

LE MARCHE TERTIAIRE DE LA METROPOLE LILLOISE

1^{er} semestre 2023



Xavier HUGOT
Directeur Général Nord



Stéphane GREUGNY
Directeur Département Bureaux

JUILLET 2023



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

LILLE | CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

FAITS MARQUANTS AU 1^{er} SEMESTRE 2023

- **179 opérations réalisées**, dont 21 supérieures à 1 000 m².
- **93 360 m²** de demande placée, en retrait de 11% avec la moyenne à 10 ans.
- **Ré-ajustement du volume des comptes propres** qui passe de 68 724 m² au S1 2022 à 19 912 m² au S1 2023.
- **Le neuf représente 27 295 m²** (hors comptes propres), en retrait de 17% sur la moyenne à 10 ans, alors que **le seconde main se maintient avec 45 153 m² placés**.
- **Les valeurs locatives restent stables** dans le neuf et le seconde main.
- **Le marché est porté par la tranche de surface 0 à 1 000 m²**, il est en retrait pour la tranche supérieure à 1 000 m².
- **Le stock à un an diminue de 7%**, essentiellement dans le seconde main.

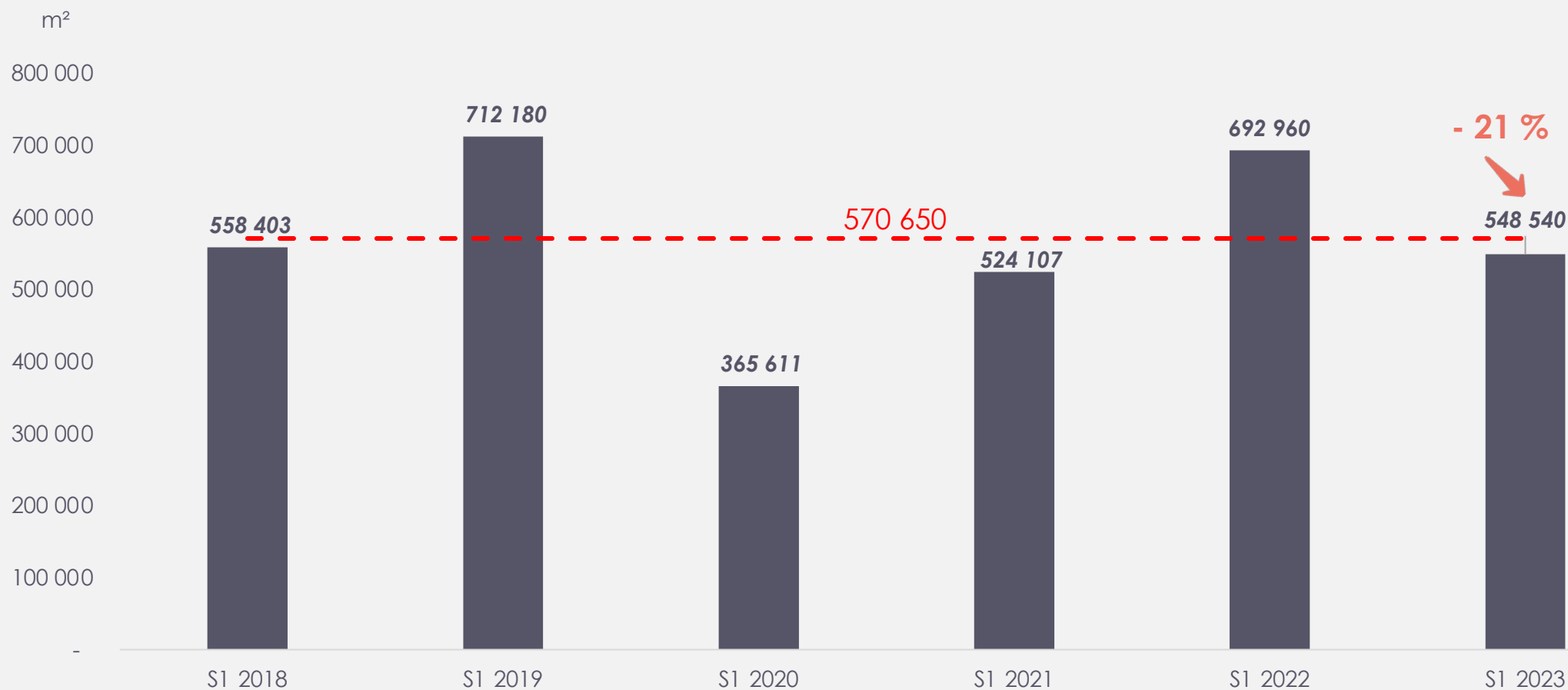
Nous restons raisonnablement optimistes pour la deuxième partie de l'année, plusieurs opérations sont en négociation avancée, leurs conclusions positives devraient nous permettre d'atteindre, voire de franchir la barre des 200 000 m² placés.

L'équipe Arthur Loyd Lille reste leader sur le marché à la fois en m² placés et en nombre d'opérations.

MARCHE TERTIAIRE EN REGION 1^{er} semestre 2023

MARCHE LOCATIF PAR REGION 1^{er} SEMESTRE 2023

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

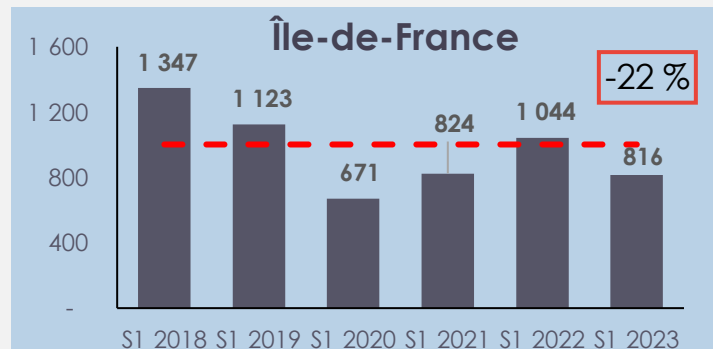
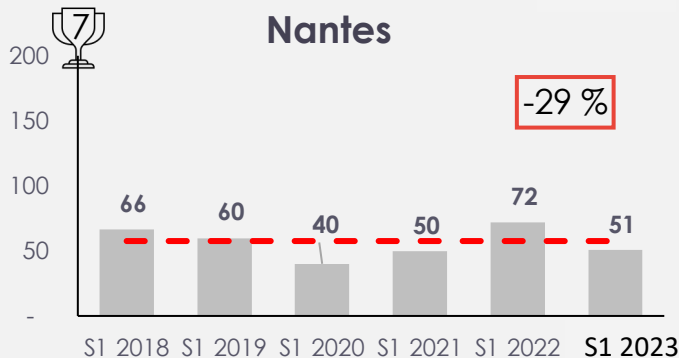
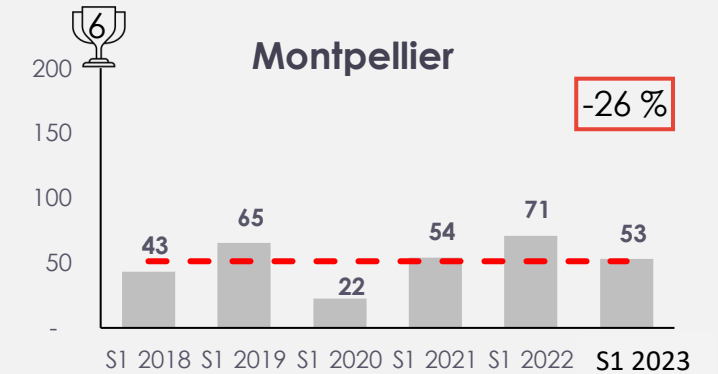
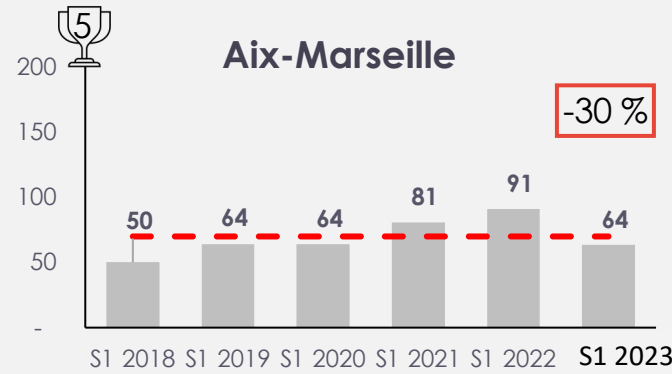
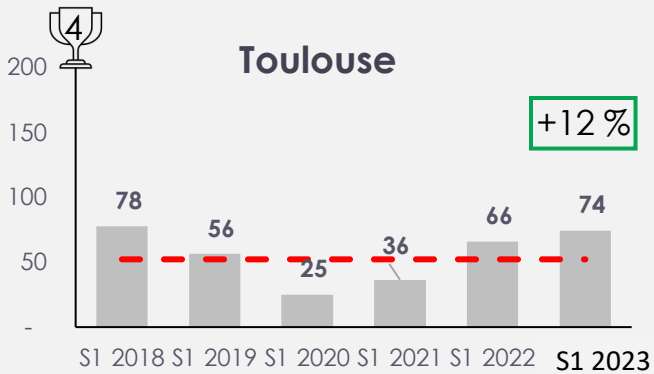
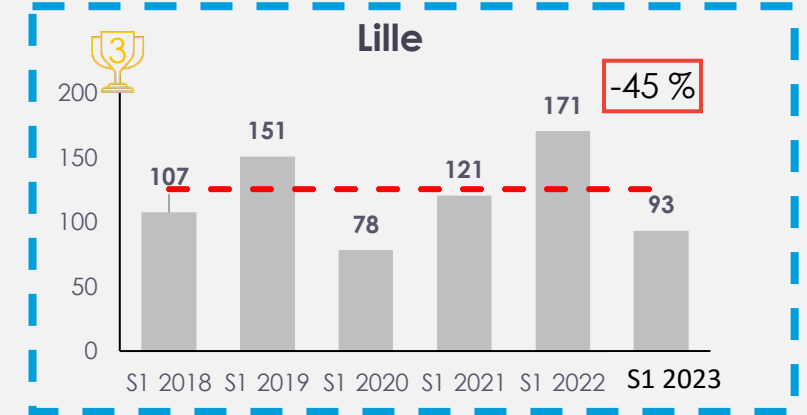
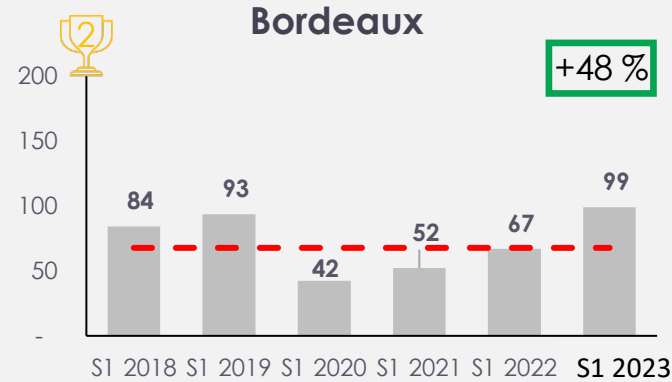
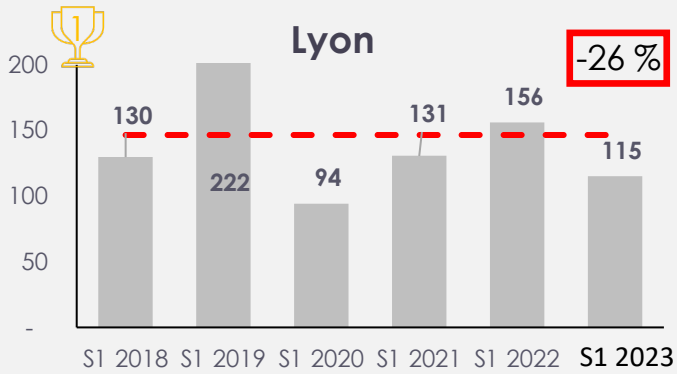


--- Moyenne à 5 ans

Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

MARCHE LOCATIF PAR REGION 1^{er} SEMESTRE 2018 - 2023

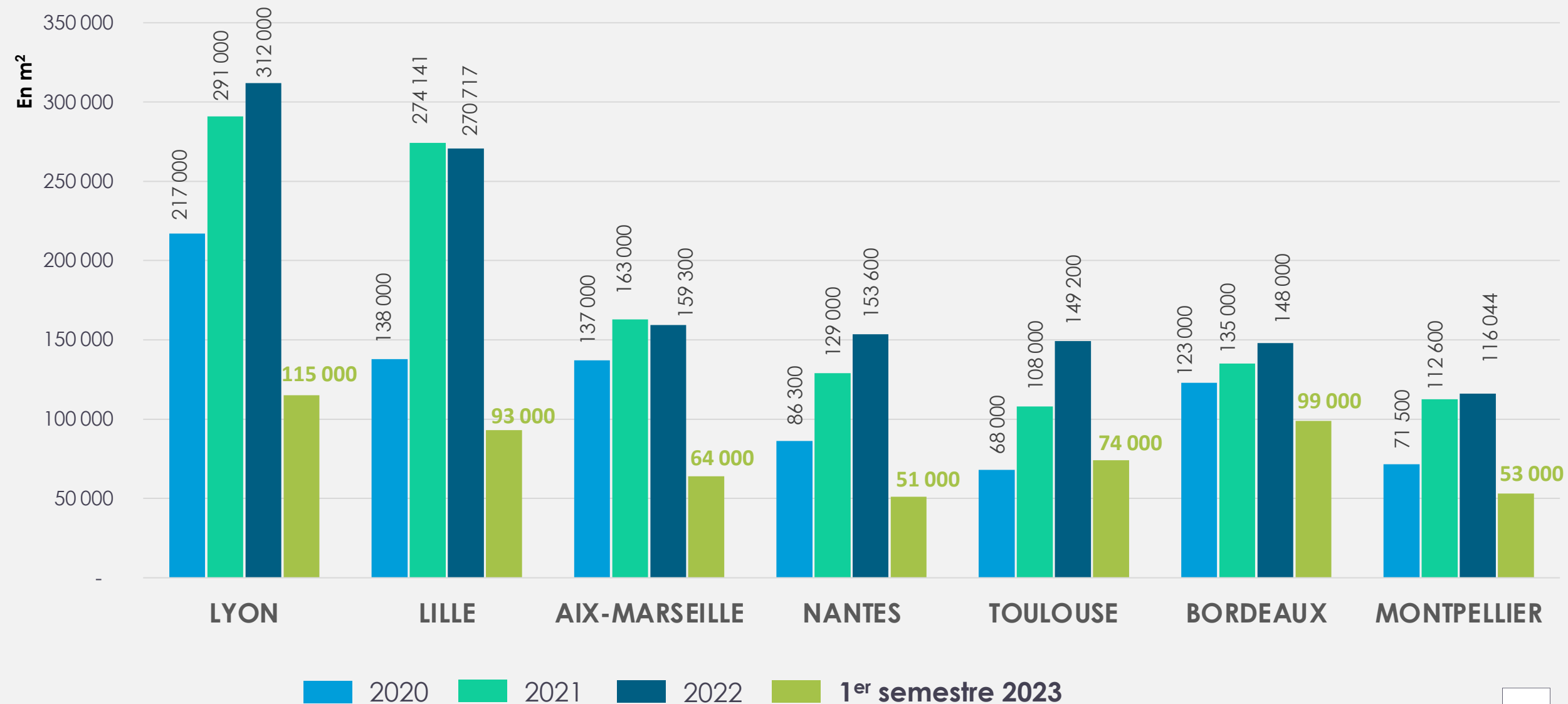
Evolution de la demande placée en bureaux – S1 de chaque période – Milliers de m²



+XX% Evolution vs S1 2022
 - - - Moyenne à 5 ans

Source : Arthur Loyd Research & observatoires régionaux

EVOLUTION DES VOLUMES DE TRANSACTION SUR LES GRANDES METROPOLES



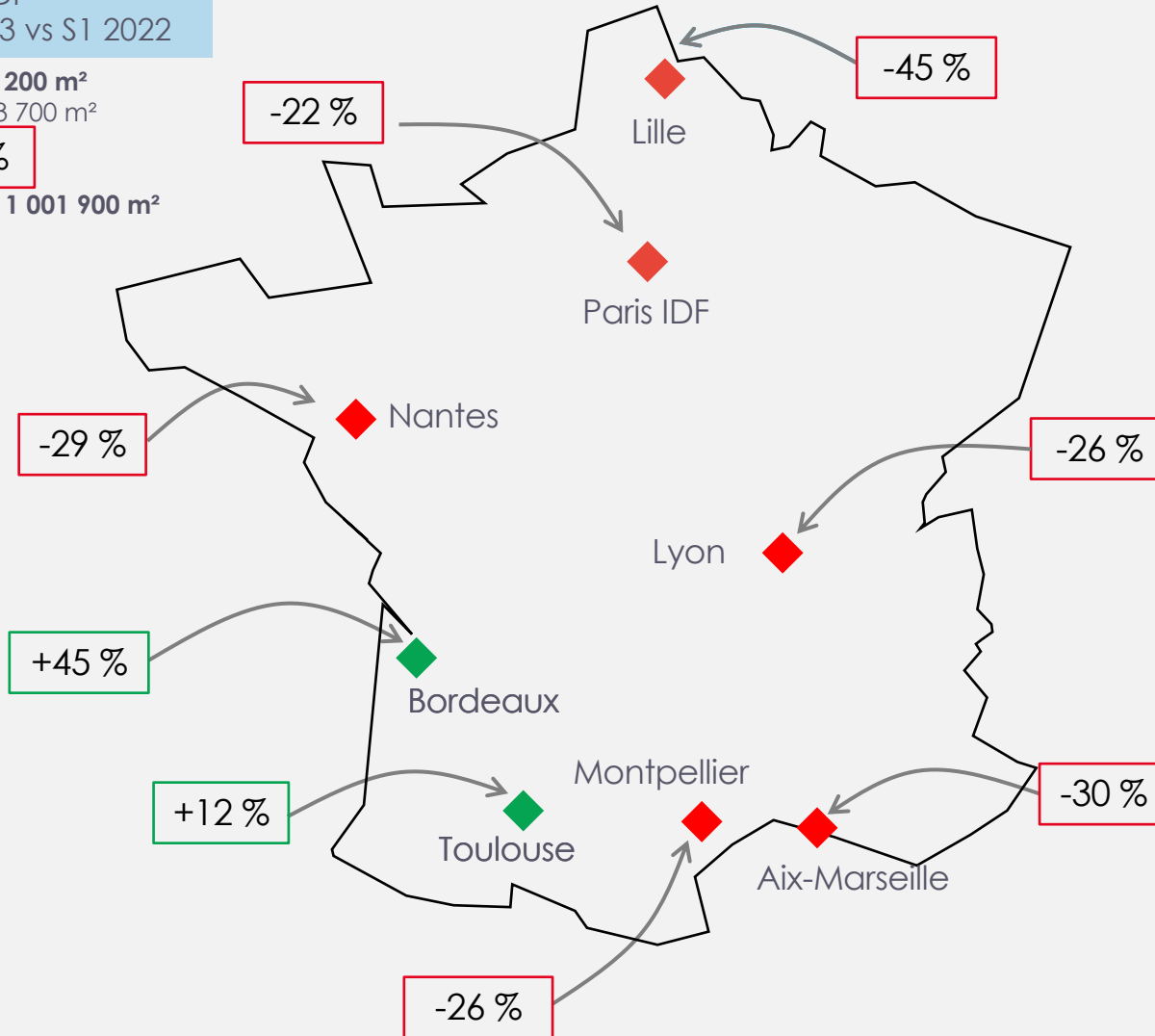
DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX DANS LES PRINCIPAUX MARCHÉS RÉGIONAUX

Paris IDF Evolution S1 2023 vs S1 2022

S1 2023 : **816 200 m²**
S1 2022 : 1 043 700 m²

-22 %

Moyenne à 5 ans : 1 001 900 m²



Evolution S1 2023 vs S1 2022 7 marchés Régions

S1 2023 : **548 540 m²**
S1 2022 : 692 960 m²

-21 %

Moyenne à 5 ans : 570 650 m²

Quelques faits marquants au S1 2023



Marchés régionaux
quasiment à la moyenne
à 5 ans malgré la baisse
en 2023



Retrait des comptes
propres et méga
deals à Lyon et Lille
par rapport au S1
2022

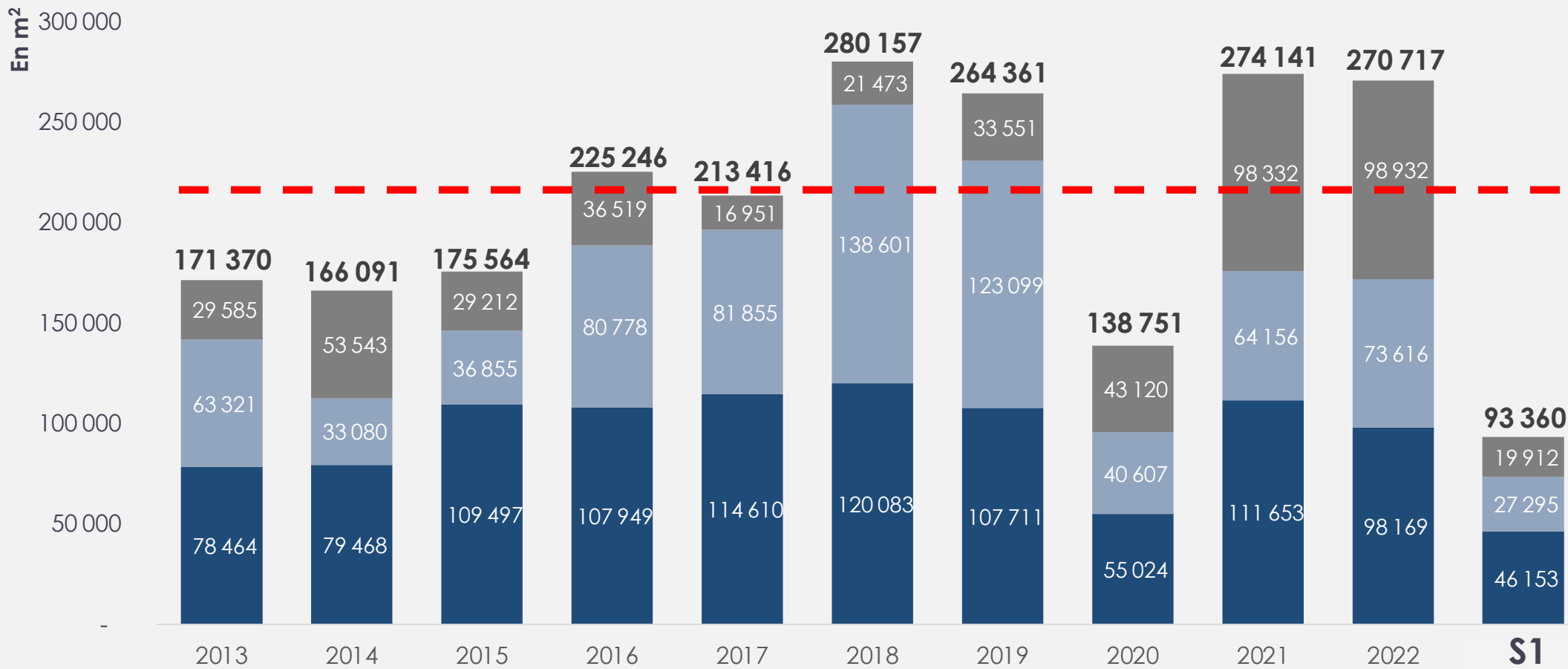


Bordeaux et Toulouse,
seuls marchés en
hausse.

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 | 93 360 |
| Hors Comptes Propres | 141 785 | 112 548 | 146 352 | 188 727 | 196 465 | 258 684 | 230 810 | 95 631 | 175 809 | 171 785 | 73 448 |



Moyenne à 10 ans

217 690 m²

74 038 m²

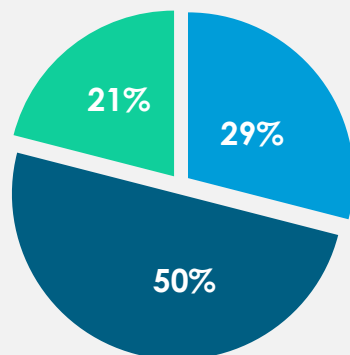
97 609 m²

Comptes propres Neuf Seconde main

**S1
2023**

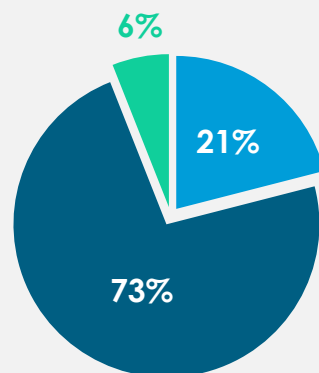
CHIFFRES CLES : 1^{ER} SEMESTRE 2023

93 360 m²
placés



- Neuf
- Seconde Main
- Comptes Propres

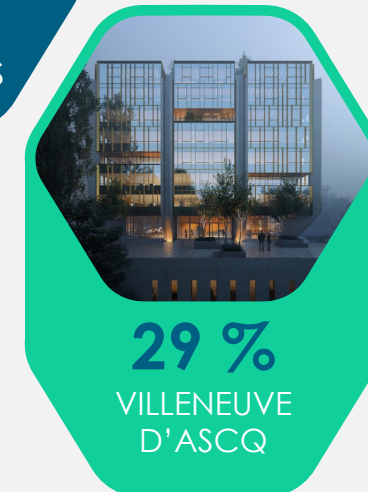
179
opérations



- Neuf
- Seconde Main
- Comptes Propres

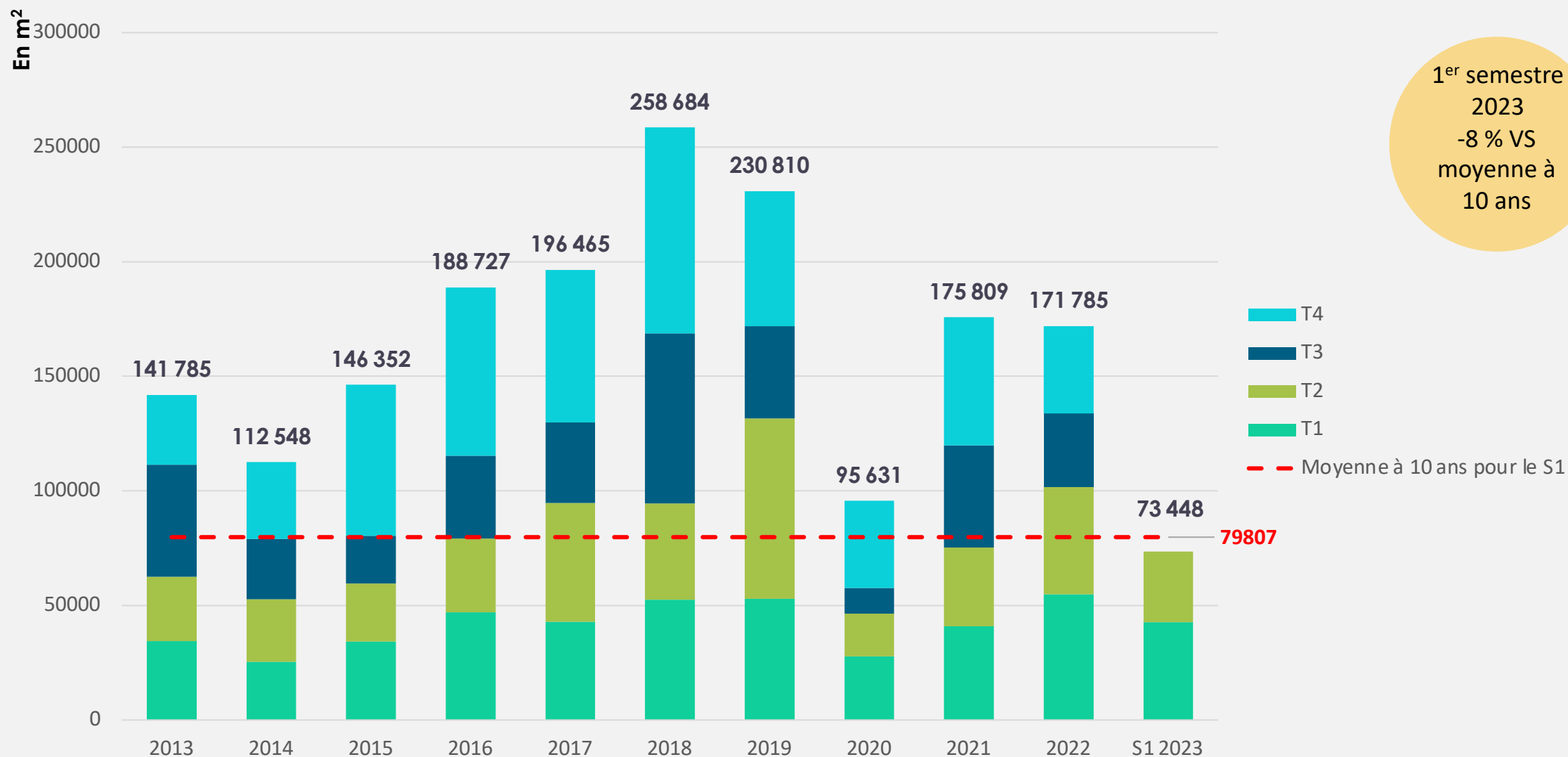
21 Transactions > 1 000 m²
Dont 14 hors comptes propres

Secteurs tertiaires de référence



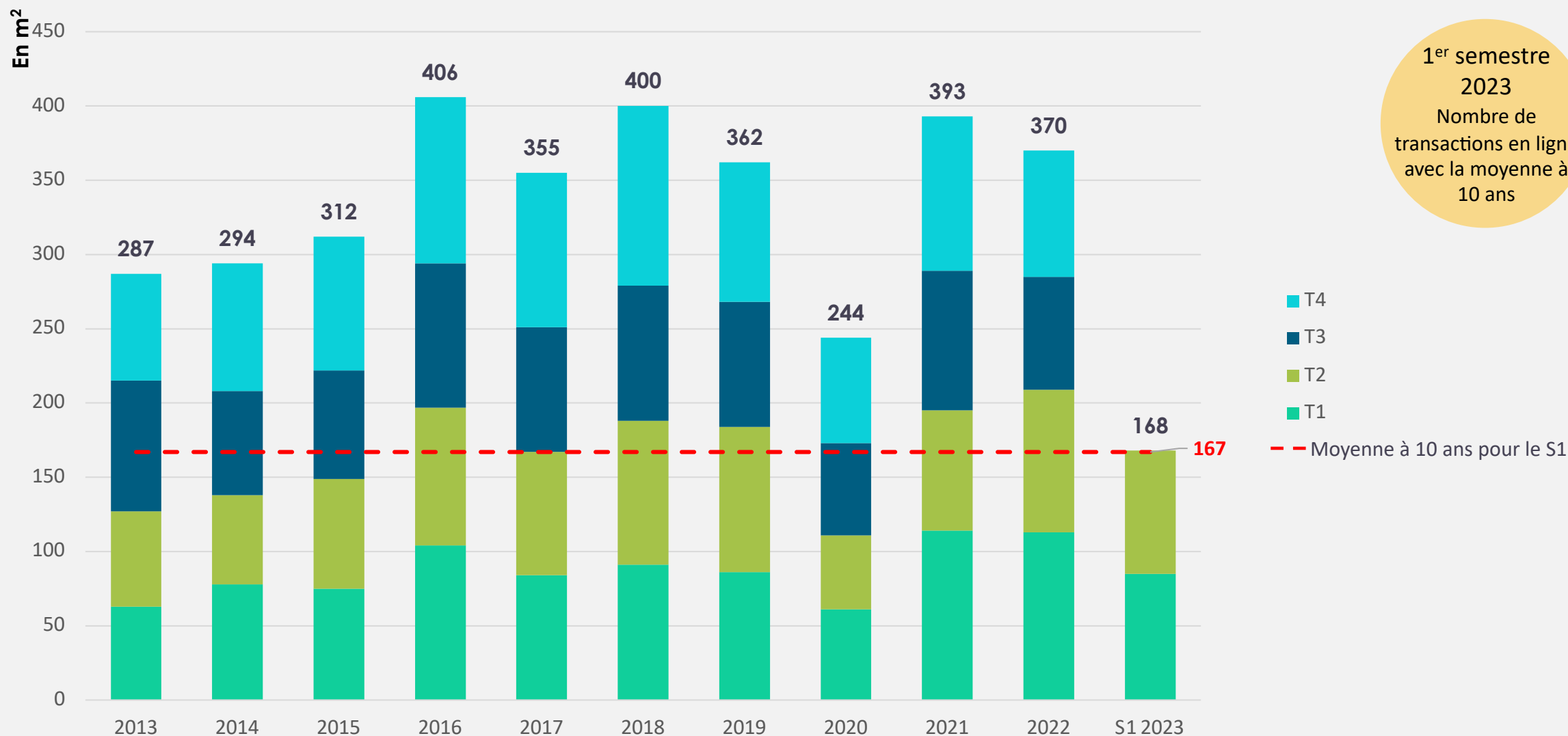
DEMANDE PLACEE PAR TRIMESTRE : SYNTHÈSE 2013 – 1^{er} SEMESTRE 2023

Hors comptes propres

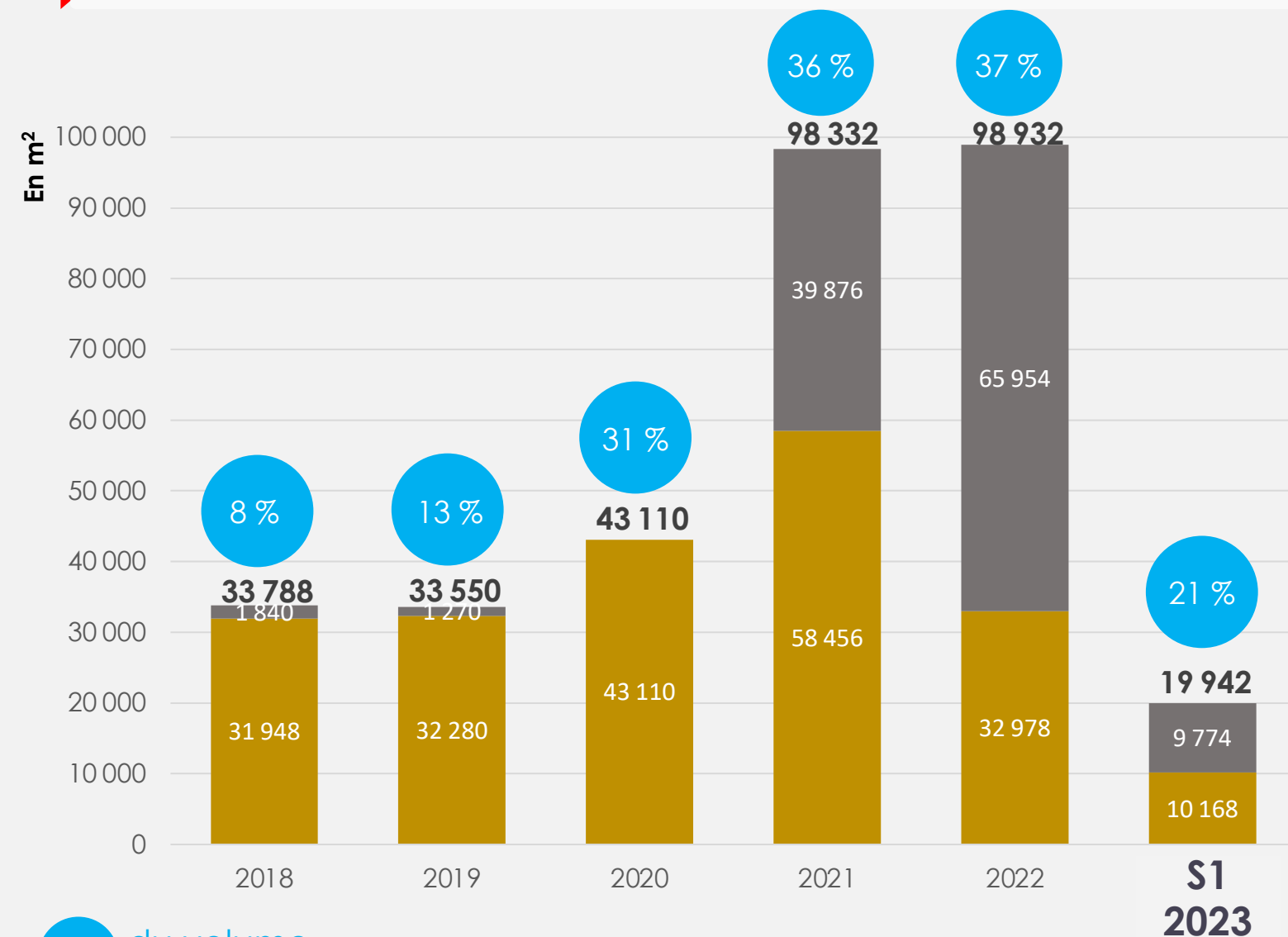


NOMBRE DE TRANSACTIONS : SYNTHÈSE 2013 - 1^{er} SEMESTRE 2023

Hors comptes propres



ANALYSE DES COMPTES PROPRES DEPUIS 2018



% du volume total placé

■ Secteur Public ■ Secteur Privé

Principaux comptes propres au 1^{er} semestre 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 comparable à celui constaté en 2018, 2019 et 2020. 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

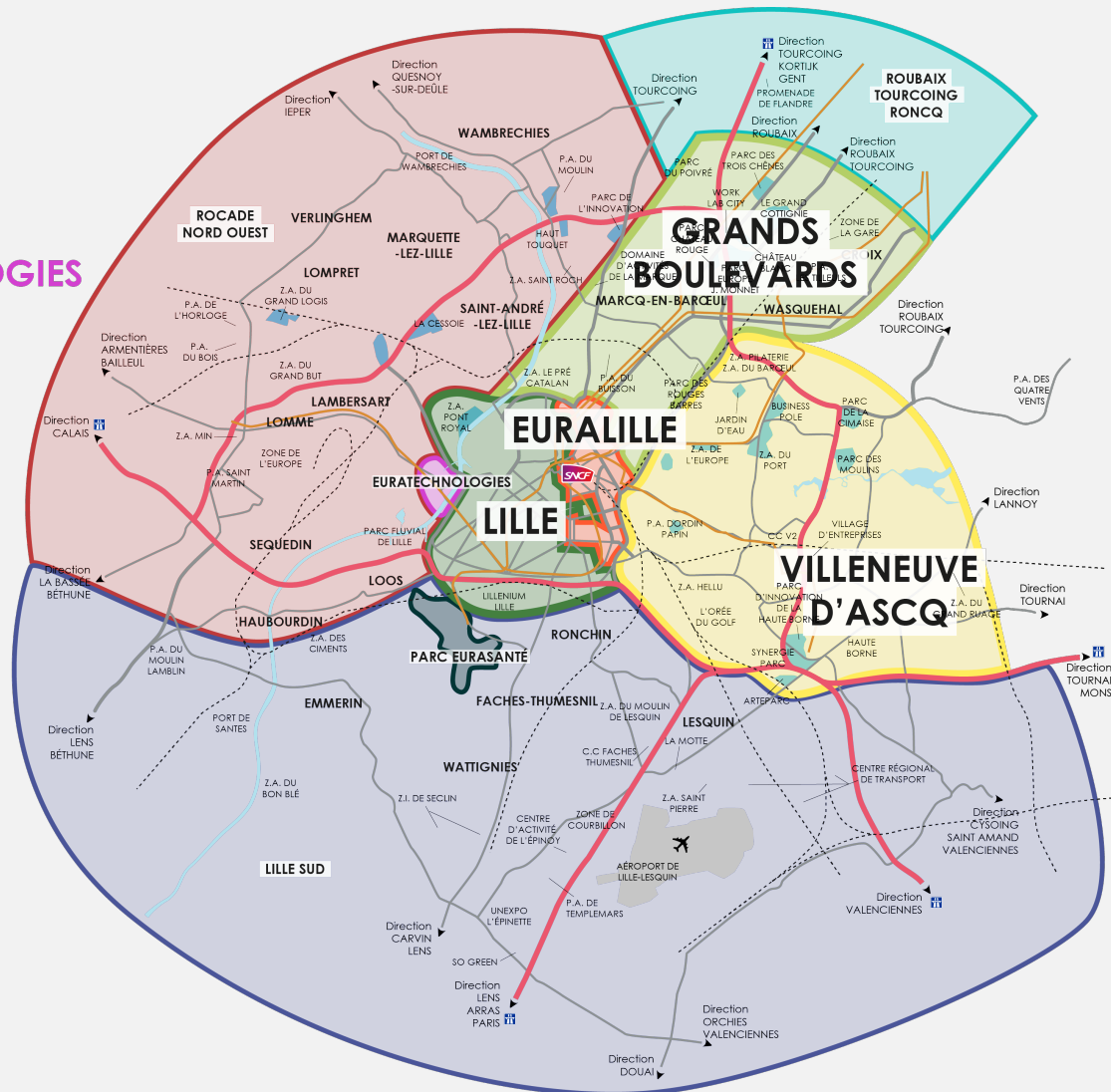
Neuf : 170
SM : 140

EURASANTÉ

Neuf : 175
SM : 140

LILLE SUD

Neuf : 165
SM : 130



Secteurs de références

LILLE

Neuf : 300
SM : 230

EURALILLE

Neuf : 250
SM : 190

GRANDS BOULEVARDS

Neuf : 190
SM : 150

VILLENEUVE D'ASCQ

Neuf : 185
SM : 150

Transactions significatives réalisées par Arthur Loyd au 1^{er} semestre 2023

SNCF

Euralille
8 200 m²



Ministère de la justice

Lille
2 620 m²



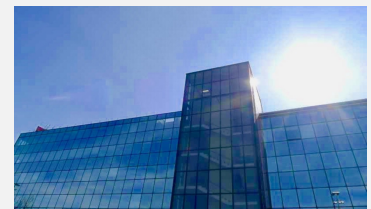
EIFFAGE

Rocade NO
1 024 m²



CAF

Lille
2 914 m²

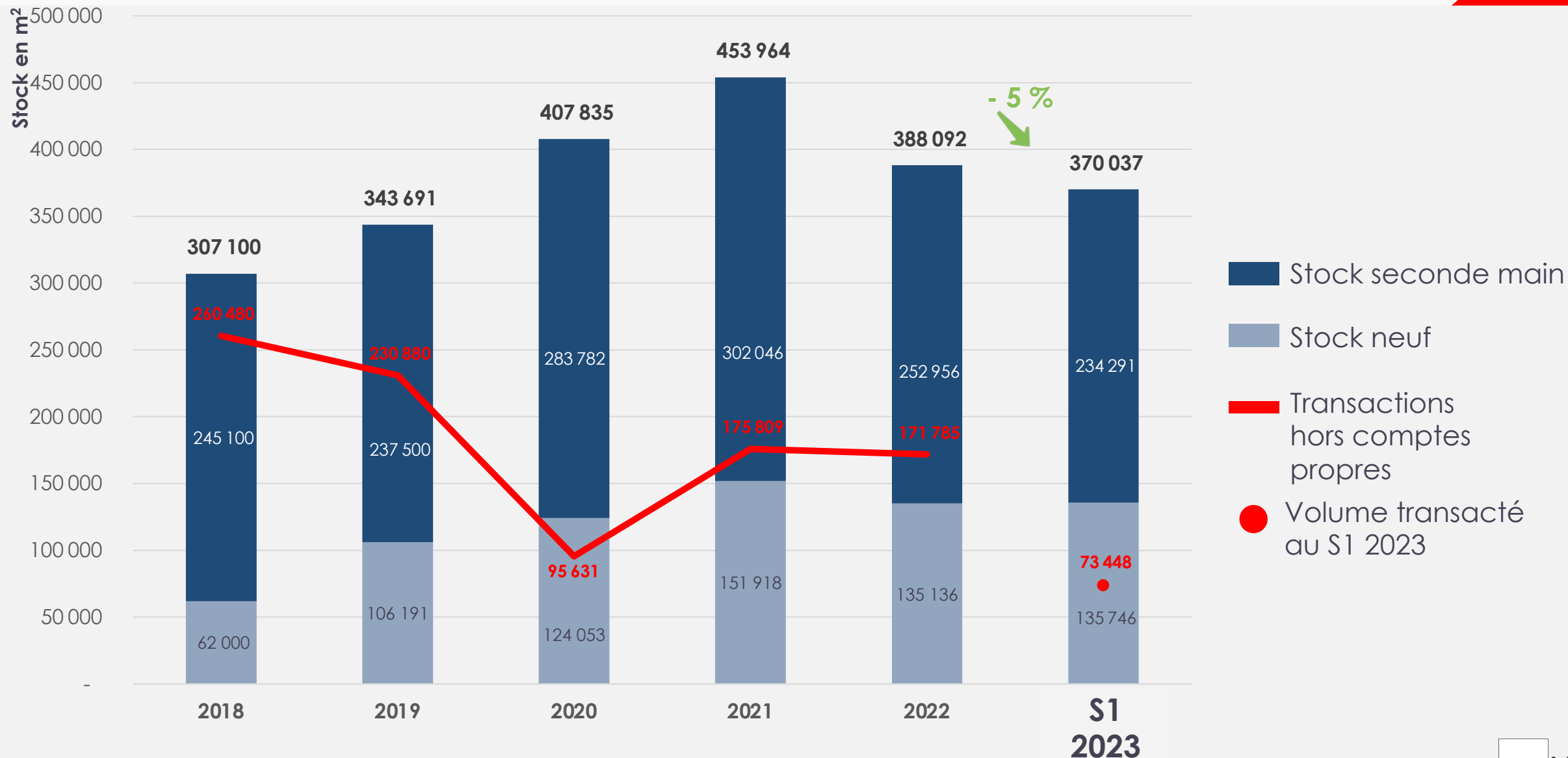


Valeurs en €/HT/m²/an

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

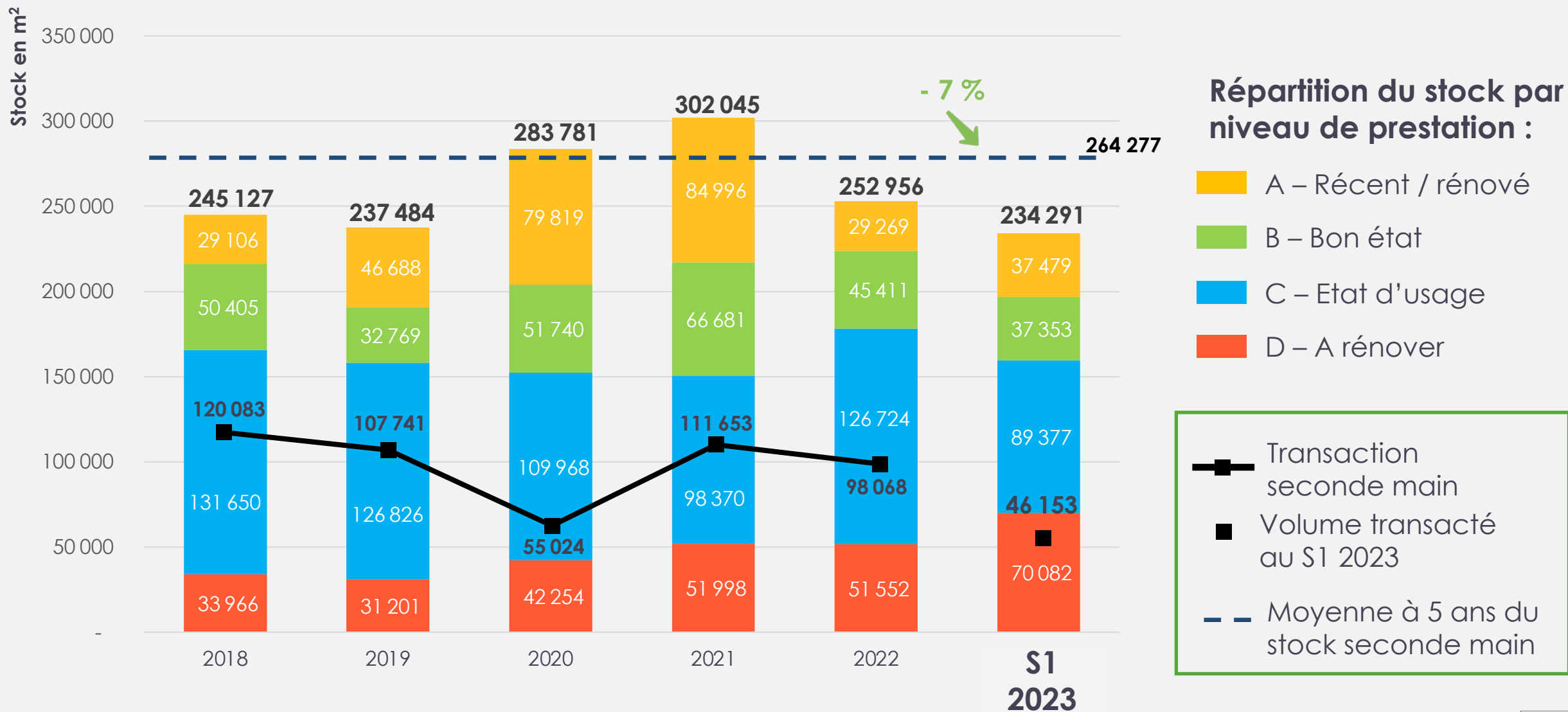
STOCK GLOBAL

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



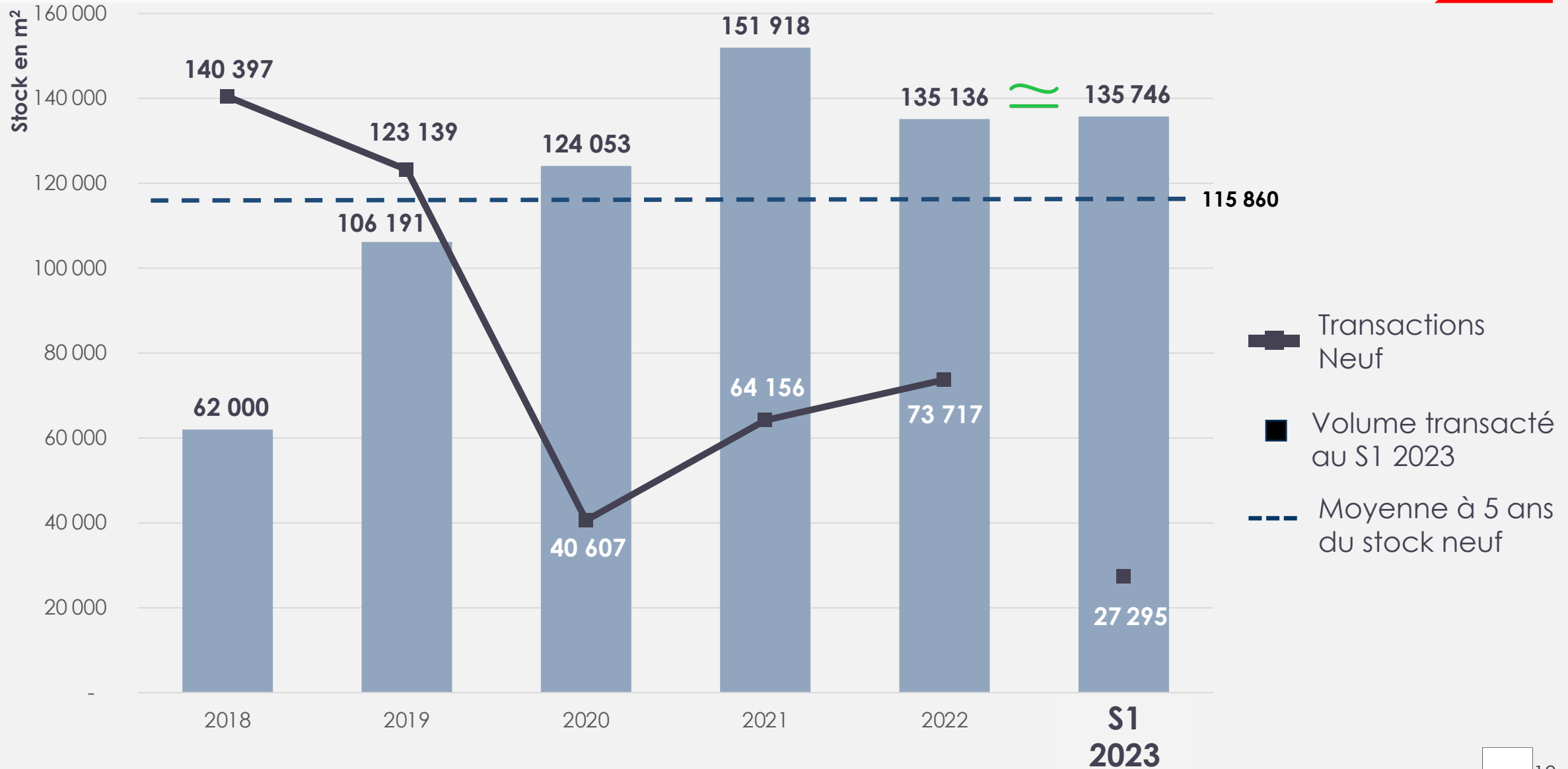
STOCK SECONDE MAIN

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

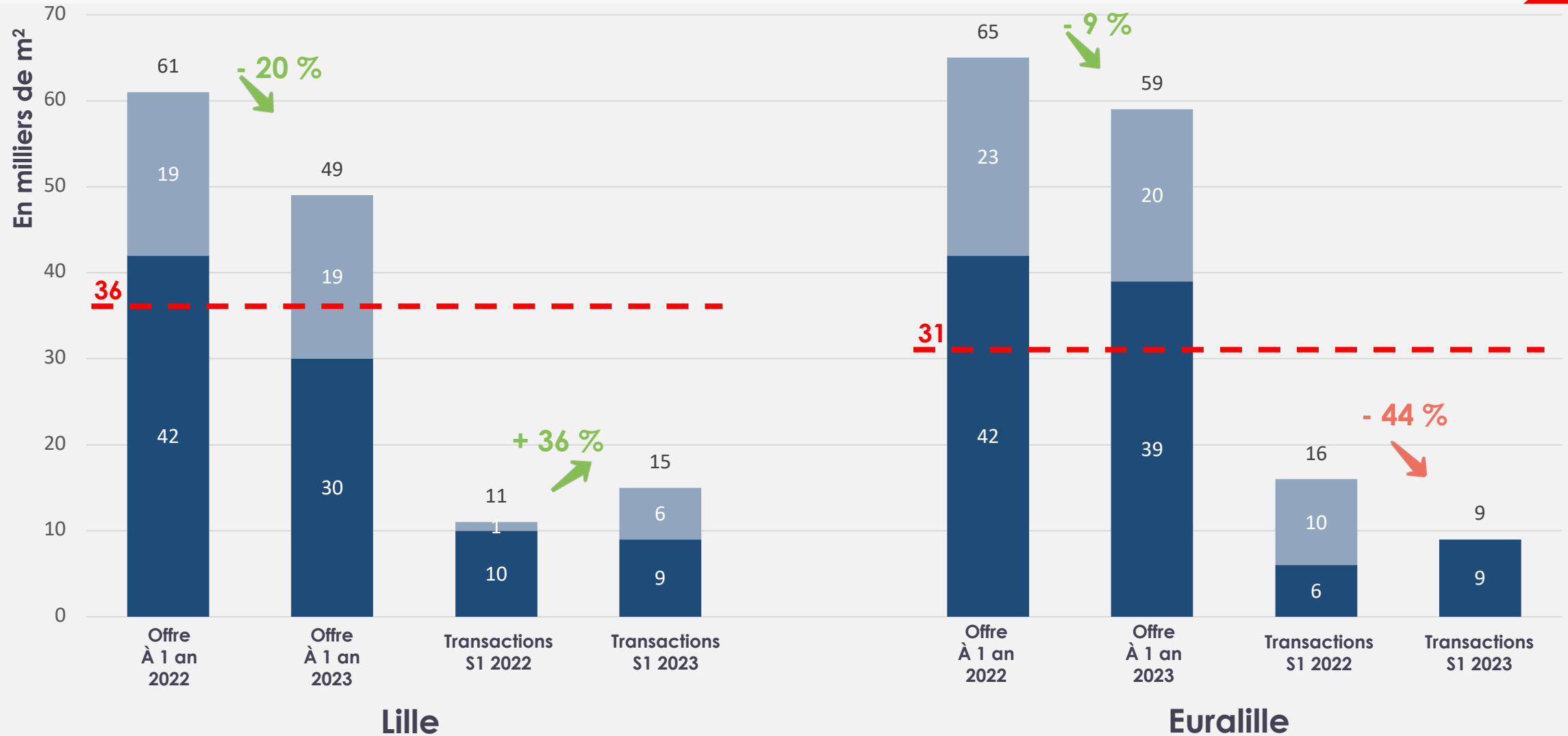


STOCK NEUF

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

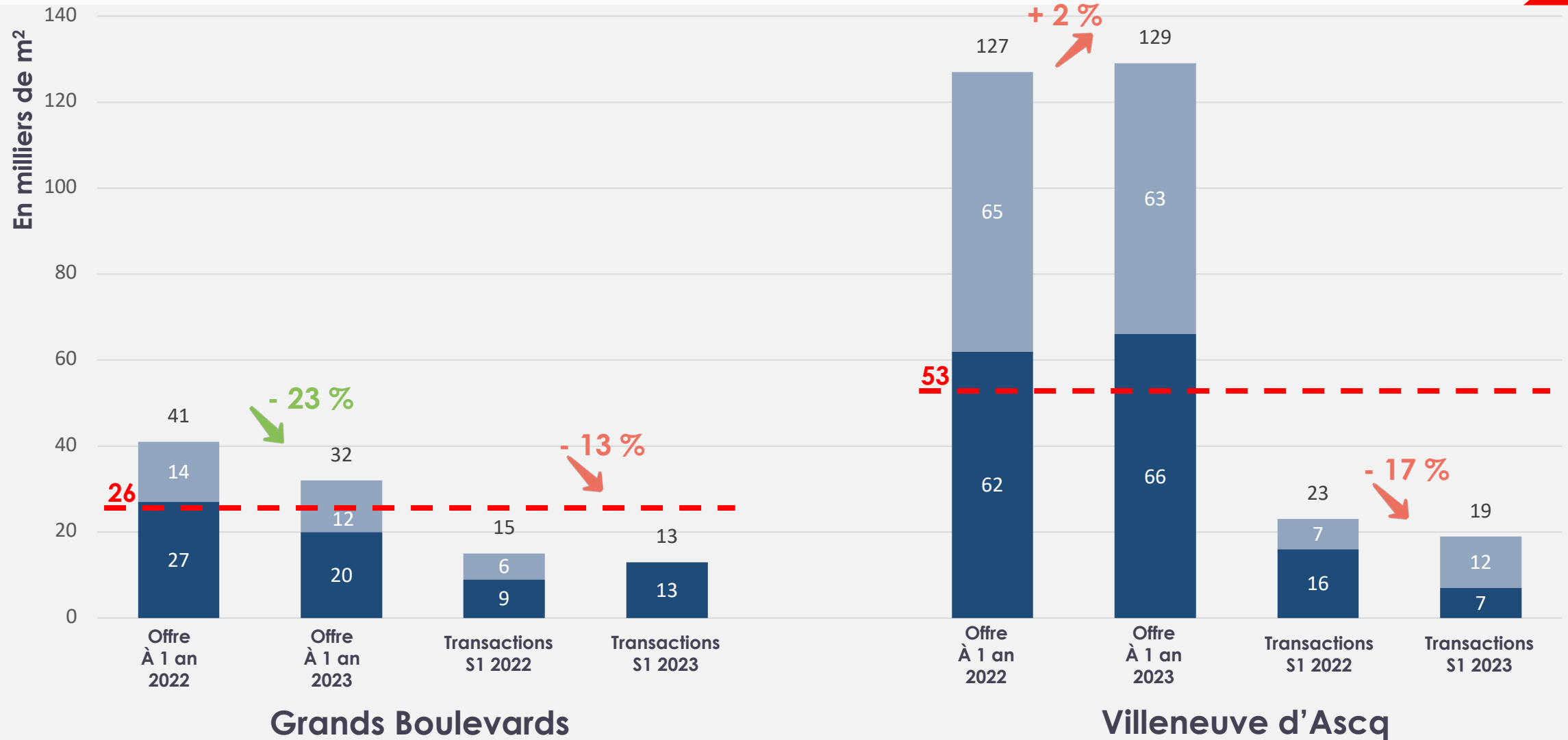


ANALYSE L'OFFRE A UN AN ET DES TRANSACTIONS AU S1 2023 SUR LES 4 SECTEURS TERTIAIRES DE REFERENCE



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

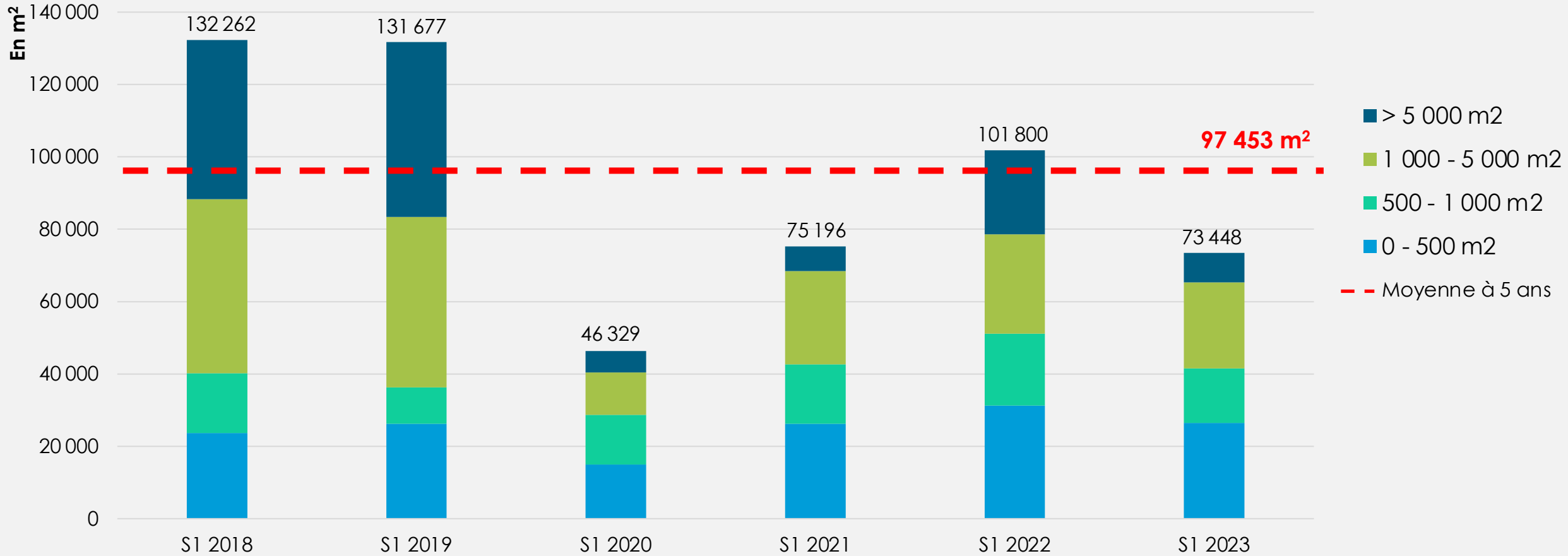
ANALYSE L'OFFRE A UN AN ET DES TRANSACTIONS AU S1 2023 SUR LES 4 SECTEURS TERTIAIRES DE REFERENCE



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

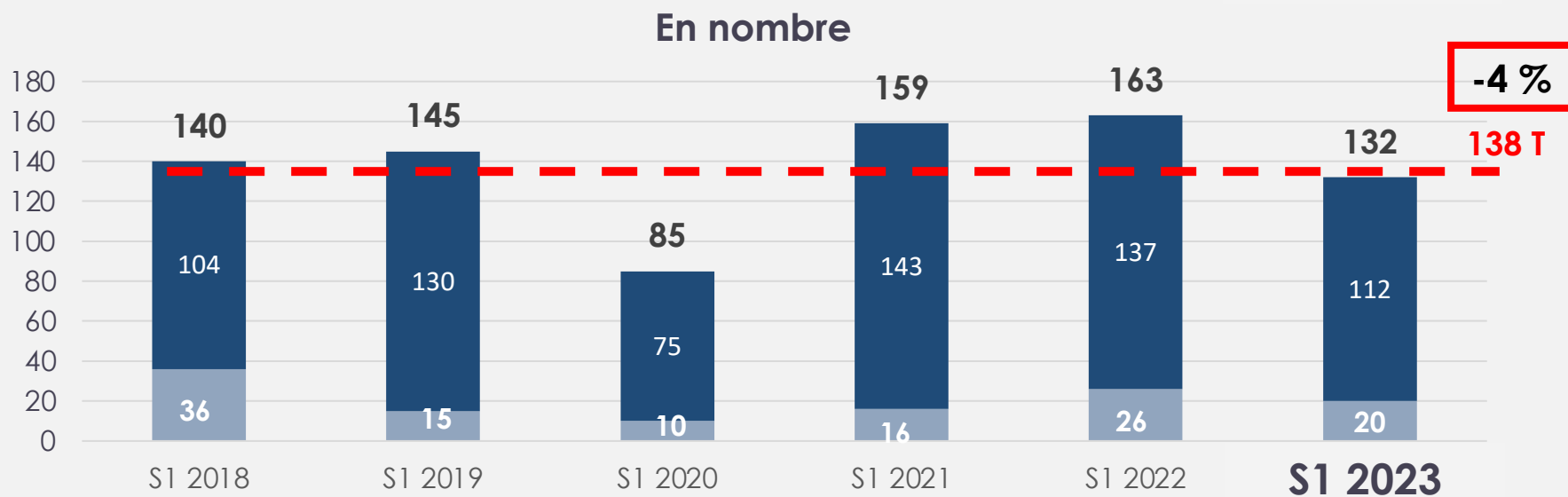
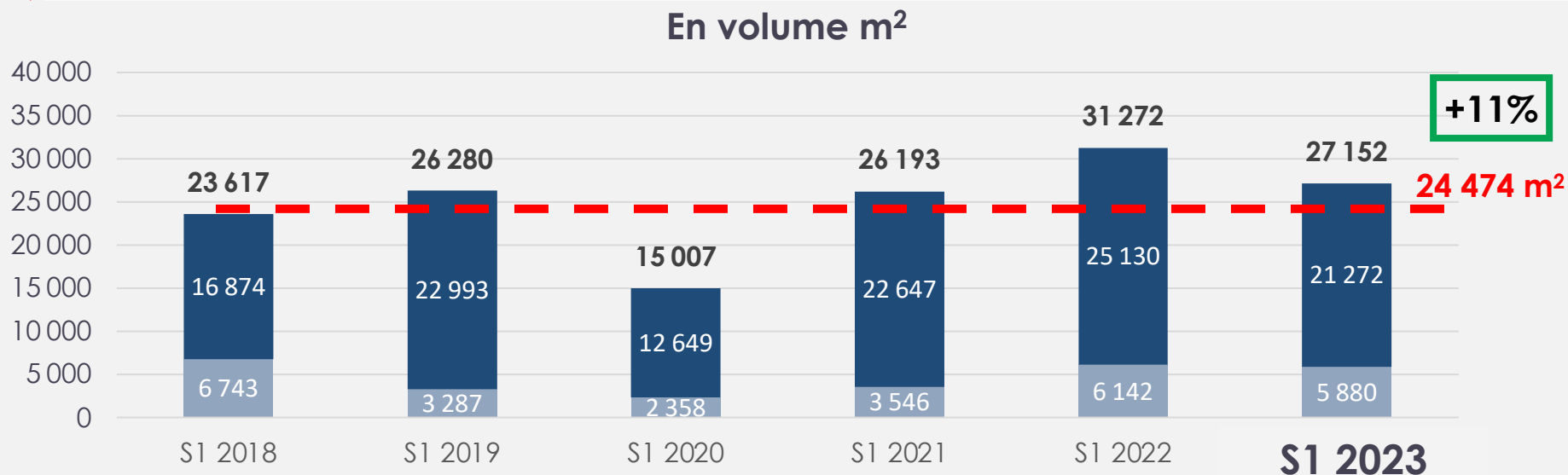
**MARCHE TERTIAIRE
DE LA METROPOLE LILLOISE
ANALYSE PAR TRANCHE DE SURFACE**

Répartition des m² transactés par tranche de surface

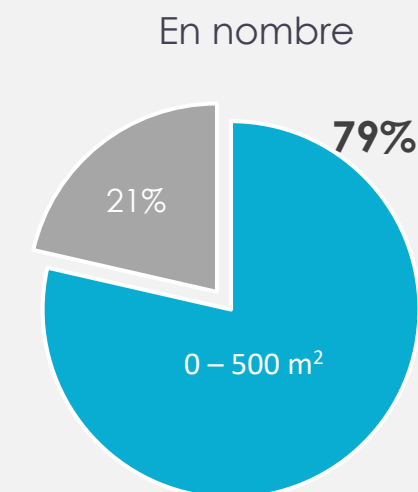
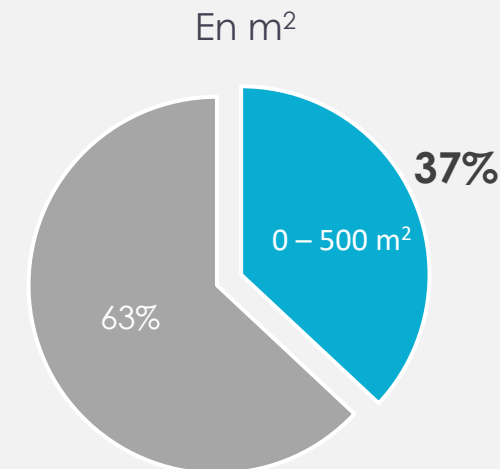


ANALYSE DES TRANSACTIONS – TRANCHE DE SURFACE : 0 - 500 m²

Hors comptes propres



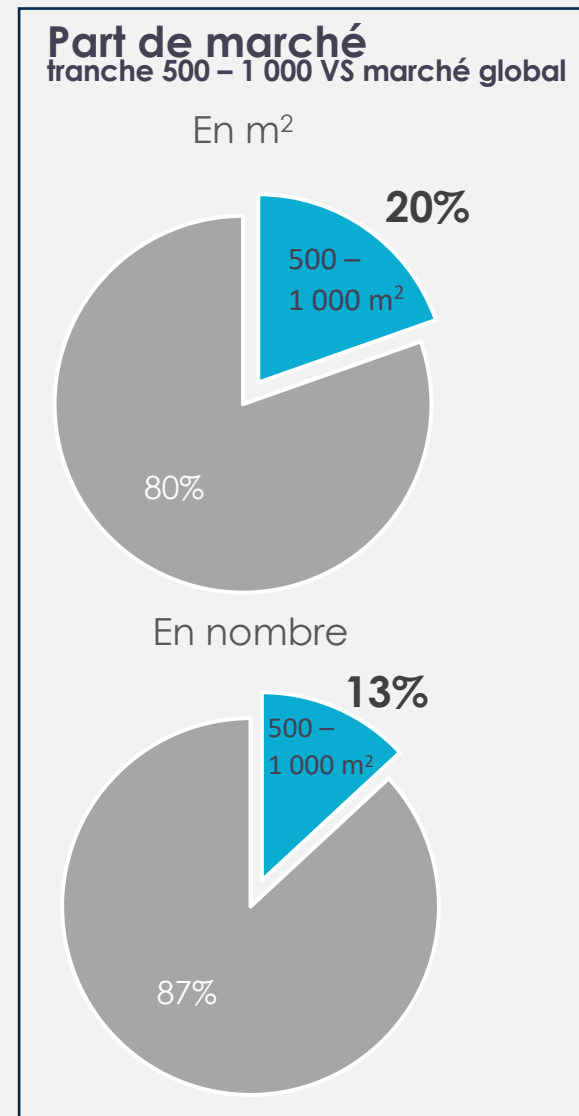
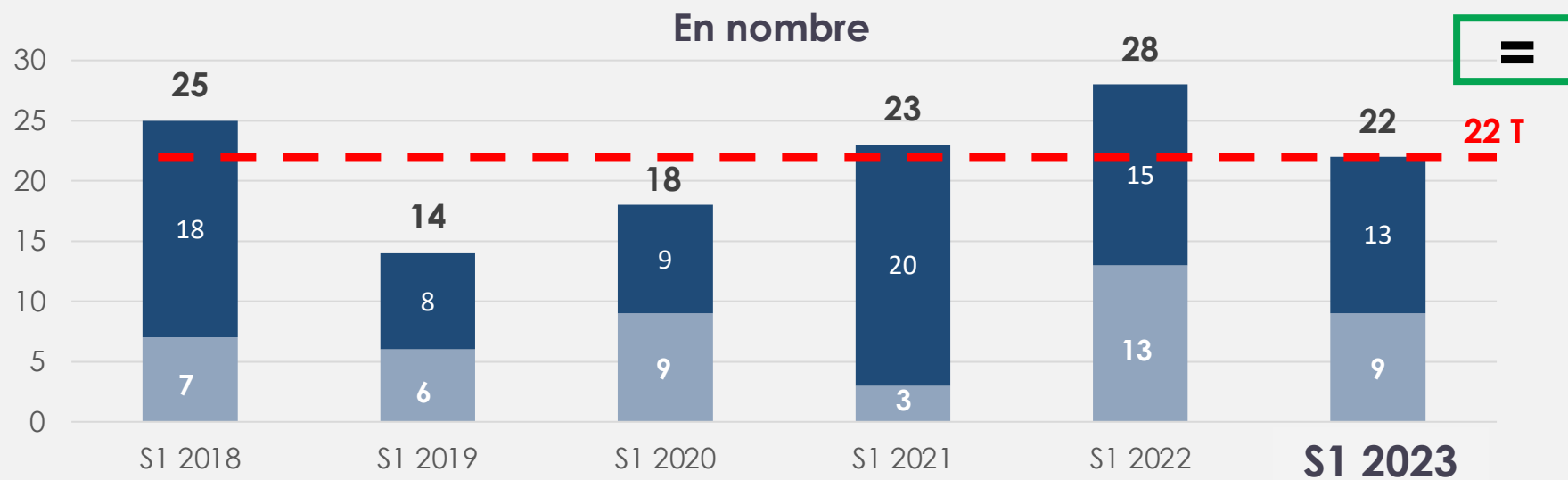
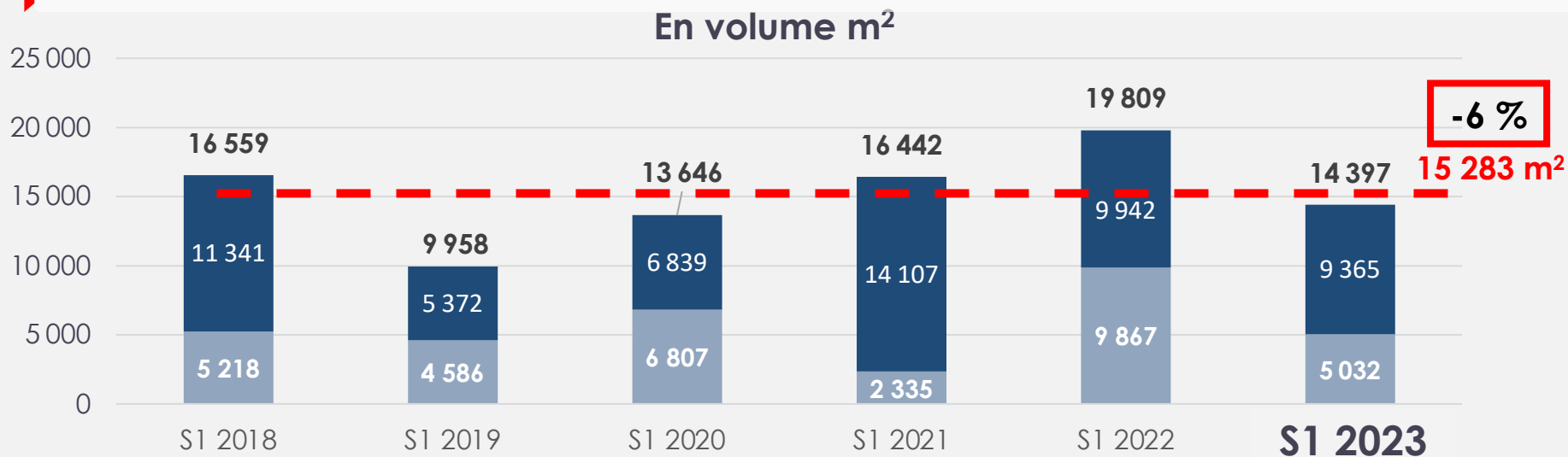
Part de marché tranche 0 – 500 VS marché global



■ 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

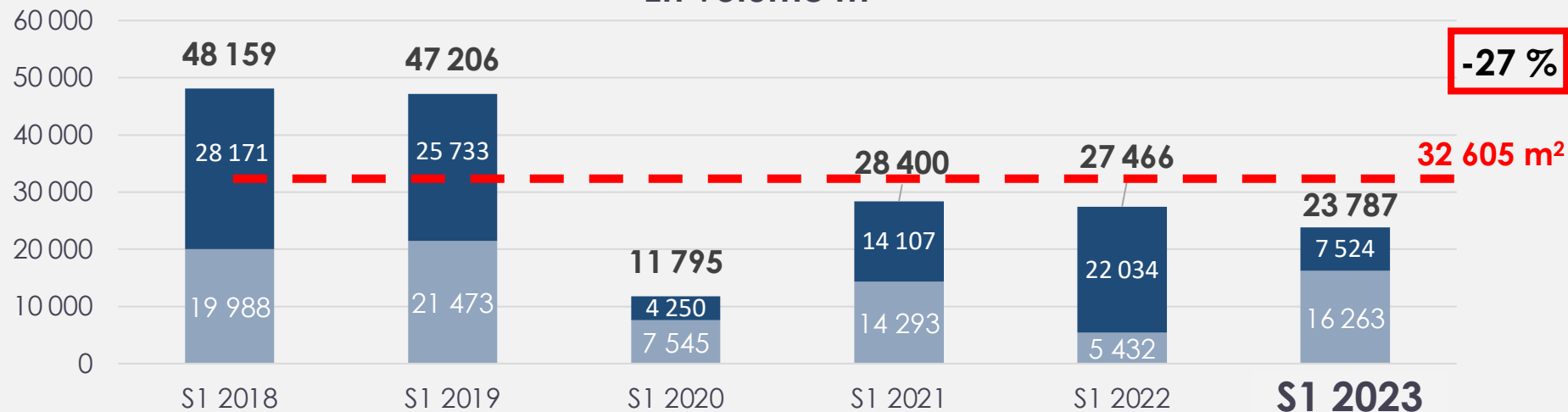


■ Seconde main
 ■ Neuf
 - - - Moyenne à 5 ans
 +XX%
 +XX% Evolution vs moyenne à 5 ans

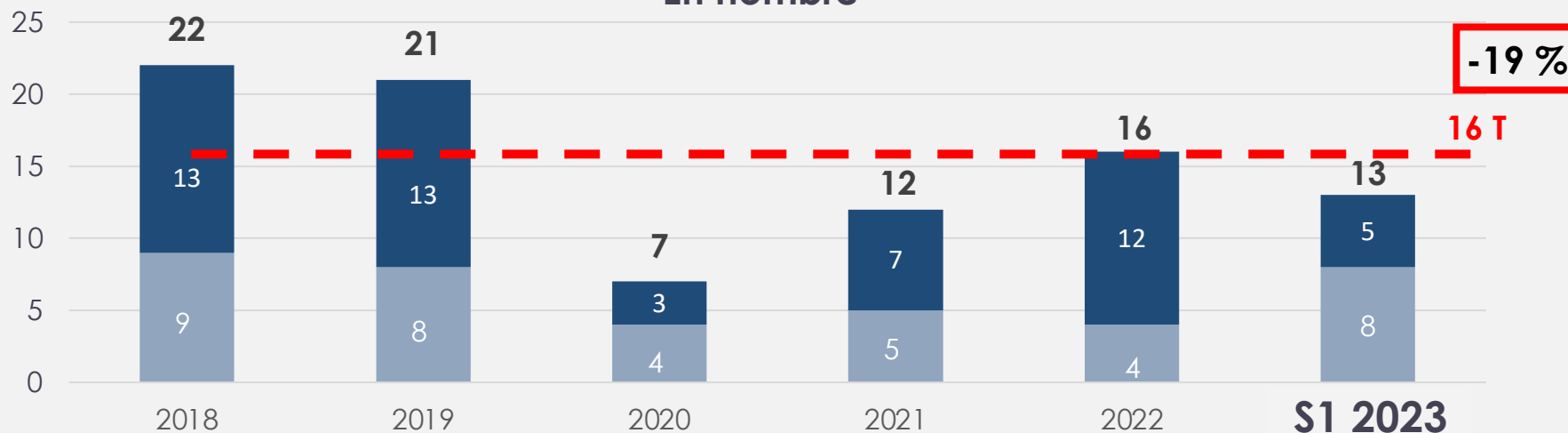
ANALYSE DES TRANSACTIONS – TRANCHE DE SURFACE : 1 000 – 5 000 m²

Hors comptes propres

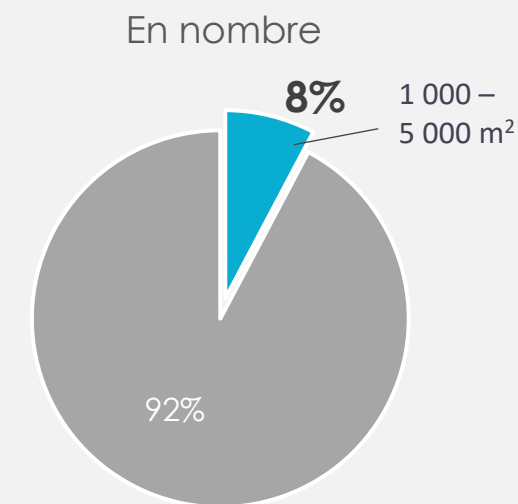
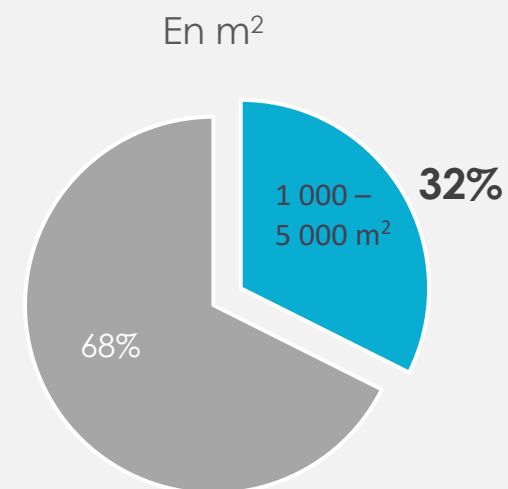
En volume m²



En nombre



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

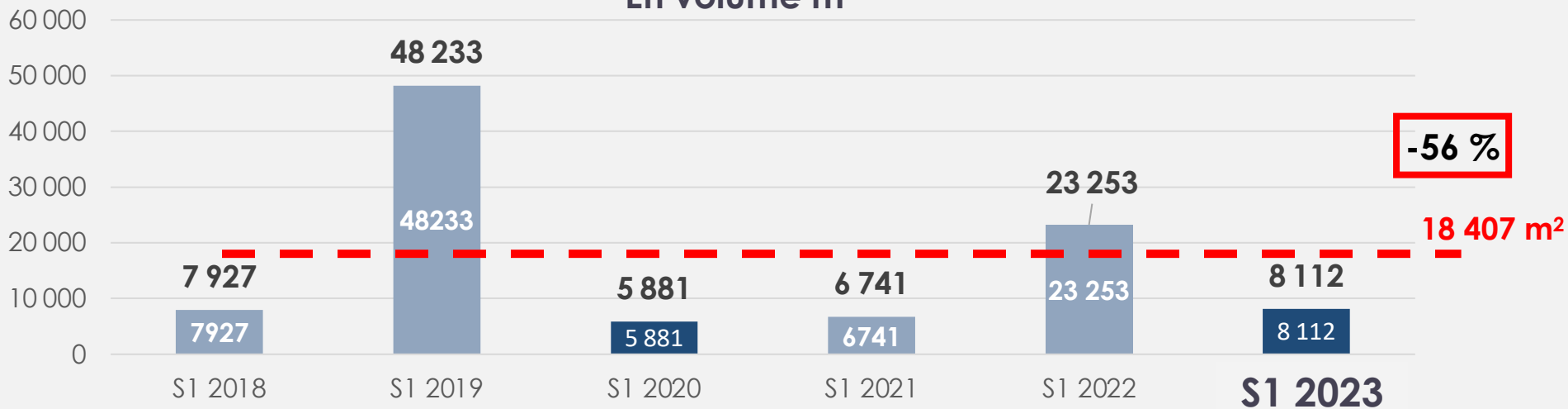


■ Seconde main ■ Neuf - - - Moyenne à 5 ans +XX% +XX% Evolution vs moyenne à 5 ans

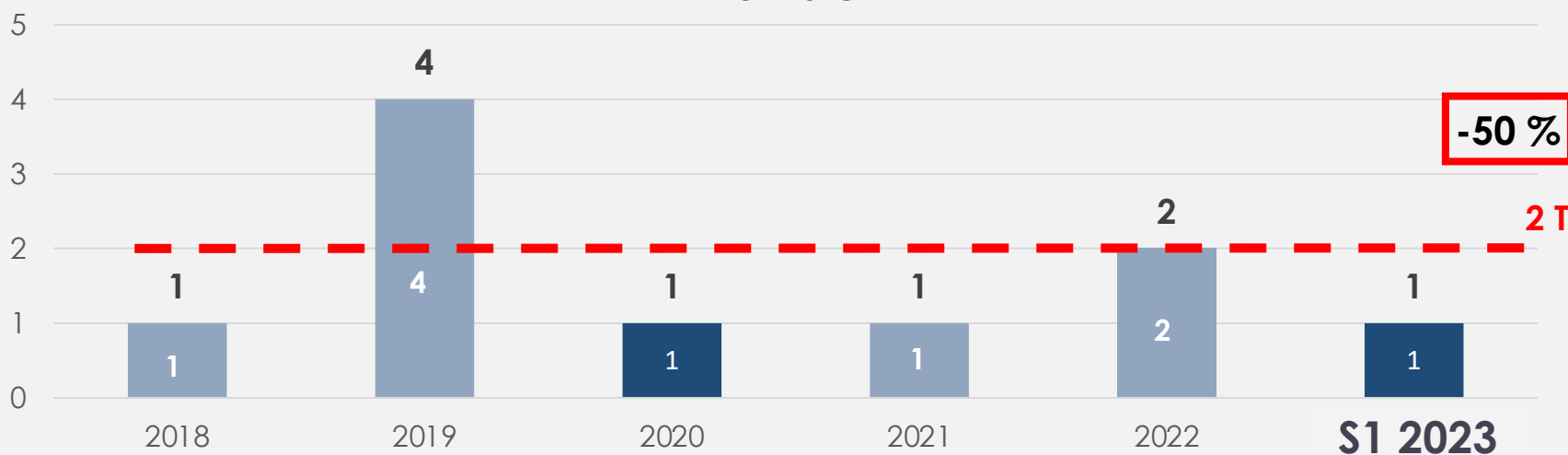
ANALYSE DES TRANSACTIONS – TRANCHE DE SURFACE : SUP. A 5 000 m²

Hors comptes propres

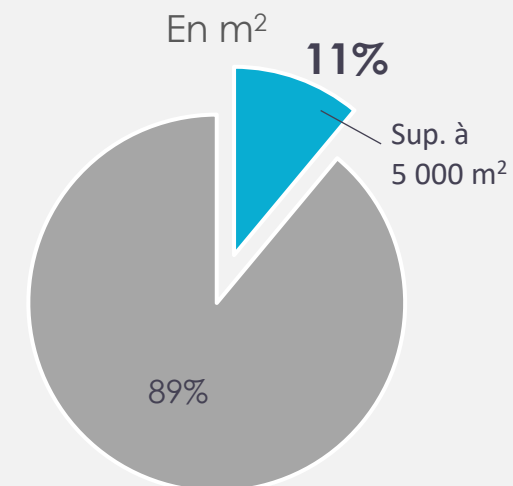
En volume m²



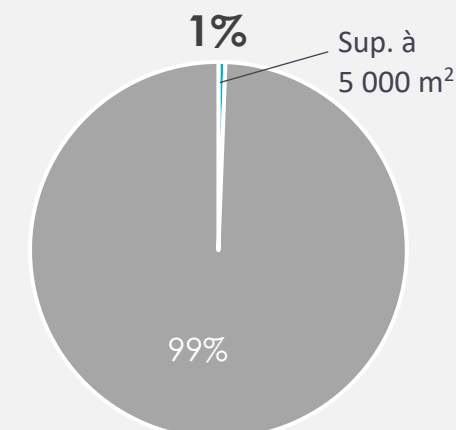
En nombre



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



En nombre



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

ÉQUIPE ARTHUR LOYD LILLE

DIRECTION INVESTISSEMENTS



Xavier HUGOT
Directeur Général
Investissement



Virginie TAVERNIER
Assistante de
Direction



Nathalie VANNEUVILLE
Directrice Associée
Investissement



Paul LEQUINT
Directeur Associé
Investissement



Julie BINET
Assistante

MARKETING



Maximilien DECHERF
Marketing &
Communication



Benjamin LAMY
Marketing &
Communication

BUREAUX



Stéphane GREUGNY
Directeur
Commercial



Stéphane HUEL
Consultant Grands
Comptes



Emmanuelle CORRION
Consultante



Benjamin RONSE
Consultant



Baptiste DALLE
Consultant
Immobilier Junior



Coralie ROLAND
Assistante



Clémentine MATHÉW
Assistante

COMMERCES



Geoffrey VERHULST
Directeur
Commercial



Baptiste KORNÉLI
Consultant
LILLE & MEL



Baptiste VANDAELE
Consultant
Immobilier Junior



Sébastien PALMIOTTI
Consultant
HORS MÉTROPOLE



Vanessa MENGONG
Consultante
Immobilier Junior



Muriel PIOGER
Assistante

LOCAUX D'ACTIVITÉ ENTREPÔTS



Bertrand MERIAUX
Directeur
Commercial



Thibaut LE BLAN
Consultant



William GUIGUI
Consultant



Thomas VAN BOXEL
Consultant



Morgane SAINT VENANT
Assistante

ARTOIS - DOUAISIS VALENCIENNOIS FLANDRES LITTORAL



Laurent CANEL
Consultant ARTOIS -
DOUAISIS



Victor FRANQUES
Consultant ARTOIS -
DOUAISIS



Adèle DUBUS
Consultante
FLANDRES LITTORAL



Yannick ALLIER
Consultant
VALENCIENNOIS



Pierre JARZAK
Consultant
VALENCIENNOIS



Noëlle SANCHEZ
Assistante

AMIENS



Damien BOUSSEMART
Directeur d'agence



Félix DUJARDIN
Consultant



Virginie DELFOSSE
Consultante



Sophie FREVILLE
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)