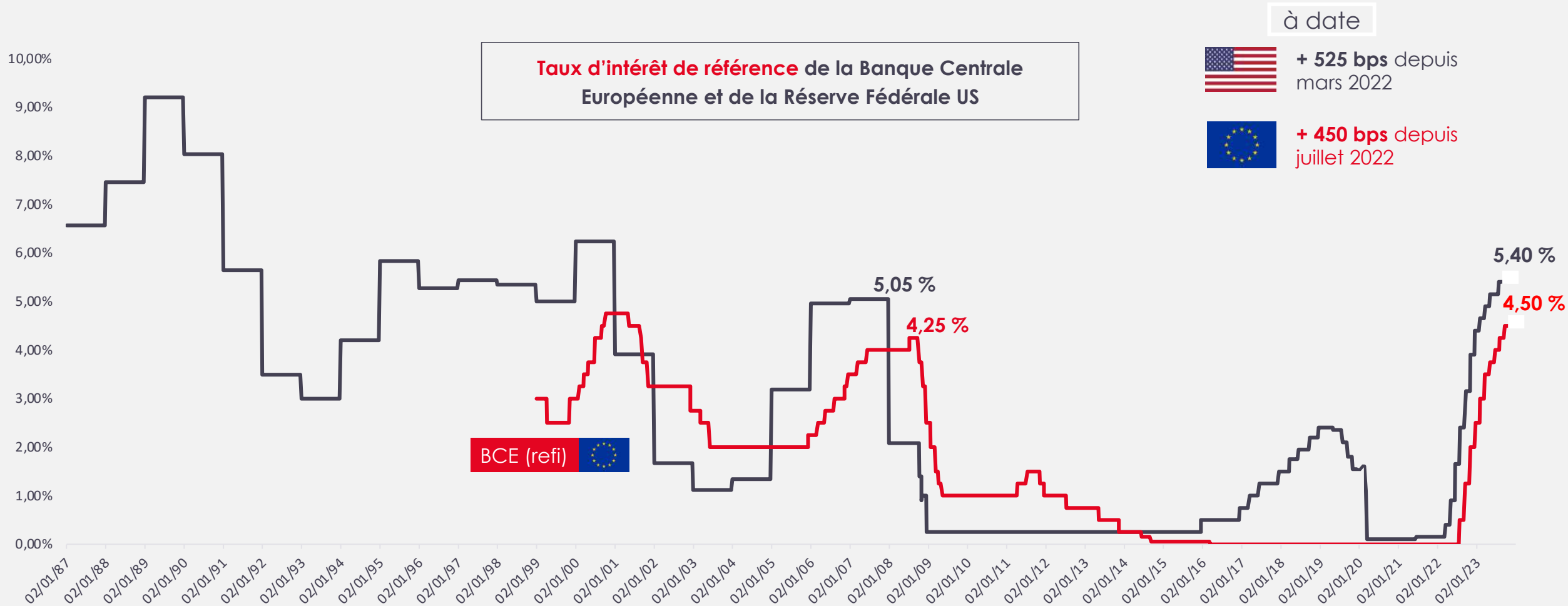
Source : Arthur Loyd, d'après Eurostat / OCDE / Insee / Oxford Economics

Évolution du taux d'inflation en France



UN RESSEREMENT MONETAIRE INEDIT QUI DEVRAIT TOUCHER A SA FIN EN 2023

Dixième tour de vis de la BCE en 15 mois



UN RESSEREMENT MONETAIRE INEDIT QUI DEVRAIT TOUCHER A SA FIN EN 2023

Que faut-il retenir de cette hausse sensible des taux directeurs ?

➤ **Resserrement du crédit**
pour les ménages
et entreprises

➤ La **lutte contre l'inflation**
contribue à freiner
l'activité économique

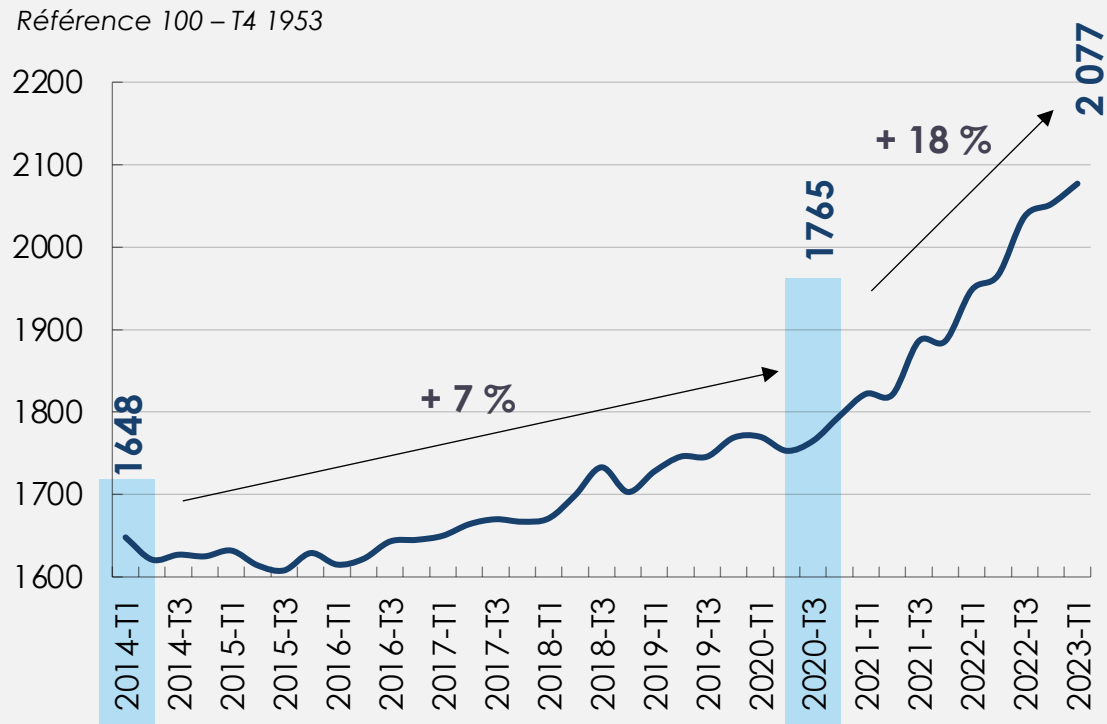
➤ Les **marchés des capitaux**
et de l'épargne mondiale
chahutés

➤ Les **taux d'intérêt** vont rester
élevés en **2024** mais **la visibilité**
devrait être meilleure

CONTEXTE D'INFLATION : DES CONSEQUENCES DIRECTES SUR L'IMMOBILIER

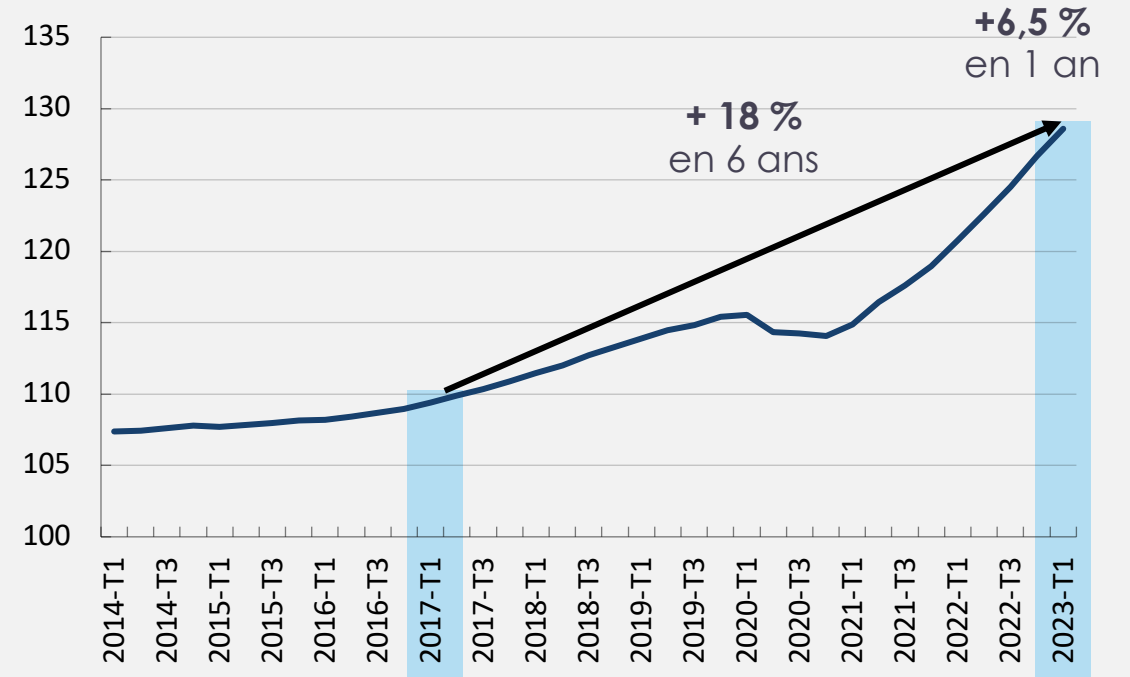
Flambée des coûts de construction // hausse significative des indices de révision des loyers

Indice du coût de la construction en France



Source : Arthur Loyd, d'après Insee

Indice des loyers des activités tertiaires en France

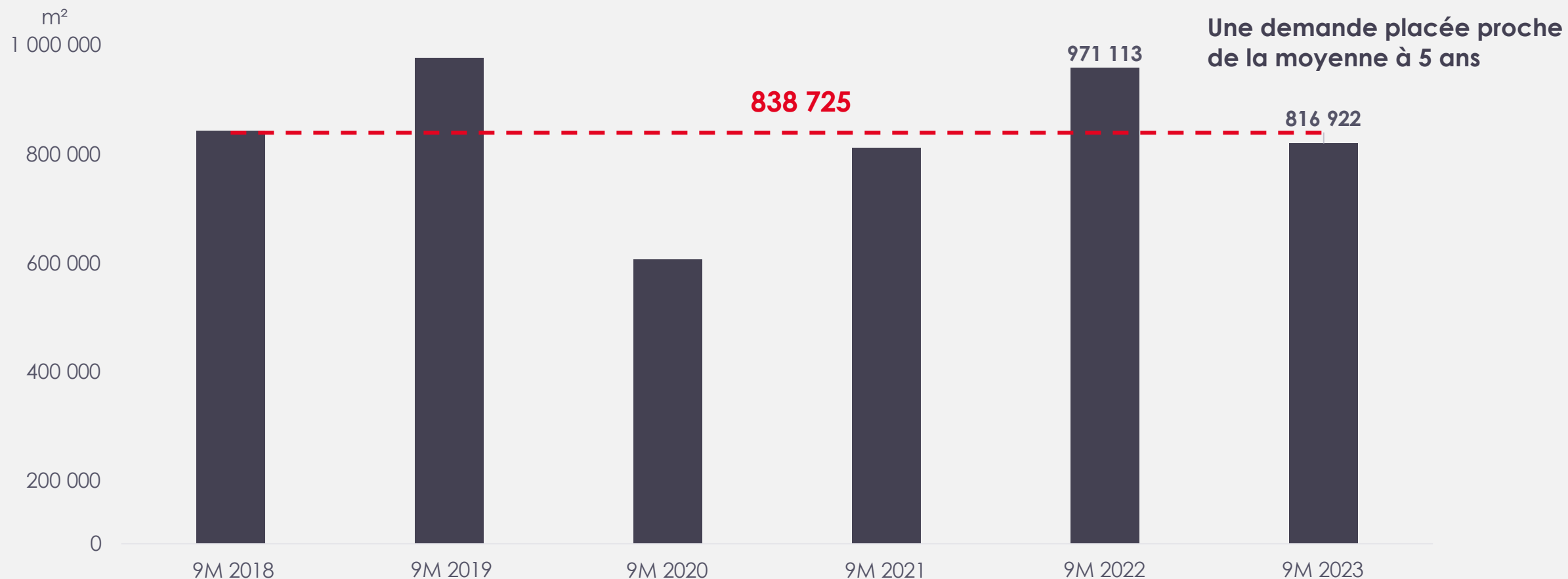


Source : Arthur Loyd, d'après Insee

**MARCHE TERTIAIRE
EN REGION
A 9 mois 2023**

MARCHE LOCATIF PAR REGION A 9 MOIS 2023

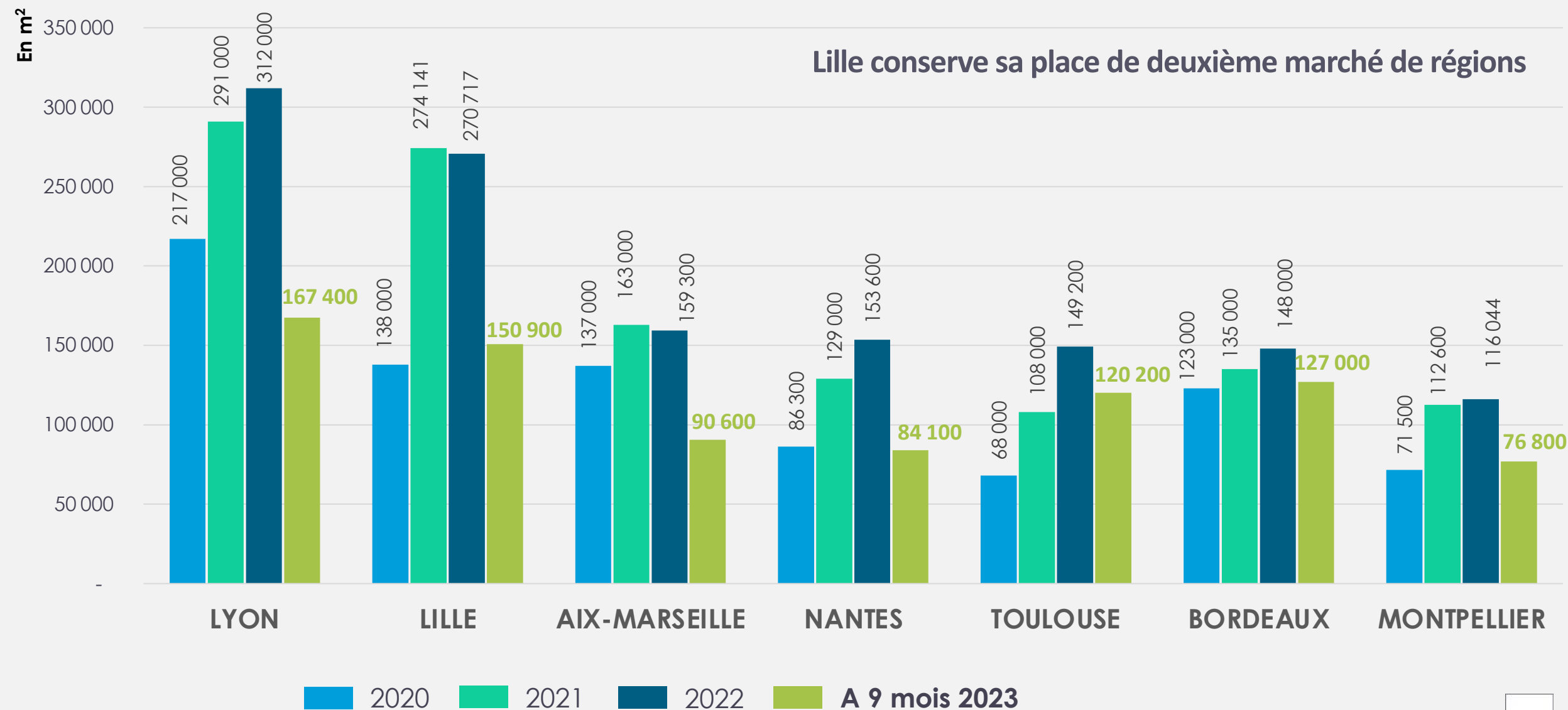
Demande placée en bureaux dans les 7 principaux marchés régionaux
(Lyon, Lille, Aix-Marseille, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Montpellier)



--- Moyenne à 5 ans

Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

EVOLUTION DES VOLUMES DE TRANSACTION SUR LES GRANDES METROPOLES REGIONALES



DES EVOLUTIONS CONTRASTEES SELON LES METROPOLES REGIONALES

7 principaux marchés régionaux (chiffres provisoires)

Chiffres à 9 mois

Lille conserve sa place de deuxième marché de régions



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche, d'après les observatoires régionaux

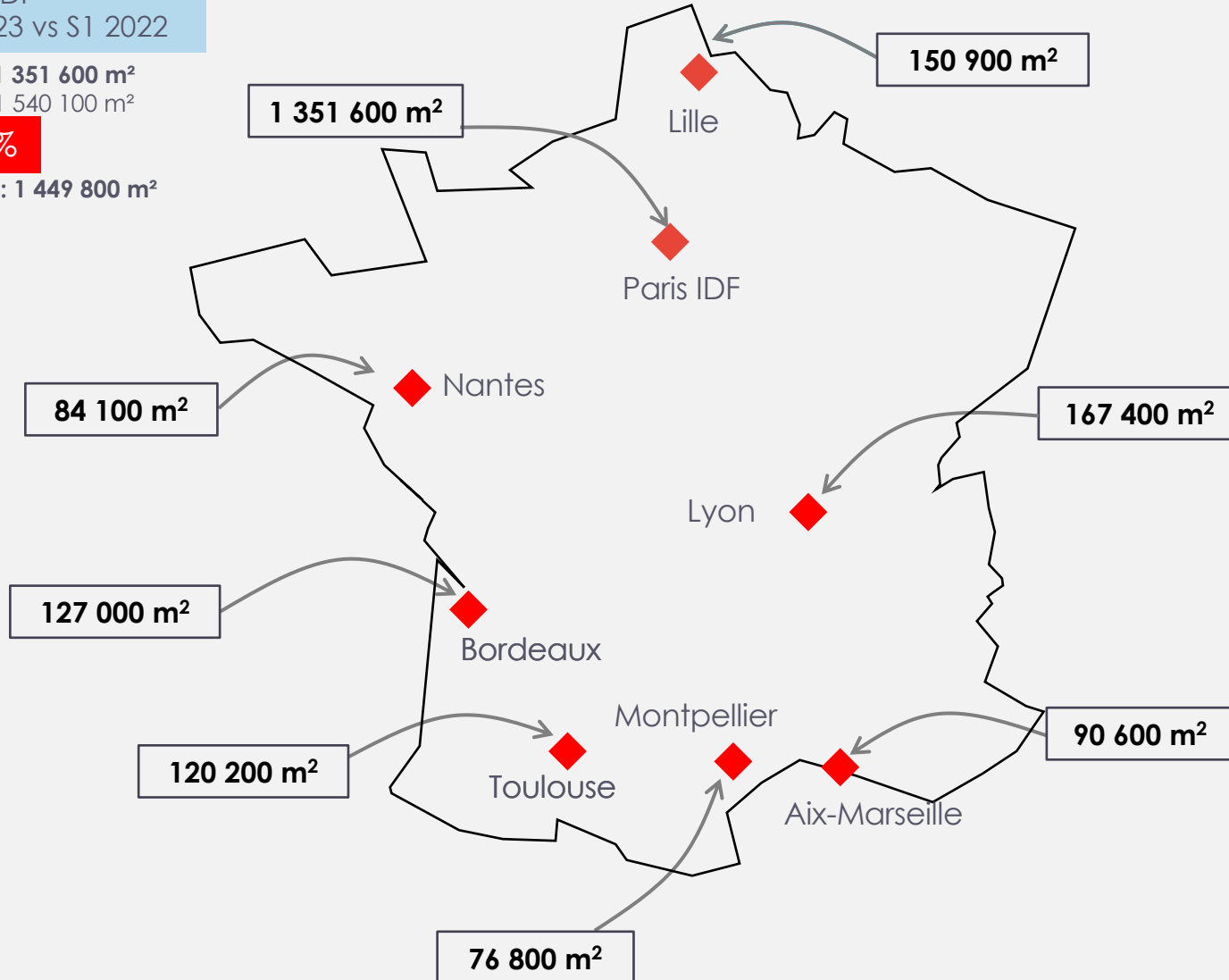
DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX DANS LES PRINCIPAUX MARCHÉS RÉGIONAUX

Paris IDF
Evolution S1 2023 vs S1 2022

A 9 mois 2023 : 1 351 600 m²
A 9 mois 2022 : 1 540 100 m²

-12 %

Moyenne à 5 ans : 1 449 800 m²



Evolution 9 mois 2023 vs 9 mois 2022
7 marchés Régions

9 mois 2023 : 816 800 m²
9 mois 2022 : 960 700 m²

-16 %

Quelques faits marquants à 9 mois 2023



Toulouse et Bordeaux, seuls marchés en hausse depuis le début 2023



Un regain de dynamisme au 3^{ème} trimestre dans la plupart des métropoles qui limite le recul du marché des Régions

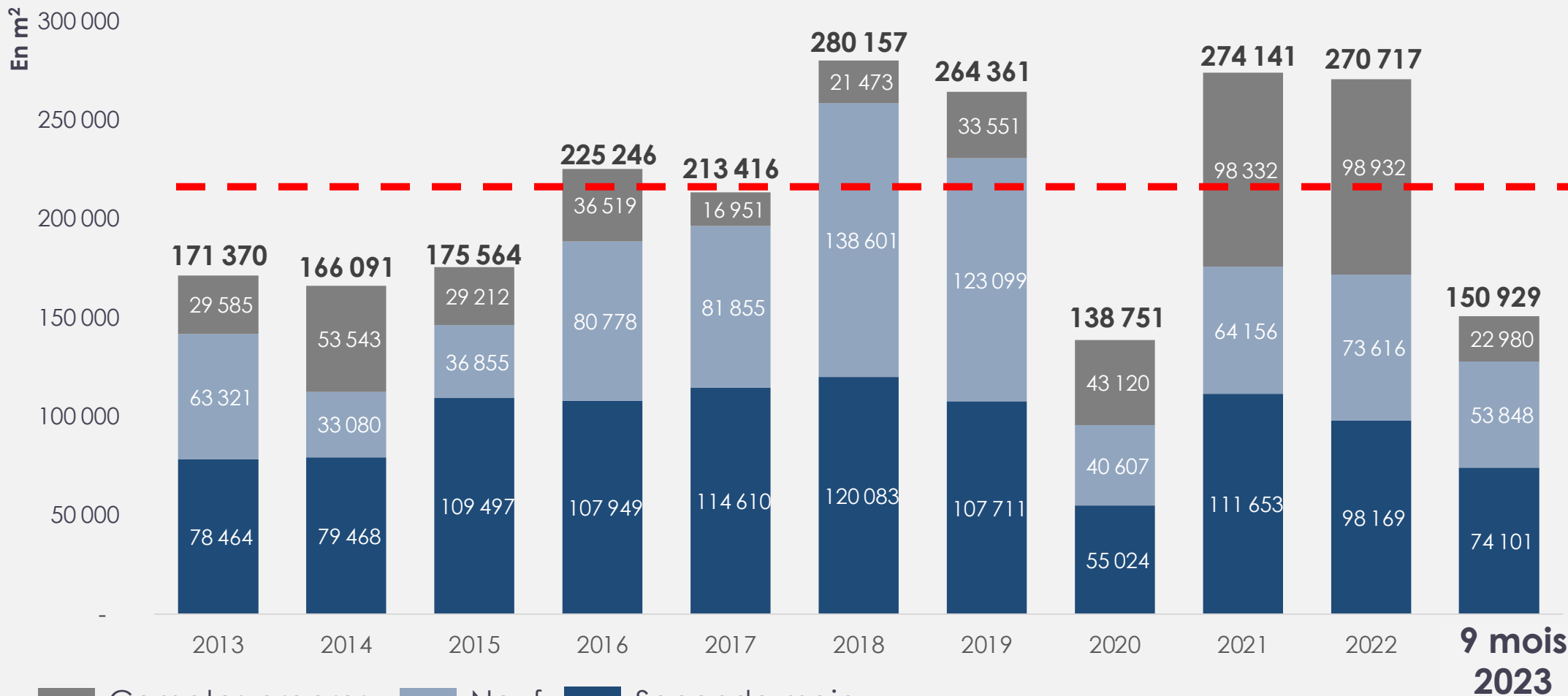


Retrait des comptes propres et méga deals à Lyon et Lille par rapport à 2022

MARCHE TERTIAIRE DE LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE

EVOLUTION DES VOLUMES DE TRANSACTION EN METROPOLE LILLOISE

Total	171 370	166 091	175 564	225 246	213 416	280 157	264 361	138 751	274 141	270 717	150 929
Hors Comptes Propres	141 785	112 548	146 352	188 727	196 465	258 684	230 810	95 631	175 809	171 785	127 949



Moyenne Annuelle à 10 ans

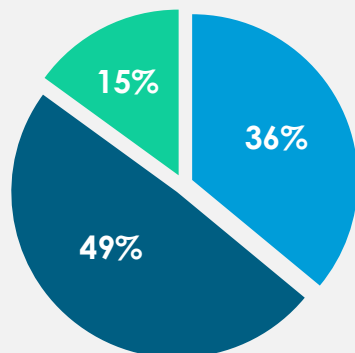
217 690 m²

74 038 m²

97 609 m²

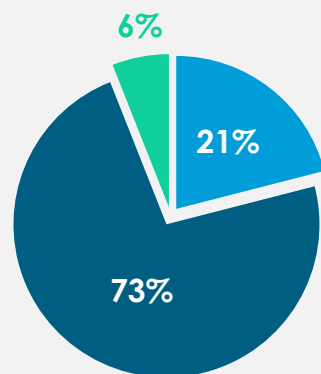
CHIFFRES CLES BUREAUX METROPOLE LILLOISE A 9 MOIS 2023

150 929
placés



- Neuf
- Seconde Main
- Comptes Propres

260
opérations



- Neuf
- Seconde Main
- Comptes Propres

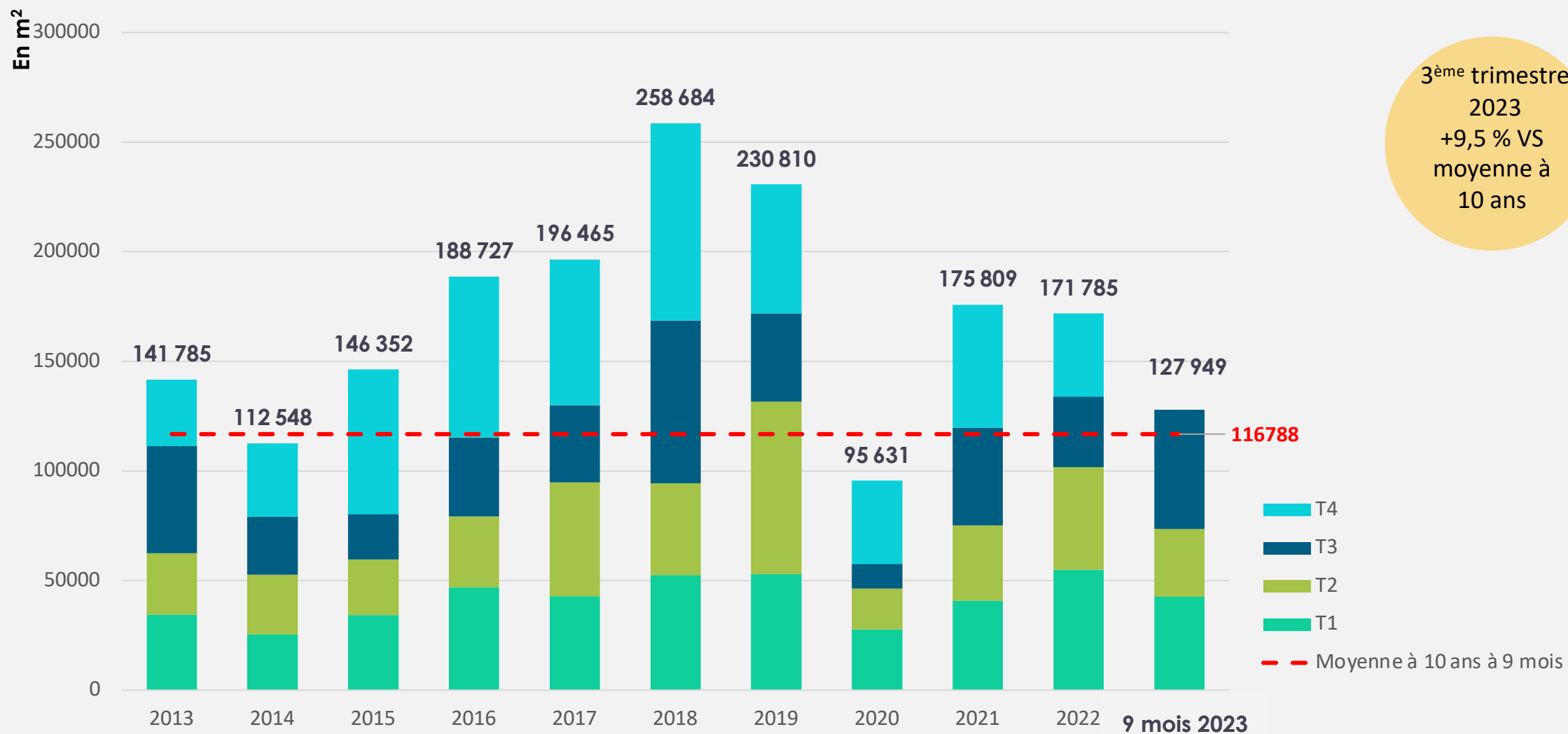
30 Transactions > 1 000 m²
Dont 23 hors comptes propres

Secteurs tertiaires de référence



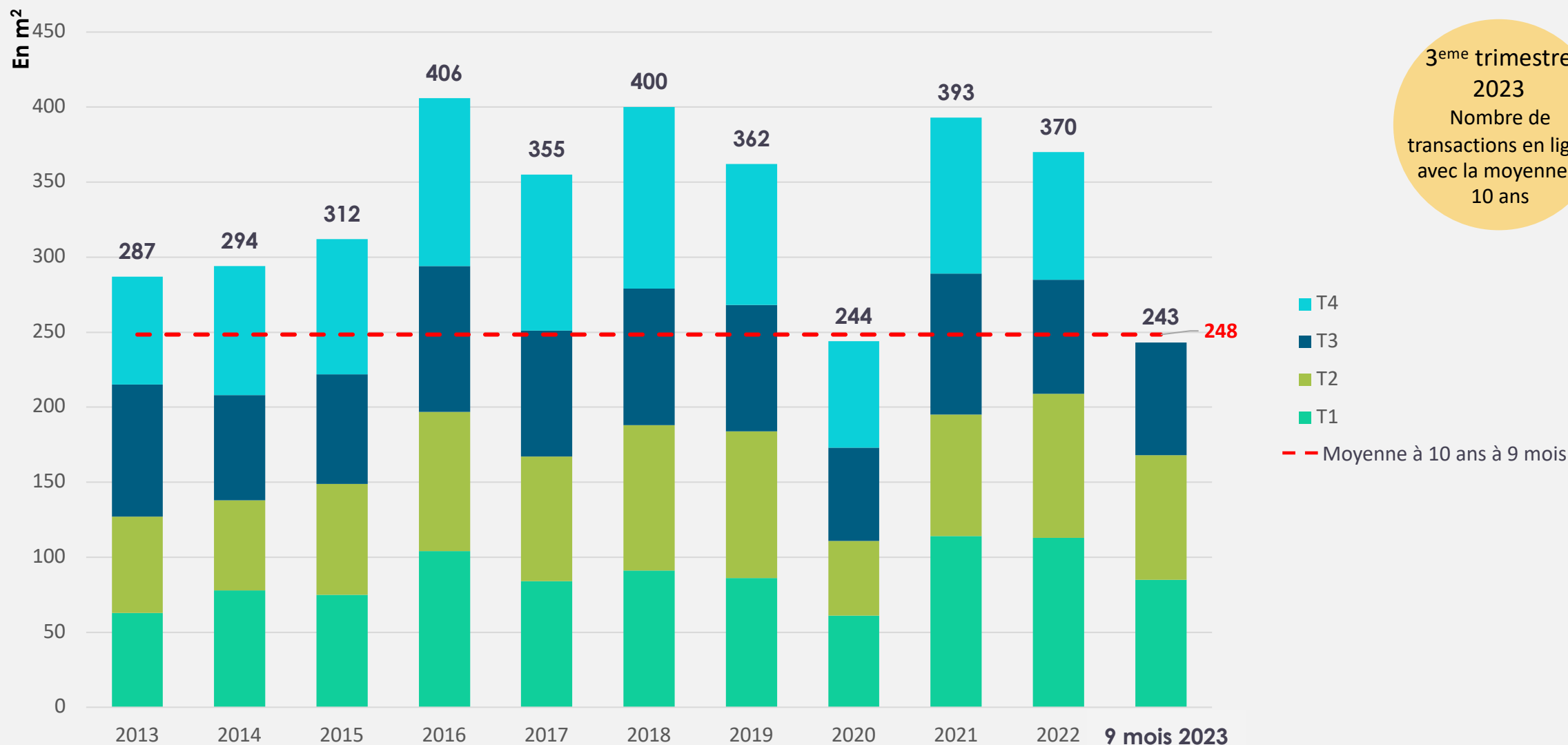
DEMANDE PLACEE PAR TRIMESTRE : SYNTHESE 2013 – 3^{ème} TRIMESTRE 2023

Hors comptes propres

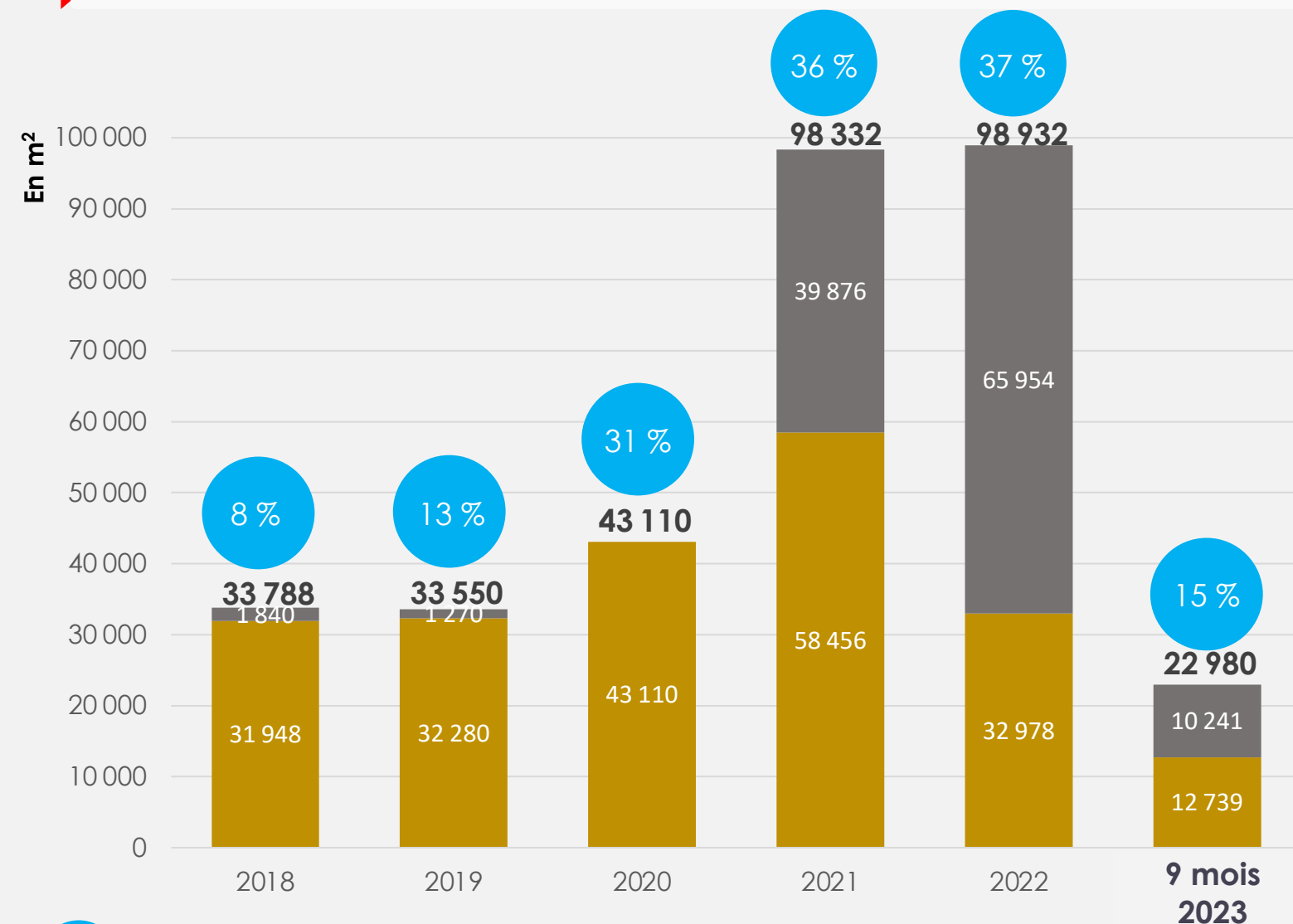


NOMBRE DE TRANSACTIONS : SYNTHÈSE 2013 – 3^{ème} TRIMESTRE 2023

Hors comptes propres



ANALYSE DES COMPTES PROPRES DEPUIS 2018



% du volume total placé

■ Secteur Public ■ Secteur Privé

Principaux comptes propres à 9 mois 2023



Palais Rameau JUNIA
3 951 m²



Siège Pévèle Carembault
3 774 m²



DEHAENNE + Partenaires
1 000 m²



HUB EURASANTE
3 600 m²

En 2023, les comptes propres représentent un volume proche à celui constaté en 2018 et 2019. Ce ré-ajustement explique en grande partie la baisse du volume global placé.

VALEURS LOCATIVES PRIME : NEUF ET SECONDE MAIN POUR CHACUN DES SECTEURS TERTIAIRES

ROCADE NORD OUEST

Neuf : 175
SM : 140

EURATECHNOLOGIES

Neuf : 195
SM : 160

ROUBAIX TOURCOING

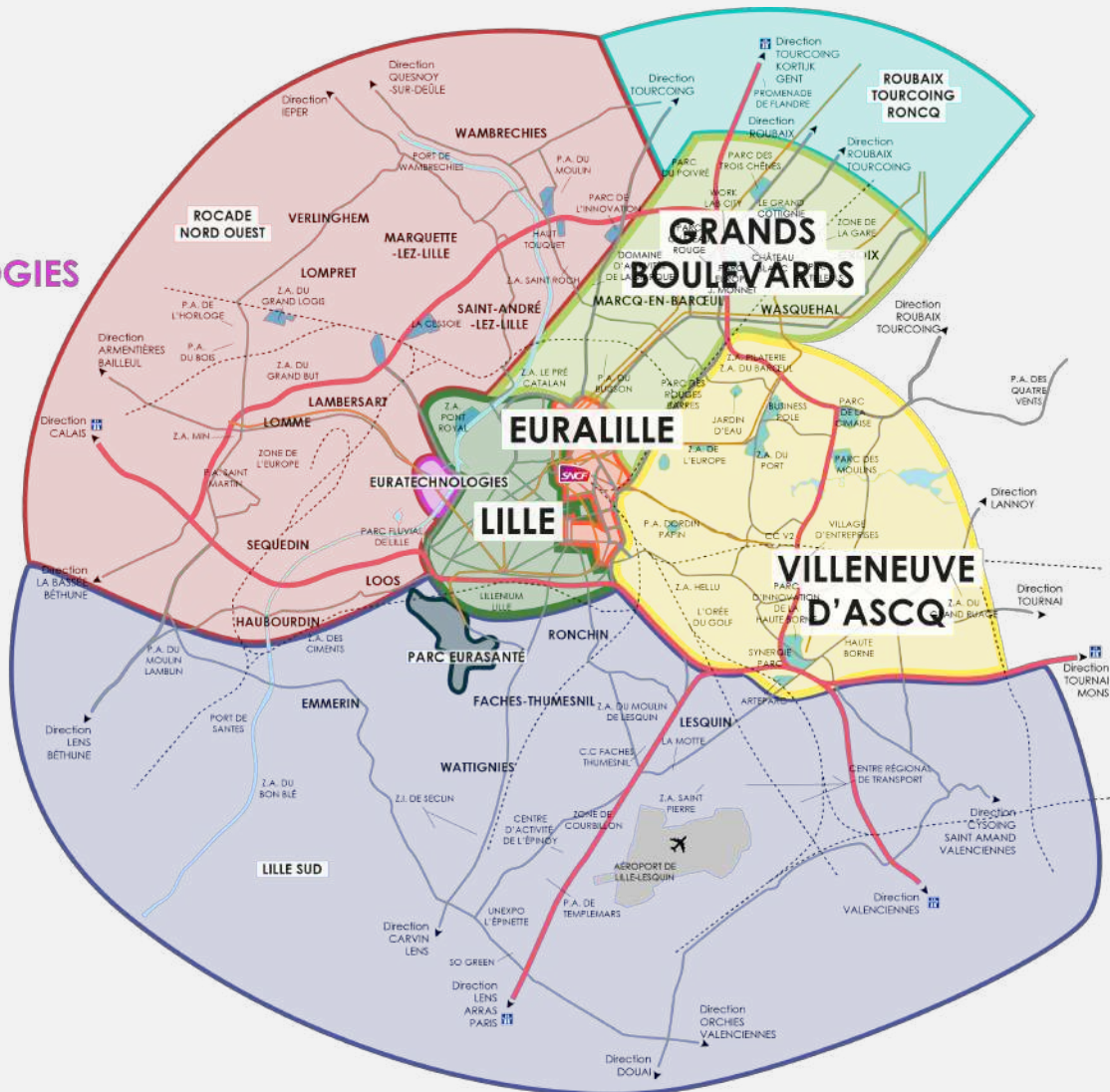
Neuf : 170
SM : 140

EURASANTÉ

Neuf : 175
SM : 140

LILLE SUD

Neuf : 165
SM : 130



Secteurs de références

LILLE

Neuf : 300
SM : 230

EURALILLE

Neuf : 250
SM : 210/215

GRANDS BOULEVARDS

Neuf : 190
SM : 150

VILLENEUVE D'ASCQ

Neuf : 185
SM : 150

Transactions significatives réalisées par Arthur Loyd à 9 mois 2023

SNCF

Euralille
8 200 m²



Ministère de la justice

Lille
2 620 m²



HENNER

Villeneuve d'Ascq
3 145 m²



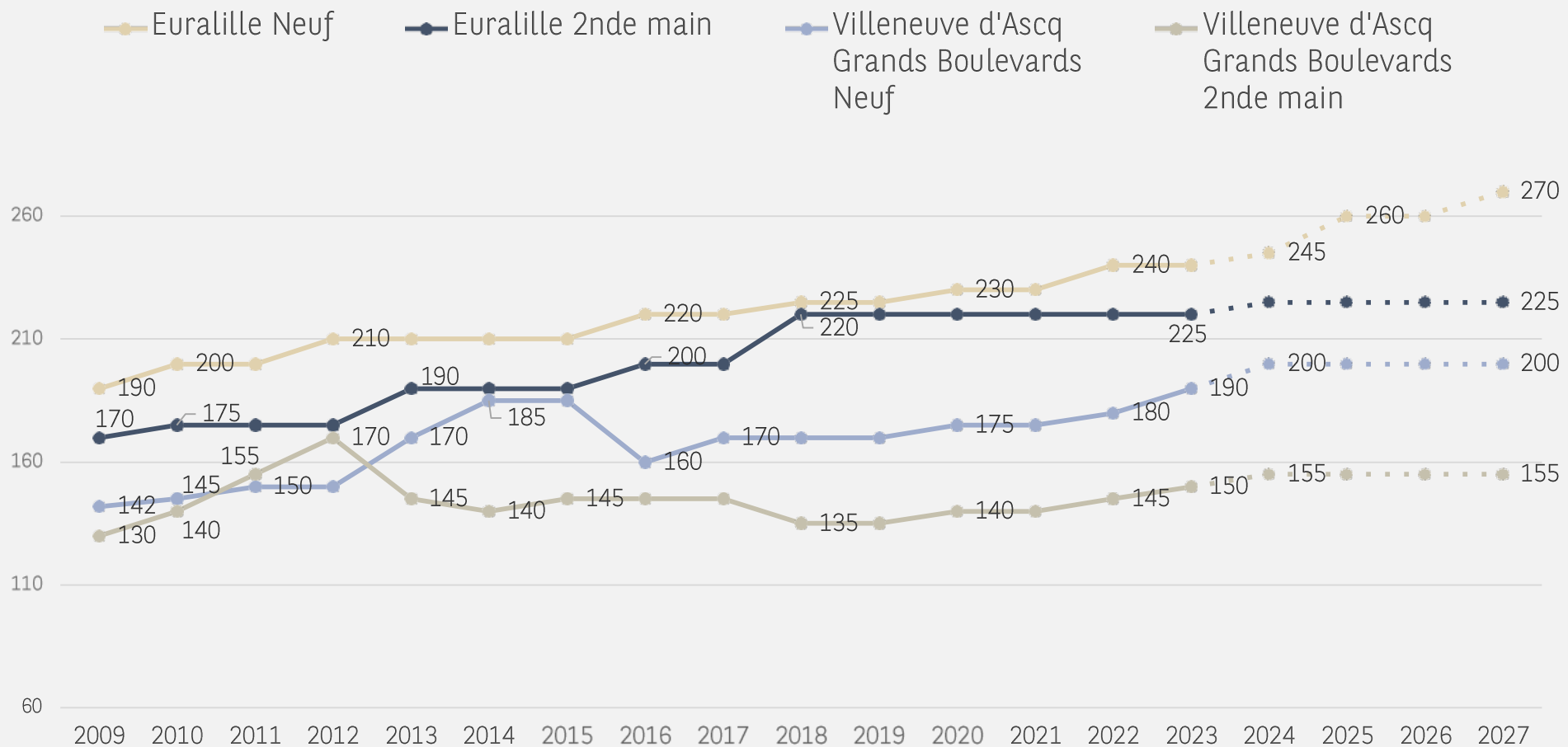
CAF

Lille
2 914 m²



Valeurs en €/HT/m²/an

MEL : UN MARCHÉ TERTIAIRE SAIN AVEC DES LOYERS COMPETITIFS



Évolution des loyers TOP entre 2009 et 2027

+ 42 %

+ 32 %

+ 41 %

+ 19 %

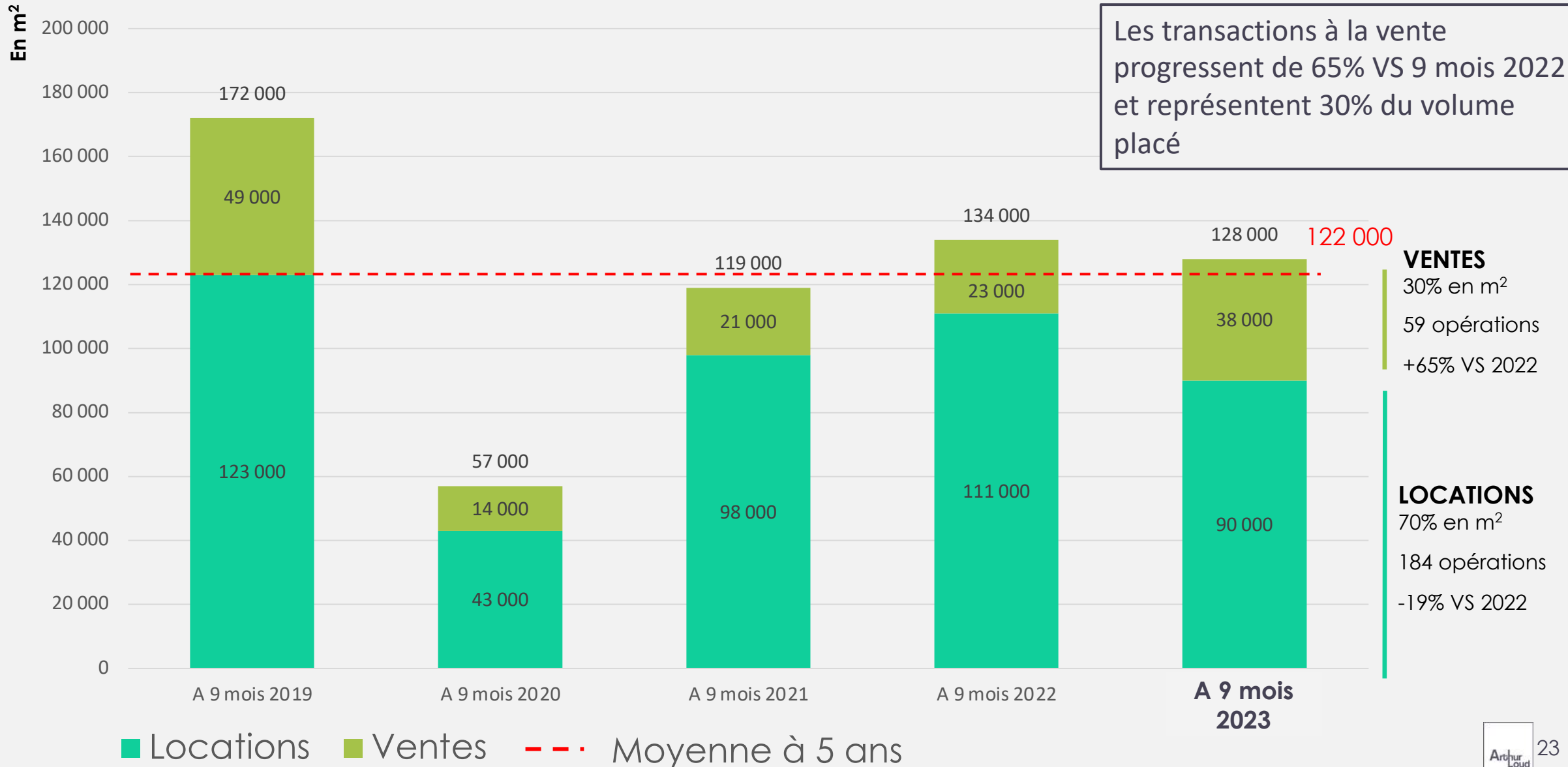
Estimation de l'évolution de l'ILAT entre 2009 et 2027

+ 40 %

ZOOM SUR LES VENTES A ACQUEREURS / UTILISATEURS

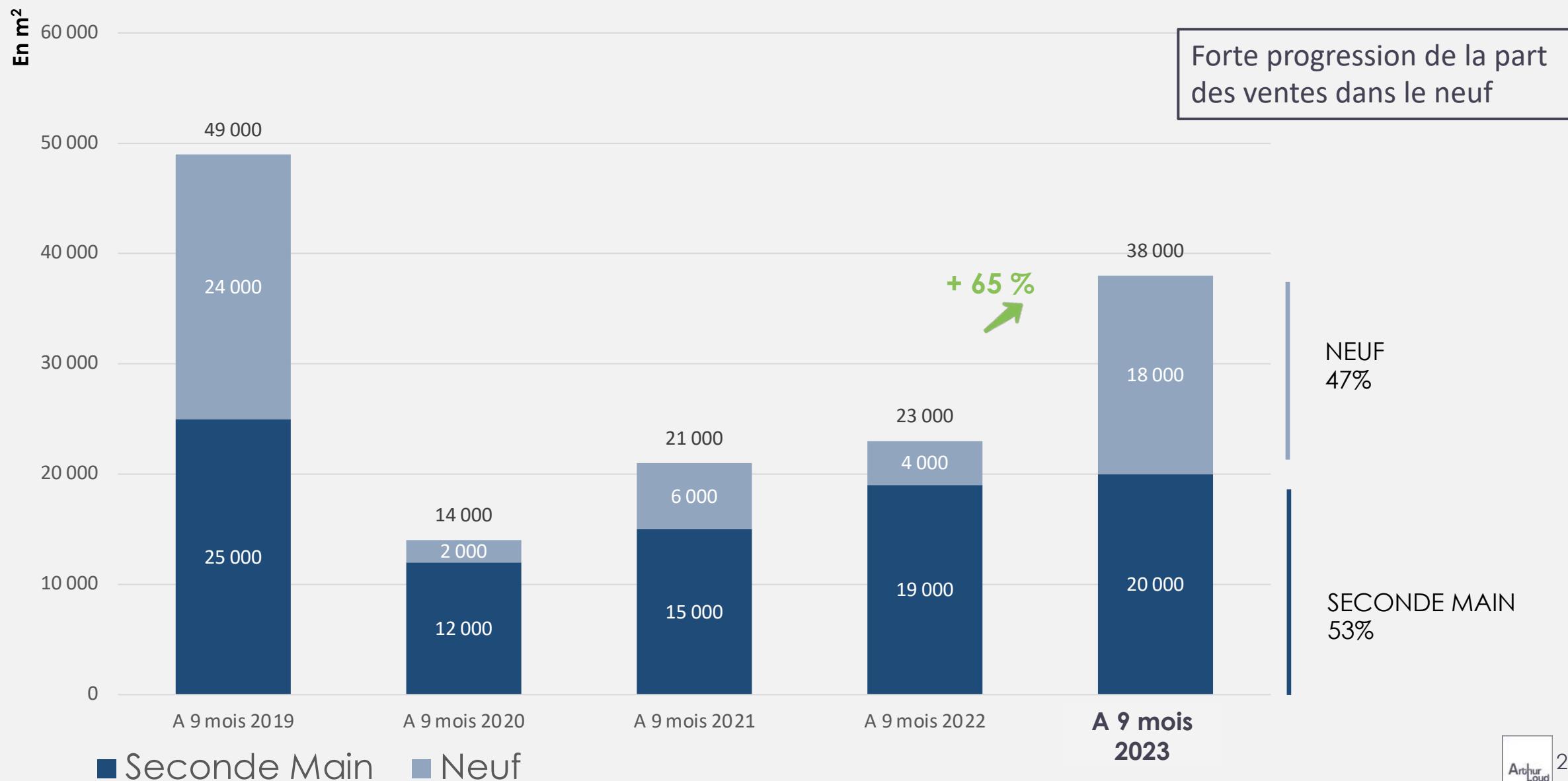
EVOLUTION DE LA PART DES TRANSACTIONS A LA VENTE EN VOLUME

Hors comptes propres



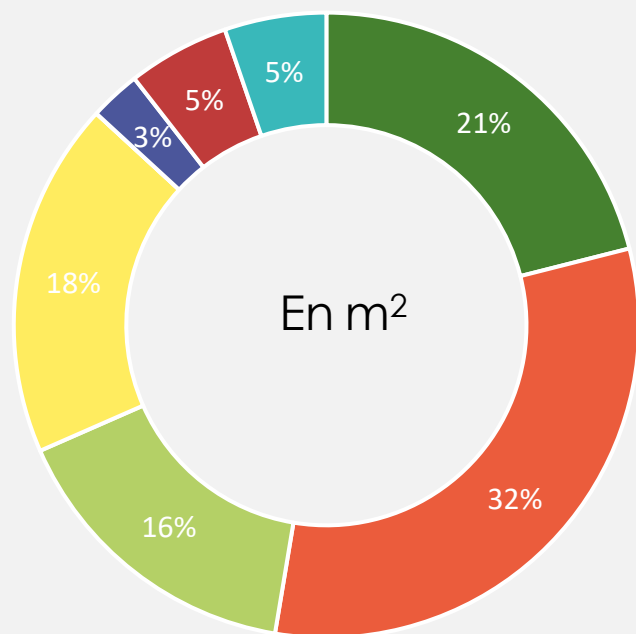
REPARTITION ENTRE LE NEUF ET LE SECONDE MAIN

Hors comptes propres

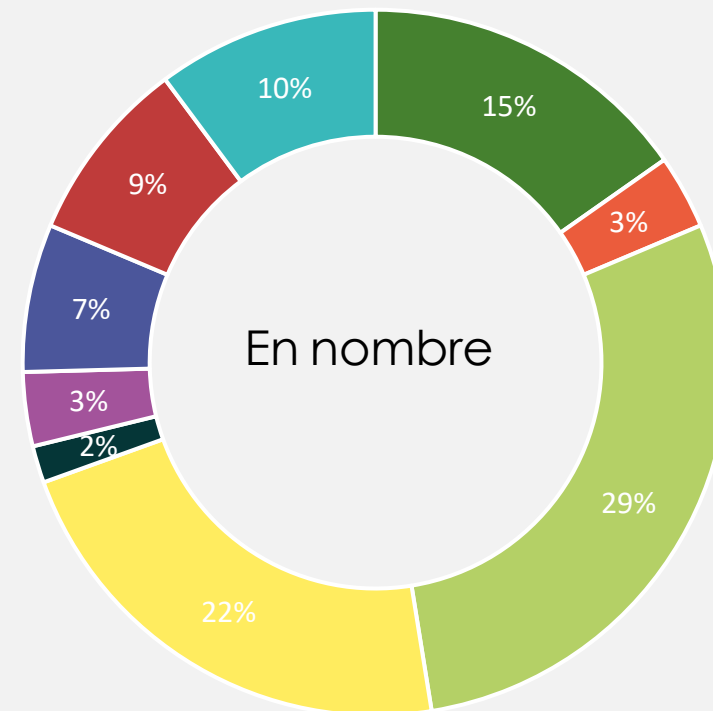


REPARTITION DES VENTES PAR SECTEURS

Hors comptes propres



- Lille
- Euralille
- Grands Boulevards
- Villeneuve d'Ascq
- Eurasanté
- Euratechnologies
- Lille Sud
- Rocade Nord-Ouest
- Roubaix-Tourcoing



REPARTITION DES TRANSACTIONS A LA VENTE PAR TRANCHE DE SURFACE

Hors comptes propres

Volume total	0 à 500 m ²	500 à 1 000 m ²	1 000 à 5 000 m ²	Sup. à 5 000 m ²	TOTAL
En m ²	10 543 m ² (28%)	5 303 m ² (14%)	4 752 m ² (12%)	17 770 m ² (46%)	38 368 m ² (100%)
Nombre d'opération	46 (78%)	8 (14%)	3 (5%)	2 (3%)	59 (100%)

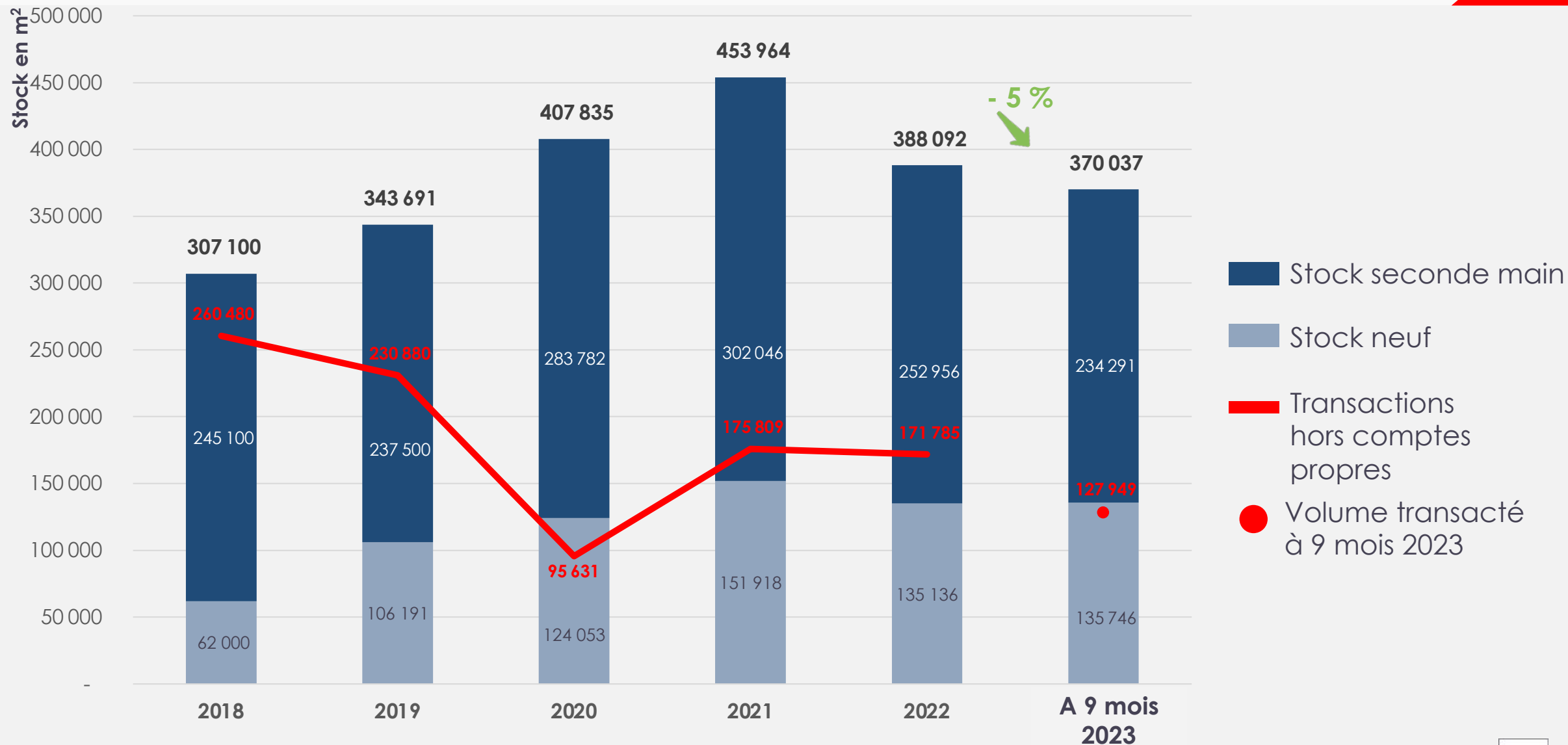
Volume dans le neuf	0 à 500 m ²	500 à 1 000 m ²	1 000 à 5 000 m ²	Sup. à 5 000 m ²	TOTAL
En m ²	1 469 m ² (8%)	1 742 m ² (9%)	3 506 m ² (19%)	11 740 m ² (64%)	18 457 m ² (100%)
Nombre d'opération	5 (50%)	2 (20%)	2 (20%)	1 (10%)	10 (100%)

Volume dans le seconde main	0 à 500 m ²	500 à 1 000 m ²	1 000 à 5 000 m ²	Sup. à 5 000 m ²	TOTAL
En m ²	9 074 m ² (46%)	3 561 m ² (18%)	1 246 m ² (6%)	6 030 m ² (30%)	19 911 m ² (100%)
Nombre d'opération	41 (84%)	6 (12%)	1 (2%)	1 (2%)	49 (100%)

**MARCHE TERTIAIRE
DE LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE
ANALYSE DU STOCK**

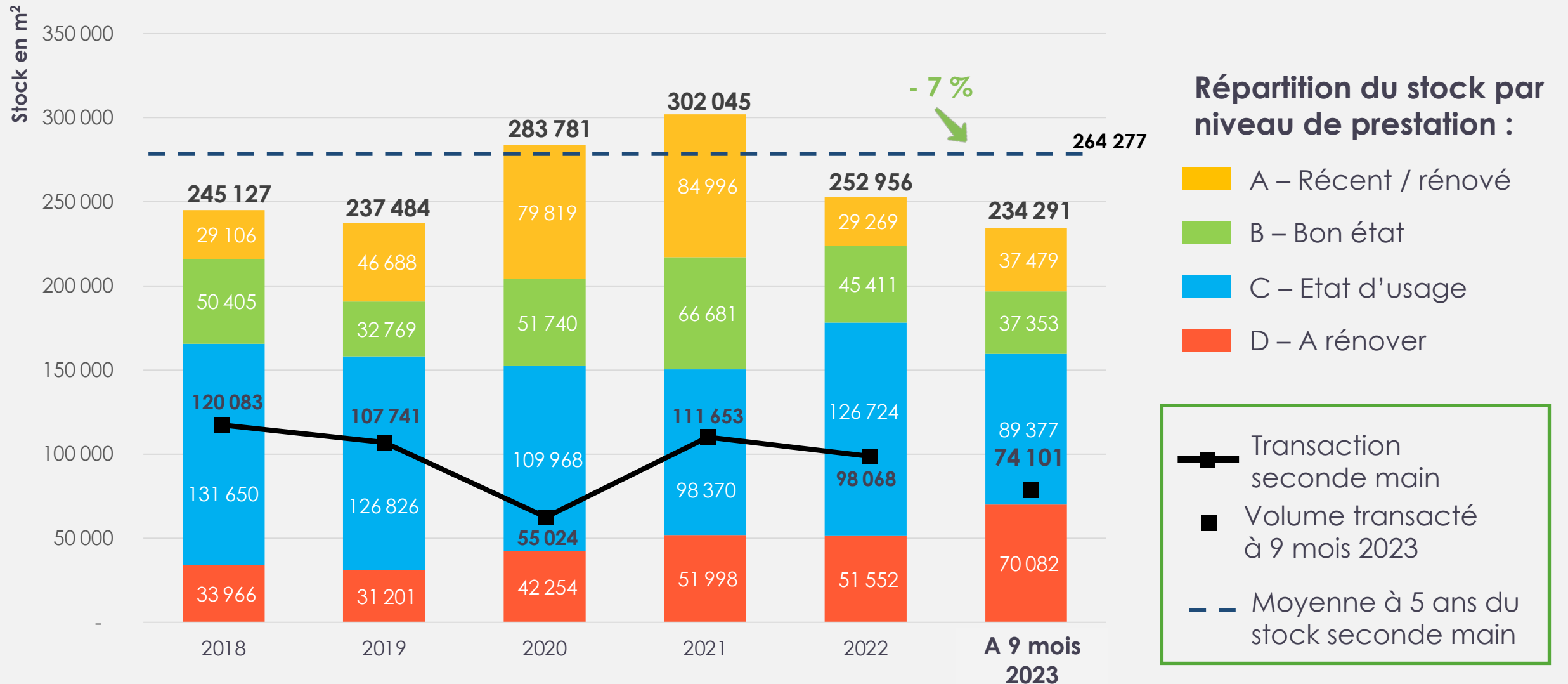
STOCK GLOBAL

ANALYSE DE L'EVOLUTION DU STOCK A UN AN COMPARE AU VOLUME DE TRANSACTIONS



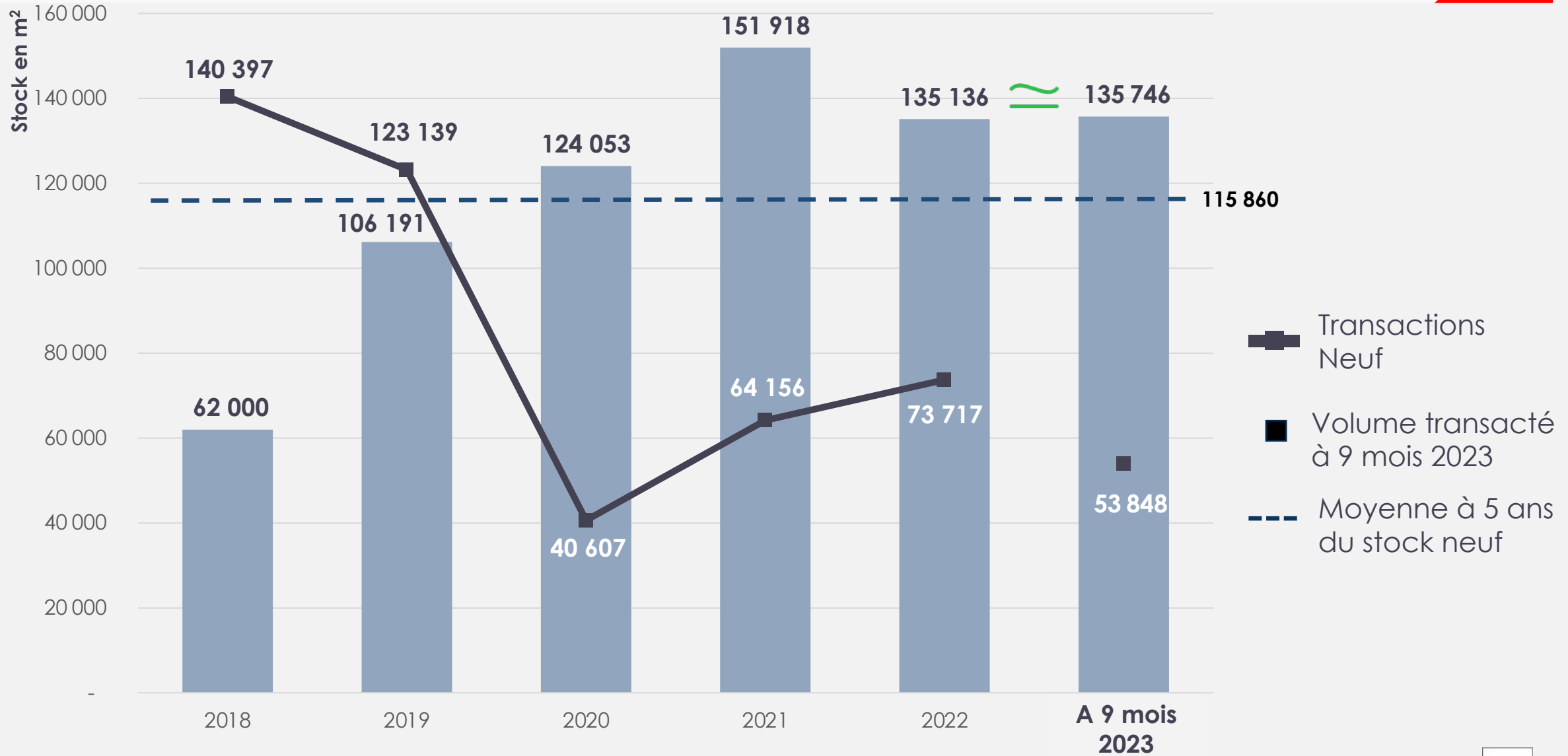
STOCK SECONDE MAIN

ANALYSE DE L'EVOLUTION DU STOCK A UN AN COMPARE AU VOLUME DE TRANSACTIONS

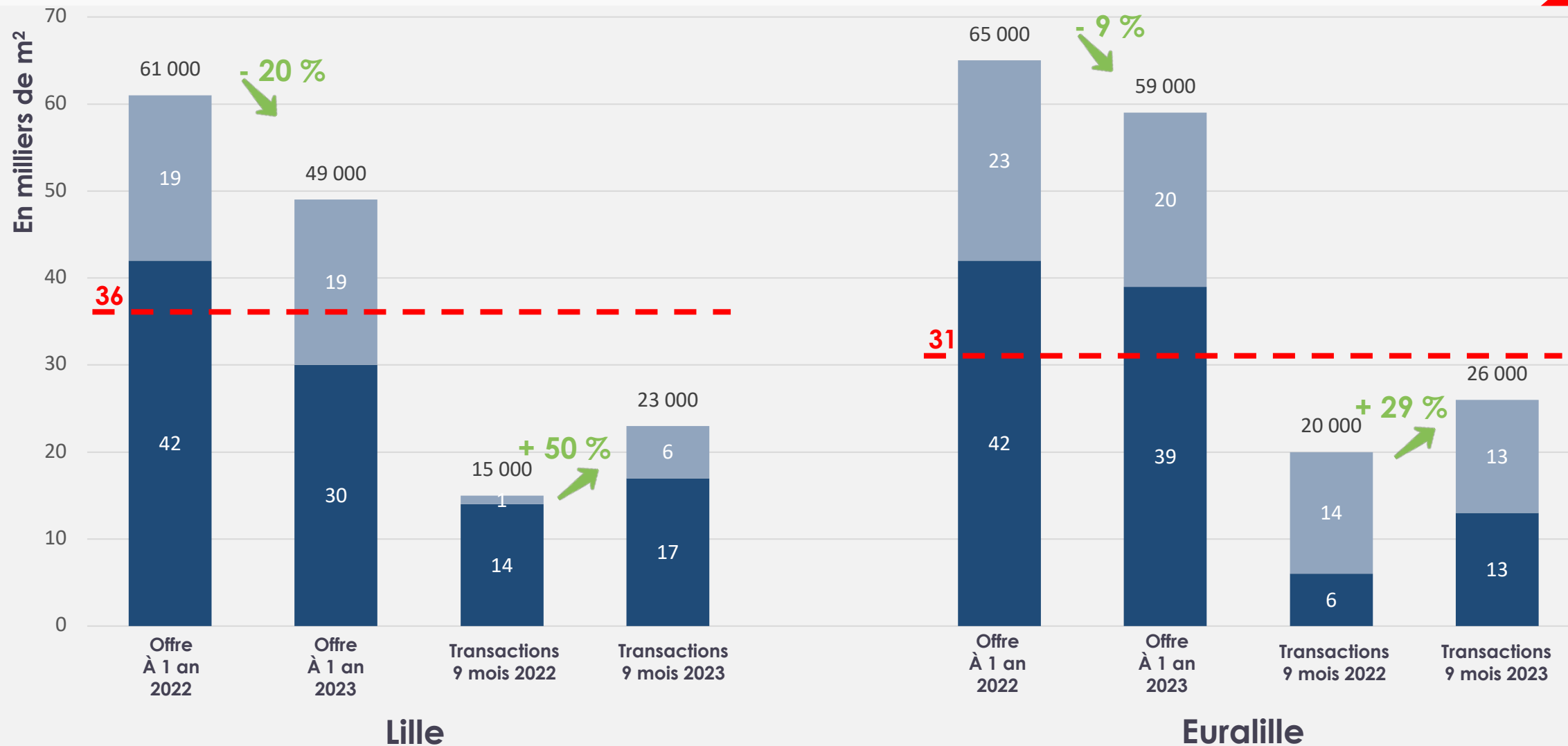


STOCK NEUF

ANALYSE DE L'EVOLUTION DU STOCK A UN AN COMPARE AU VOLUME DE TRANSACTIONS

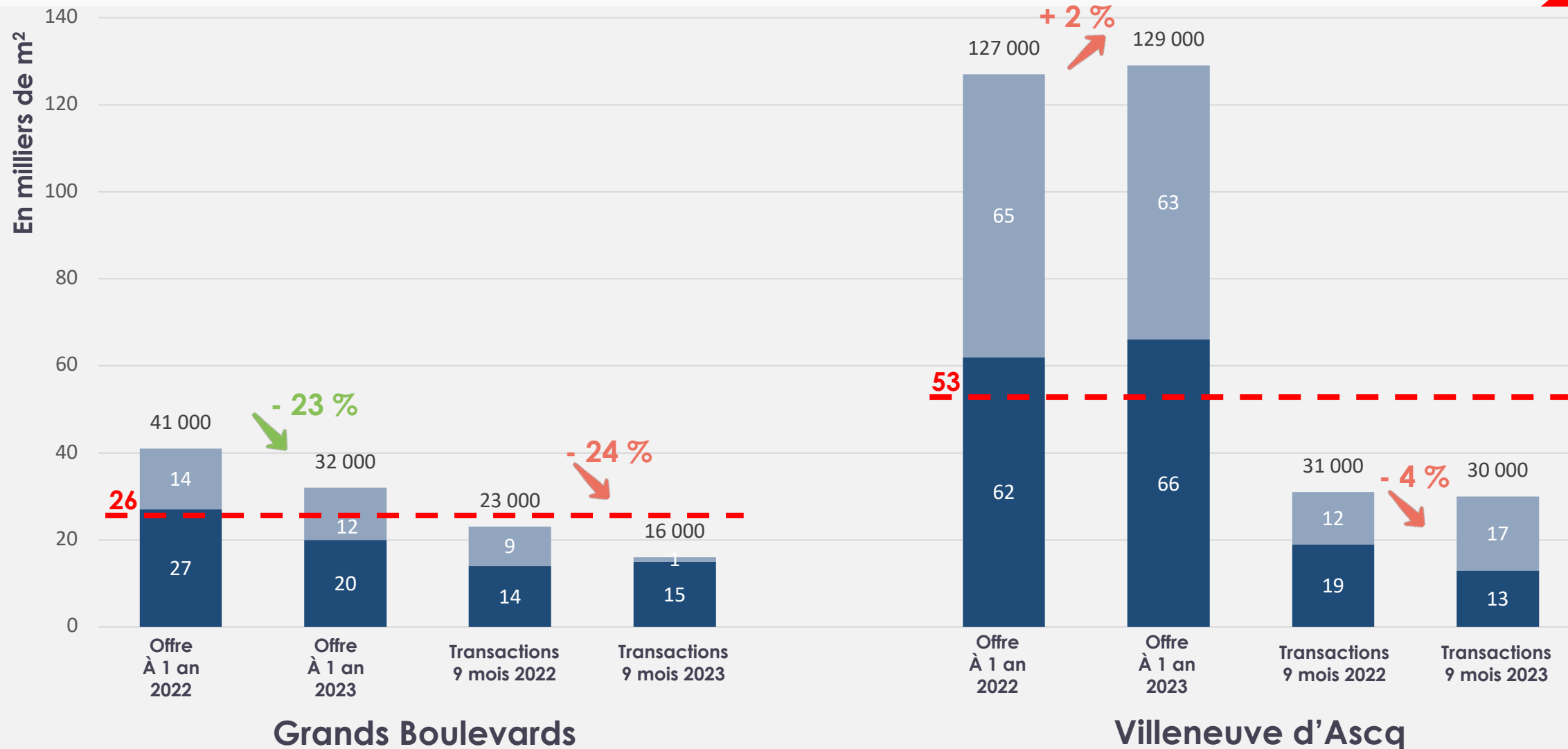


ANALYSE L'OFFRE A UN AN ET DES TRANSACTIONS A 9 MOIS 2023 SUR LES 4 SECTEURS TERTIAIRES DE REFERENCE



■ Seconde main ■ Neuf - - Moyenne des transactions annuelle à 5 ans

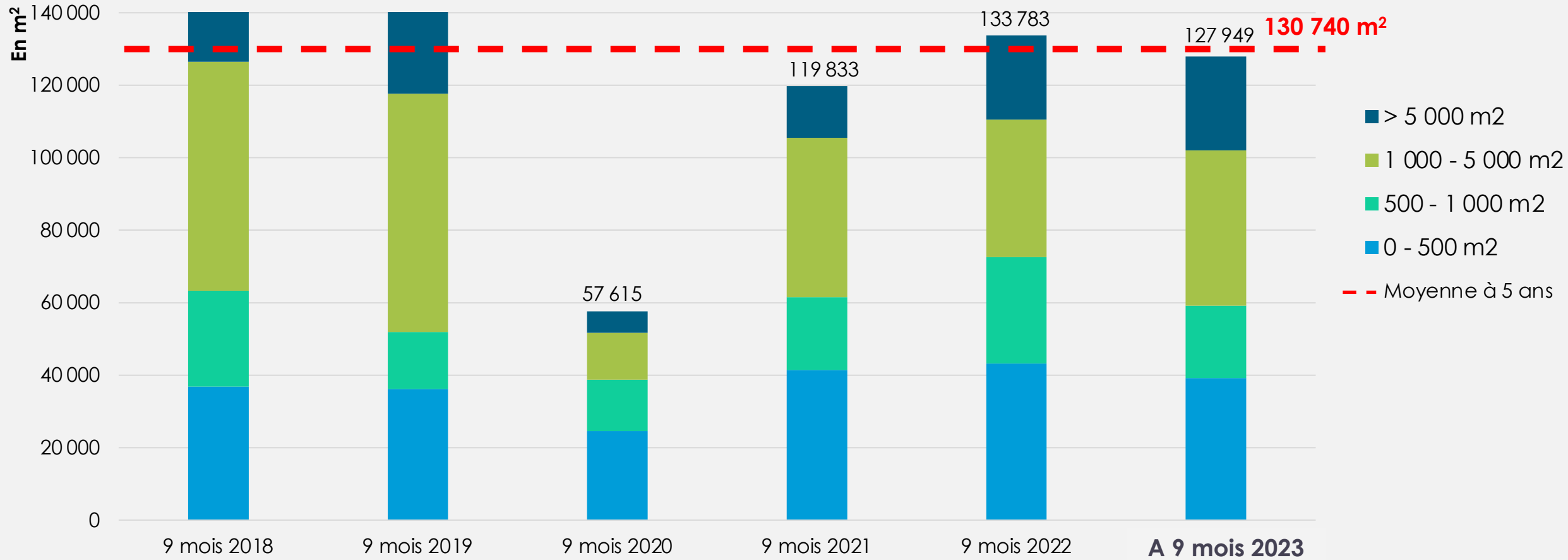
ANALYSE L'OFFRE A UN AN ET DES TRANSACTIONS A2023 SUR LES 4 SECTEURS TERTIAIRES DE REFERENCE



■ Seconde main ■ Neuf - - Moyenne des transactions annuelle à 5 ans

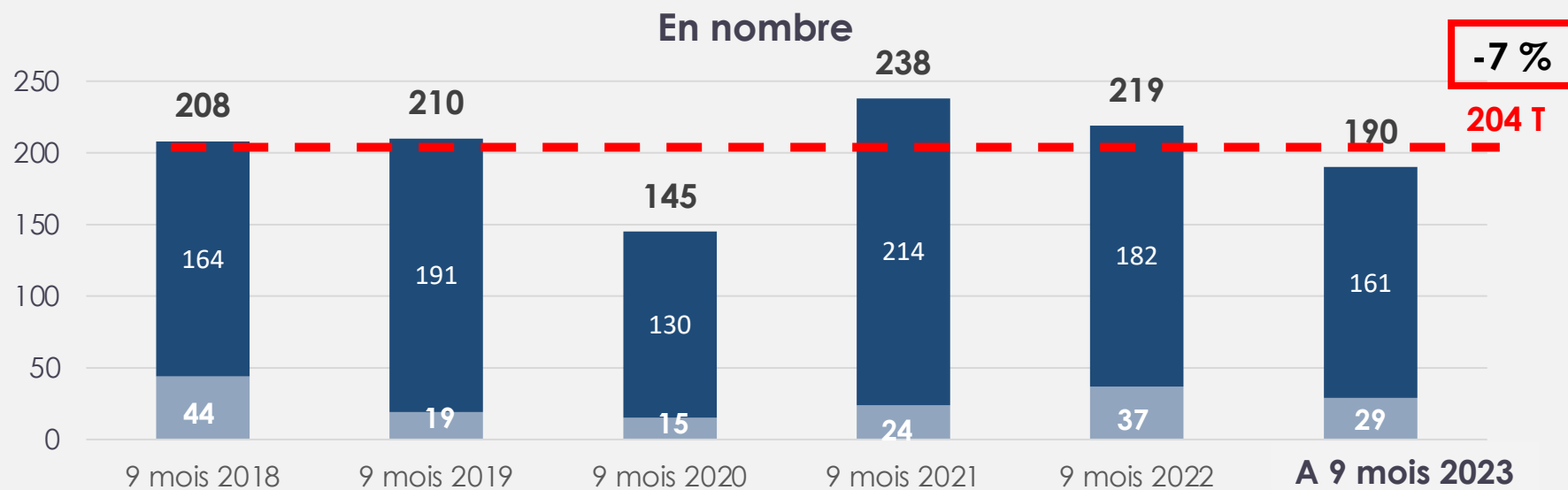
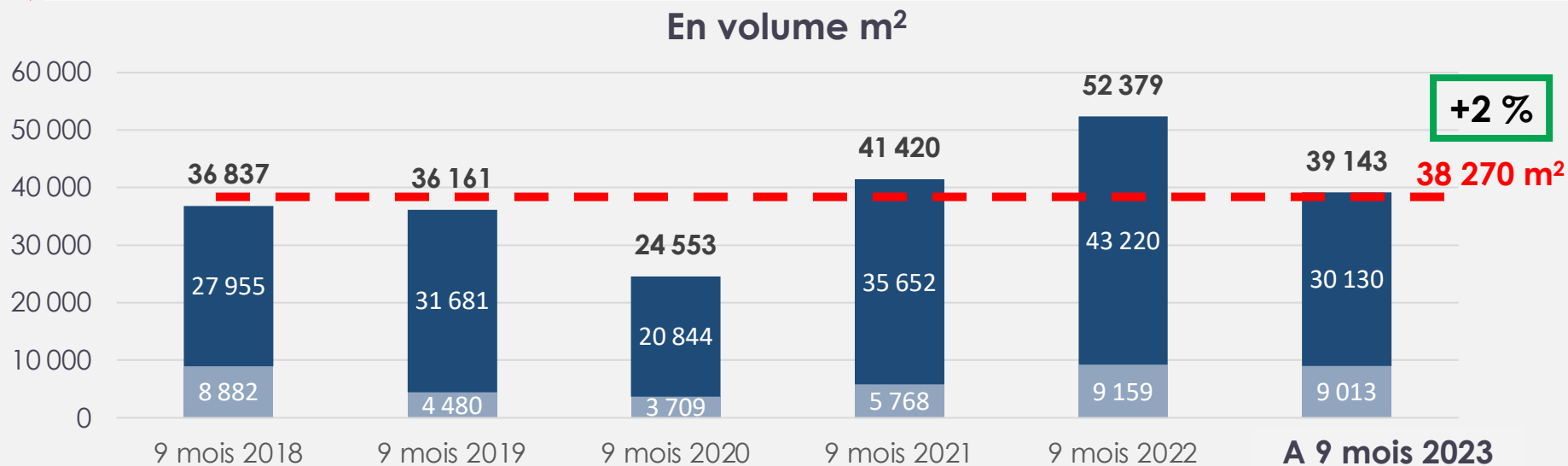
**MARCHE TERTIAIRE
DE LA METROPOLE LILLOISE
ANALYSE PAR TRANCHE DE SURFACE**

Répartition des m² transactés par tranche de surface

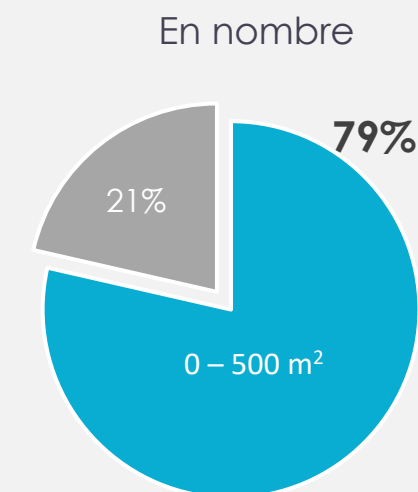
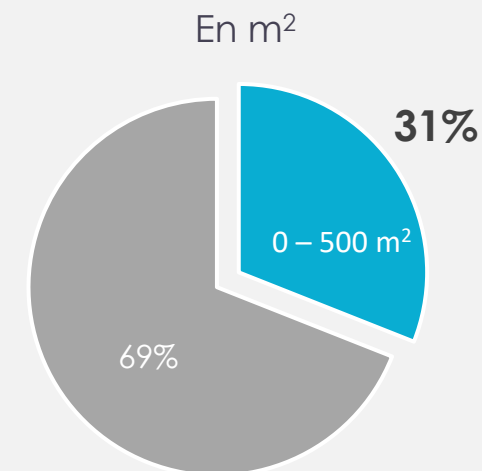


ANALYSE DES TRANSACTIONS – TRANCHE DE SURFACE : 0 - 500 m²

Hors comptes propres



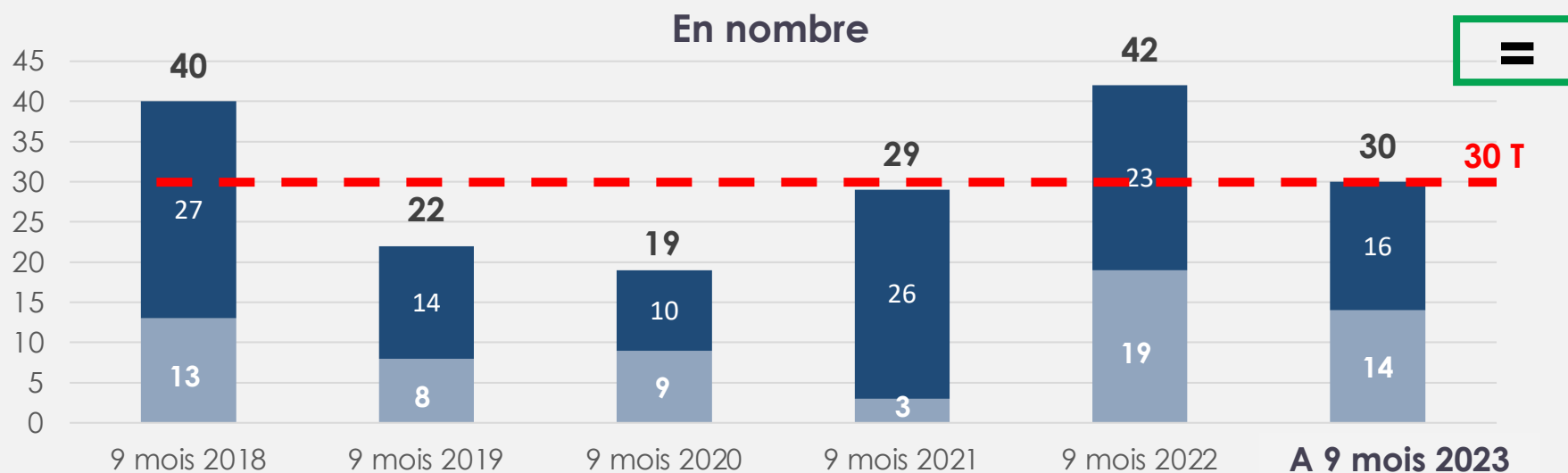
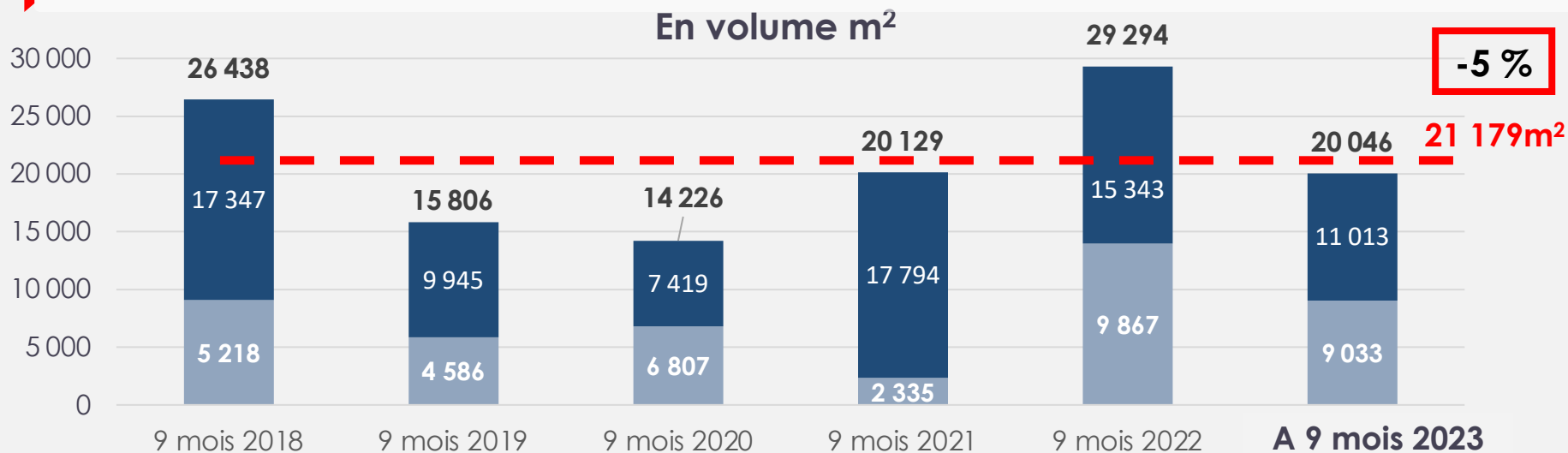
Part de marché tranche 0 – 500 VS marché global



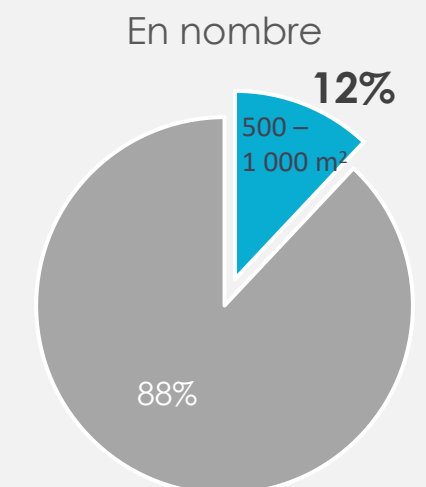
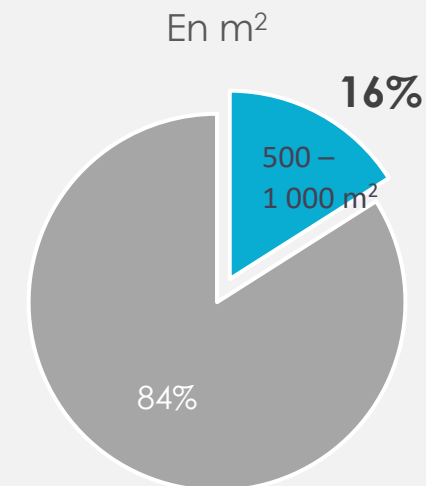
■ Seconde main ■ Neuf - - - Moyenne à 5 ans +XX% +XX% Evolution vs moyenne à 5 ans

ANALYSE DES TRANSACTIONS – TRANCHE DE SURFACE : 500 – 1 000 m²

Hors comptes propres



Part de marché tranche 500 – 1 000 VS marché global

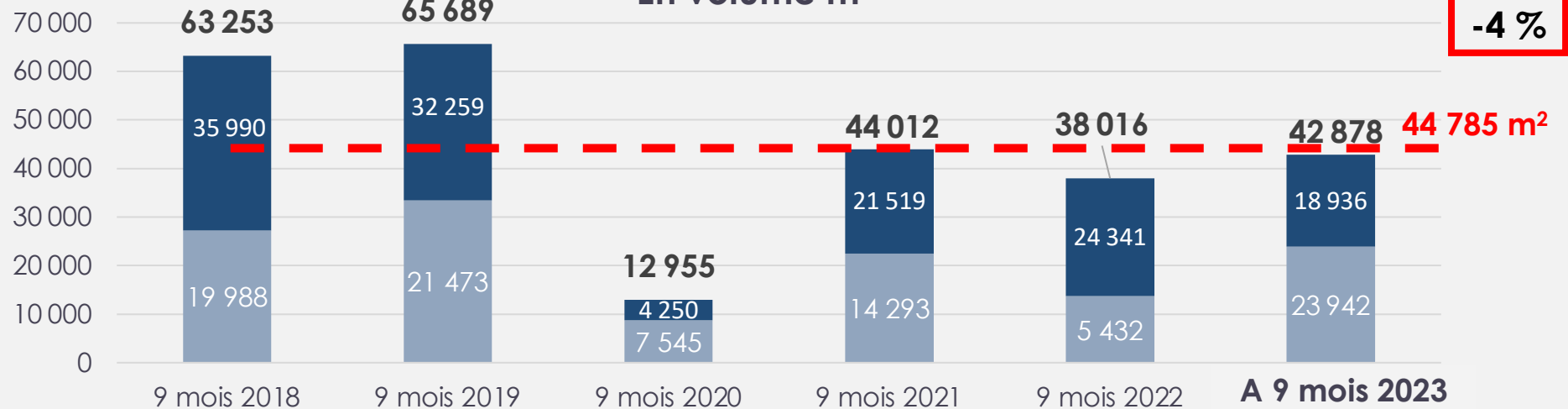


■ Seconde main ■ Neuf - - - Moyenne à 5 ans +XX% +XX% Evolution vs moyenne à 5 ans

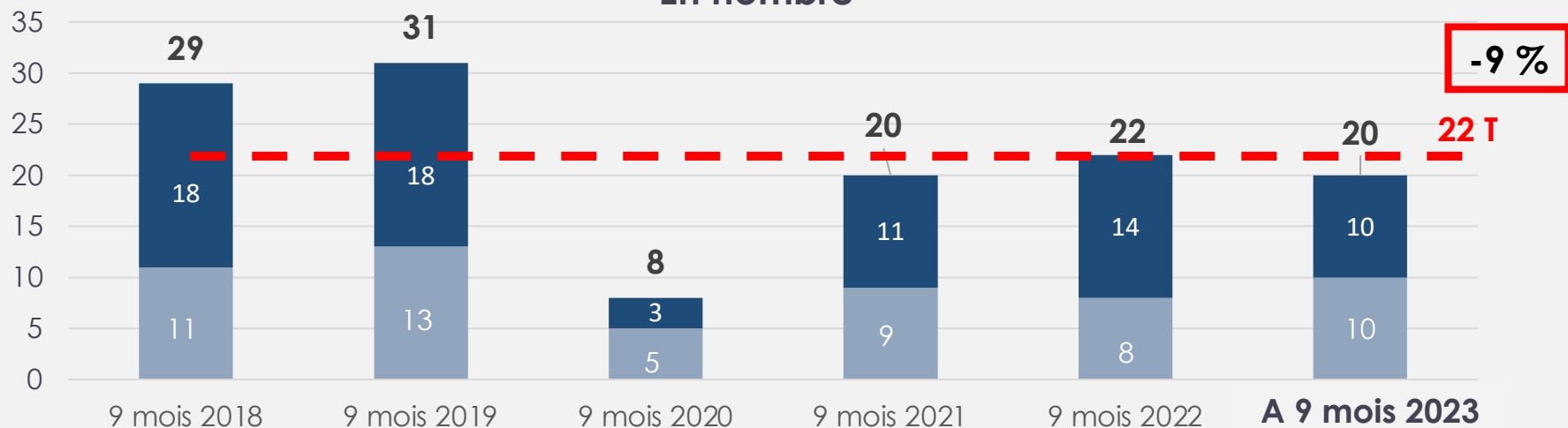
ANALYSE DES TRANSACTIONS – TRANCHE DE SURFACE : 1 000 – 5 000 m²

Hors comptes propres

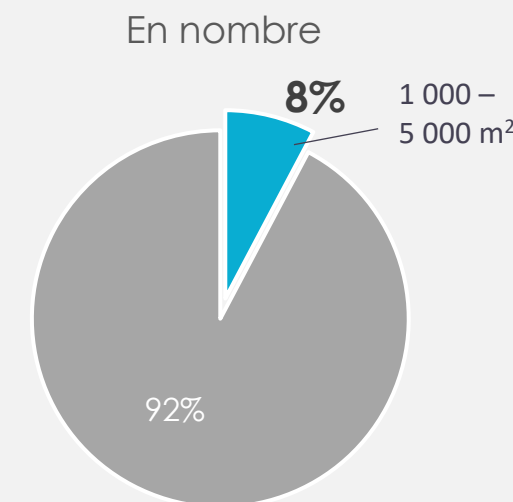
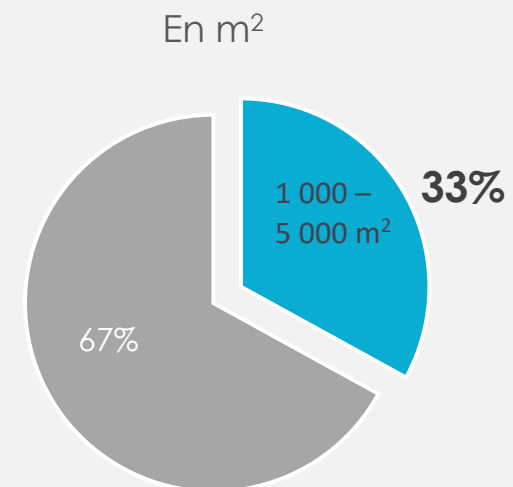
En volume m²



En nombre



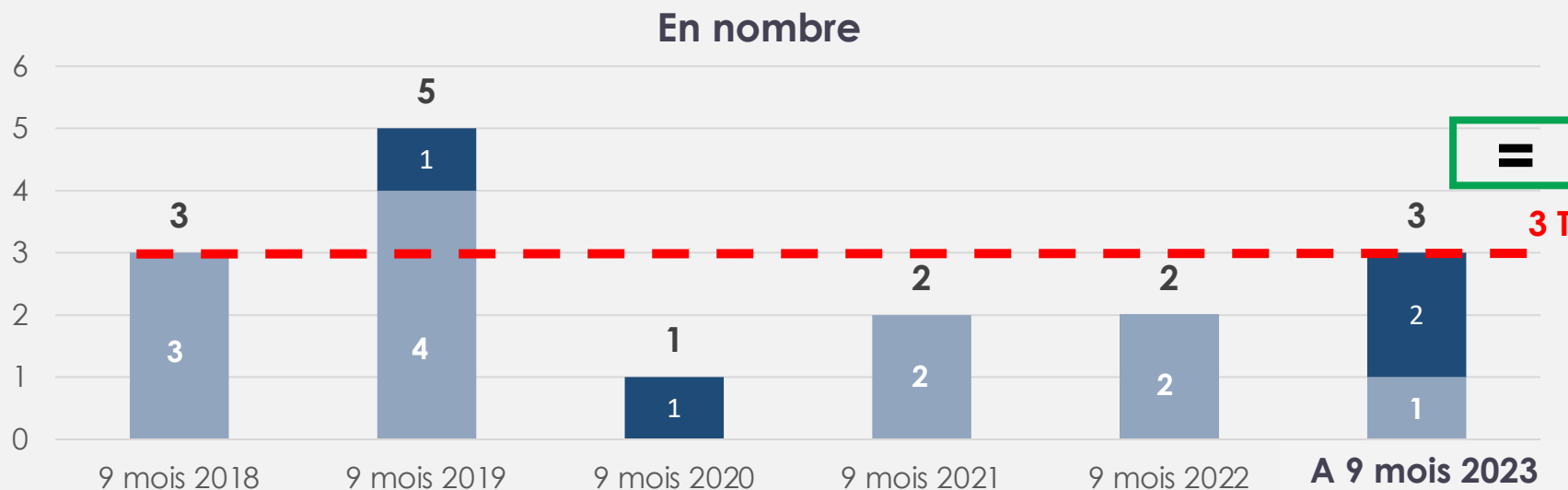
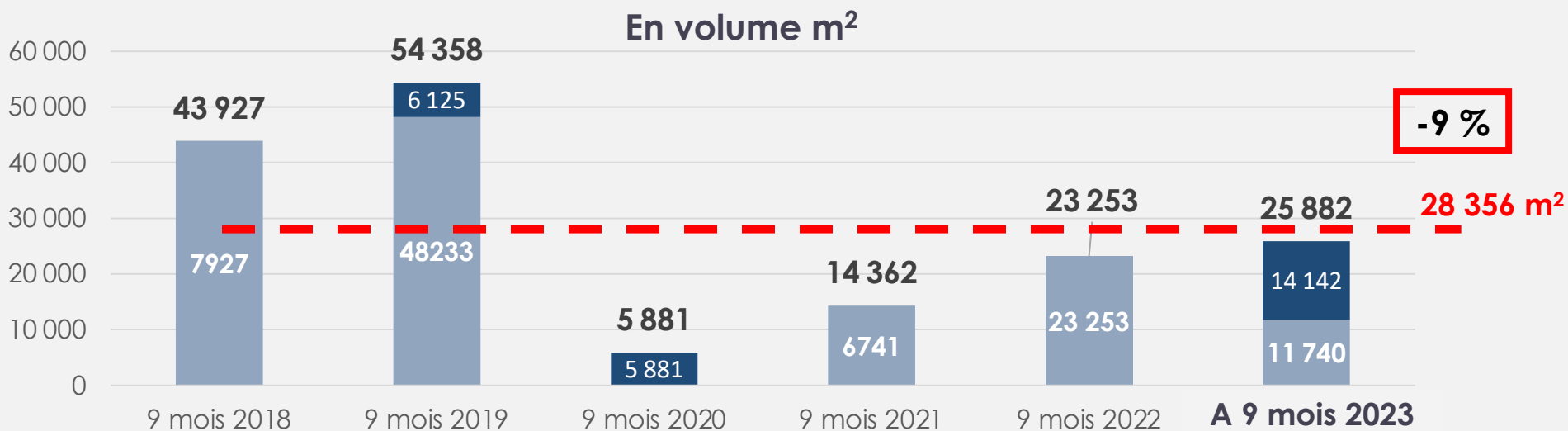
Part de marché tranche 1 000 – 5 000 VS marché global



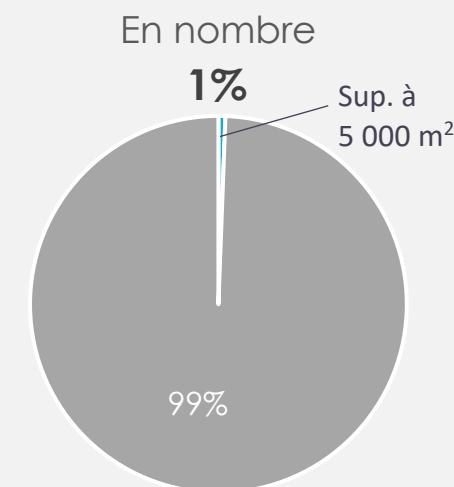
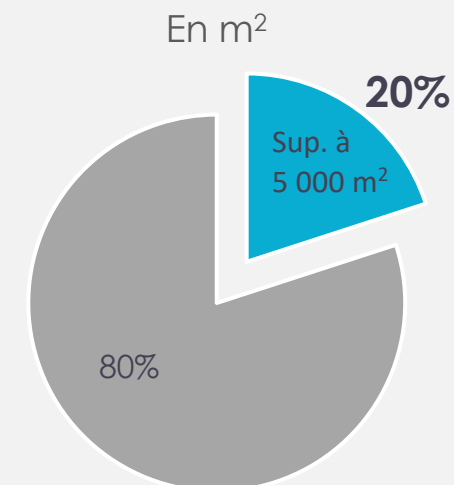
■ Seconde main ■ Neuf - - - Moyenne à 5 ans +XX% +XX% Evolution vs moyenne à 5 ans

ANALYSE DES TRANSACTIONS – TRANCHE DE SURFACE : SUP. A 5 000 m²

Hors comptes propres



Part de marché tranche sup. à 5 000 VS marché global



Seconde main
 Neuf
 Moyenne à 5 ans
 +XX%
+XX% Evolution vs moyenne à 5 ans

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE ET DANS LA METROPOLE LILLOISE

MONTANTS INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE A FIN SEPTEMBRE 2023

Un marché de l'investissement engourdi par un environnement de taux non stabilisé



8,7

Milliards d'euros

-56 % en un an

Un 3^{ème} trimestre atone

4,8 Md €
-55 %



Bureaux

2,3 Md €
-45 %



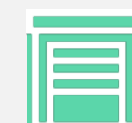
Commerce

1 Md €
-74 %



Logistique

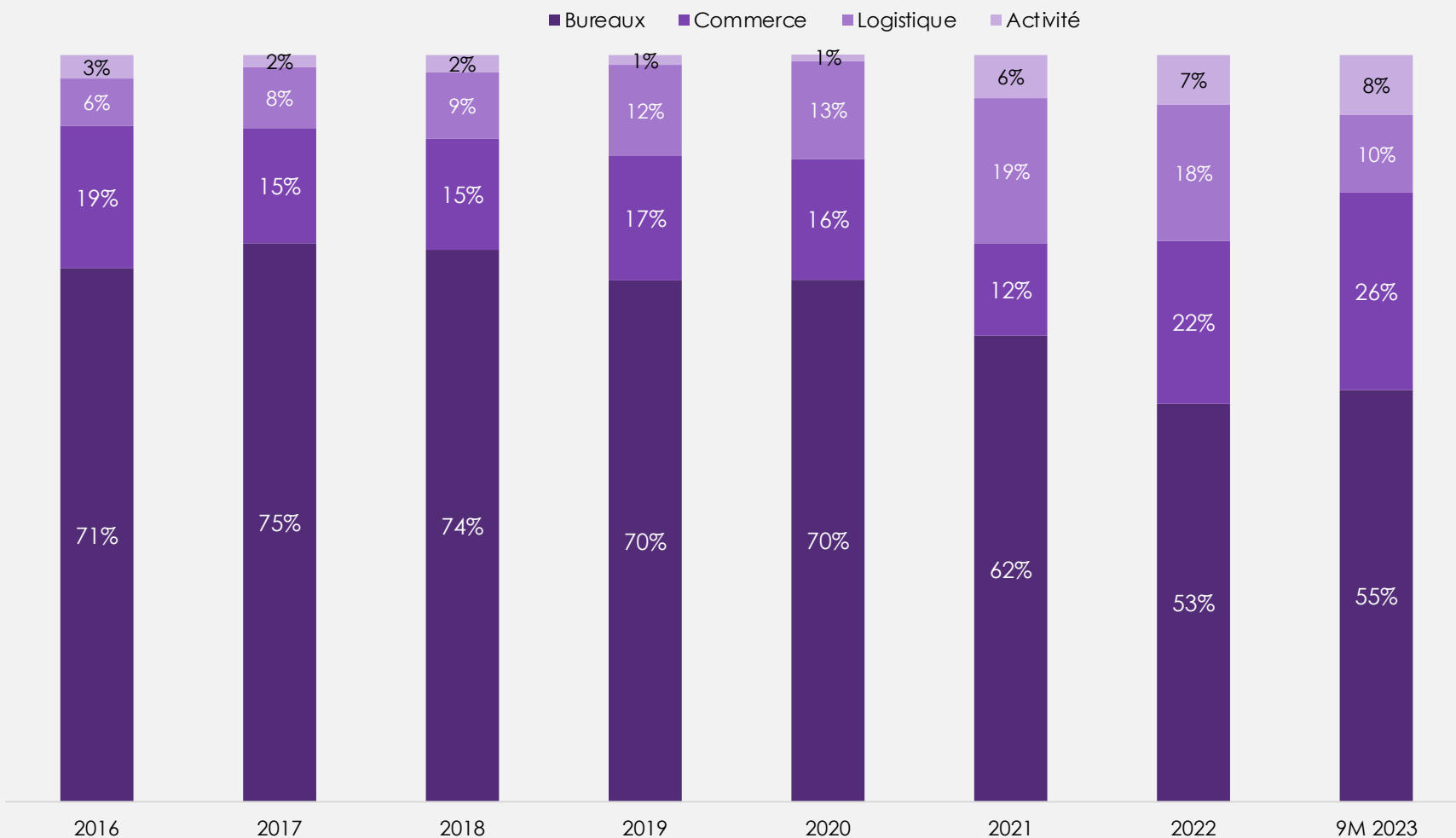
0,6 Md €
-57 %



Activité

Toutes les classes d'actifs en baisse

MONTANTS INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE A FIN SEPTEMBRE 2023



Changement de paradigme chez les investisseurs

- Une part de marché en baisse continue depuis 2020 pour le bureau au profit d'autres classes d'actifs
- Retour en force du commerce au 1^{er} trimestre qui capte plus d'un quart des volumes engagés

TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX

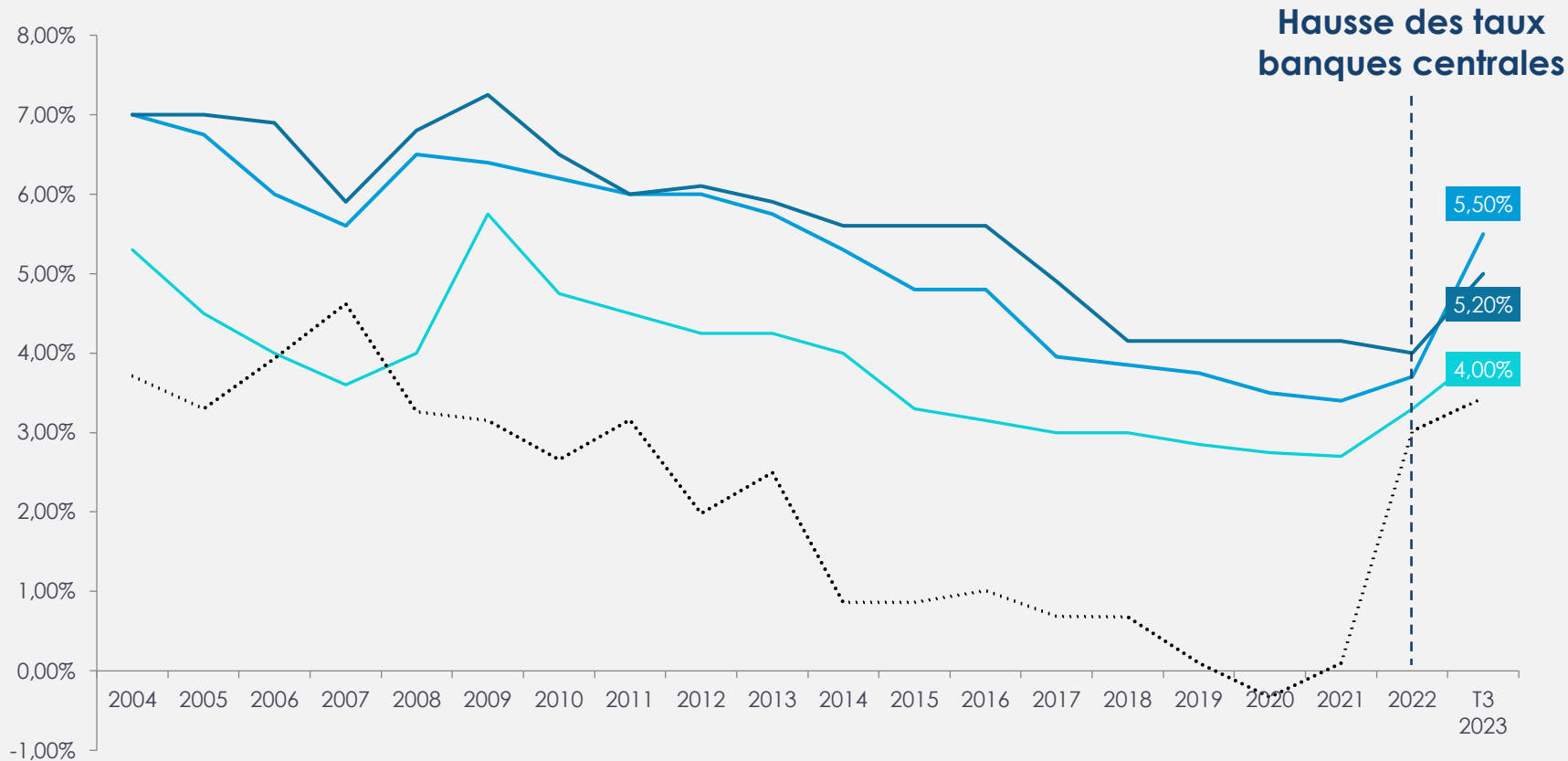
Une reconstitution des primes de risque en cours dans le sillage de la remontée des taux directeurs et bancaires

Marchés	T2 2023	Évolution vs T2 2022
Paris QCA	4,00 %	+130 bps
Lyon	5,50 %	+210 bps
Lille	5,20 %	+105 bps
OAT TEC 10 ans	3,44 %	+42 bps

Rappel OAT 10 ans : obligation d'Etat à 10 ans considérée sans risque et comme driver de référence pour toutes les autres classes d'actifs (obligation corporate, immobilier...)

TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX

Poursuite de l'ajustement, qui se propage inévitablement aux Régions



A RETENIR

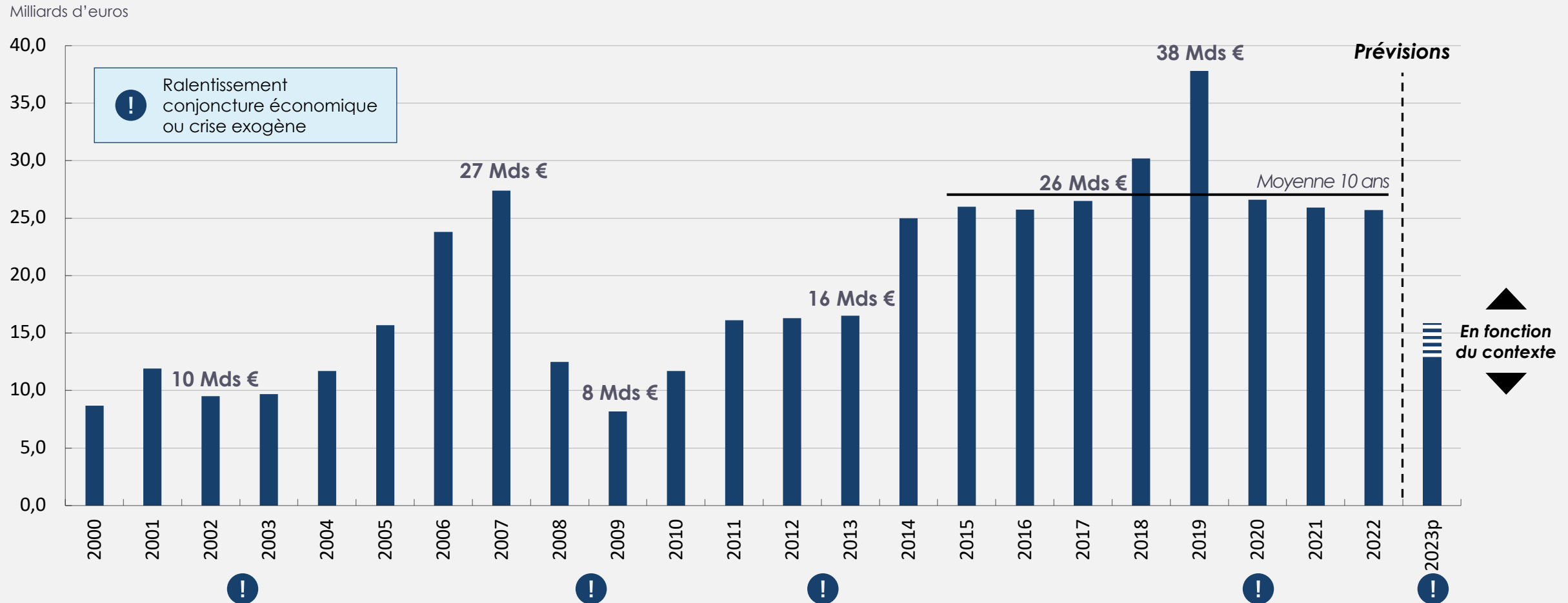
La décompression s'accélère au **T3 2023**, ouvrant la voie au **retour des investisseurs sur le marché**

Une lente acceptation par les vendeurs de la **dépréciation** de leurs actifs (jusqu'à -40%)

Les localisations indiscutables et **meilleurs actifs moins touchés**

PERSPECTIVE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT 2023

Entre 11 et 13 milliards d'euros en 2023 en fonction du contexte



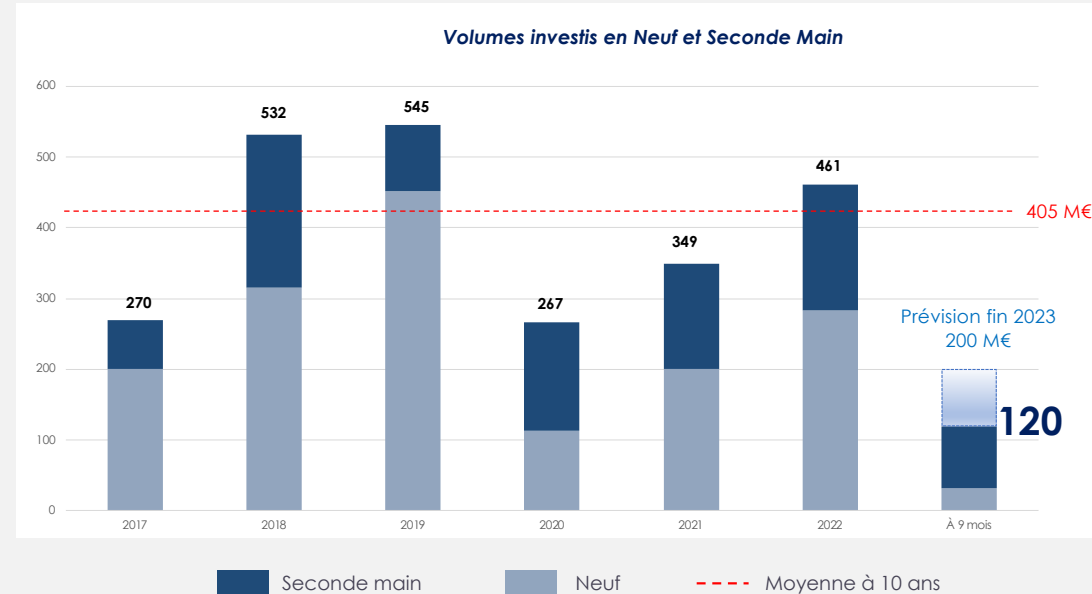
LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT SUR LA METROPOLE LILLOISE

Points clés – À 9 mois 2023

- Près de **120 M€** investis à 9 mois 2023
- **17** opérations signées
- **1 VEFA louée** représentant 19 M€

Des volumes en baisse de 50 % au S1 2023 vs S1 2022

2022 marque le retour à la centralité avec près de **80% des volumes investis sur les secteurs d'Euralille et Lille**



Points clés – 2022

- **461 M€** investis en 2022 (+ 32% vs. 2021)
- **28** opérations signées
- **7 VEFA**, représentant **256 M€**, dont **4 VEFA en blanc**
- **2^{ème}** marché Régional

LES PRINCIPALES TRANSACTIONS INVESTISSEMENT A SEPTEMBRE 2023



Villeneuve d'Ascq
HOPE
5 627 m²

VEFA louée à 80 % à
ENEDIS

18,5 M€



Lille
Av. de la Rep.
4 400 m²

Immeuble vacant
dans 12 mois

17,4 M€



Wasquehal
Rabot Dutilleul
3 900 m²

Loué à Rabot Dutilleul

8,5 M€



Lille
Malakoff Humanis
21 000 m²

Vendu à Bailleur social

38 M€

Investisseurs

ATLAND

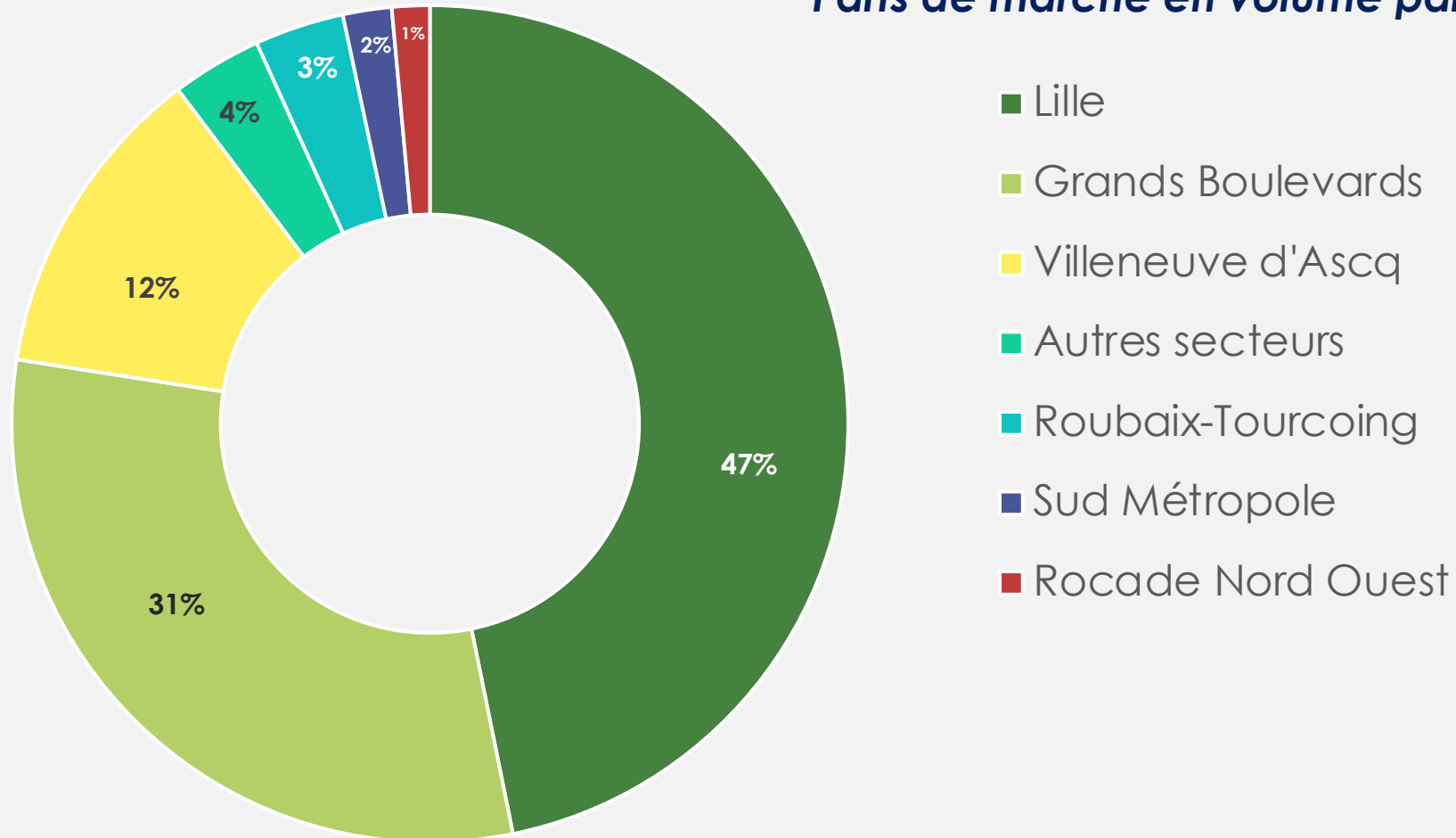
AMDG

Foncière
privée

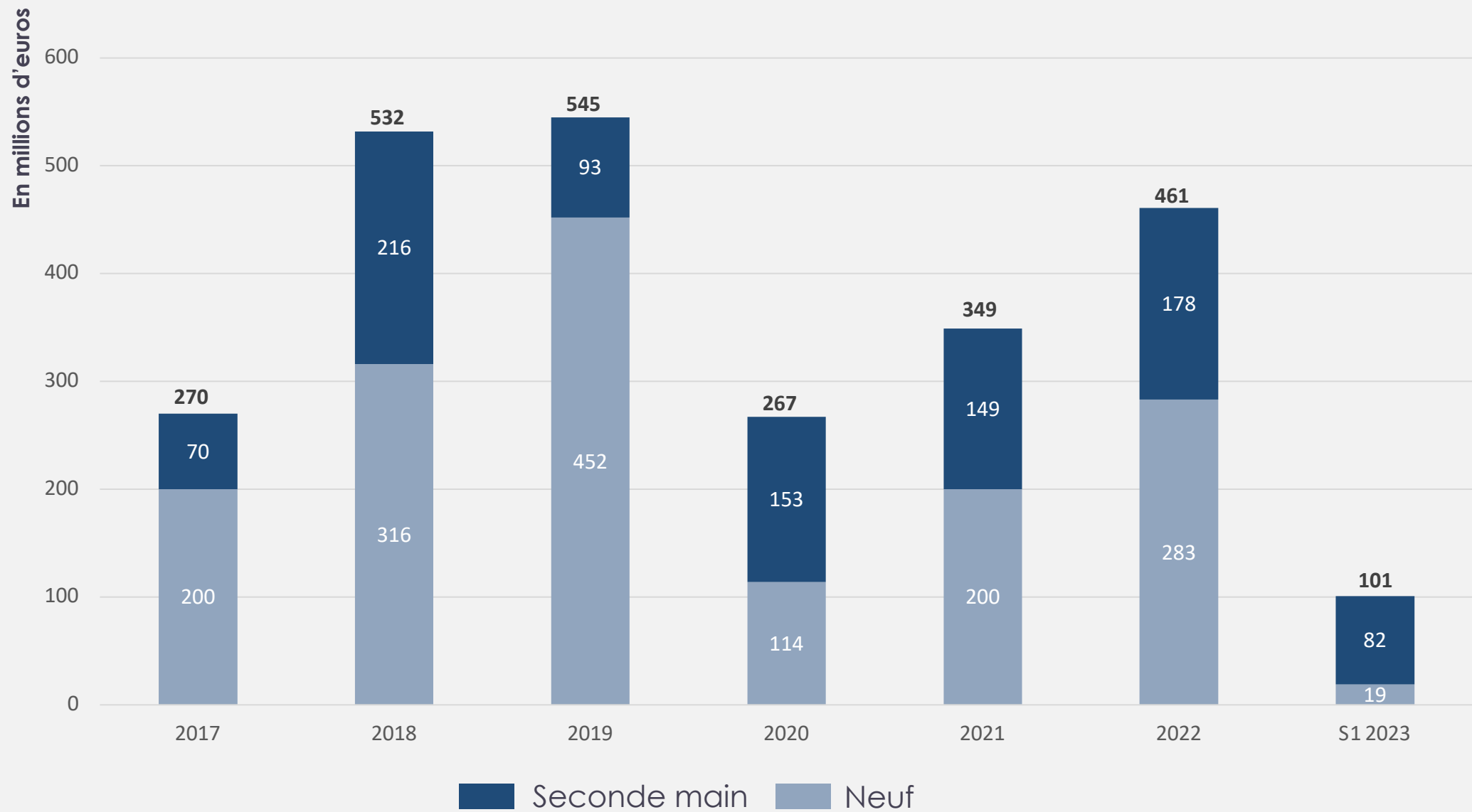
LMH
LE BAILLEUR SOCIAL DE LA MEL

CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

*L'investissement en Métropole Lilloise au 1er semestre 2023 :
Parts de marché en volume par secteurs*



LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT SUR LA METROPOLE LILLOISE VOLUME INVESTIS EN NEUF ET SECONDE MAIN



ÉQUIPE ARTHUR LOYD NORD

DIRECTION INVESTISSEMENTS



Xavier HUGOT
Directeur Général
Investissement



Virginie TAVERNIER
Assistante de
Direction



Nathalie VANNEUVILLE
Directrice
Investissement



Paul LEQUINT
Directeur
Investissement



Julie BINET
Assistante

MARKETING



Maximilien DECHERF
Marketing &
Communication



EMMA METADJER
Marketing &
Communication

BUREAUX



Stéphane GREUGNY
Directeur
Commercial



Stéphane HUEL
Consultant Grands
Comptes



Emmanuelle CORRION
Consultante



Benjamin RONSE
Consultant



Baptiste DALLE
Consultant junior



Fanny MONSAURET
Assistante

COMMERCES



Geoffrey VERHULST
Directeur
Commercial



Baptiste KORNYELI
Consultant
LILLE & MEL



Baptiste VANDAELE
Consultant junior



Sebastien PALMIOTTI
Consultant
HORS MÉTROPOLE



Vanessa MENGONG
Consultante junior



Muriel PIOGER
Assistante

LOCAUX D'ACTIVITÉ ENTREPÔTS



Bertrand MERIAUX
Directeur
Commercial



William GUIGUI
Consultant



Thibaut LE BLAN
Consultant



Thomas VAN BOXEL
Consultant



Quentin MALLEVAEY
Consultant Junior



Morgane SAINT VENANT
Assistante

ARTOIS - DOUAISSIS VALENCIENNOIS FLANDRES LITTORAL



Laurent CANEL
Consultant ARTOIS -
DOUAISSIS



Victor FRANQUES
Consultant ARTOIS -
DOUAISSIS



Adèle DUBUS
Consultante
FLANDRES LITTORAL



Yannick ALLIER
Consultant
VALENCIENNOIS



Pierre JARZAK
Consultant
VALENCIENNOIS



Noelle SANCHEZ
Assistante

NOTRE EQUIPE RESTE A VOTRE DISPOSITION



Xavier HUGOT

07 87 66 03 15

xhugot@arthur-loyd.com



Stéphane GREUGNY

06 63 13 38 38

sgreugny@arthur-loyd.com



CRÉATEUR ^{「DE」} POSSIBILITÉS

LILLE | CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



arthur-loyd.com/lille



[/company/ArthurLoydLille](https://www.linkedin.com/company/ArthurLoydLille)