

Arthur
Lloyd

LILLE MÉTROPOLE

ÉTUDE DU MARCHÉ 2020

ÉDITION 2021





BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉ

08

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Évolution des volumes sur 10 ans
- > Taille moyenne des transactions
- > Évolution du nombre de transactions
- > Analyse par tranche de surfaces
- > Répartition géographique des transactions

16

SITUATION DE L'OFFRE

- > Évolution du stock
- > Répartition géographique des stocks à 12 mois
- > Les projets - les livraisons
- > Les valeurs locatives
- > Les 10 principales transactions
- > Quelques unes de nos réalisations

25

L'INVESTISSEMENT

30

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

31

ANALYSE DÉTAILLÉE DES 9 SECTEURS

- > Euralille / Lille Gare
- > Lille Centre
- > Les Grands Boulevards
- > Les Parcs Tertiaires
- > Villeneuve d'Ascq
- > Sud Métropole / Haute Borne
- > Roubaix / Tourcoing / Roncq
- > Lille Sud / Eurasanté
- > Rocade Nord Ouest

50

DÉFINITIONS RETENUES

52

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Analyse du marché global
- > Transactions par bassin
- > Analyse de l'offre
- > Les valeurs
- > Quelques unes de nos réalisations

63

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

SOMMAIRE



66

LE MARCHÉ DES UTILISATEURS

- > Les bassins de développement Hauts-de-France
- > Évolution de la demande placée
- > Répartition de l'offre à moins de 6 mois par secteur
- > Accroissement continu de l'offre disponible à moins de 6 mois

74

PRÉSENTATION

- > Quelques transactions commerce
- > Trois marchés de centre ville
- > Carte nationale des valeurs locatives
- > Le commerce en métropole lilloise

78

VALEURS LOCATIVES MOYENNES

- > Lille centre
- > Vieux Lille
- > Rues piétonnes
- > Lille Métropole

82

PRINCIPALES TRANSACTIONS

83

INVESTISSEMENT

85

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

86

LISTES DES AGENCES

ARTHUR LOYD



DIRECTION



BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉ



COMMERCES



Benoît TIROT
Directeur Général
Investissements

Virginie TAVERNIER
Assistante de Direction

INVESTISSEMENTS



Paul LEQUINT
Consultant

Nathalie VANNEUVILLE
Consultante

RESSOURCES



Stéphanie DROULEZ
Responsable Marketing
Communication



Stéphane GREUGNY
Directeur Commercial

Stéphane HUEL
Consultant



Julie BINET
Assistante

Noelle SANCHEZ
Assistante



Benjamin RONSE
Consultant

Florent DUJARDIN
Consultant



Emmanuelle CORRION
Consultante



Pasqualina MARLIERE
Assistante



Bertrand MERIAUX
Directeur Commercial

Thibaut LE BLAN
Consultant

Aurélien DESPRETS
Consultant

William GUIGUI
Consultant



Morgane SAINT VENANT
Assistante

VALENCIENNOIS - CAMBRÉSIS



Yannick ALLIER
Consultant



Virginie GAMBLON
Consultante



Lina ZAMPAGLIONE
Assistante

ARTOIS - DOUAISIS



Laurent CANEL
Consultant



Victor FRANQUES
Consultant



William GUIGUI
Consultant

LITTORAL



Charlotte ROUSSEL
Consultante



Geoffrey VERHULST
Directeur
Commercial



Maxence HIEN
Consultant



Muriel PIOGER
Assistante



Baptiste KORNÉLI
Consultant



Pierre JARCAK
Consultant

Les études de marchés que nous réalisons chaque année depuis 25 ans débutent par la présentation des chiffres mis en perspective des années antérieures. Le millésime 2020 – évidemment très exceptionnel – nous amène à faire précéder les chiffres par un rappel des faits, événements sanitaires et économiques.

2019 / début 2020

2019 s'achève dans l'optimisme. La nécessaire adaptation de l'immobilier des entreprises en rationalité et qualité des espaces soutient une demande active avec de grands projets portés sur les immeubles neufs.

Janvier – février 2020 confirment cette dynamique des marchés avec un bon niveau d'activité et des perspectives très favorables.

Mars 2020

La crise sanitaire imprévue, brutale, le confinement du 17 mars au 10 mai balayent les projets en cours, surtout les gros dossiers, la plupart tertiaires.

Mai / septembre 2020

Une accalmie dans la crise sanitaire suscite une reprise modérée pour les opérations de tailles petites et moyennes relevant pour l'essentiel du tissu PMI PME. Les grands projets restent gelés.

Entre temps le télétravail, contraint par les mesures sanitaires, s'installe et montre une capacité à répondre assez largement à la crise grâce à l'adaptation des entreprises à ce mode de fonctionnement.

Septembre / décembre 2020

Les marchés semblent s'être accoutumés aux contraintes sanitaires, retrouvant un niveau d'activité moyen, voire presque normal, pour le tissu PME particulièrement en locaux d'activité. Certains secteurs d'activité sont cependant lourdement impactés, commerces, restaurants, salles de sport ...

Les grands projets tertiaires restent gelés avec une nouvelle problématique, celle des surfaces nécessaires compte tenu du télétravail d'une partie des collaborateurs ... Lesquels, combien de jours semaine ?

Ainsi 2020 s'achève sur des interrogations :

La crise sanitaire, toujours présente, verra t'elle son issue par la vaccination et quand ?

La crise économique, dont les effets ont été largement masqués par les mesures d'aides gouvernementales (charges sociales, chômage partiel, PGE ...) aura-t-elle des conséquences fortes sur la reprise éventuelle, dans quels secteurs ?

Les grands projets tertiaires pourront-ils se redéfinir avec l'émergence du télétravail pour redevenir actifs et quand ?



Benoît TIROT
Directeur Général



Daniel DORCHIES
Président



Les informations figurant dans ce document sont à l'usage exclusif des clients d'Arthur Loyd Lille, éditeur de ce document.

Aucune reproduction, même partielle, n'est autorisée sans l'accord préalable écrit d'Arthur Loyd Lille. Les reproductions accordées devront porter la mention « sources Arthur Loyd Lille ».

La responsabilité d'Arthur Loyd, ne saurait être engagée si malgré toute son attention, certaines informations communiquées dans le présent document s'avéraient inexactes ou non exhaustives.



BUREAUX

08

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Évolution des volumes sur 10 ans
- > Taille moyenne des transactions
- > Évolution du nombre de transactions
- > Analyse par tranche de surfaces
- > Répartition géographique des transactions

16

SITUATION DE L'OFFRE

- > Évolution du stock
- > Répartition géographique des stocks à 12 mois
- > Les projets - les livraisons
- > Les valeurs locatives
- > Les 10 principales transactions
- > Quelques unes de nos réalisations

25

L'INVESTISSEMENT

30

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

31

ANALYSE DÉTAILLÉE DES 9 SECTEURS

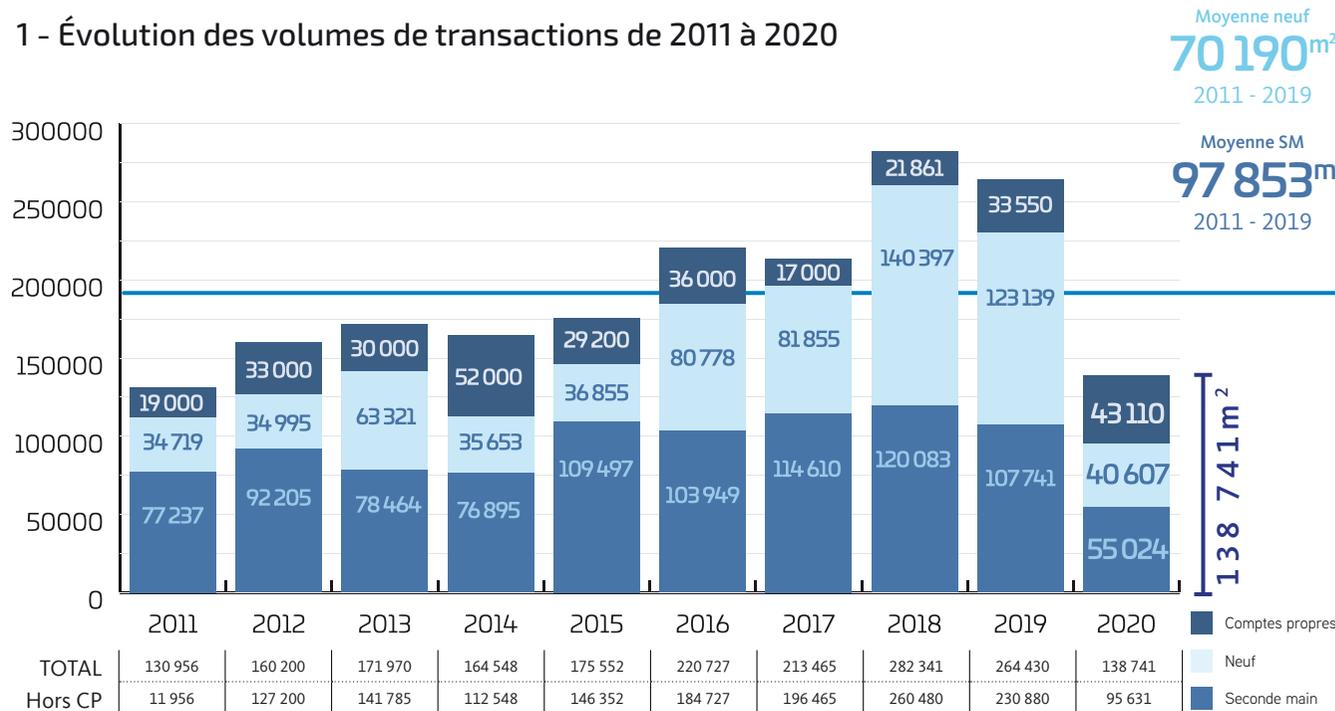
- > Euralille / Lille Gare
- > Lille Centre
- > Les Grands Boulevards
- > Les Parcs Tertiaires
- > Villeneuve d'Ascq
- > Sud Métropole / Haute Borne
- > Roubaix / Tourcoing / Roncq
- > Lille Sud / Eurasanté
- > Rocade Nord Ouest





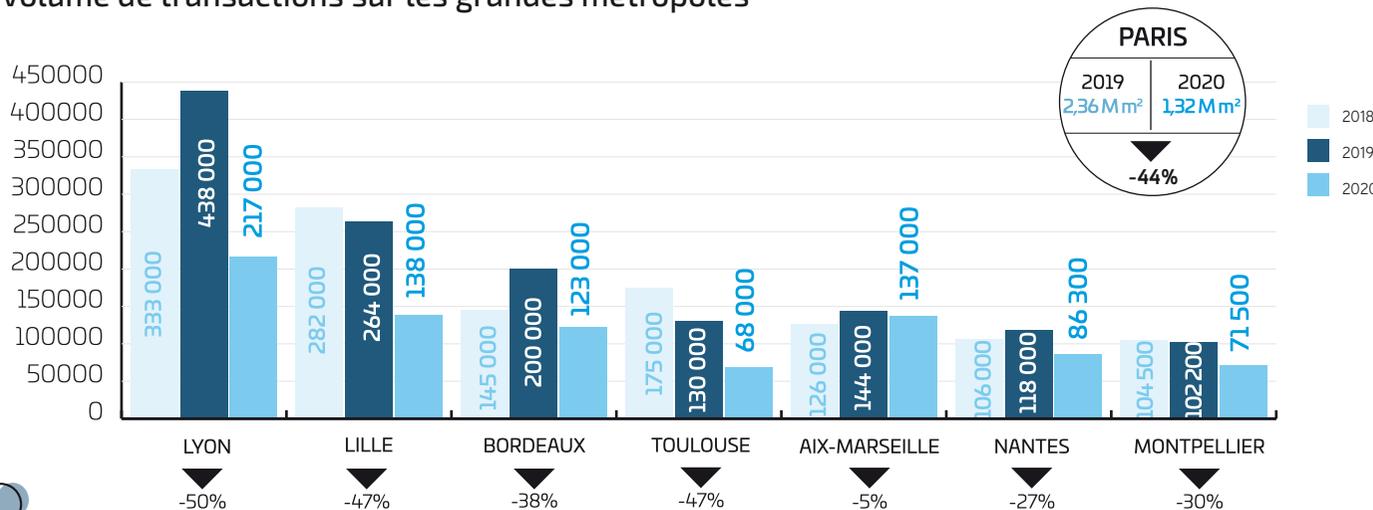
105 - RÉPUBLIQUE

1 - Évolution des volumes de transactions de 2011 à 2020



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL	130 956	160 200	171 970	164 548	175 552	220 727	213 465	282 341	264 430	138 741
Hors CP	11 956	127 200	141 785	112 548	146 352	184 727	196 465	260 480	230 880	95 631

Volume de transactions sur les grandes métropoles



Moyenne
198 222 m²
comptes propres inclus 2011-2019

Tous les marchés tertiaires des grandes Métropoles sont affectés. Les grands projets menés pour améliorer la performance immobilière des entreprises ont été suspendus amenant, à due concurrence, une augmentation de l'offre disponible.

Dans ce contexte global le marché lillois, avec 139.000 m², conserve néanmoins sa deuxième place derrière Lyon (217.000 m²).

Le volume transacté en neuf, 40.000 m², est divisé par 3 par rapport à 2019 mais, avec 43.000 m² de comptes propres, retrouve plus de 80.000 m² placés.

L'essentiel de la baisse affecte la seconde main qui chute à 55.000 m², niveau le plus bas depuis 20 ans.

En valeur relative le neuf a donc, malgré tout, gardé de son attractivité, la seconde main constituera le point de grande vigilance pour l'avenir.



2 - Taille moyenne des transactions

	2018	2019	2020
NEUF	1 493 m ²	2 018 m ²	922 m²
SECONDE MAIN	392 m ²	357 m ²	275 m²
LOCATION	680 m ²	598 m ²	330 m²
VENTE	561 m ²	746 m ²	618 m²

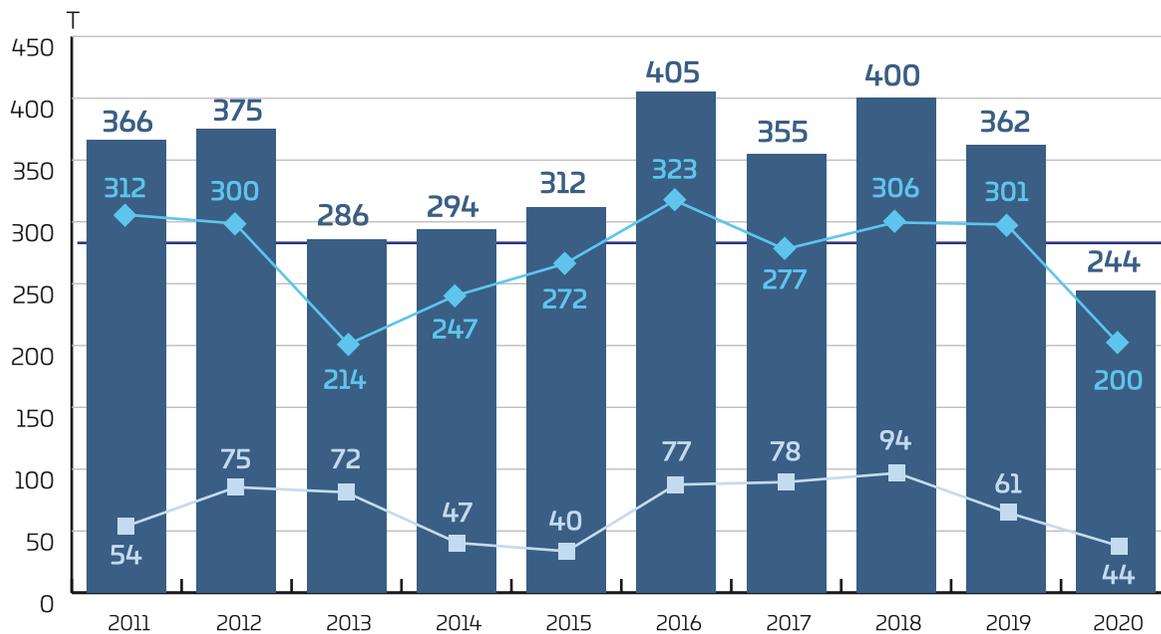
EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

Avec 244 transactions le marché perd 29% en nombre sur sa moyenne à 10 ans (348 T) et 33% sur 2019.

Ce sont les grandes transactions qui ont fait défaut, ce malgré un grand nombre de projets en négociations avancées au début de 2020.

La taille moyenne chute de moitié.

3 - Évolution du nombre de transactions



Moyenne SM
284T
2011 - 2019

Moyenne
348
Transactions
2011 - 2019

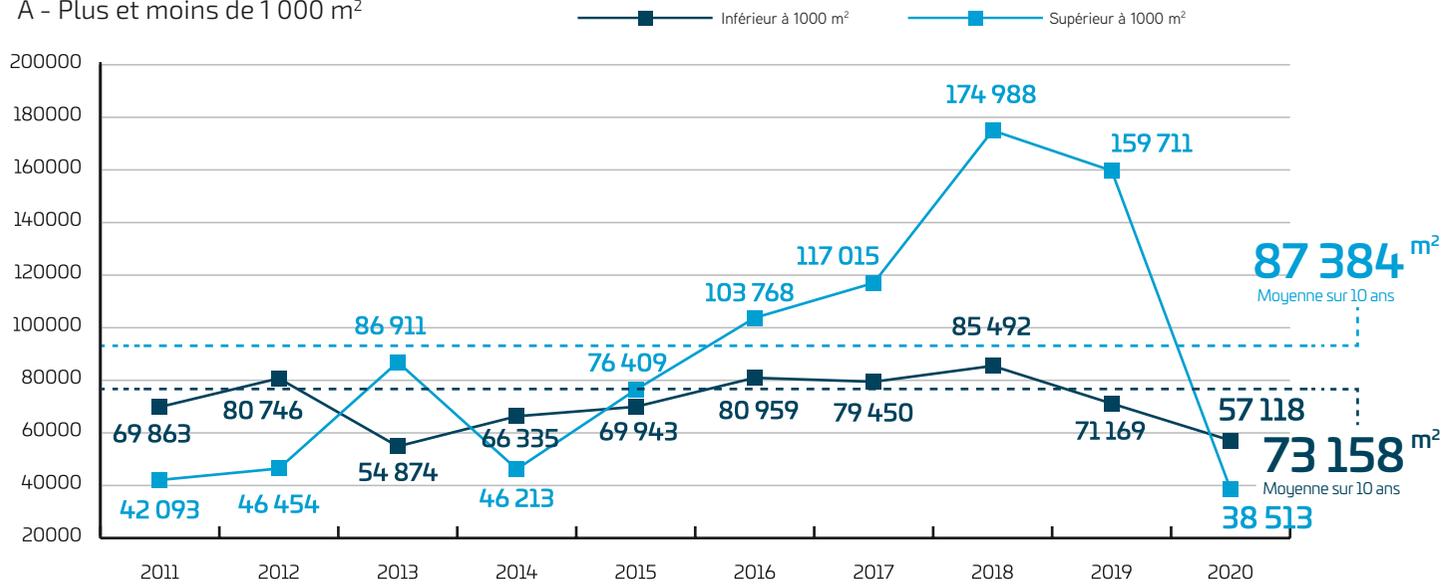
Moyenne neuf
66T
2011 - 2019



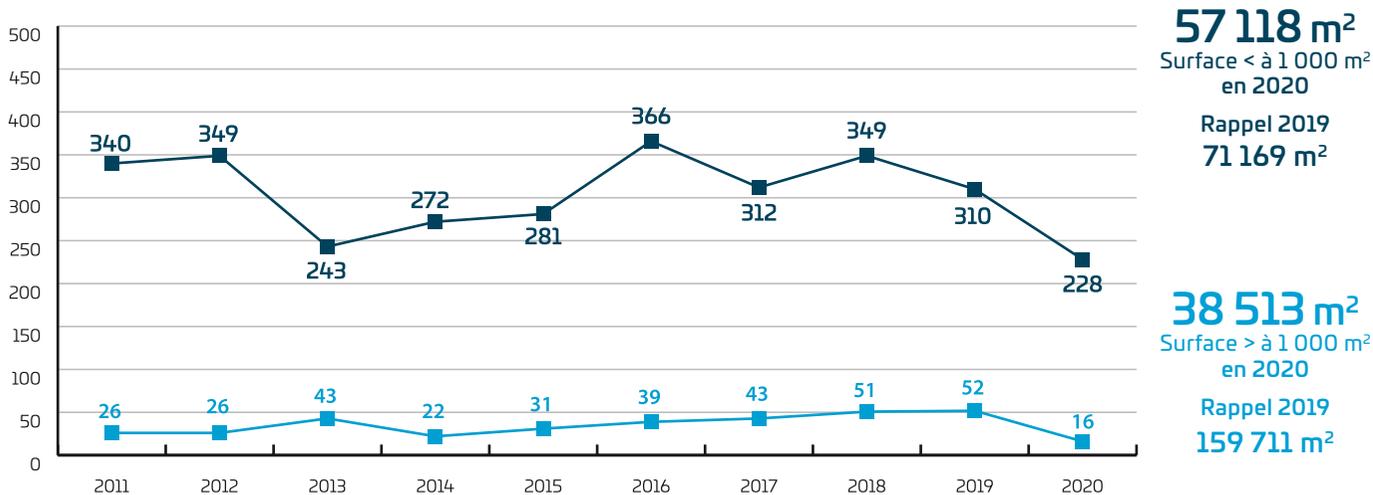
LUCIO

4 - Analyse par tranche de surfaces

A - Plus et moins de 1 000 m²



B - Analyse en nombre



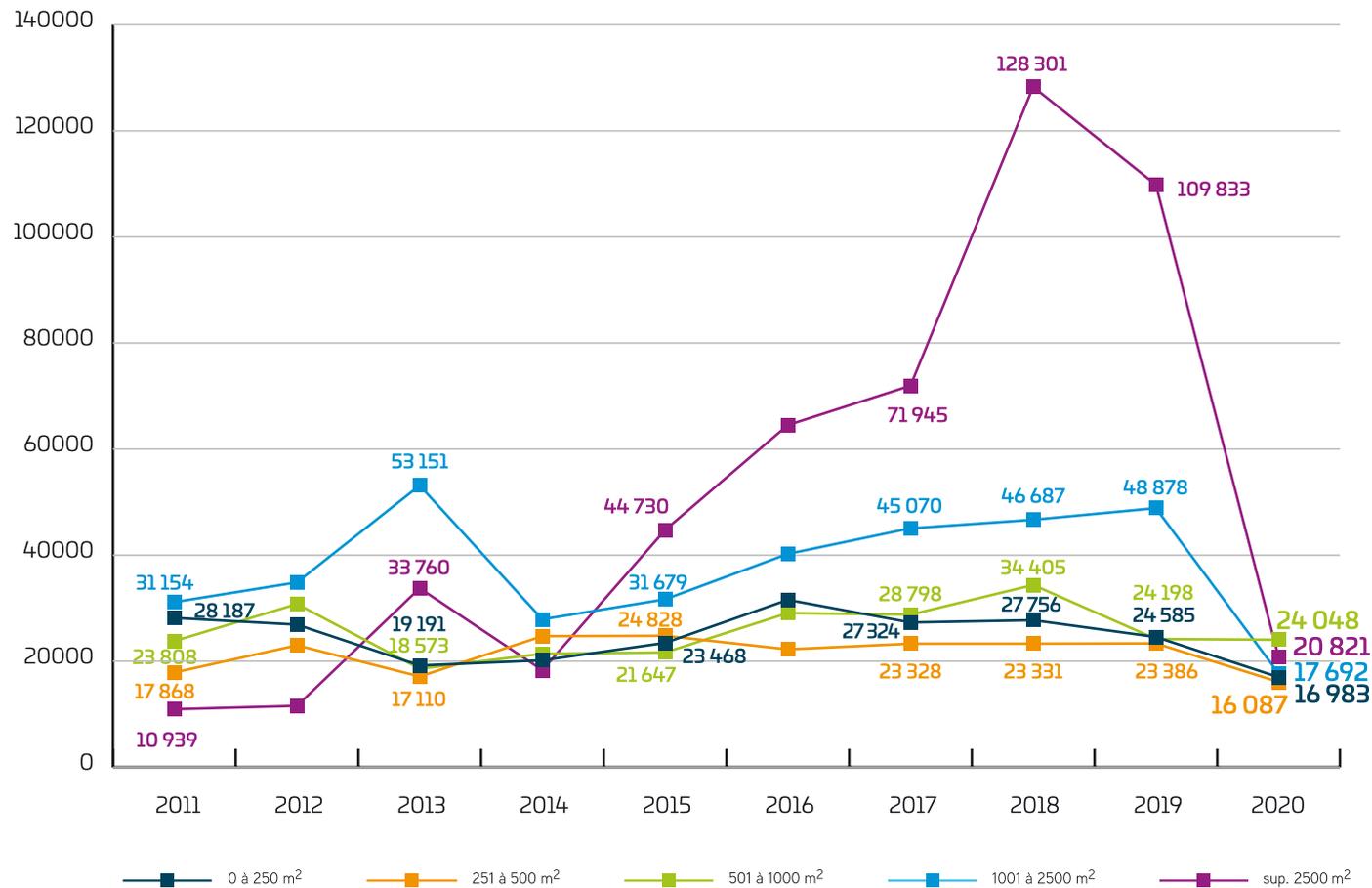
LE CLOUD

Le volume de transactions supérieures à 1.000 m², en constante progression depuis 2015, chute vertigineusement de près de 160.000 m² à 38.500 m².

Le volume à moins de 1.000 m² baisse en deçà de sa moyenne décennale mais ne perd que 22%.

Il apparait très clairement que les grandes implantations qui avaient fait la dynamique des marchés de 2015 à 2019, ont quasiment disparu en 2020 en tant que concrétisation, tout en restant présentes à l'état de projets.

C - Analyse en volume par tranche de surface



B16



TOTEM



PRISME

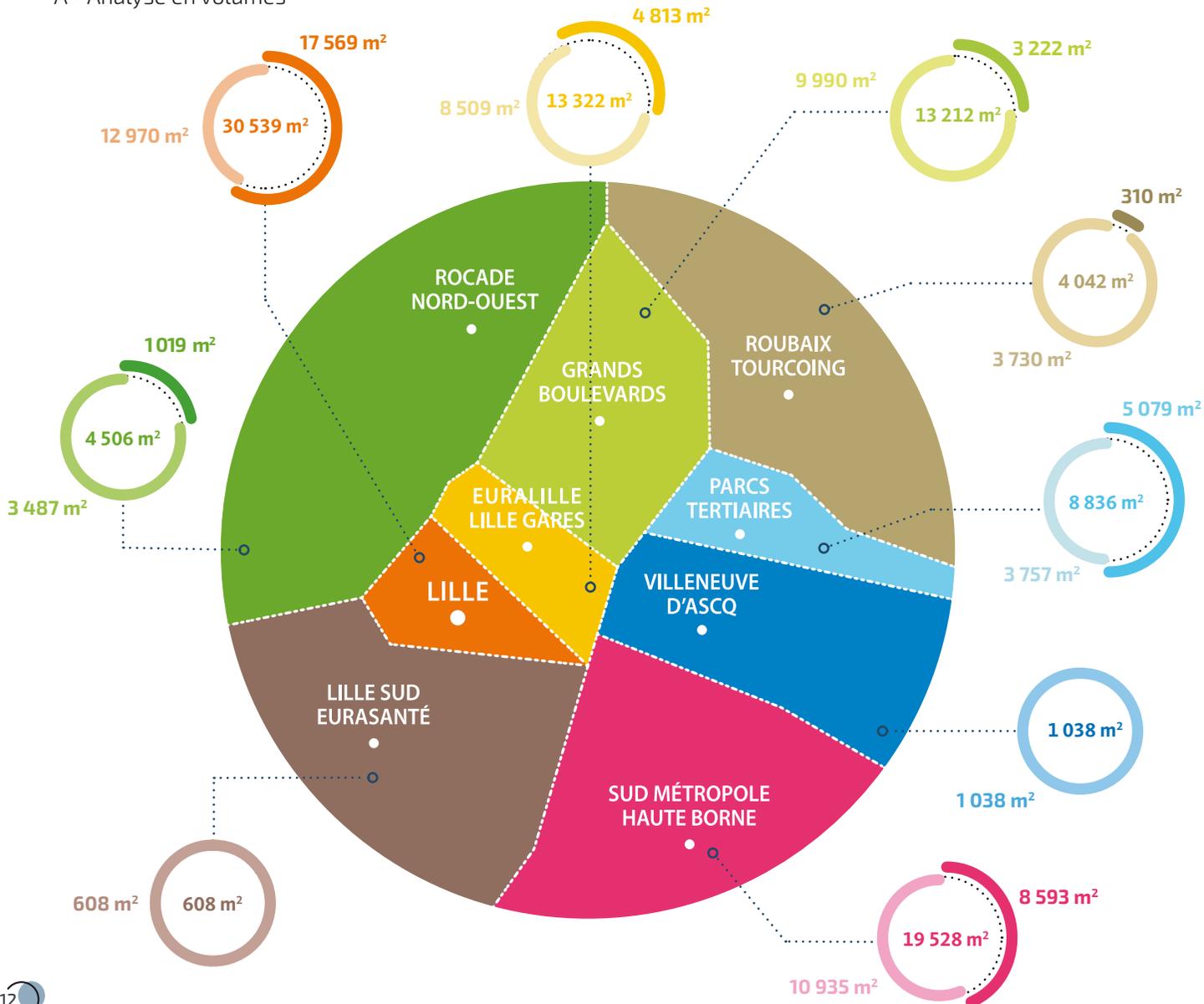
D - Évolution des transactions par tranche de surface

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	ÉVOLUTION
0 à 250 m ²	253	238	166	173	183	264	210	230	214	149	-26 %
251 à 500 m ²	53	69	50	69	69	64	63	67	64	47	-36 %
501 à 1000 m ²	34	42	27	30	30	40	39	52	33	32	-3 %
1001 à 2500 m ²	23	23	34	16	22	27	29	30	32	13	-60 %
Sup. 2500 m ²	3	3	9	6	9	10	14	21	19	3	-85 %
TOTAL	366	375	286	294	312	405	355	400	362	244	-32 %

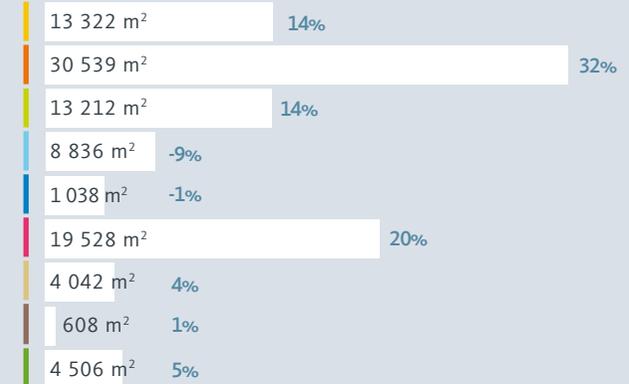
5 - Répartition géographique des transactions

A - Analyse en volumes

Neuf
Seconde main



PART DE MARCHÉ



GÉOGRAPHIE DES TRANSACTIONS :

Géographiquement tous les secteurs sont affectés par la crise.

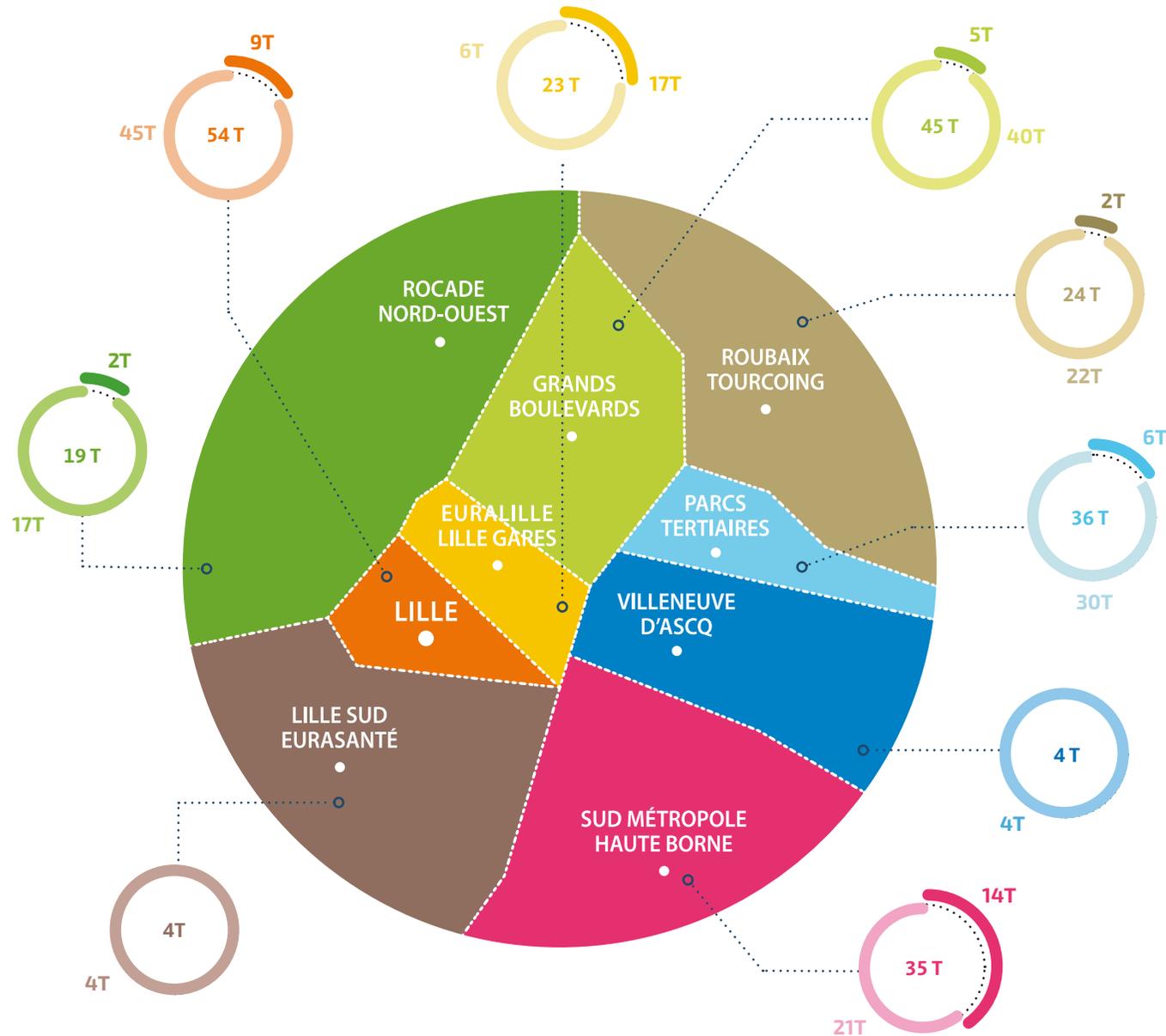
Néanmoins certains souffrent plus que d'autres : Villeneuve d'Ascq, Centre-ville, Roubaix Tourcoing, Les Parcs tertiaires et Lille Sud Eurasanté perdent plus de 80% de leurs volumes avec des parts de marché de moins de 10% du global Métropole.

Lille-centre et Euralille concentrent près de 50% des volumes, les Grands Boulevards et Sud Haute Borne 40%.

Certains marchés, Roubaix Tourcoing (3%) et Lille Sud Eurasanté (1%) sont absents.

B - Analyse en nombre

Neuf
Seconde main

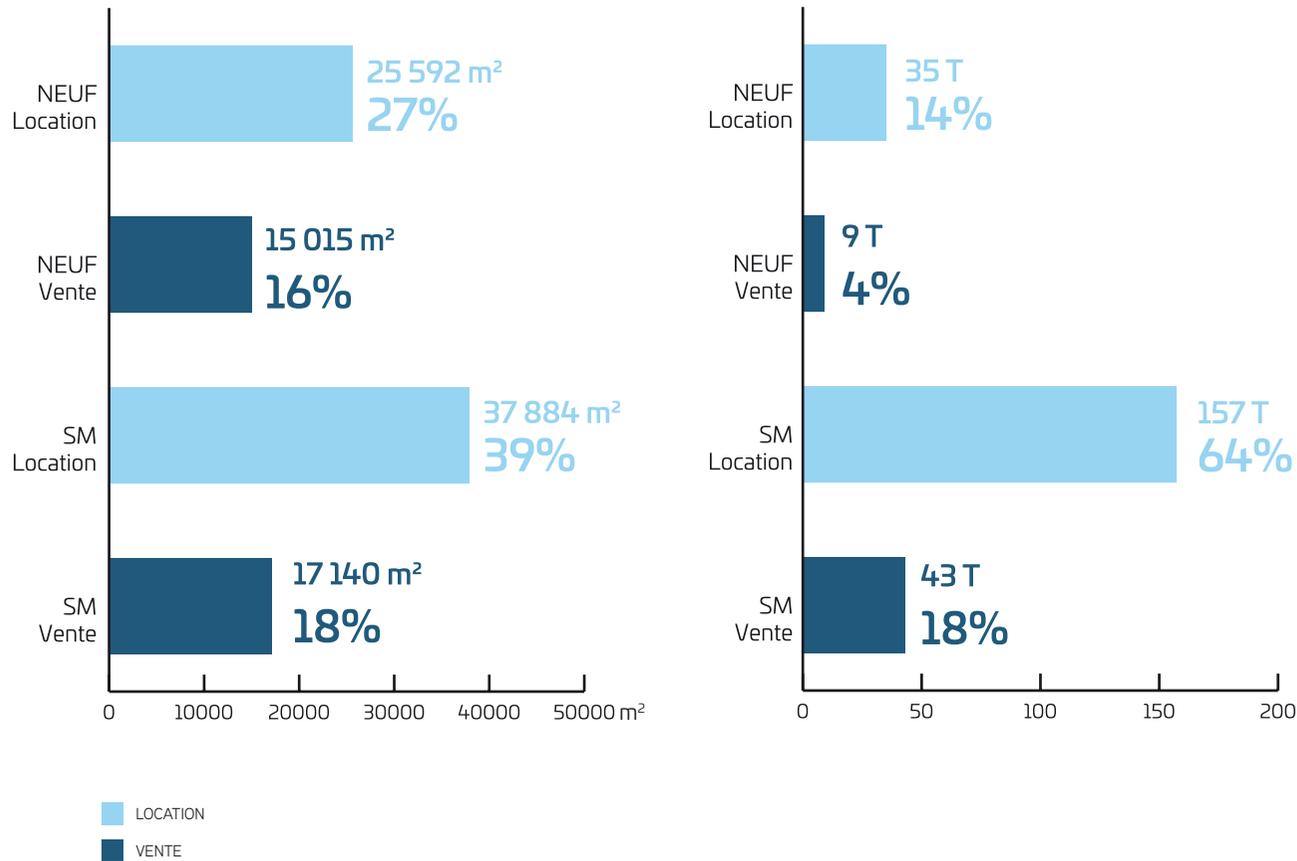


PART DE MARCHÉ



COSMOPÔLE

C - Répartition vente / location



CRYSTAL & QUARTZ

RÉPARTITION LOCATION / VENTE :

Le ratio 70 locations / 30 achats reste constant bien que la taille moyenne à l'achat soit presque divisée par 2.

On retrouve l'observation d'une meilleure résilience des petites opérations.



> LOCATION



> VENTE



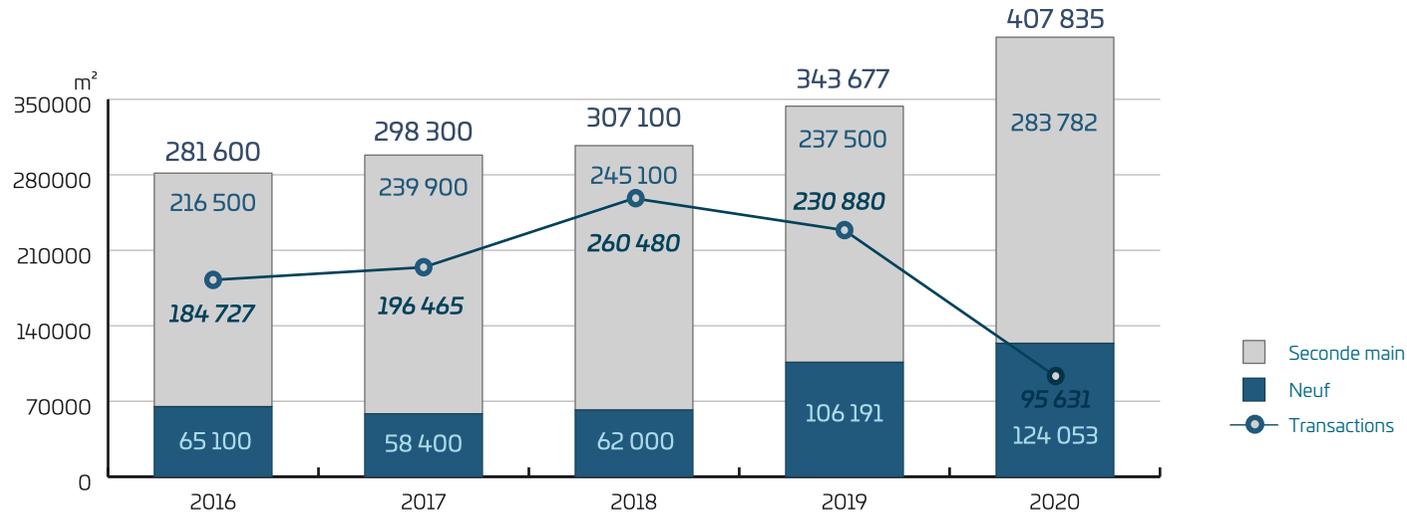
LE VERDI



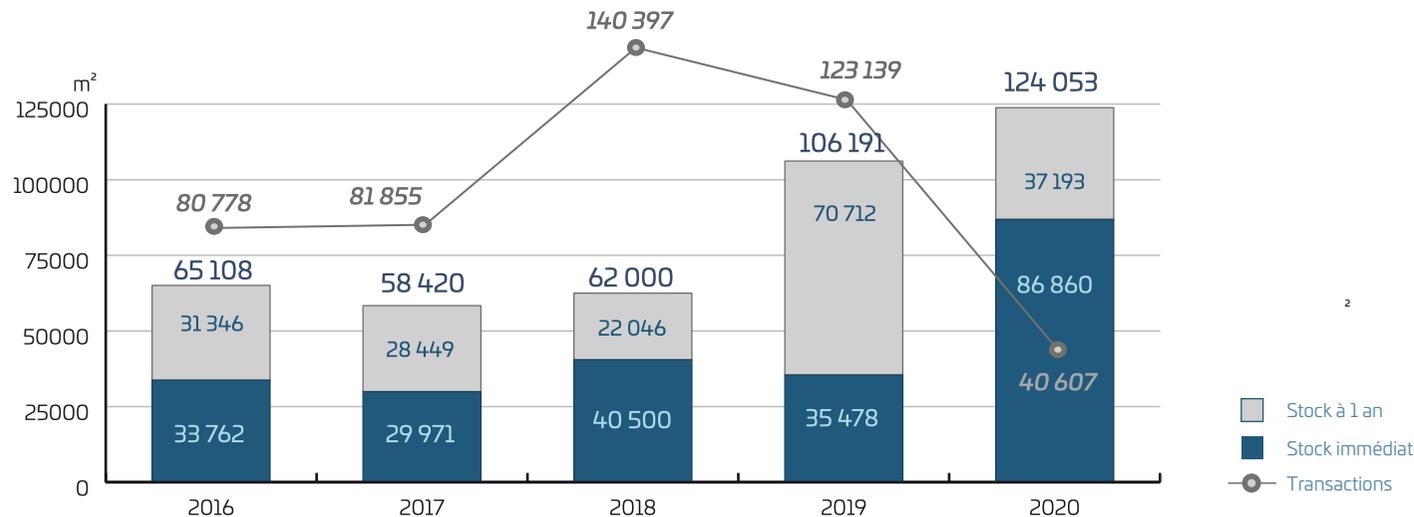
SQUARE RAMEAU

1 - Evolution du stock

A - Evolution du **stock global** comparé au volume des transactions



B - Evolution du **stock neuf** comparé au volume de transactions sur 5 ans



POLYCHROME

Le stock global

Dans ce contexte – bien évidemment – le stock global qui progresse depuis 2015 continue et accroît sa progression de 30% pour atteindre les 400.000 m².

Le déséquilibre déjà constaté est patent.

Le stock correspond à 2,5 années sur base de la moyenne des transactions à 10 ans ; il correspond à 4 ans sur la transaction constatée en 2020.

Le taux de vacance s'établit à 8%, très variable selon le type d'offre.

Le faible niveau des transactions viendra certainement freiner le renouvellement par l'offre neuve, par ailleurs concernée au premier chef par les conséquences du télétravail.

Le stock neuf

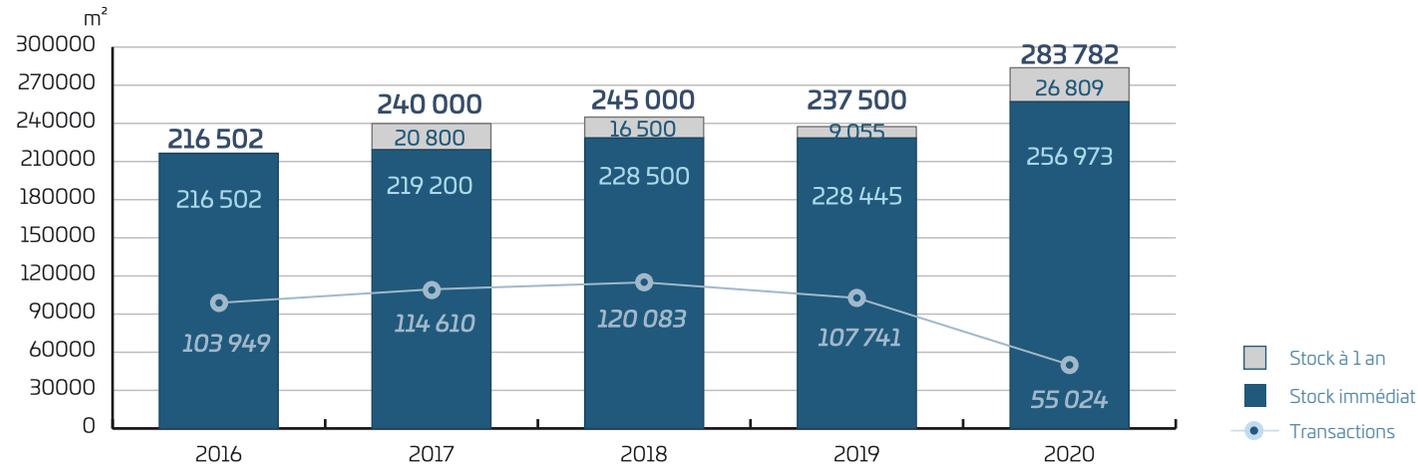
Equilibré, voire sous offert jusque fin 2019, le stock neuf bascule en sur offre puisqu'avec 124.000 m² disponibles (dont 90.000 m² immédiats) c'est presque 3 années de transaction versus 2020, une année selon les moyennes 2016 / 2019.

On peut néanmoins prévoir que le freinage des projets non engagés, l'attrait qualitatif de l'offre neuve, l'espoir d'une situation sanitaire et économique améliorée, pourront rééquilibrer ce ratio assez vite.

Cependant, il y aura vraisemblablement des effets sur les valeurs économiques obtenues en 2021 (mesures d'accompagnement).



C - Evolution du **stock seconde main** comparé au volume de transactions sur 5 ans



Le stock de seconde main

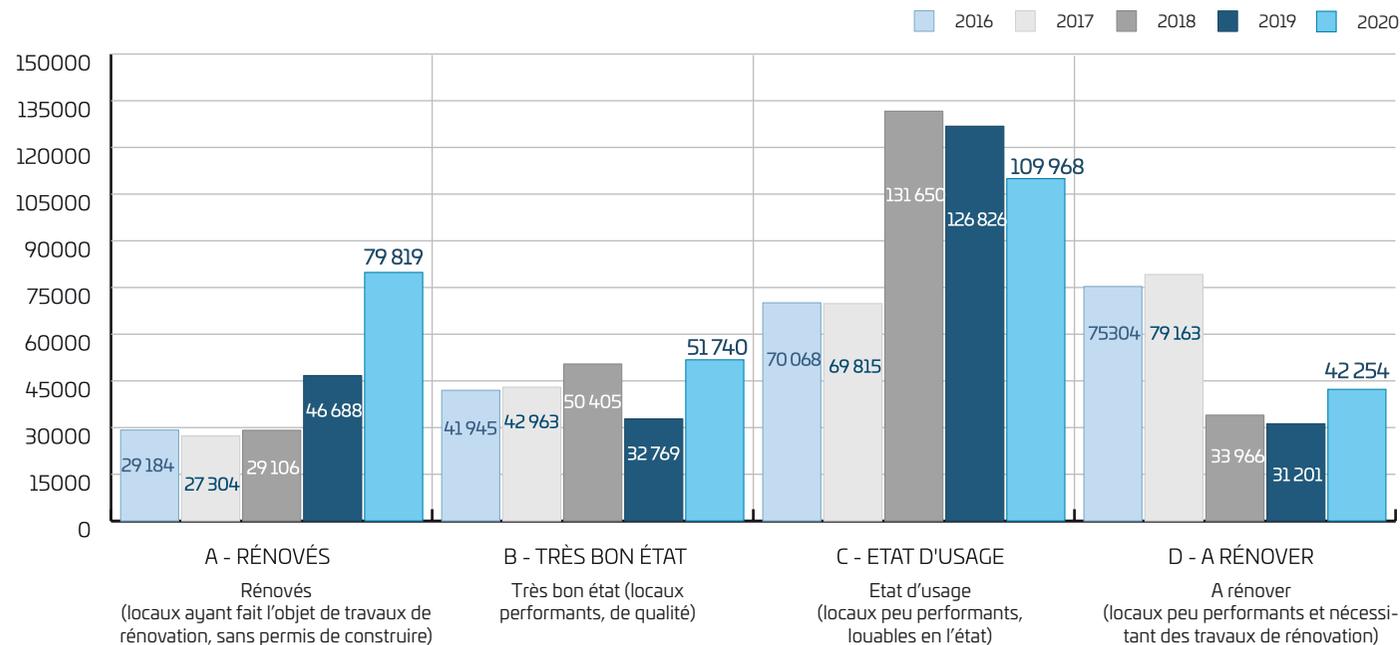
Ce stock, qui a grossi régulièrement depuis 2015, fait un bond en 2020 de près de 20% à 283.000 m².

C'est 3 ans de transaction sur la moyenne décennale mais 5 ans sur la performance 2020.

Ce niveau de sur offre est alarmant avec des conséquences potentielles de pertes importantes de valeur sur certains actifs.

Les changements de destination (logement) qui ont sorti environ 20% du stock en 2020 doivent être facilités, constituant l'une des seules mesures efficace et créatrice de valeur ajoutée par la transformation en logements qui manquent à la Métropole.

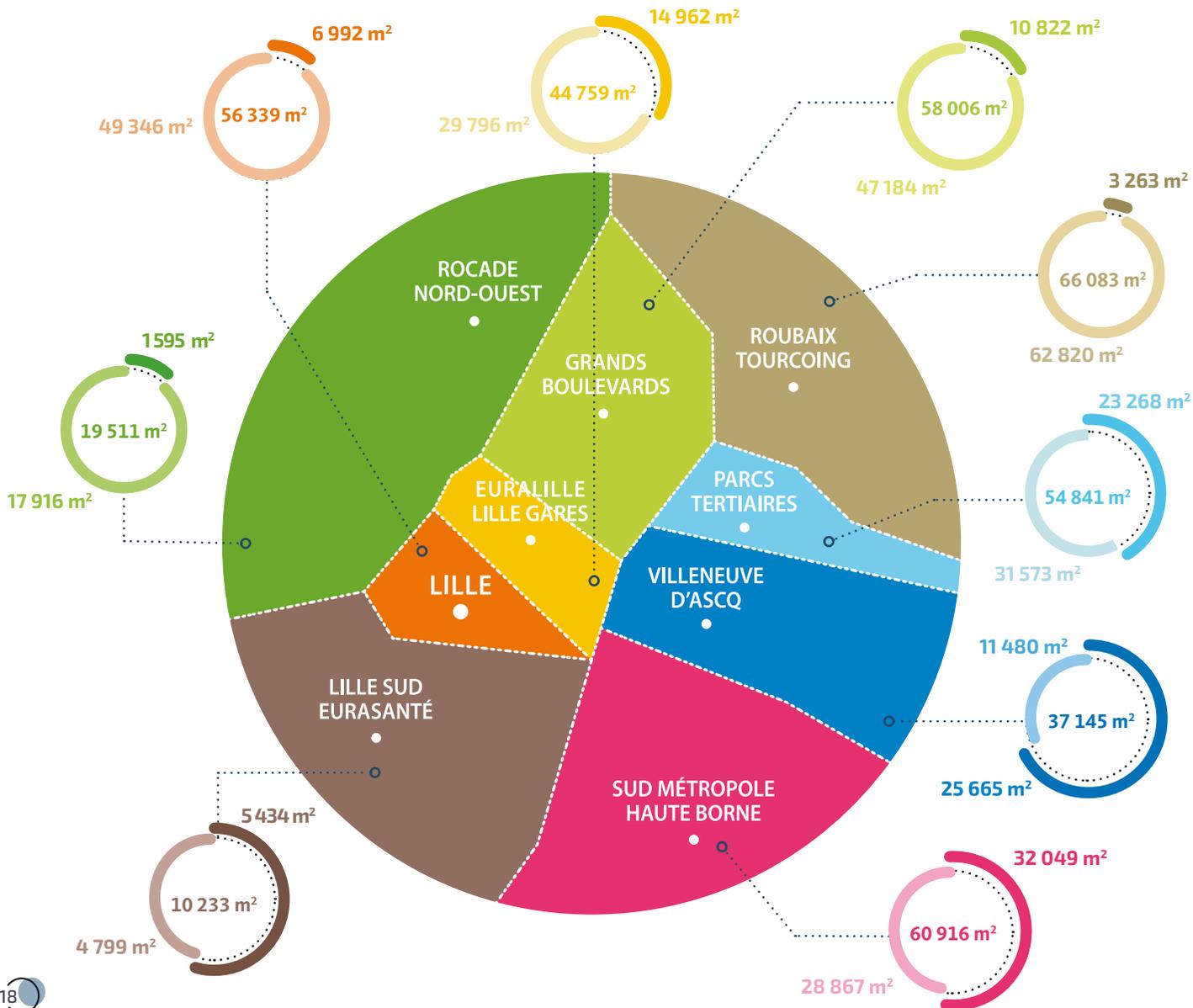
D - Qualification du stock seconde main disponible à 12 mois



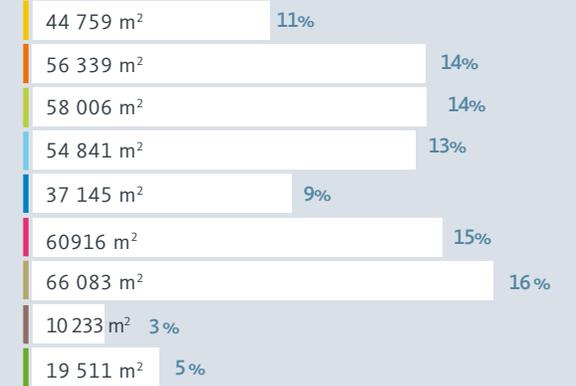
2 - Répartition géographique des stocks à 12 mois

A - Analyse par secteurs

● Neuf
● Seconde main



TOTAL

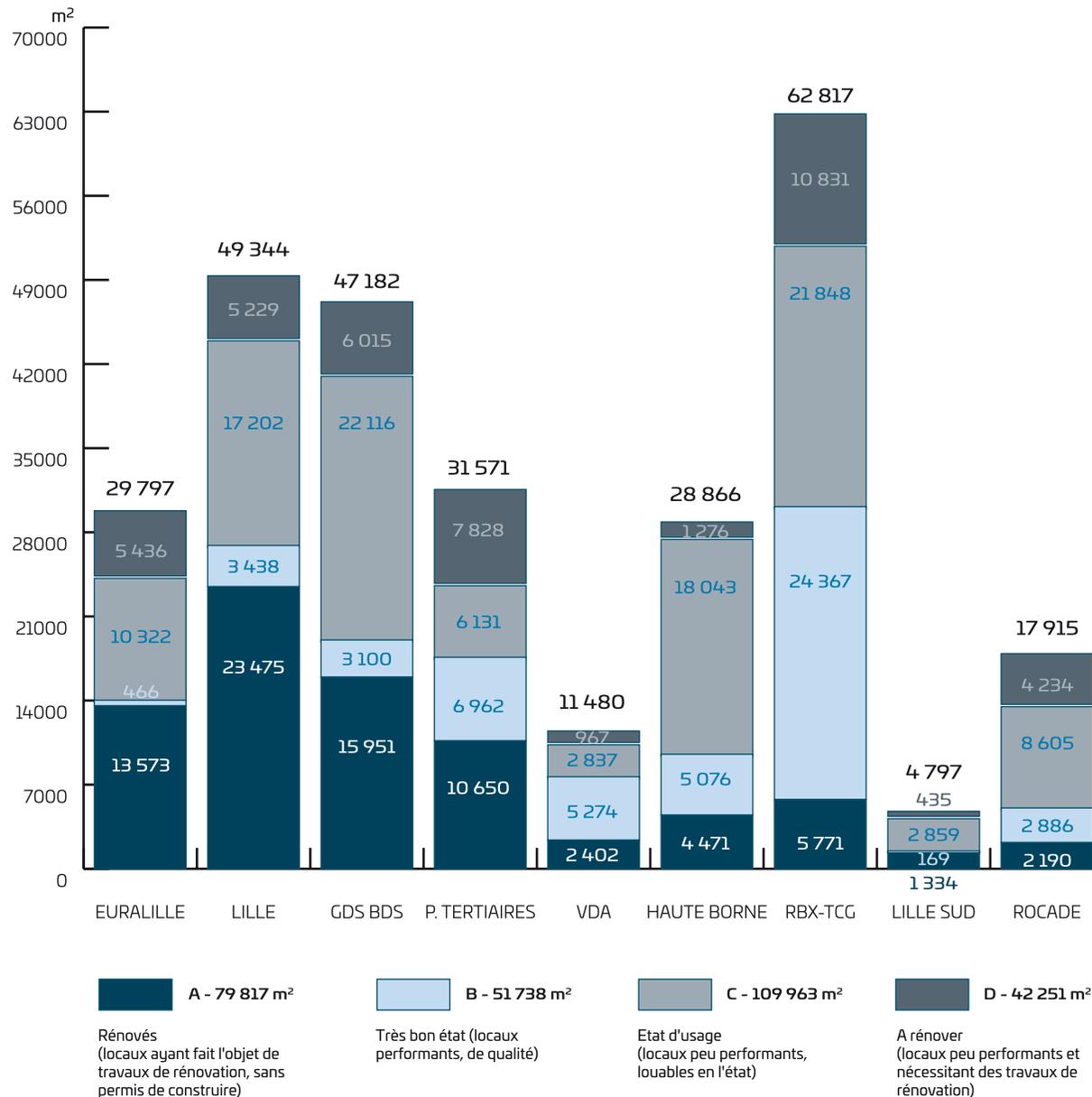


TRIOPODE



LE STOCK

B - Classification du stock de seconde main à 1 an en fonction de leur qualification



Le stock disponible à un an est relativement bien réparti dans la mesure où 5 secteurs géographiques sur 9 disposent d'un volume disponible à 1 an, autour de 60 000 m², soit près de 15 % du global. Plus au détail nous observerons les particularités suivantes :

EURAILLIE – LILLE GARES

Près de 45 000 m² le stock progresse de 50 % par rapport à l'année dernière pour être à l'équivalent de 3,5 années de transactions. Nous sommes clairement en suroffre sur ce secteur. 70 % de ce stock est la 2nde main. La quasi-totalité du neuf se concentre sur une opération le SHAKE pour 10 000 m².

LILLE CENTRE VILLE

Le stock sur Lille reste stable autour de 55 000 m², mais contrairement à l'année dernière le neuf a été absorbé passant de 20 000 m² à 7 000 m² quand le stock de 2nde main a logiquement progressé de 40 % avec plus de 47 000 m². Eurasanté et Euratechnologies concentrent la majeure partie du stock.

LES GRANDS BOULEVARDS

Au global le stock des grands boulevards 58 000 m² perd 15 % en gardant la même proportion entre le neuf et la 2nde main à 80 /20 en faveur de la seconde main (47 000 m²) Ce secteur passe en suroffre dans la mesure où son stock dépasse 2 ans de transactions. Il a toutefois généré beaucoup de développement avec des opérations lancées livrables en 2021 et 2022.

LES PARCS TERTIAIRES

Forte progression de plus de 50 % pour le stock global qui avec 55 000 m² équivalent à plus de 8 années de transactions. Il y a presque équilibre entre le neuf et la 2nde main.

VILLENEUVE D'ASCQ

Avec 55 000 m² disponibles, nous observons une progression de 50 % du stock global sur ce secteur. Le neuf représente avec plus de 25 000 m² soit les 3/4 du volume global. Du fait de l'attractivité du neuf, nous pouvons être optimistes sur une bonne absorption sur 2021.

SUD METROPOLE HAUTE BORNE

Le stock avec près de 60 000 m² a triplé par rapport à la situation de début 2020. C'est 15 % du global et la plus faible progression d'une année sur l'autre (+ 15 %) de l'ensemble des secteurs. Le stock neuf, (32000 m²) est supérieur à celui de la 2nde main, 26 000 m² donnant à ce secteur une bonne attractivité pour 2021.

LILLE SUD EURASANTE

Faible stock disponible 10 000 m² soit moins de 5 % au global et un équilibre entre le neuf et la 2nde main. Il faut cependant rester vigilant car ce secteur peine à trouver sa crédibilité tertiaire avec un volume de transactions toujours inférieur à 5 %

ROCADE NORD OUEST

Avec 20 000 m² de volume disponible à l'offre, ce secteur ne représente que 5 % du global. Ce stock reste stable par rapport à l'année dernière dans les mêmes proportions à savoir 90 % de 2nde main.

2022 / 2023



RUE DES TECHNIQUES - 8 300 M²



NEW STATION - 4 000 M²



HOPE - 16 7000 M²



ALPHA CAMPUS - 18 000 M²



BUSINESS OFFICE - 8 300 M²



LE 24 LOUIS XIV - 4 500 M²



LE METRONOM - 7 900 M²



FIRST - 2 400 M²



PARC DE LA MOTTE - 6 000 M²



2022 / 2023



I'N.O.V. - 5 800 M²



SENSORIUM - 18 000 M²



AGORA - 15 000 M²



PARC AVENUE - 9 000 M²



SHAKE EURALILLE - 10 800 M²



MILLEFEUILLE - 5 000 M²



PARC EUROPE - 7 000 M²

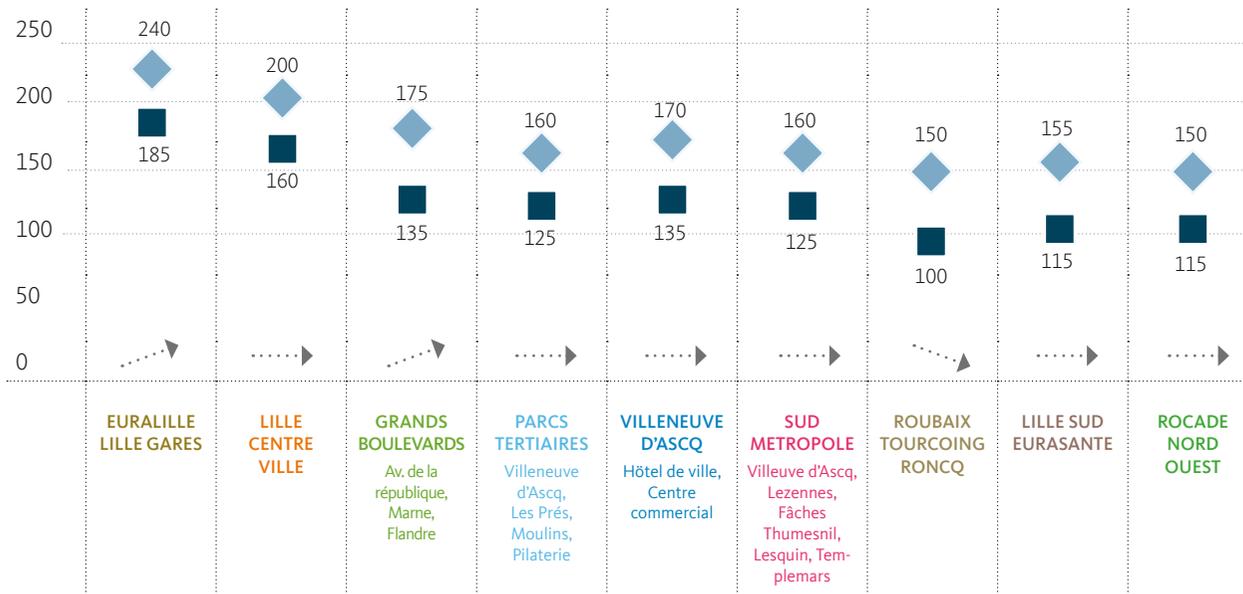


LE MILLE UN - 2 600 M²



LA MAILLERIE - 4 200 M²

◆ Neuf
■ Seconde main



ERE PARK

Globalement, les valeurs sont restées stables sur 2020.

Nous noterons seulement une baisse sur Roubaix-Tourcoing, due à une situation durable de suroffre.

Cette observation confirme l'impact sur les valeurs d'un déséquilibre entre l'offre et la demande. Les mesures d'accompagnement risquent de ne plus suffire à maintenir les valeurs faciales du fait de ce déséquilibre en faveur de l'offre.

Cette baisse prévisible sera progressive et d'autant plus importante que les actifs sont anciens.

Du fait d'une situation de suroffre accentuée, la valeur, des actifs de 2nde main qui ne feront pas l'objet d'une vraie rénovation, avec remise à niveau des prestations, va se dégrader, tirant le marché vers le bas.

Il va falloir rénover, écouler avant de produire trop de manière à maintenir les valeurs du marché à leur niveau actuel.

Les 10 principales transactions 2020



1
BD VAUBAN - IESEG
11 975 M² - LILLE CENTRE VILLE



5
RUE NATIONALE - PARTENORD
1 700 M² - LILLE CENTRE VILLE



9
RUE DE JEMMAPE - MUTUELLE
1 300 M² - LILLE CENTRE VILLE



2
HAUTE BORNE - COFIDIS
5 881 M² - HAUTE BORNE



6
WENOV - EIFFAGE
1 685 M² - LILLE CENTRE VILLE



3
RUE DE BETHUNE - OUI SNCF
2 965 M² - LILLE CENTRE VILLE



7
RUE TANNERIE
1 600 M² - ROCADE NORD OUEST



4
TOUR EDGAR - SYNEDIS
2 046 M² - GRANDS BOULEVARDS



8
EKL BUSINESS - DELOITTE
1 420 M² - EURAILLIE - LILLE GARES



10
TOUR EURAILLIE - EUROPORTE
1 250 M² - EURAILLIE - LILLE GARES





ECLA - DELOITTE
1 500 M²



PARC VENDÔME - CONSTRUCTIS
4 500 M²



TOUR EDGAR - SYNEDIS
2 050 M²



TOUR EDGAR - WESSLING
637 M²



RUE DE JEMMAPES - GSMC MUTUELLE
1 500 M²



LE TRULLIN - ECO COM
600 M²



LAZARO 2 - BON PRIX
882 M²



EURAILLIE - TAGERIM
237 M²



ARTEPARC - MATMUT
191 M²



PARC DE LA MOTTE - ALLIANZ
316 M²



FRETIN - CLEAR CHANEL
240 M²



CAMPUS DE LA CESSOIE - TWIN PROMOTION
600 M²

PART DE MARCHÉ ARTHUR LOYD SUR LA MÉTROPOLE LILLOISE

ARTHUR
LOYD

18 005 m² 29%

71%

70
TRANSACTIONS
soit
29 %
de part de marché

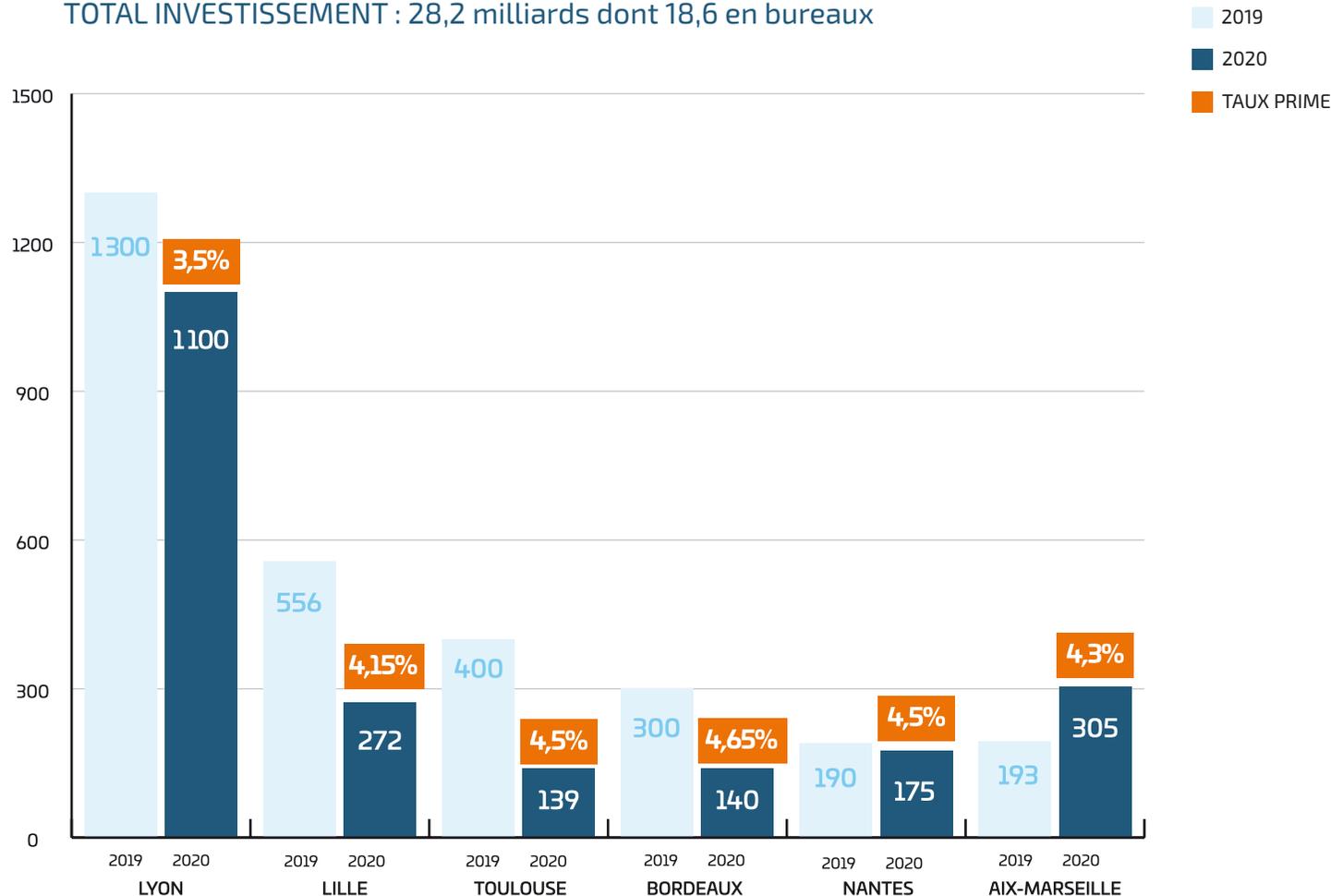
1 TRANSACTION SUR 3
a été effectuée
par Arthur LOYD

INVESTISSEMENT



1 - Le marché de l'investissement Bureau 2020 en région

MARCHÉ FRANÇAIS : 18,6 milliards d'euros
 MARCHÉ DES RÉGIONS : 2,5 milliards d'euros
 TOTAL INVESTISSEMENT : 28,2 milliards dont 18,6 en bureaux



Avec 2,5 milliards d'euros d'investissements. Le marché tertiaire région, perd 25 % par rapport à l'année dernière pour représenter, comme en 2019, 14 % du global français (18,6. Milliards).

Dans ce contexte général difficile, Lille Métropole, avec 270 millions investis perd 50 % de son volume investi mais se retrouve au niveau de sa moyenne à 10 ans. (250 millions d'euros). Le volume investi représente un peu plus de 110 000 m², soit là encore un retour au niveau de la moyenne à 10 ans. Le fait de revenir en volume comme en montant à ces niveaux est un bon signe de résistance du marché de l'investissement démontrant que la métropole lilloise garde son attractivité et reste une cible pour les investisseurs.

Plus au détail sur 270 millions, il n'y a que 9 VEFA pour 35 000 m² contre 23 en 2019 et plus de 100 000 m².

Cette baisse significative montre que la principale conséquence de l'effet COVID sur le marché, a été l'arrêt de l'anticipation pour le développement et donc des VEFA en blanc.

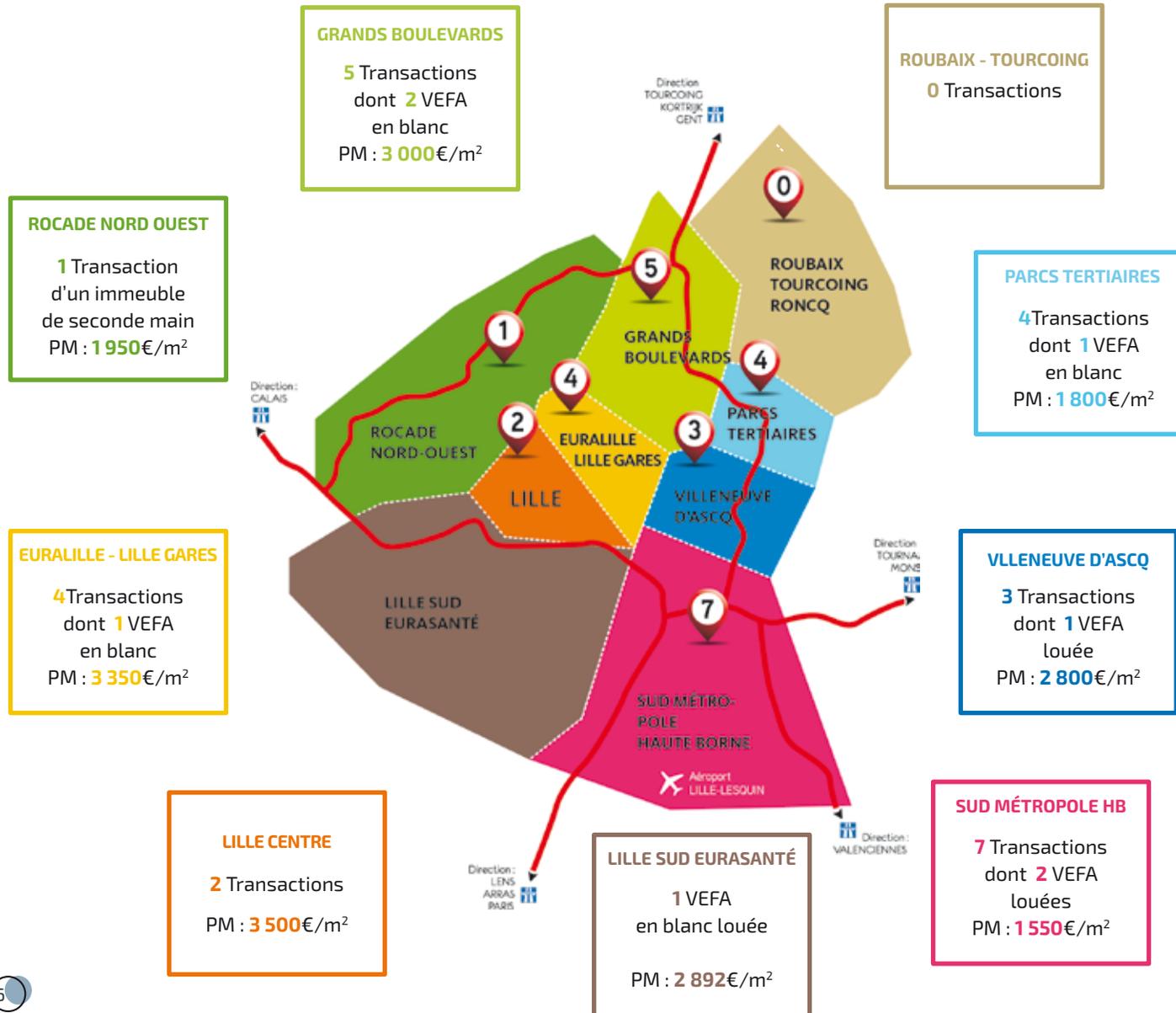
La confiance des investisseurs s'observe dans la progression des actifs loués de 2nde main, qui augmente 60 % en volume, avec près de 80 000 m² et 35 % en montant investi.

Nous sommes dans un contexte où si les fonds sont présents, la prise de risque est difficile.

En conséquence, les taux prime qui s'appliquent aux actifs neufs loués avec une longue période ferme, restent bas, dans une fourchette entre 4 et 5,5 % selon les secteurs.

On pourra même observer une légère baisse de ces taux du fait d'un manque d'offres pour une demande très forte pour ce type d'actif sécurisé.

2 - Le marché de l'investissement 2020 de la Métropole Lilloise



COEUR DE VILLE

272 708 700 €

investis en 2020

- 50% par rapport à 2019

116 000 € m² investis

26 affaires réalisées !

9 VEFA

dont 5 en blanc

4,15% Taux prime

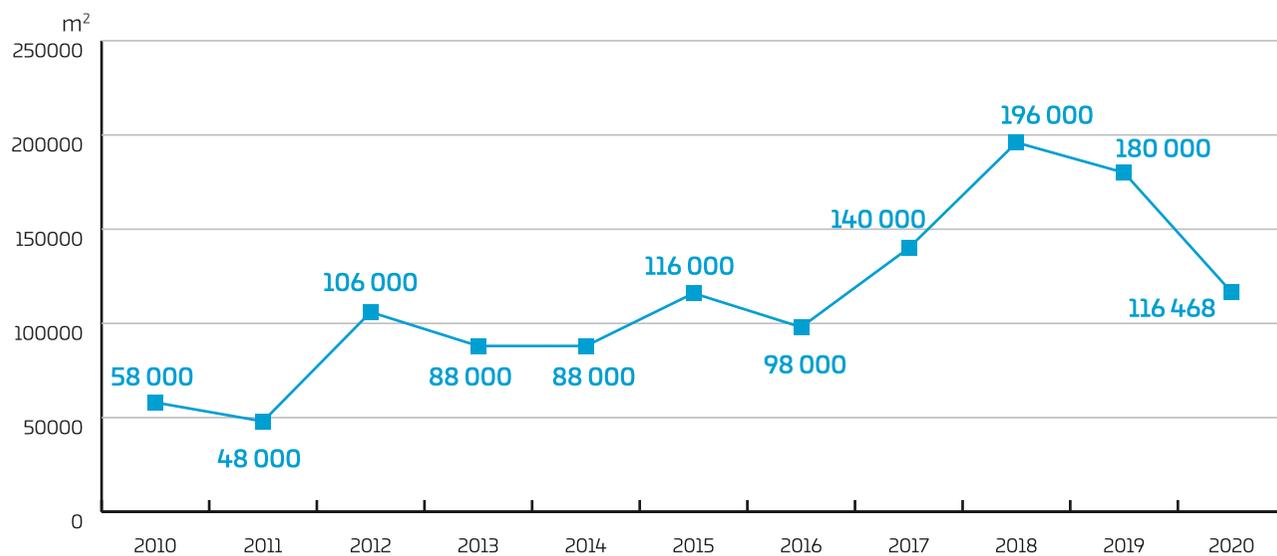
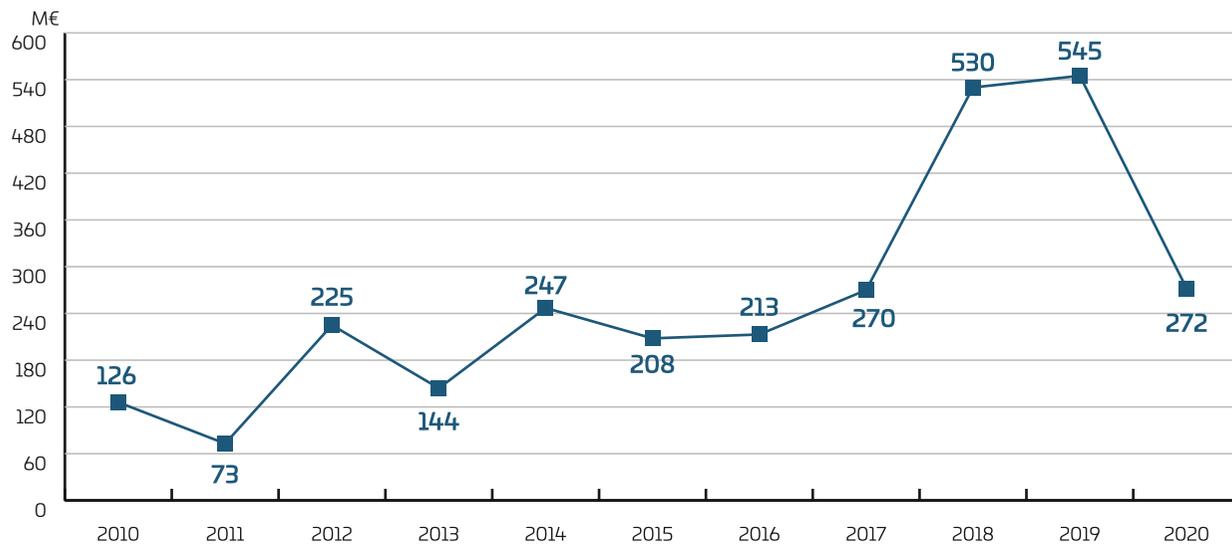
250 € HT/m²/an

de loyer prime

2 - Le marché de l'investissement 2020 de la Métropole Lilloise (suite)



ÉVOLUTION EN M€

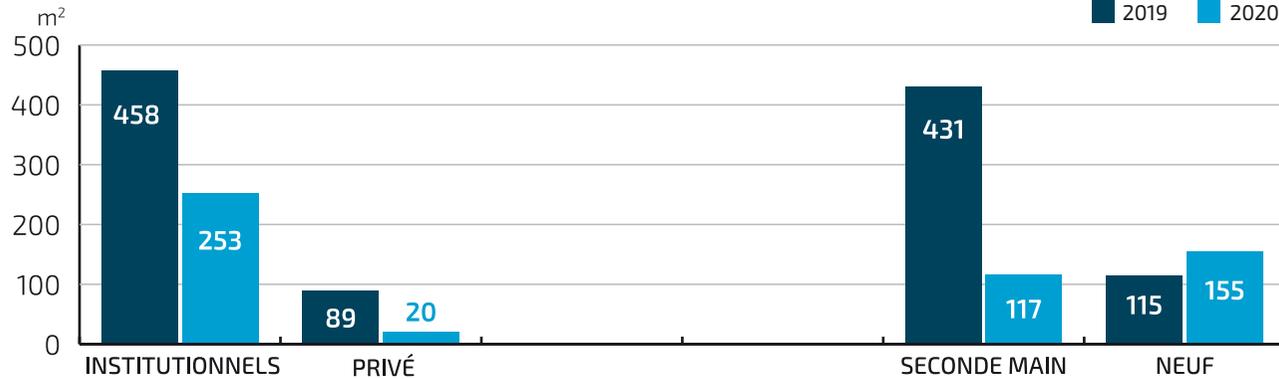
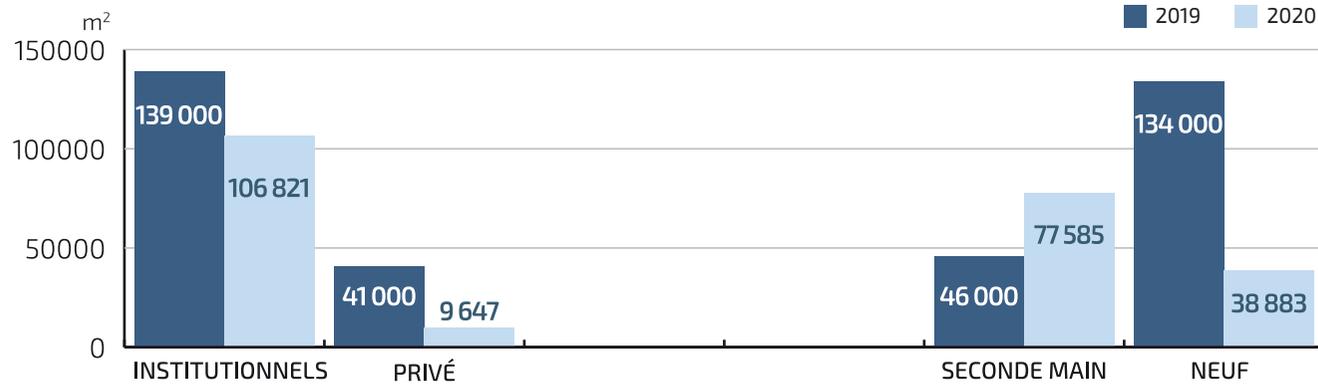


LE TRULIN



LE TRIPTIC

3 - Les parts de marché 2020



	2017	2018	2019	2020
VEFA	15 VEFA	15 VEFA 86 000 m ²	23 VEFA 108 000 m ²	9 VEFA 34 557 m ²
BLANCS	7 BLANCS	8 BLANCS 28 000 m ²	10 BLANCS 40 000 m ²	5 BLANCS 22 836 m ²



PARC DU GRAND COTTIGNIE



LILLE - RUE NATIONALE

INVESTISSEMENT : LES PRINCIPALES RÉALISATIONS DE 2020



PARC VENDÔME - NEUF/SM
11 500 M² - HAUTE BORNE



CAMPUS W - SM
31 000 M² - SUD MÉTROPOLE



LE BRETAGNE - SM
6 124 M² - EURATECHNOLOGIES



WELLICE - VEFA BLANC
6 150 M² - VILLENEUVE D'ASCQ



TRIOPOLIS - VEFA
3 000 M² - VDA -HÔTEL DE VILLE



RIVEO - SECONDE MAIN
6 446 M² - ROCADE NORD OUEST



LE SLOOP - VEFA BLANC
7 607 M² - LILLE SUD EURASANTÉ



HARALD STAMBACH - SM
5 547 M² - PARCS TERTIAIRES



BUSINESS HOME - NEUF
5 000 M² - VDA -HÔTEL DE VILLE



LE VEROSE - SECONDE MAIN
2 350 M² - EURALILLE

CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

On l'aura bien compris, les marchés ont subi les effets d'une crise brutale, totalement imprévue, dont ils ne sont pas encore vraiment sortis en mars 2021.

Cependant, les transactions relevant des PME ont été moins affectées, particulièrement en locaux d'activité ; ce sont les grandes transactions tertiaires et l'investissement qui affichent des chutes majeures.

Les chiffres globaux sont ceux de la plus mauvaise année répertoriée depuis plus de 15 ans.

Élément de consolation relative, les acteurs économiques ont su, après le premier confinement, s'adapter (télétravail) et redevenir actifs sous « régime Covid ».

PERSPECTIVES 2021

Cet exercice - auquel nous nous livrons à chaque étude - est toujours difficile. Cette année il est acrobatique !

En effet, la crise a créé des déséquilibres et incertitudes majeurs (suroffre, télétravail) et nous ignorons si et quand la donnée sanitaire permettra aux acteurs économiques de retrouver un environnement serein autorisant les anticipations et les prises de décision.

Notre scénario de meilleure probabilité (partagé par les économistes et les marchés financiers) serait celui où la menace sanitaire pourra être considérée comme éloignée du fait de la vaccination, soit une échéance envisageable après les congés d'été.

Dans un tel contexte le niveau d'activité immobilière des PME PMI reste convenable puis, au deuxième semestre, connaît une accélération et un rattrapage.

La situation des grands projets, par nature ceux des grandes entreprises, est moins prévisible car même si l'environnement sanitaire redevient maîtrisé il

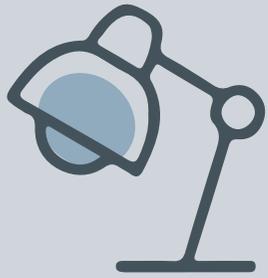
faudra à ces grandes entreprises plusieurs mois pour redéfinir leurs besoins en fonction de leur stratégie de télétravail.

Cependant, les facteurs d'offres abondantes, disponibles y compris en neuf, vont créer un appel par opportunités.

Enfin, les adaptations stratégiques autour du « home travail » vont aussi créer une dynamique de mouvement y compris quant à réduire les surfaces utilisées.

Dans ce scénario central nous estimons :

- Que le volume tertiaire placé en 2021 devrait à tout le moins retrouver ses moyennes décennales ;
- Que les valeurs du neuf feront l'objet de mesures d'accompagnement accrues en sauvegardant pour l'essentiel les valeurs faciales ;
- Que les mises en chantier de neuf ne pourront que décroître ;
- Que le marché de seconde main verra ses valeurs locatives baisser sauf à rénover substantiellement pour avoir une offre comparable à celle du neuf.



ANALYSE DÉTAILLÉE DES 9 SECTEURS



EURALILLE - LILLE GARES - P28



LILLE CENTRE - P30



GRANDS BOULEVARDS - P32



PARCS TERTIAIRES - P34



VILLENEUVE D'ASCQ - P36



SUD MÉTROPOLÉ - HAUTE BORNE - P38



ROUBAIX-TOURCOING-RONCQ - P40



LILLE SUD/ EURASANTÉ - P42



ROCADE NORD OUEST - P44

EURALILLE / LILLE GARES



PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

2016 : 06%
2017 : 11%
2018 : 19%
2019 : 20%

2020 : 14%



RÉPARTITION LOCATION / VENTE

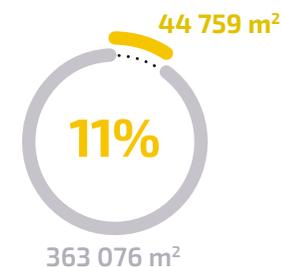


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

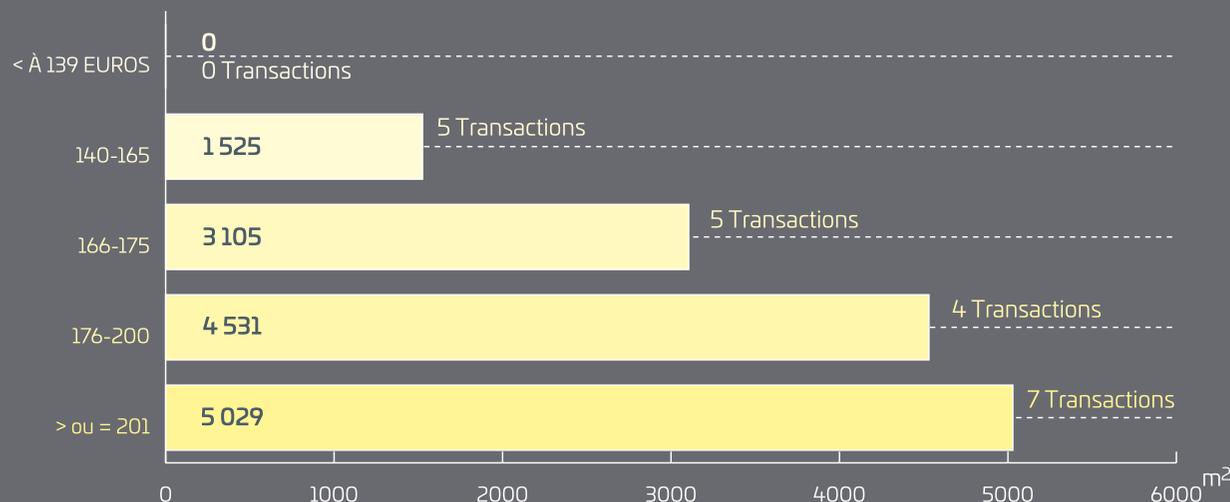
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 407 835 m²



VALEURS LOCATIVES - 2020



TENDANCES

Investissement NEUF > 4,3/ 5,5 % Investissement 2nde MAIN > 5,5/ 6,5 %

DEMANDE ▼

PRIX ▼

EVOLUTION DU STOCK ▲

CRÉATION DE SURFACE ▶

Le mot de Stéphane HUEL



Une année très en recul sur ce secteur « vitrine » du marché des bureaux avec environ -70 % de m² commercialisés (cf 2019 : 47 000 m² contre 13 322 m² pour 2020) pour le même nombre d'opérations (23 contre 24 en 2019).

Ce revers s'explique notamment par le contexte de l'année 2020 où les grands comptes ont revu leurs stratégies sur les surfaces et le calendrier. Un constat : aucune transaction supérieure à 2 000 m² sur l'année.

Cinq signatures entre 1000 et 2000 m² dont notamment 1 500 m² avec DELOITTE sur l'immeuble ECLA BUSINESS qui termine sa commercialisation avec 700 m² seulement encore de disponibles.

L'opération SHAKE sera le seul programme phare livré mi-2022 avec environ 10 500 m² à commercialiser. Les valeurs locatives restent identiques avec une moyenne autour de 230/240 € pour le neuf.

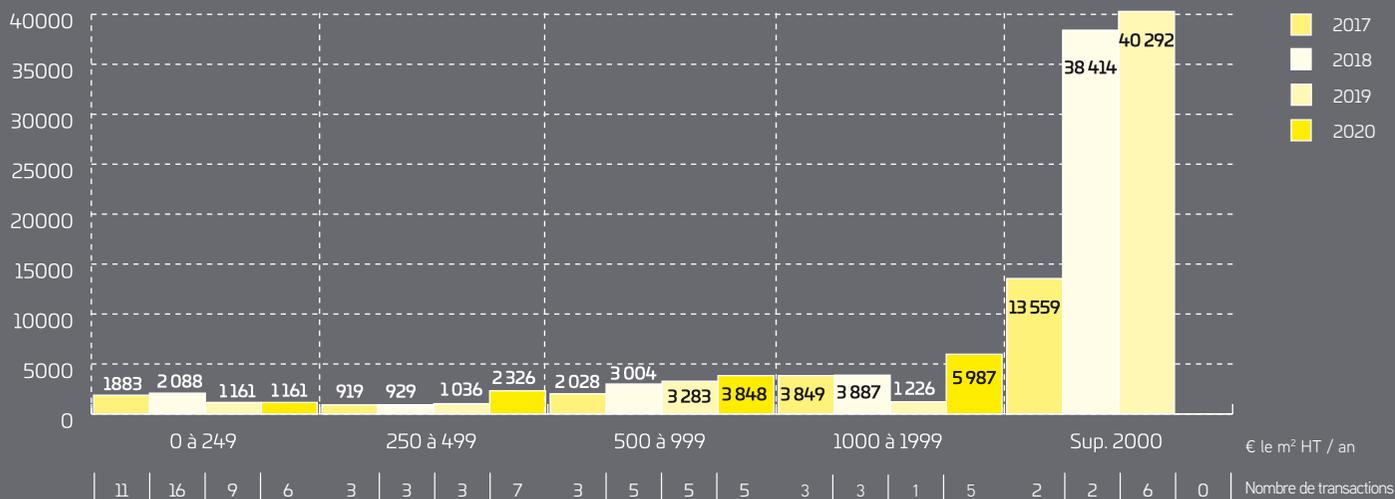
CHIFFRES CLEFS

	2017	2018	2019	2020	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	22 238	48 322	46 998	13 322	⬇️
Nombre de transactions :	22	31	24	23	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	1 011	1 559	1 958	579	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	12 119	28 556	20 423	27 344	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	14 815	1 136	2 339	17 416	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	0	8 225	13 173	37 625	⬆️
Projets	21857	18 000	27 169	0	⬇️

VALEURS en € m² par an Neuf **220/240**

Seconde main **185/200**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



DELOITTE - EKLA BUSINESS :
1 420 m²

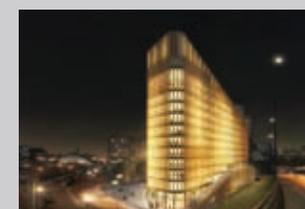


NOW CO WORKING
Tour Lilleurope : 1 250 m²



SNCF - EKLA BUSINESS :
1 100 m²

OFFRES



SHAKE : 10 805 m²



67/83 RUE DU LUXEMBOURG :
2 250 m²



EUROSUD : 1 200 m²

LILLE / CENTRE VILLE



PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

2016 : 21%
2017 : 25%
2018 : 15%
2019 : 17%

2020 : 32%



RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location



RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 407 835 m²



TENDANCES

Investissement NEUF > 4,5 / 5,8% Investissement 2nde MAIN > 6 / 7%

DEMANDE

PRIX

EVOLUTION DU STOCK

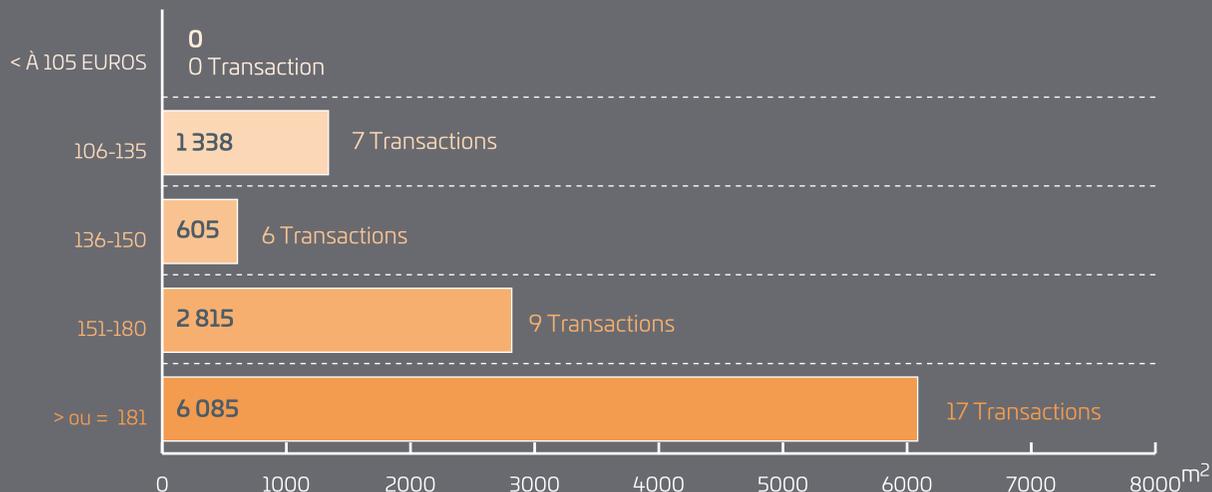
CRÉATION DE SURFACE

Le mot de Florent DUJARDIN



Le secteur du centre-ville de Lille a progressé avec 32% des m² placés contre 17% en 2019. La transaction de IESEG pour 12 000m² dans le quartier Vauban y est pour beaucoup. Le nombre de transactions a été divisé par 2 en 2020 avec 54 réalisations. Des programmes neufs ou réhabilités comme le LUCIO ou l'immeuble place RIHOUR permettent de répondre à ce besoin avec une offre qualitative pour 2021.

VALEURS LOCATIVES - 2020



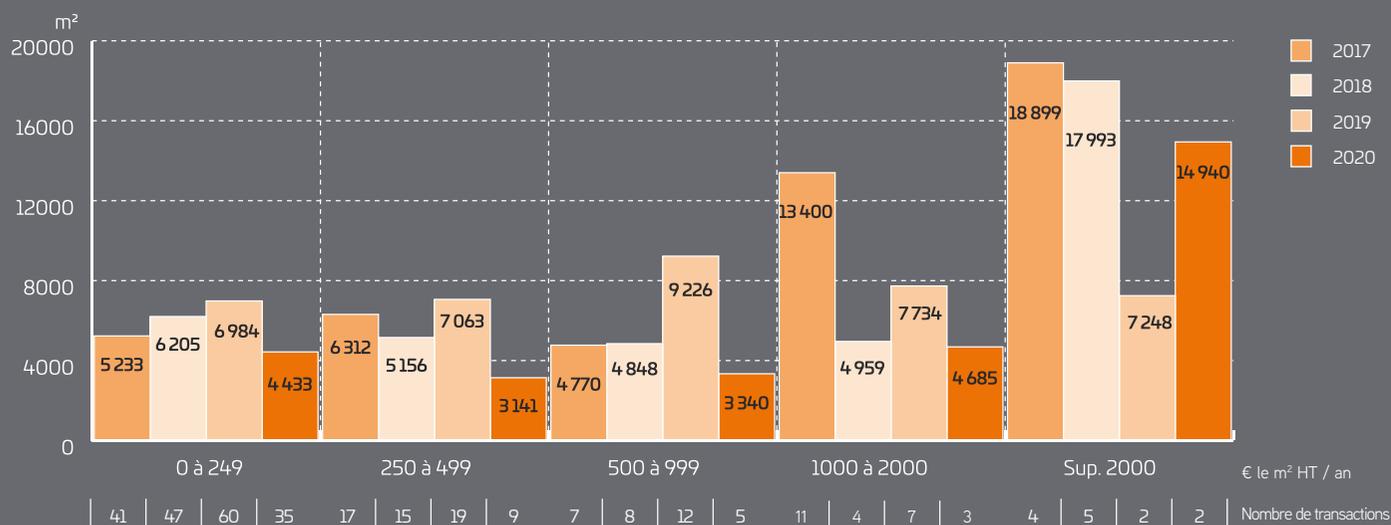
CHIFFRES CLEFS

	2017	2018	2019	2020	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	48 164	39 161	38 255	30 539	⬇️
Nombre de transactions :	80	79	100	54	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	608	496	383	566	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	49 286	43 573	42 725	54 748	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	3 140	10 448	11 242	1 592	⬇️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	2 000	0	4 209	4 906	⬆️
Projets			28 699	43 903	⬆️

VALEURS en € m² par an Neuf **180/220**

Seconde main **150/180**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



IESEG :
11 975 m²



MUTUELLE GMSC :
1 300 m²



OUI SNCF :
2 965 m²

OFFRES



VICTORY : 2 400 m²



LUCIO : 1 400 m²



RIHOUR : 2 150 m²

GRANDS BOULEVARDS



PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

2016 : 16%
2017 : 11%
2018 : 13%
2019 : 14%

2020 : 14%



RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location



RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 407 835 m²



VALEURS LOCATIVES - 2020



TENDANCES

Investissement NEUF > 5 / 6 %

Investissement 2nde MAIN > 6 / 7,5 %

DEMANDE

PRIX

EVOLUTION DU STOCK

CRÉATION DE SURFACE

Le mot de STEPHANE GREUGNY



Les Grands Boulevards maintiennent leur part de marché avec 14% des m² placés en 2020 sur la Métropole pour 13 212 m² transactés.

Secteur de référence sur la Métropole, il n'a cependant réalisé qu'une seule transaction majeure en 2020 de + de 1000m² (Illicado).

Porté par de petites transactions de - de 1000m², il réalise en 2020, 76 % de ses opérations sur des bâtiments de seconde main,

la crise sanitaire ayant reporté bon nombre de projets neufs.

Ce secteur dispose aujourd'hui d'une offre variée de programmes permettant la réalisation de sites clé en main et d'une offre de seconde main récente et qualitative.

CHIFFRES CLEFS

	2017	2017	2019	2020	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	38 322	34 638	32 195	13 212	⬇️
Nombre de transactions :	71	67	51	45	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	540	517	631	294	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	37 002	56 768	60 597	43 104	⬇️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	13 482	8 835	9 539	14 902	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	24 801	26 224	13 967	18 194	⬆️
Projets	10 275	22 682	9 555	29 254	⬆️

VALEURS en € m² par an

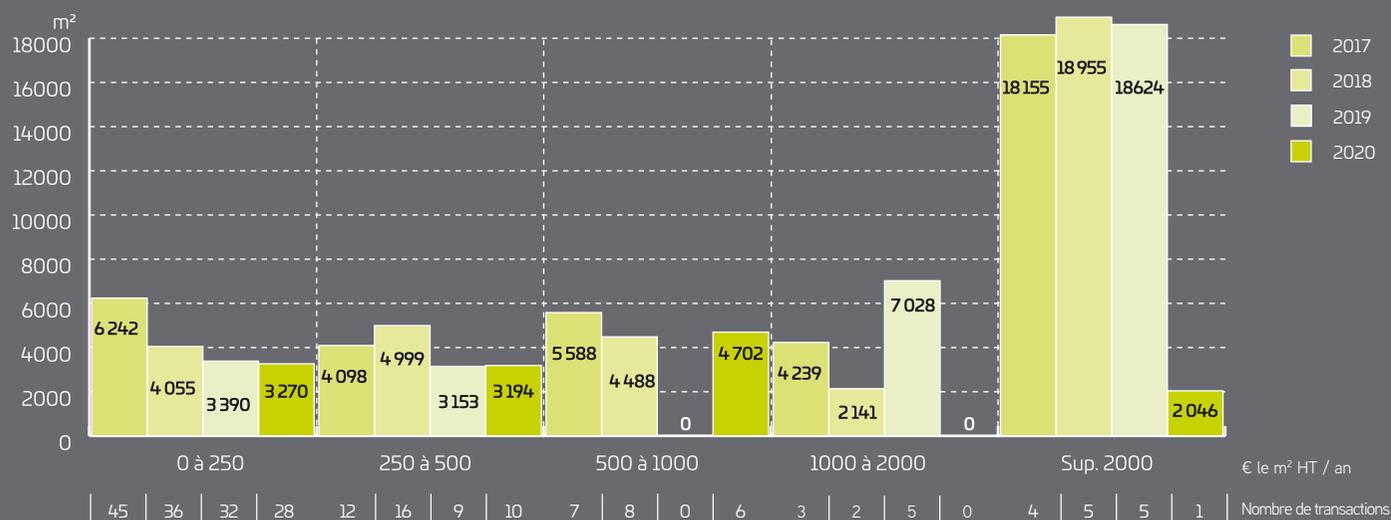
Neuf

165/170

Seconde main

135/150

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



ILICADO - CROIX EDGAR :
2 046 m²



SWISPOST - CHÂTEAU BLANC :
979 m²



POLE SANTÉ TRAVAIL :
900 m²

OFFRES



AU BORD DE L'EAU : 2 977 m²
CHATEAU BLANC



LE MARCQ : 5 660 m²



WORK LAB CITY : 6 000 m²

PARCS TERTIAIRES



PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

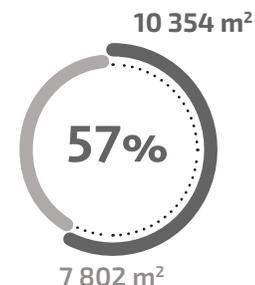
2016 : 14%
2017 : 10%
2018 : 08%
2019 : 17%

2020 : 9%



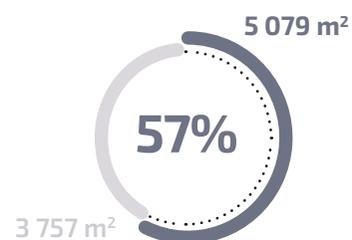
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

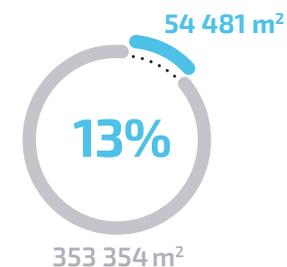


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 407 835 m²



TENDANCES

Investissement NEUF > 5,7/6,2 % Investissement 2nde MAIN > 6 / 7 %

DEMANDE

PRIX

EVOLUTION DU STOCK

CRÉATION DE SURFACE

Le mot de Nathalie VANNEUVILLE



Ce secteur représente en 2020, seulement 6 400 m² pour 25 opérations dont une de 1 150 m².

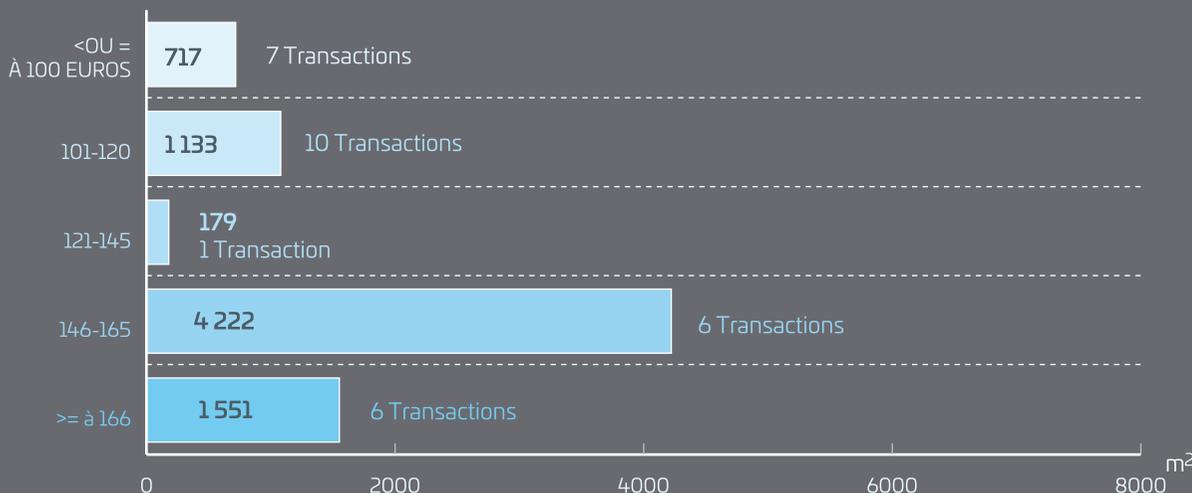
Trois raisons essentielles : 1) Le vieillissement du parc de 2nde main, rendant les immeubles disponibles moins attractifs, 2) L'élargissement pour certains parcs, des transports en commun ou des services, 3) l'impact crise sanitaire.

Il y a quand même une bonne nouvelle : 51% des transactions se sont opérées en neuf, et en particulier sur les programmes bien placés comme GREEN PARK, GREEN CORNER ou URBAN LODGE. Les valeurs locatives se stabilisent à 160-165 € HT/m²/an pour le neuf, le 2nde main se tassent autour de

120€. L'investissement a réalisé une faible performance à environ 15 M d'€, soit -80% par rapport à 2019 qui totalisait près de 80 M d'€. 1 seule opération en VEFA (blanc) a été transactée pour 2 500 m².

2021 continue à offrir de belles opportunités d'implantation en neuf pour les utilisateurs avec GREEN PARK, BUSINESS POLE et JARDIN D'EAU.

VALEURS LOCATIVES - 2020

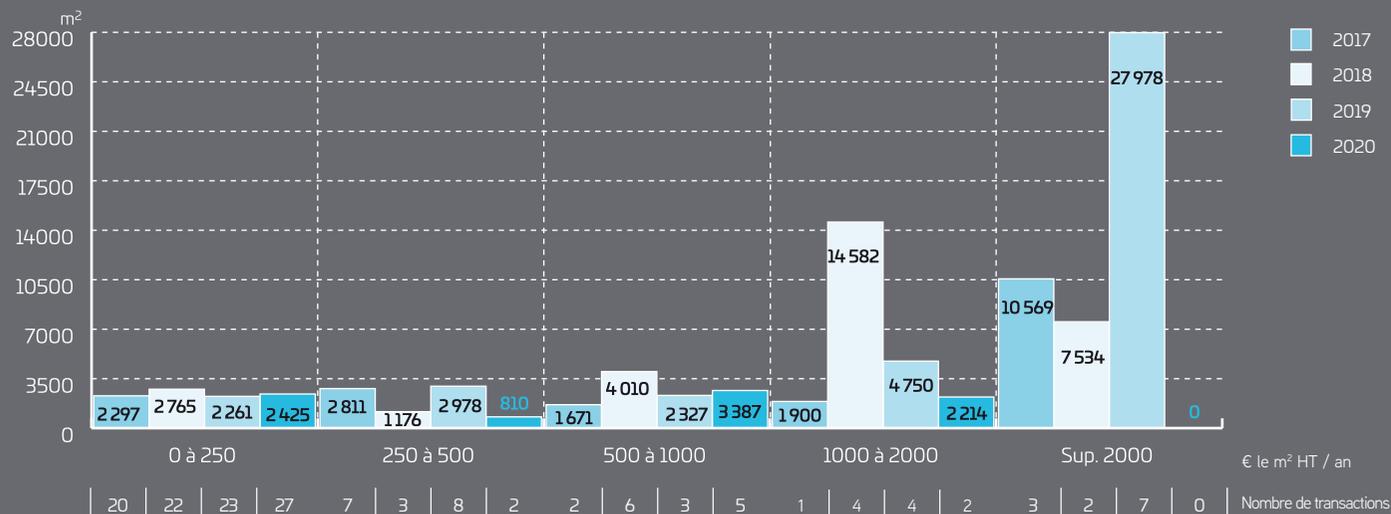


CHIFFRES CLEFS

	2017	2018	2019	2020	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	19248	21 186	40 294	8 836	⬇️
Nombre de transactions :	33	37	45	36	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	583	573	895	2456	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	23 541	19 805	20 100	53 004	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	2 107	2 834	15 553	1 833	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	11 050	4 868	0	4 498	⬆️
Projets	18 100	43 053	26 112	64 000	⬆️

VALEURS en € m² par an Neuf **160/165** Seconde main **125/135**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



SIRS
GREEN PARK :
1 114 m²



CHEOPS TECHNO
GREEN CORNER :
559 m²



SOUR MÉDIA
LE WEDGE :
522 m²

OFFRES



GREEN PARK : 2 900 m²



LE PILAT : 600 m²



THE WEDGE : 525 m²

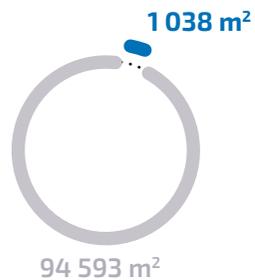
VILLENEUVE D'ASCQ



PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

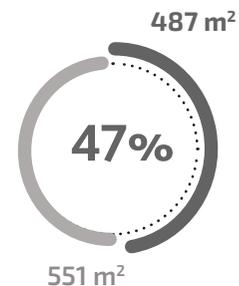
2016 : 14%
2017 : 09%
2018 : 07%
2019 : 10%

2020 : 4%



RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

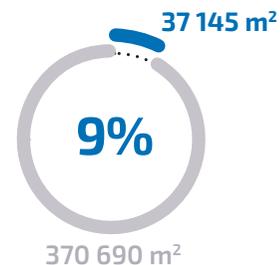


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 407 835 m²



TENDANCES

Investissement NEUF > 5,5 / 6,3 % Investissement 2nde MAIN > 6 / 7 %

DEMANDE

PRIX

EVOLUTION DU STOCK

CRÉATION DE SURFACE

Le mot de Emmanuelle CORRION

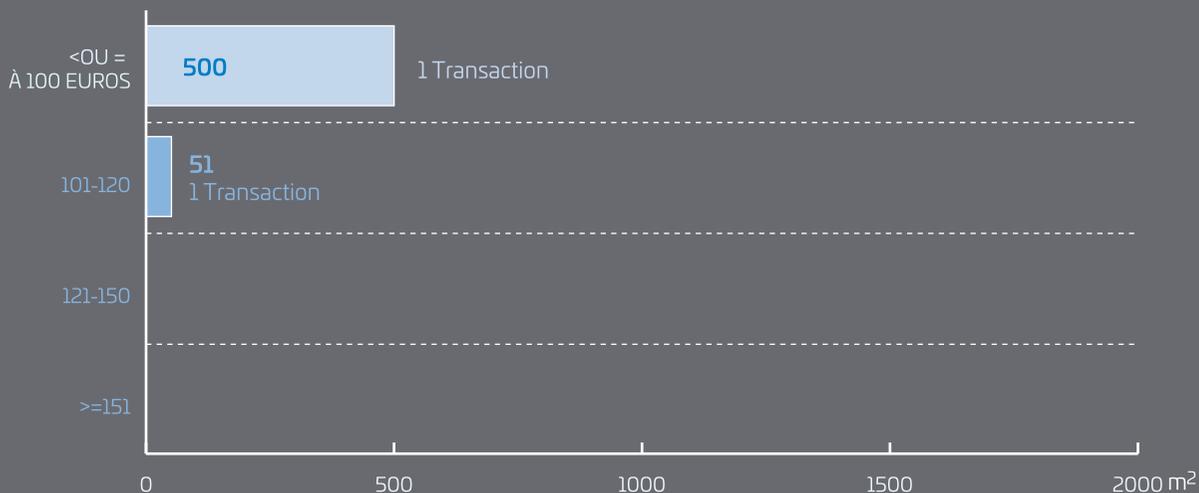


Le secteur de Villeneuve-d'Ascq, centre ville, reste attractif pour les entreprises grâce à sa situation géographique centrale dans la métropole, sa desserte par les transports en commun et la diversité des services par la proximité du centre commercial V2.

Dans un contexte particulier, peu de transactions se sont réalisées sur ce secteur (4 pour 1038 m²)

Nous noterons cependant que ce secteur génère beaucoup de projets pour 2022 - 2023.

VALEURS LOCATIVES - 2020



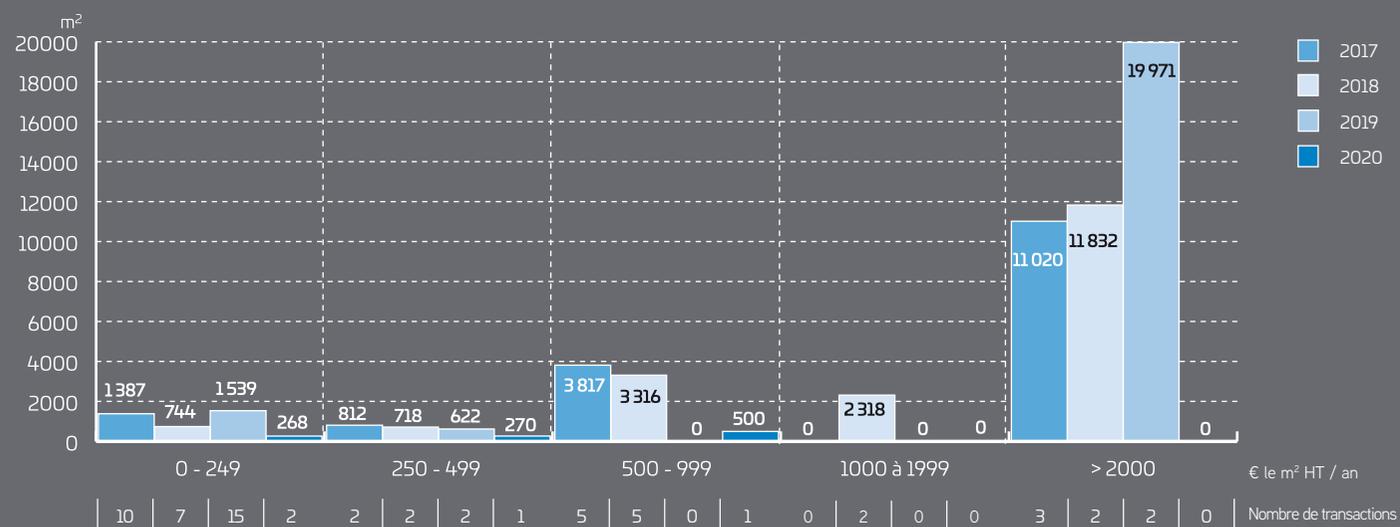
CHIFFRES CLEFS

	2017	2018	2019	2020	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	17 036	18 928	22 132	1 038	▼
Nombre de transactions :	20	18	19	4	▼
Taille moyenne des transactions : (m ²)	852	1 052	1 165	260	▼
Stock disponible à 6 mois (m ²)	9 933	10 184	7 696	22 956	▲
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	5 000	7 755	17 751	14 189	▼
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	18 119	10 391	34 234	50 567	▲
Projets	11 740	31 610	0	3 403	▲

VALEURS en € m² par an Neuf **160/165**

Seconde main **125/135**

TAILLE DES TRANSACTIONS



OFFRES



BUSINESS HOME :
7 500 m²



RUE DES TECHNIQUES :
8 000 m²



HOPE : 15 000 m²



NEW STATION : 4 500 m²



WELLICE : 6 000 m²

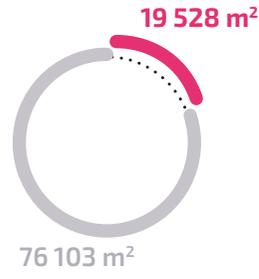
SUD MÉTROPOLE HAUTE BORNE



PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

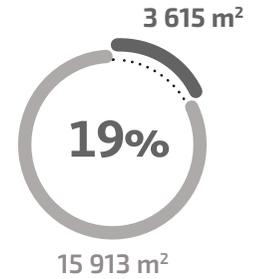
2016 : 13%
2017 : 11%
2018 : 18%
2019 : 11%

2020 : 20%



RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

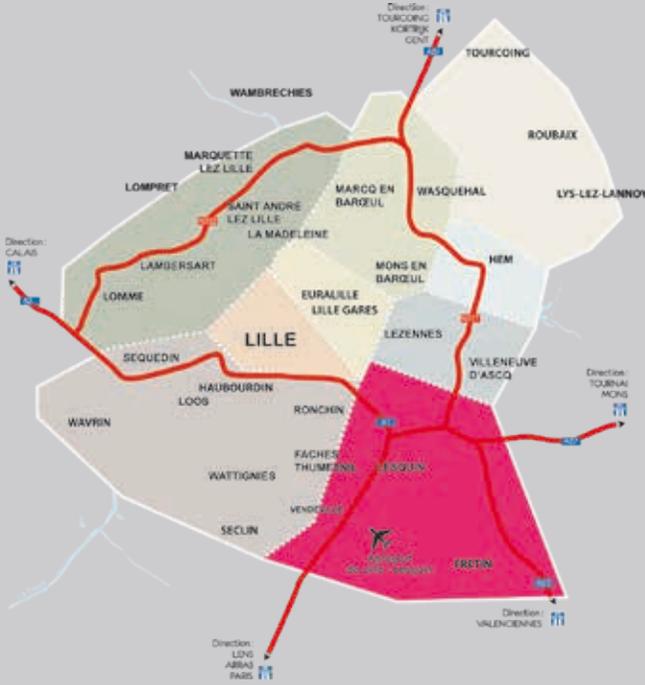


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 407 835 m²



TENDANCES

Investissement NEUF > 5 / 5,8 % Investissement 2nde MAIN > 5,8 / 6,5 %

DEMANDE ↗

PRIX ↘

EVOLUTION DU STOCK ↗

CRÉATION DE SURFACE ↗

Le mot de Stéphane GREUGNY

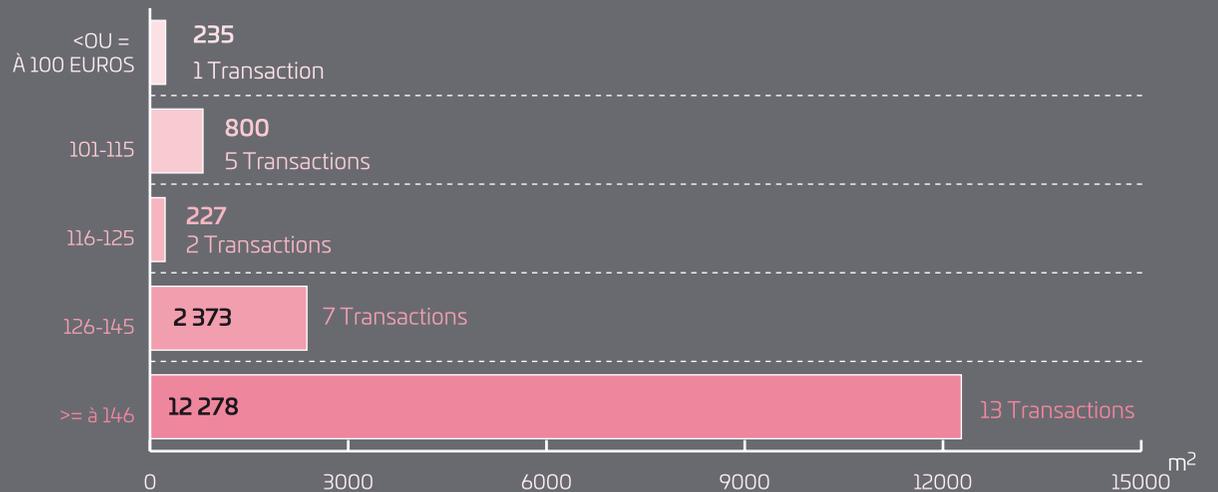


Avec 20% des m² placés en 2020 contre 11% en 2019, le secteur Sud Métropole démontre sa résilience face à la crise.

Secteur consolidé de par une localisation stratégiquement tournée vers Paris, il totalise 19 528 m² transactés cette année avec 44% des opérations réalisées sur des produits neufs. Le Sud de la Métropole dispose de sites permettant la réalisation de bâtiments clé en mains aux terrains peu contraints et d'une offre de seconde main de qualité.

Le secteur Sud métropole Haute Borne garde son attractivité en offrant des solutions existantes pertinentes et une bonne capacité à répondre aux projets qui naitront après la sortie de crise.

VALEURS LOCATIVES - 2020



CHIFFRES CLEFS

	2017	2018	2019	2020	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	21 384	46 790	25 695	19 528	⬇️
Nombre de transactions :	46	56	41	35	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	465	836	627	558	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	33 631	25 162	30 052	48 433	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	2 685	8 185	19 988	12 482	⬇️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	2 503	15 830	5 766	3 600	⬇️
Projets	41 650	25 942	25 050	14 167	⬇️

VALEURS en € m² par an

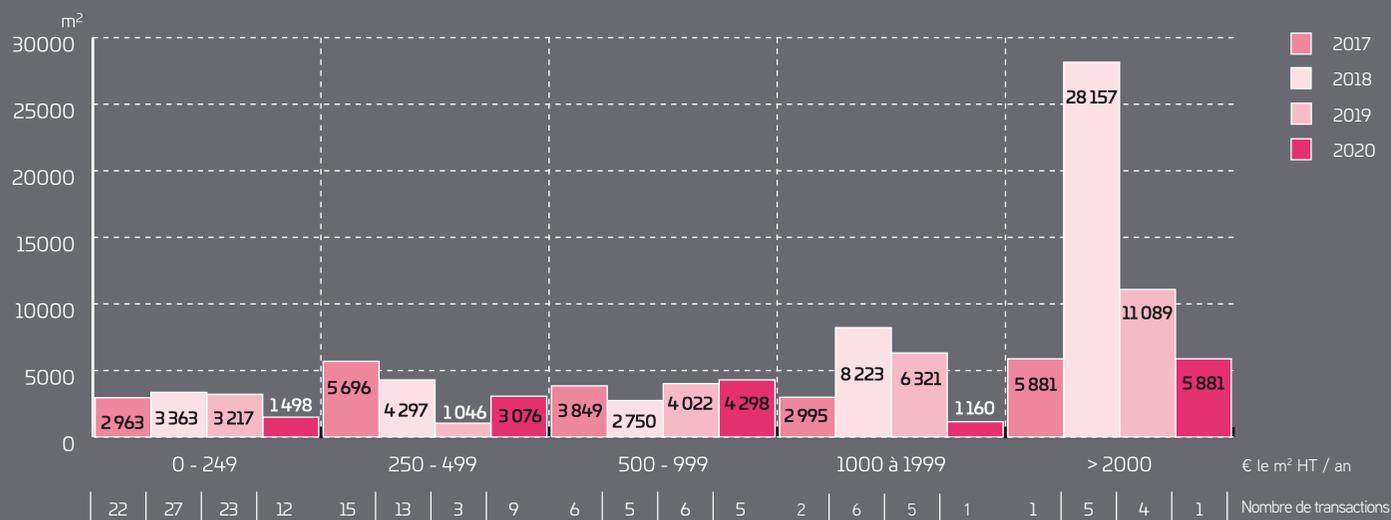
Neuf

145 / 155

Seconde main

125 / 135

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



TERENEO - COFIDIS :
5 000 m²



ARTEPARC - NAT :
1 200 m²



DOCAPOSTE- PLAZZA :
3 000 m²

OFFRES



ARTEPARC : 3 700 m²



EUREKA : 2 500 m²



LE CLOUD : 12 000 m²

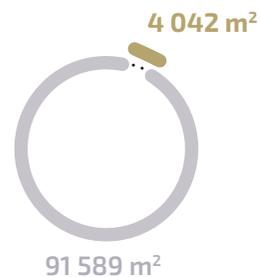
ROUBAIX - TOURCOING RONCQ



PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

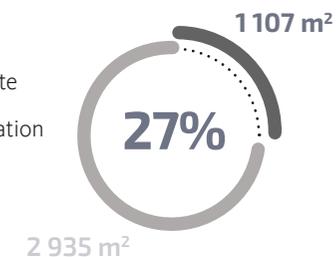
2016 : 08%
2017 : 06%
2018 : 08%
2019 : 04%

2020 : 4%



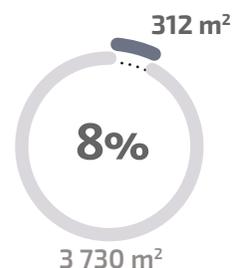
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

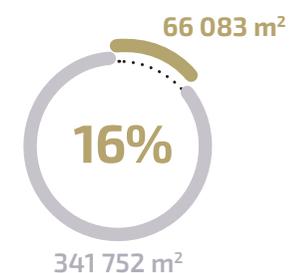


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 407 835 m²



TENDANCES

Investissement NEUF > 6 / 6,5 % Investissement 2nde MAIN > 6,5 / 7,5 %

DEMANDE ▼

PRIX ▼

EVOLUTION DU STOCK ▲

CRÉATION DE SURFACE ▼

Le mot de Stéphane HUEL



Après une année 2019 où ce secteur avait repris quelques couleurs (13 500 m² transactés), l'année 2020 ne l'aura pas épargné avec seulement 4 042 m² commercialisés soit à peine 4 % du marché.

La seconde-main pèse pour 92 % avec également un léger repli sur le nombre d'affaires (24 contre une trentaine en moyenne sur les années 2017, 2018 et 2019), soit une taille moyenne exprimée à 170m².

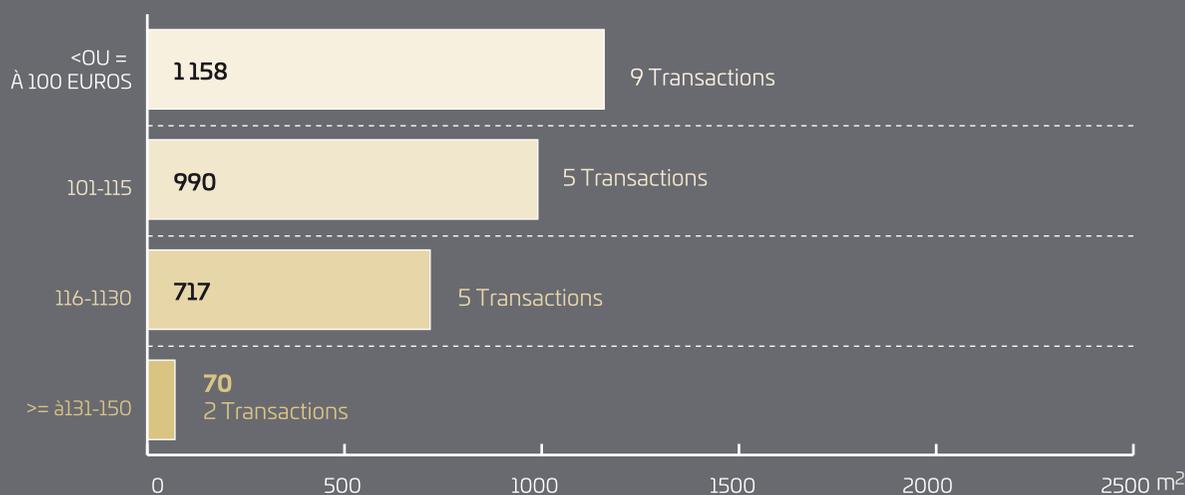
La répartition entre les locations/ventes représente 70/30.

Les valeurs locatives restent sur le même tempo que les années précédentes avec une moyenne de 100 € sur la seconde-main et de

145 € sur les programmes neufs.

Rappelons un fait marquant et notamment sur Roubaix : les mouvements et projets concernant des entreprises déjà installées sur ce secteur.

VALEURS LOCATIVES - 2020



CHIFFRES CLEFS

	2017	2018	2019	2020	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	11 812	21 989	13 416	4 042	⬇️
Nombre de transactions :	31	32	30	24	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	381	687	447	168	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	53 855	53 411	56 724	64 495	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	4 990	2 991	1 979	1 588	⬇️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	0	5 032	5 032	6 746	⬆️
Projets	16 860	16 260	0	10 451	⬆️

VALEURS en € m² par an

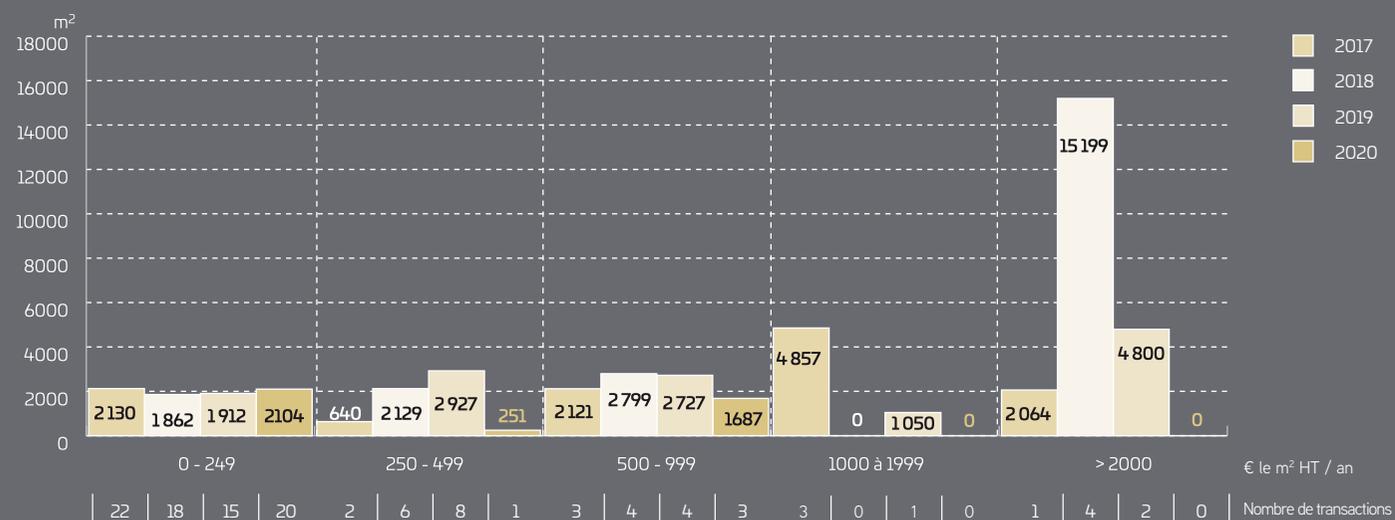
Neuf

145/160

Seconde
main

85/110

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



VILOGGIA - PARABOLES IV :
600 m²



CAISSE D'ÉPARGNE - ALTAIR :
300 m²



AVOCAT - AV J LEBAS :
350 m²

OFFRES



ALTAIR TOURCOING :
2 800 m²



PARABOLES IV - ROUBAIX :
7 500 m²



QUATUOR ROUBAIX :
2 250 m²

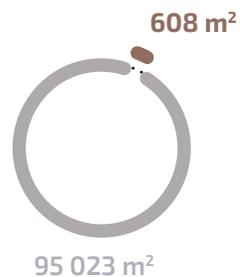
LILLE SUD - EURASANTÉ



PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

2016 : 04%
2017 : 04%
2018 : 04%
2019 : 04%

2020 : 1%



RÉPARTITION LOCATION / VENTE



RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 407 835 m²



TENDANCES

Investissement NEUF > 5,8 / 6,5 % Investissement 2nde MAIN > 6,5 / 7,5 %

DEMANDE ▼

PRIX ▼

EVOLUTION DU STOCK ▲

CRÉATION DE SURFACE ▼

Le mot de Florent DUJARDIN



L'année 2020 marque la livraison de LILLENMIUM sur ce secteur, un ensemble immobilier développant 56 000m² de commerces et 4 200m² de bureaux, ce programme devrait permettre de dynamiser un secteur qui représente comme en 2019, une faible attractivité avec 1% des m² placés sur la métropole Lilloise.

VALEURS LOCATIVES - 2020



CHIFFRES CLEFS

	2017	2018	2019	2020	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	8 042	10 429	3 005	608	▼
Nombre de transactions :	23	31	21	4	▼
Taille moyenne des transactions : (m ²)	350	336	143	152	▲
Stock disponible à 6 mois (m ²)	12 191	7 434	5 717	10 233	▲
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	210	3 215	3 080	0	▼
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	0	5 059	5 059	0	▼
Projets	7 251	9 054	1 054	0	▼

VALEURS en € m² par an

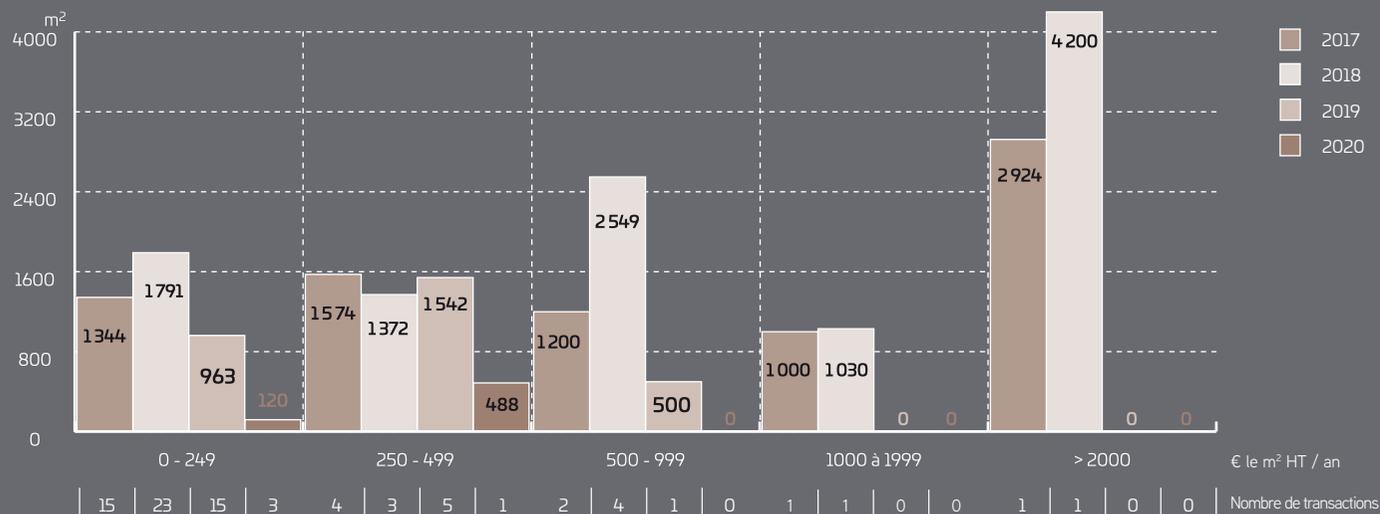
Neuf

140/150

Seconde
main

90/115

TAILLE DES TRANSACTIONS



OFFRES



BIOCENTRE
FLEMMING :
850 m²



EURACAMPUS :
3 300 m²



LILLENIUM :
4 300 m²



XY : 3 500 m²



REFLETS DE LILLE :
477 m²



LE SLOOP :
8 000 m²

ROCADE NORD-OUEST



PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

2016 : 05%
2017 : 05%
2018 : 07%
2019 : 05%

2020 : 5%



RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location



RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 407 835 m²



TENDANCES

Investissement NEUF > 6 / 7 % Investissement 2nde MAIN > 7 / 8 %

DEMANDE

PRIX

EVOLUTION DU STOCK

CRÉATION DE SURFACE

Le mot de BENJAMIN RONSE

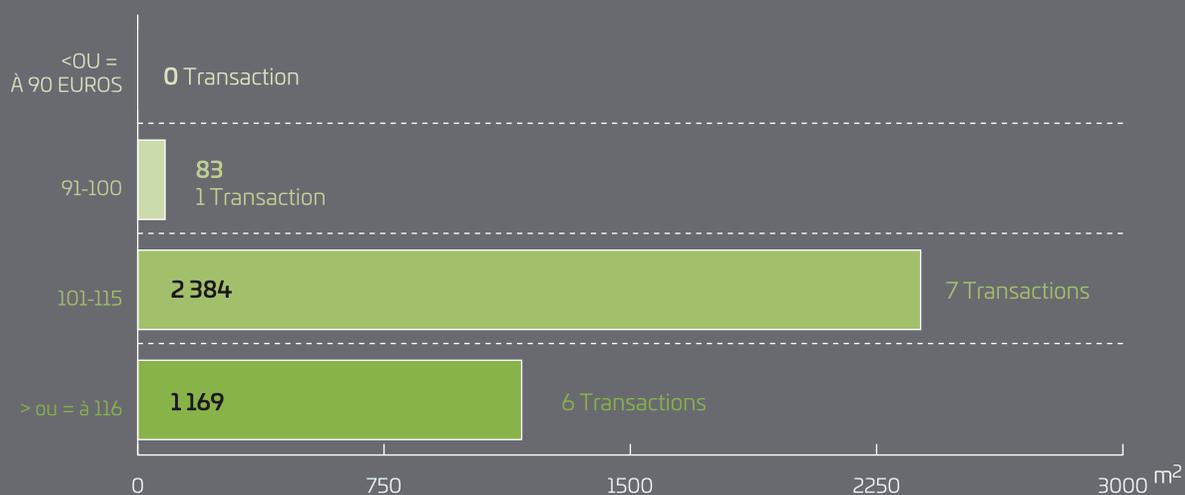


Avec 4500 m² commercialisés l'année dernière contre 9000 m² en 2019, la tendance sur le secteur de la rocade Nord-Ouest suit la baisse constatée sur la métropole lilloise.

Les transactions se sont réalisées à 75 % dans le Seconde Main, le manque de produits neufs sur le secteur expliquant cette proportion. L'achèvement de la seconde phase AREA à Englos et les projets de GAIAC sur le secteur de Wambrechies ou encore LINEO à La Madeleine permettront d'inverser cette tendance !

La transaction à noter sur le secteur : La prise à bail sur 900 m² de la société BONPRIX qui quitte les Grands Boulevards pour s'installer sur le Parc de l'Innovation au LAZARO à Marquette-Lez-Lille.

VALEURS LOCATIVES - 2020



CHIFFRES CLEFS

	2017	2018	2019	2020	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	9 769	19 037	8 890	4 506	⬇️
Nombre de transactions :	29	49	31	19	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	337	389	287	237	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	17 659	17 085	18 173	19 511	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	3 193	160	0	0	⚖️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	8 500	8 500	12 649	2 361	⬇️
Projets	13 778	3 149	0	17 764	⬆️

VALEURS en € m² par an

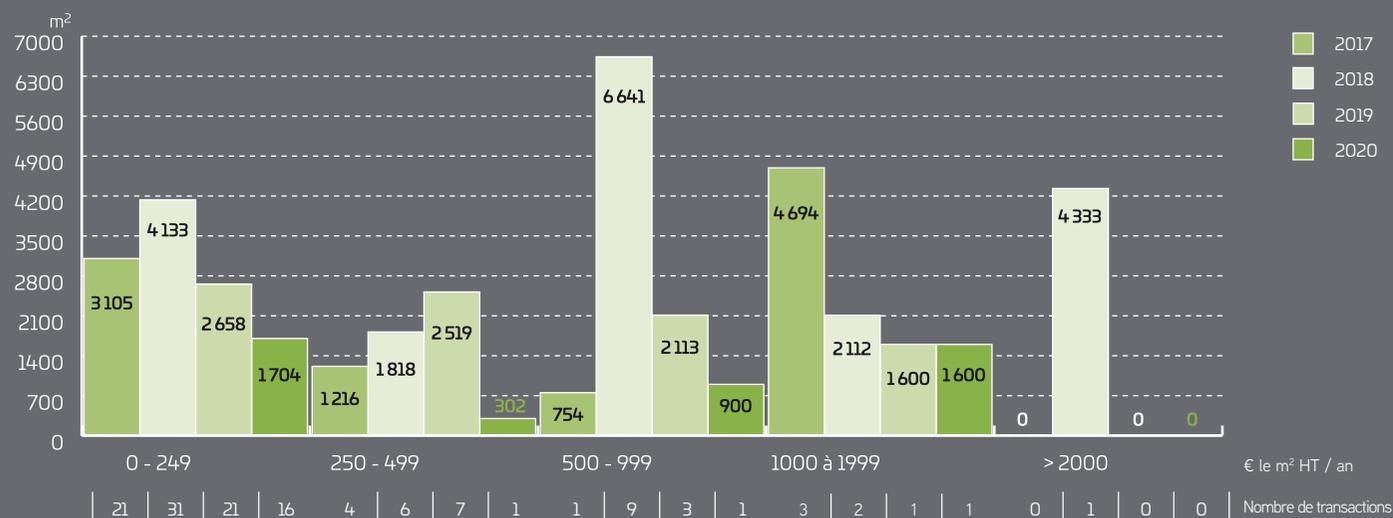
Neuf

140/150

Seconde main

90/110

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



LAZARO 2 - MARQUETTE LES LILLE : 900 m²



TWIN PROMOTION - PARC DE LA CESSOIE : 630 m²



DEFILEASE - PARC RIVEO LA MADELEINE : 200 m²

OFFRES



PARC DU PONT ROYAL : 800 m²



AREA : 500 m²



LAZARO : 1 000 m²

DÉFINITIONS RETENUES

Locaux d'activité :

Un local d'activité correspond à une surface jusque 1 500 m² comportant une partie stockage et / ou atelier.

Il répond aux caractéristiques suivantes :
Hauteur libre supérieure à 4,5 m.
Au minimum un accès véhicule de plain pied
Une partie bureau de 10% à 30% de la surface totale.

Ce type de locaux sera de qualité améliorée s'il présente :

Une possibilité de charger à quai
Une hauteur avoisinant plus ou moins 6 m.
Une isolation - Un système de chauffage

Entrepôts / Ateliers :

Ces locaux correspondent à des surfaces supérieures à 1 500 m². Ils disposent d'accès à quai et plain pied, accès nombreux dans l'utilisation d'entrepôts et messagerie.

Pour la bonne compréhension de l'étude on précisera que le marché des locaux d'activité est très hétérogène en surfaces, en usages de ces immeubles et en qualité.

Ainsi, l'offre se doit de satisfaire des besoins variés pour correctement répondre au marché.



ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITÉ

50

DÉFINITIONS RETENUES

52

**LE MARCHÉ
DES TRANSACTIONS**

- > Analyse du marché global
- > Transactions par bassin
- > Analyse de l'offre
- > Les valeurs
- > Quelques unes de nos réalisations

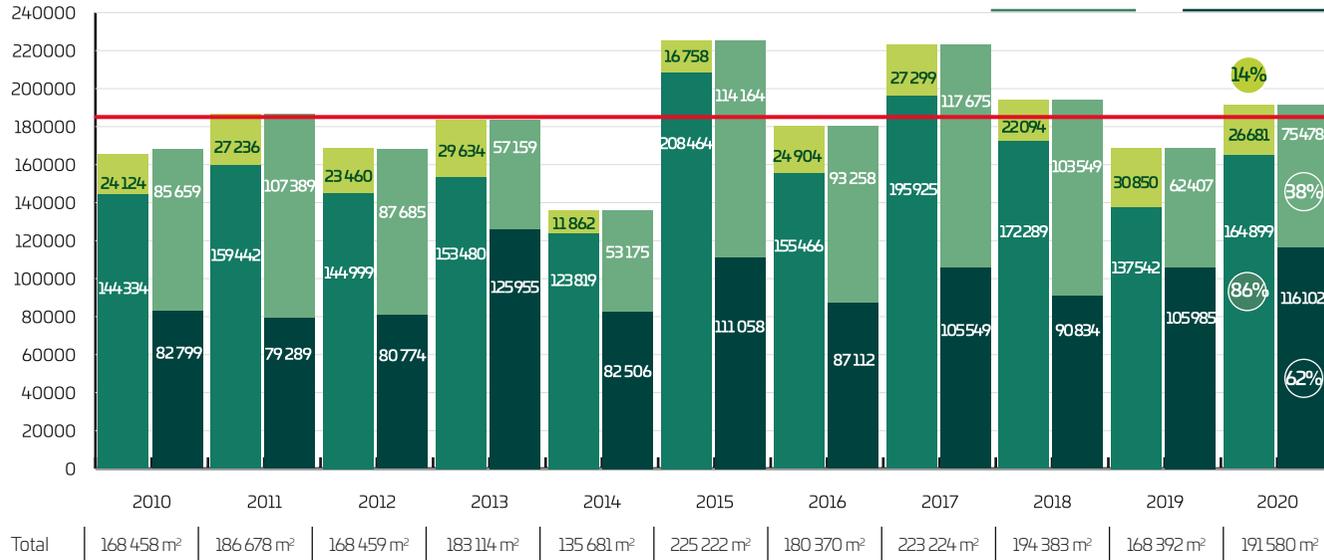
63

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES



1 - Analyse du marché global

A - Évolution des volumes depuis 2010



Moyenne
183 398 m²



ZI DE LA HOUSOYE - CHAPELLE D'ARMENTIÈRES

Dans un contexte économique difficile, lié notamment à la crise sanitaire, nous observons que pour la métropole lilloise, comme pour la grande majorité des grandes métropoles régionales, les marchés des entrepôts et locaux d'activité ont bien mieux résisté que le tertiaire.

La part du neuf fléchit légèrement à 27000 m² (- 13 %), tout en gardant les mêmes proportions entre le neuf et la seconde main depuis 10 ans.

Avec 116 000 m², les volumes transactionnés à la location sont très bons. Il s'agit du 2^e meilleur score sur les 10 dernières années. Cela représente 62 % du global soit l'équivalent de 2019.

Le volume transactionné à la vente quant à lui progresse de 20 % par rapport à 2019, représentant avec 75 500 m², 38 % du volume global. Ce volume reste cependant en deçà de sa moyenne à 10 ans (88 000 m²).

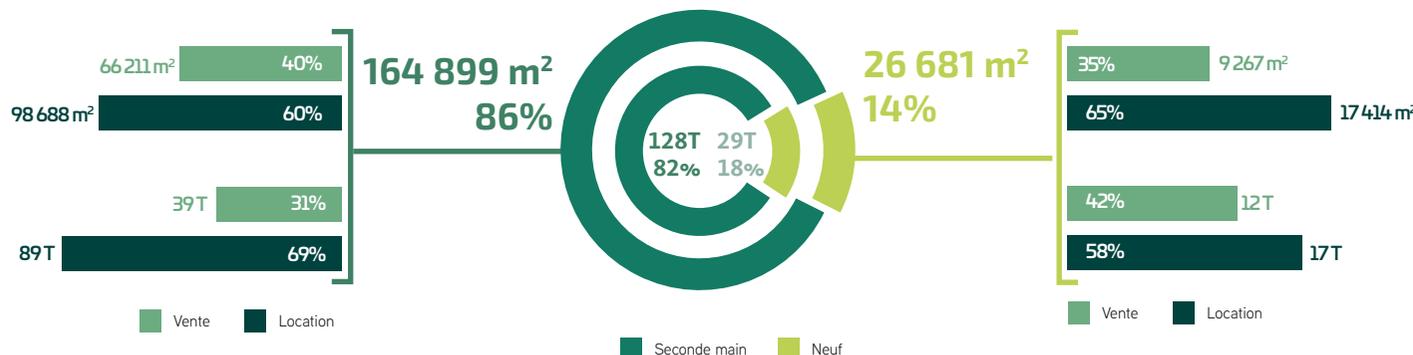
Le volume transactionné en neuf baisse légèrement avec 27000 m², mais reste stable en nombre par rapport à 2019.

Le marché a surtout évolué dans le neuf en volume, fluctuant de 4 600 m² (2019) à 9 300 m² et en nombre, avec 12 transactions en 2020 contre 6 en 2019. Les transactions de bâtiments neufs à la vente ont participé à l'augmentation des volumes globaux.

Demandeurs de produits neufs à l'acquisition adaptés à leurs besoins, les entrepreneurs sont mis en concurrence par les investisseurs qui considèrent maintenant les locaux d'activités comme un marché alternatif à celui du tertiaire.

Les deals à la location restent stables autour d'une centaine de réalisations.

B - Analyse du neuf / seconde main

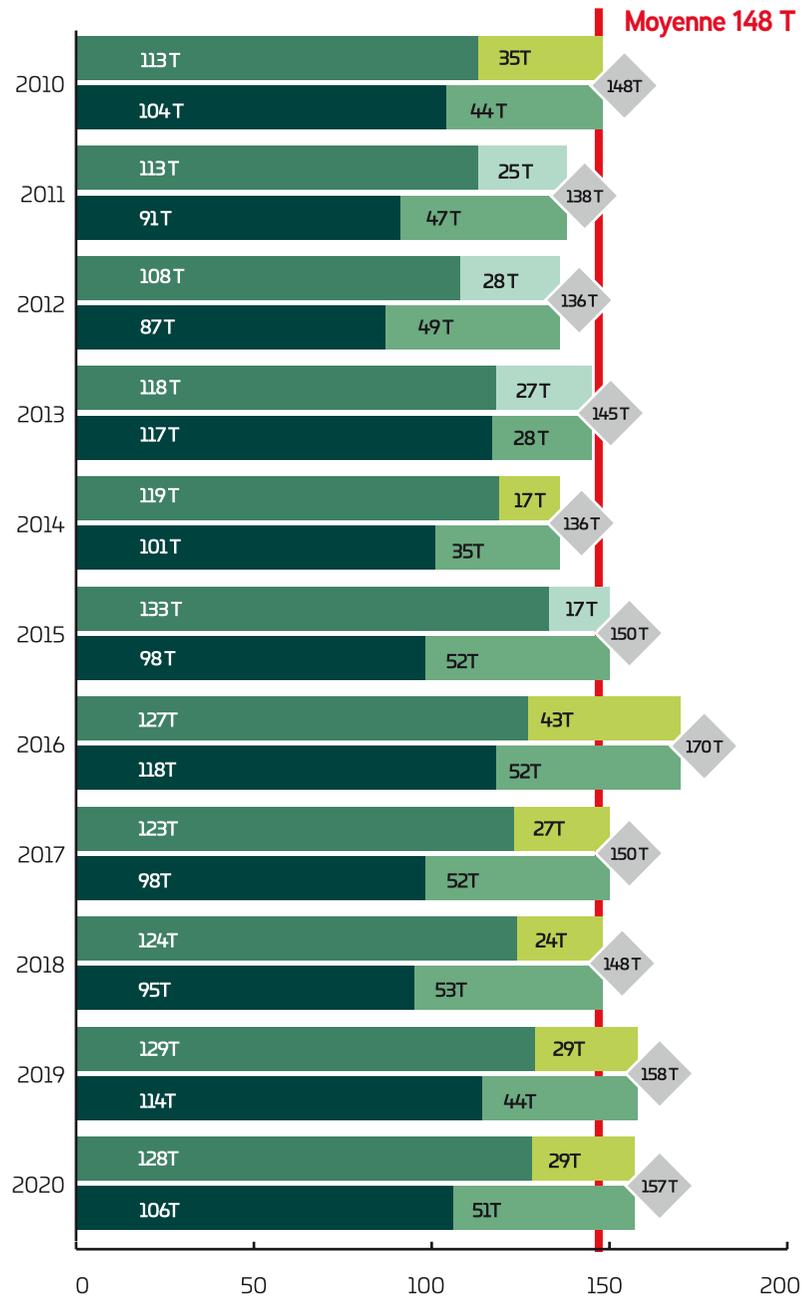


Les volumes de m² placés en 2020 progressent de 13 % par rapport à 2019, Il est supérieur à sa moyenne à 10 ans. Au global, la crise sanitaire n'a pas affecté les transactions en locaux d'activité sur le territoire de la MEL en 2020.

Bertrand MERIAUX



C - Évolution du nombre de transactions depuis 2010



Moyenne
148 T

Moyenne neuf
27 T
sur 10 ans
Moyenne SM
121 T
sur 10 ans

Moyenne vente
45 T
sur 10 ans
Moyenne Location
103 T
sur 10 ans

■ Neuf
■ Vente
■ Seconde main
■ Location



La rationalisation des surfaces d'exploitation des distributeurs spécialisés : bâtiment, médical et transport, a boosté le nombre de transaction de la tranche des moins de 1 000 m². Toutefois, la tendance historique de transactions jusqu'à 1500m² représentent toujours les trois quarts du marché global.

Aurélien DESPRETS

Nombre de transactions

Le fait que le nombre de transactions 2020 (157) soit équivalent à celui de 2019 démontre une bonne résistance du marché des entrepôts et des locaux d'activités.

La dynamique de production et de stockage ainsi que l'attractivité de la métropole lilloise, s'expriment dans le nombre de deals réalisés ainsi que dans la stabilité des volumes.



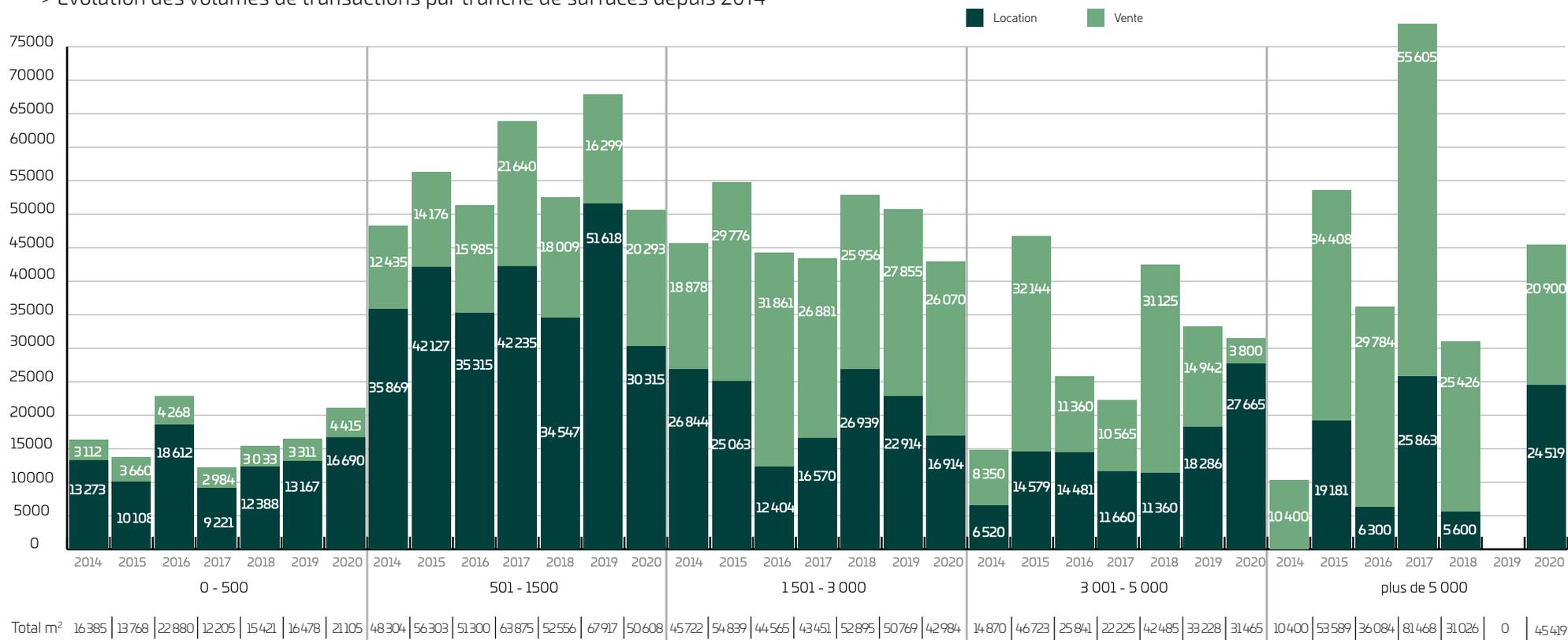
TOURCOING



CRT 3 - LESQUIN

D - Analyse de la taille des transactions

> Évolution des volumes de transactions par tranche de surfaces depuis 2014



QUELQUES OBSERVATIONS :

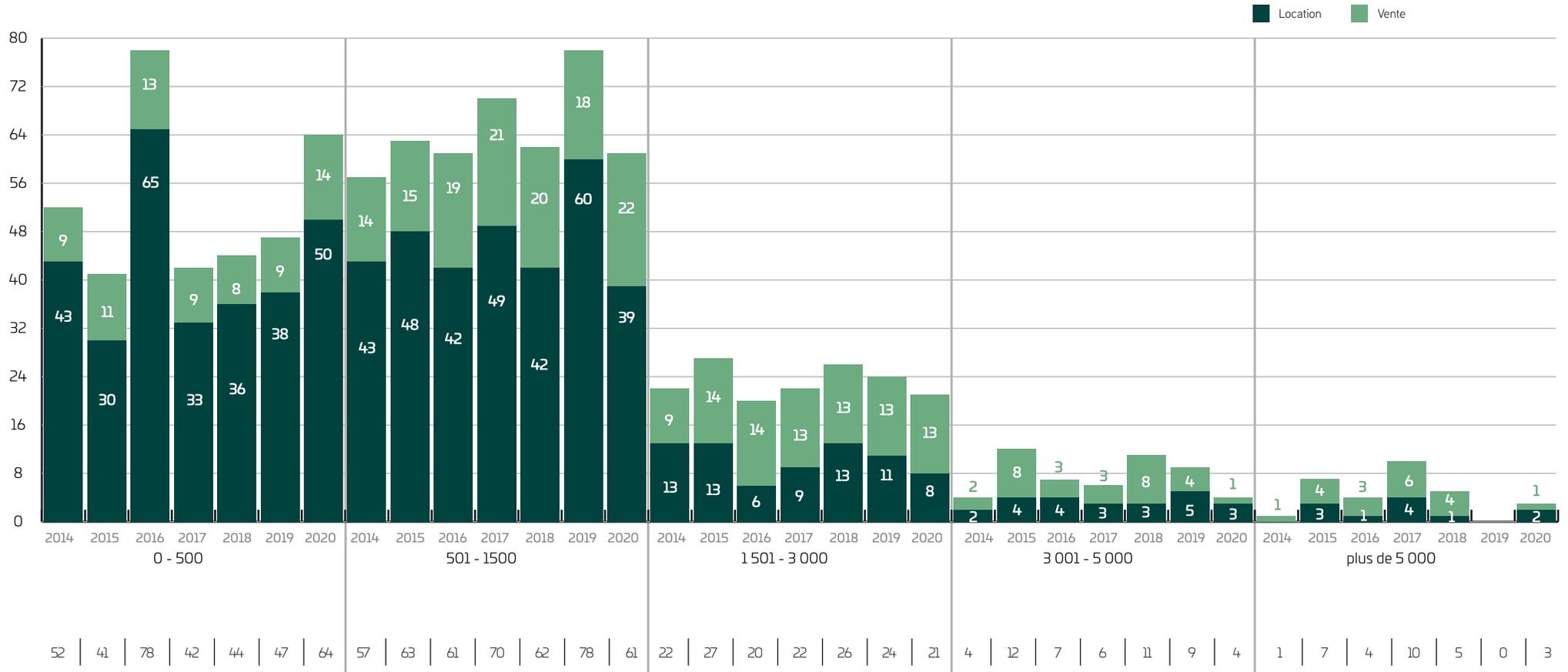
Les volumes transactés par tranche de surface connaissent des évolutions différentes.

Les petites surfaces de moins de 500 m² tirent leur épingle du jeu, avec un volume de 21 000 m², en progression de 30 % par rapport à 2019.

- Toujours principalement locatif, ce segment de marché augmente fortement en nombre de transactions (+ 30 %) par rapport à l'année dernière avec 64 réalisations contre 47 en 2019.
- Les 500 / 1500, baisse fortement à la location, (- 35 %) mais évolue à la vente (+ 20 %). C'est la tranche de surface qui est la plus demandée par les utilisateurs souhaitant se porter acquéreur de leur bâtiment.



> Évolution du nombre de transactions par tranche de surfaces depuis 2014



- Globalement, le segment des surfaces inférieures à 1500 m² représente toujours la majeure partie des transactions.
- Pour les tranches de surface supérieure à 1500 m², on constate une stabilité du nombre de transactions.
- L'ensemble de celles-ci représente cette année, 80 % des deals pour un tiers du volume global (70 000 m²).
- Les « big deals » supérieurs à 5 000 m² concentrent en 2020 plus de 45 000 m² avec 2 deals autour de 18 000 m² chacun qui « dope » le marché.

2 - Transactions par bassin



11 998 m² 59% 81% 22T
8 310 m² 41% 29% 5T

74 925 m² 95% 93% 69T
4 010 m² 5% 7% 5T

BASSIN OUEST
20 308 m²

BASSIN NORD EST
78 935 m²

BASSIN SUD
92 337 m²

77 976 m² 85% 66% 19T
14 361 m² 15% 34% 37T

- Autres Bassins
- Part du Bassin
- Neuf
- Seconde main



RUE DE L'EUROPE - LOMME

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES TRANSACTIONS

Les principales évolutions sont les suivantes :

- Stabilité des volumes sur le bassin Nord Est avec près de 80 000 m², soit 41 % de part de marché.
- Ce secteur s'est principalement concentré à la vente (60%).

Très peu de transactions en volume comme en nombre sur le neuf. Il y a peu de production sur le bassin nord, provoquant chaque année un peu plus le vieillissement du parc et sa perte d'attractivité.

- Le bassin sud bénéficie d'un parc important qui lui permet à nouveau d'être le bassin le plus attractif avec 50 % de part de marché en volume (92 000 m²).
- On constate une relative stabilité des volumes loués et une augmentation des ventes dont le volume a été multiplié par 3.
- Le bassin ouest perd en développement voyant sa part de marché passer de 20 % en 2019 à seulement 11 %, en 2020 avec seulement 20 000 m². La baisse de volume est régulière depuis 3 ans par un manque d'offres disponibles et une absence de production neuve relative au manque de foncier.

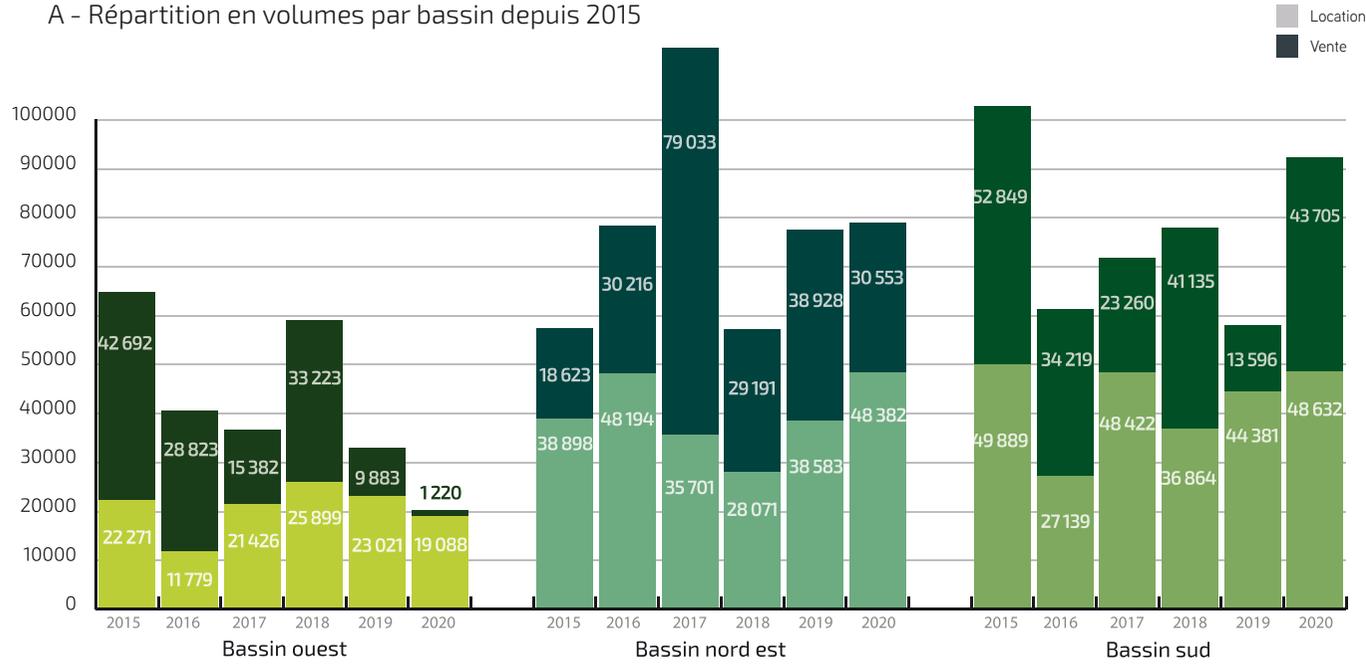
Les principales zones d'activité des bassins sud et Nord de la métropole lilloise (Pilaterie, Lesquin, Roncq) ont pu répondre aux nombreuses demandes des entreprises du transport et de distribution grâce à leurs infrastructures et à la typologie des bâtiments.



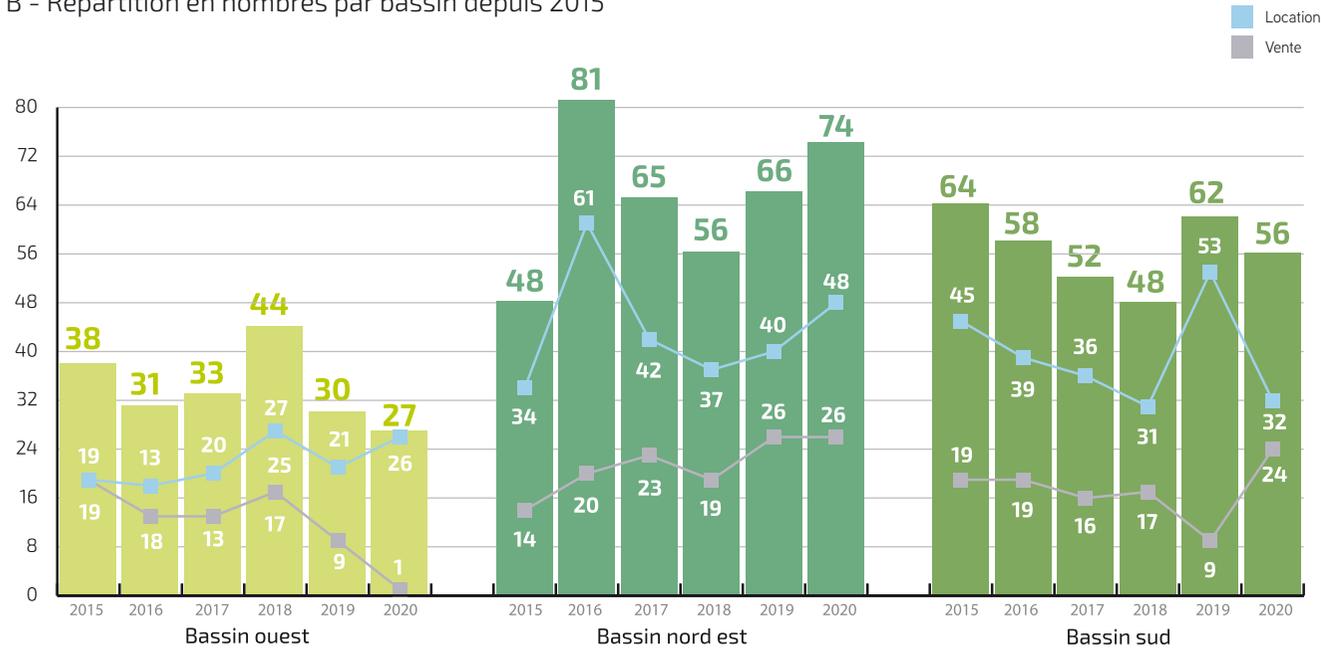
Thibaut LE BLAN



A - Répartition en volumes par bassin depuis 2015



B - Répartition en nombres par bassin depuis 2015

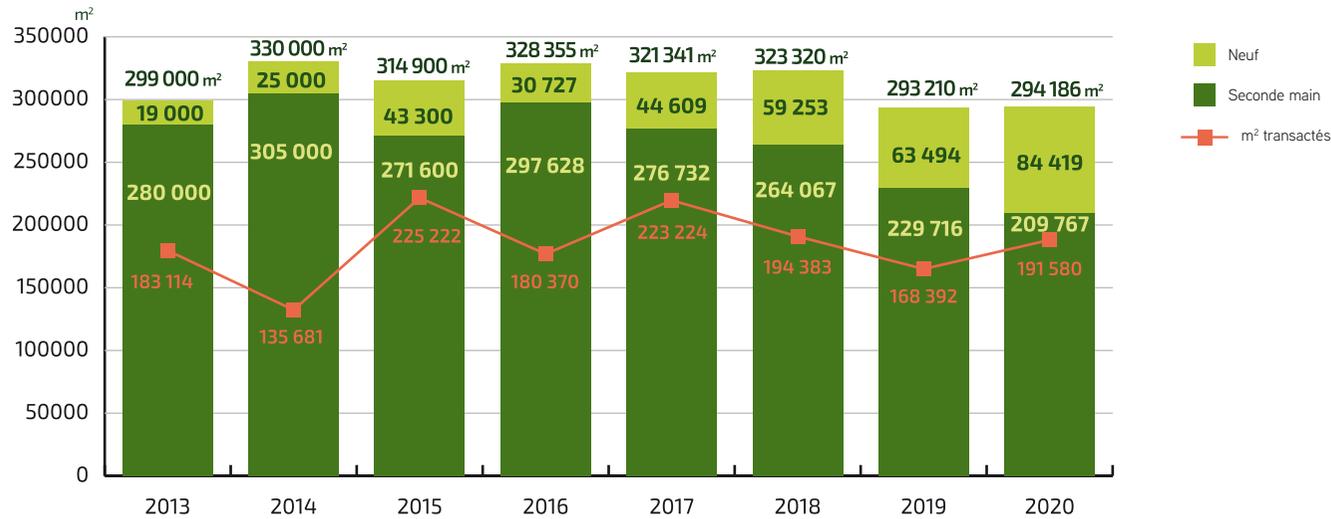


PARC D'ACTIVITÉS ECOSPACE - WAMBRECHIES



RUE DU HOUBLON - PILATERIE

1 - Étude des stocks disponibles à 12 mois depuis 2013



2 - Étude de l'offre location - vente

	RAPPEL 2019	2020
STOCK GLOBAL	293 210 m²	294 186 m²
VENTE *	97 822 m²	108 346 m²
LOCATION *	236 101 m²	218 920 m²



PA - AVELIN

LES STOCKS

Le stock global disponible à un an reste avec 294 000 m² en deçà de sa moyenne à 10 ans (315 000 m²). Au global, ce stock est toujours aux 2/3 de 2nde main et reste stable par rapport à fin 2019. Une variation s'observe cependant uniquement sur le neuf qui, avec plus de 84 000 m², progresse de 25 % par rapport à l'année dernière.

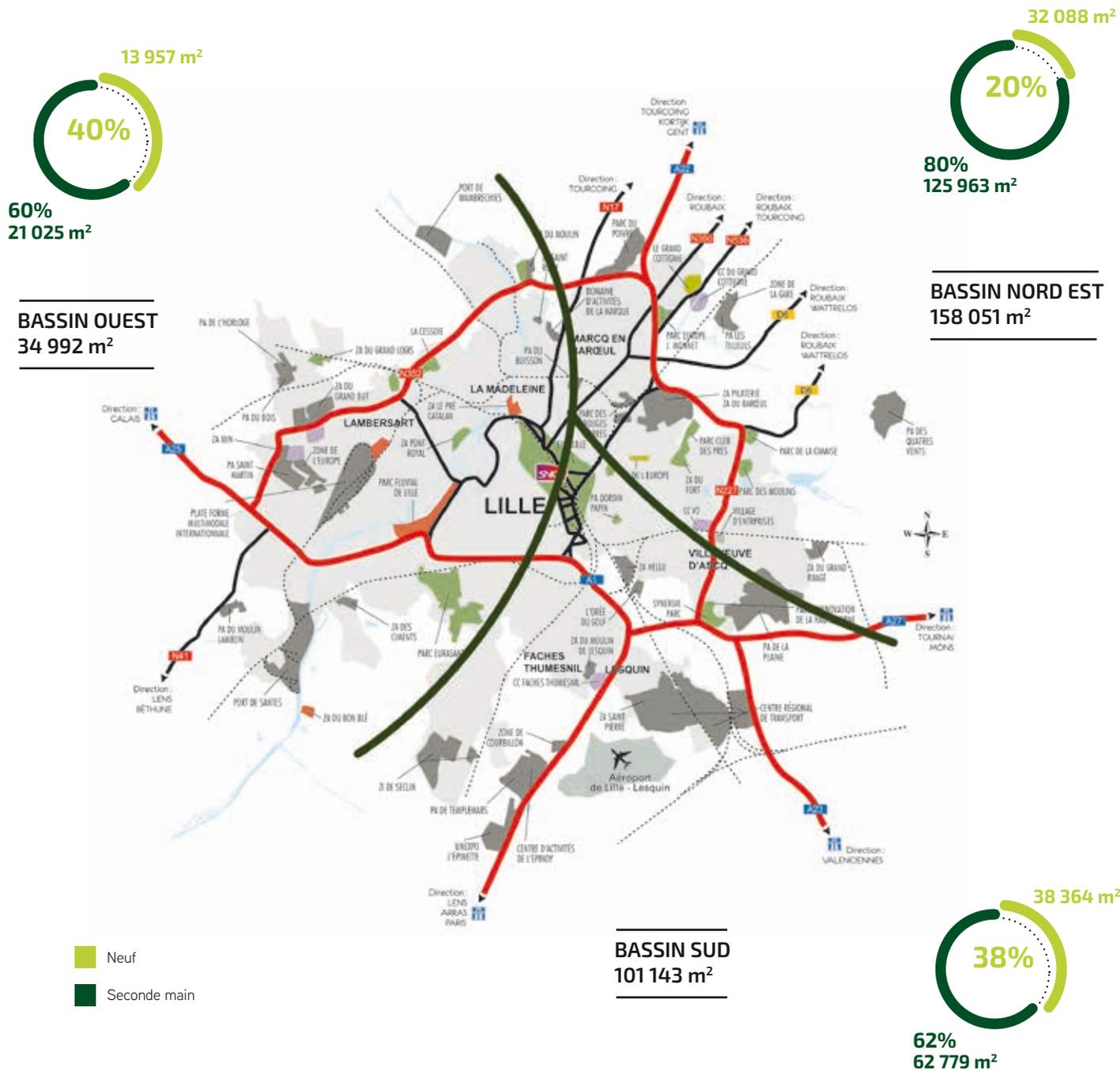
Globalement nous restons dans un marché sous offreur et vieillissant, alors que la demande reste forte pour des locaux neufs adaptés aux besoins des entreprises et qualifiés environnementalement.



Dans un contexte d'augmentation des mètres carrés transactés, le stock de bâtiments disponibles est resté stable en 2020 grâce aux projets neufs. Toutefois le stock de bâtiments de seconde main poursuit sa diminution cette année.

William GUIGUI

3 - Répartition géographique



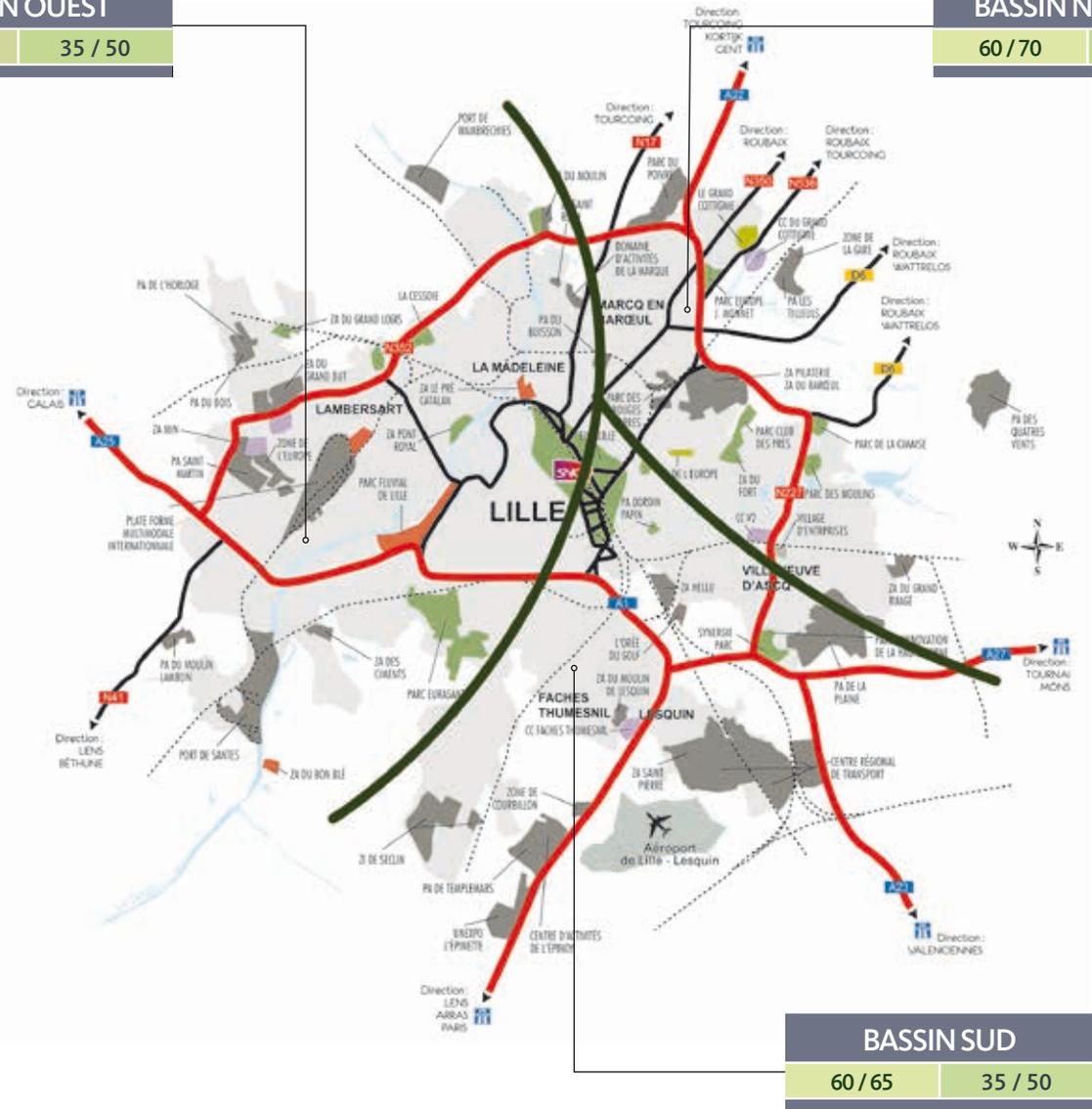
TEMPLEMARS



RUE DE SECLIN - VENDEVILLE

BASSIN OUEST	
60 / 70	35 / 50

BASSIN NORD EST	
60 / 70	35 / 50



Valeurs en €/m²/an

- Neuf
- Seconde main

LES VALEURS

Assez peu de variation dans les valeurs des différents bassins.

Nous observons cependant que pour le marché locatif qui est sous offreur, les valeurs évoluent, les prix de ventes progressent, (+15%), faute d'offres disponibles à l'acquisition.

Ce qui est rare devient plus cher, et l'appétit des investisseurs institutionnels sur ce marché vient booster les valeurs.

La valeur prime fixée depuis quelques temps sur la Pilaterie se retrouve aussi au CRT de Lesquin.



Avec une modernisation du parc immobilier depuis quelques années et les mouvements d'entreprises réguliers, les prestations des bâtiments ont évolué. Les « standards » se modernisent et « montent en gamme », les valeurs suivent cette progression. On constate une hausse régulière des valeurs pour les bons produits.

Bertrand MERIAUX

LES VALEURS SUR LES 14 PRINCIPALES ZONES DE LA MÉTROPOLE



	NEUF		SECONDE MAIN	
	Locaux d'activité *		Locaux d'activité *	
	Bureaux	Activité	Bureaux	Activité
ZI Templemars	110 - 120€	60 - 70€	80 - 90 €	40 - 45 €
ZI Seclin			80 €	35 - 45 €
ZI Epinette			90 €	45 - 50 €
CRT Lesquin			90 €	40 - 50 €
Hellu Lezennes / Hellemmes			80 €	40 €
Pilaterie	100 - 120€	65 - 75€	100 €	50 - 80 €
CIT Roncq			90 €	40 - 50 €
ZI Neuville			80 €	35 - 40 €
ZI Ravennes les Francs			90 - 100€	45 - 50 €
ZI Roubaix Est			80 €	35 - 40 €
ZI Villeneuve d'Ascq			90 - 100€	50 - 80 €
Zamin Lomme Hallennes les Haubourdin	110 - 120€	60 - 65€	80 - 90 €	40 - 50 €
ZI Chapelle d'Armentières Nieppe - Houplines			80 €	40 - 45 €
ZI Rocade Nord Ouest - Wambrechies - Saint André			90 - 100 €	45 - 55 €

- Sud
- Nord-Est
- Ouest



RUE DELAHOUSSE - RONCQ



RUE MARCEL DASSAULT - SECLIN

ARTHUR LOYD - Quelques-unes de nos réalisations



ALW - ACCUNORD
AVELIN



CGED
VENDEVILLE



GLS - EXOTEC
MONS EN BAROEUL



HILTI
WASQUEHAL



LEROY MERLIN - IMPACT & STRATÉGIE
CLEAR CHANNEL - FRETIN



LOYEZ WOESSEN
PHALEMPIN



M ROAD
MARCQ EN BAROEUL



ODM - GROUPE POLIN
HALLENES LEZ HAUBOURDIN



ANKERSMIT
BOUVINES

PART DE MARCHÉ ARTHUR LOYD SUR LA MÉTROPOLÉ LILLOISE

ARTHUR LOYD

40 511 m² **21%**

151 069 m² **79%**

33
TRANSACTIONS
soit
21 %
de part de marché



Le marché 2020 des locaux d'activité affiche une hausse sensible de ses volumes avec un nombre d'opérations stable.
Le marché a entièrement compensé la baisse de 2019.
Il profite notamment du retour des deals sup à 5 000 m² absents en 2019.
Les nouveaux modes de consommation et le développement du e commerce boostent le marché surtout pour les besoins de stockage et de picking.

PERSPECTIVES 2020

La dynamique est restée bonne en 2020 et du fait des besoins inhérents à la nouvelle façon de consommer et de commander.

Le besoin d'entrepôt et de locaux d'activités va rester présents en 2021 donnant à ce marché une perspective de progression et de développement.

Nous allons garder un bon niveau d'activité car de nouveaux besoins comme la logistique urbaine liée à la livraison à domicile ou le clic & collect viendront booster le marché.

La raréfaction de l'offre foncière gelant l'anticipation des besoins freinera la dynamique et participera à une hausse des valeurs par rareté de l'offre disponibles répondant aux besoins des entreprises.





LOGISTIQUE

SOURCE ARHTUR LOYD LOGISTIQUE

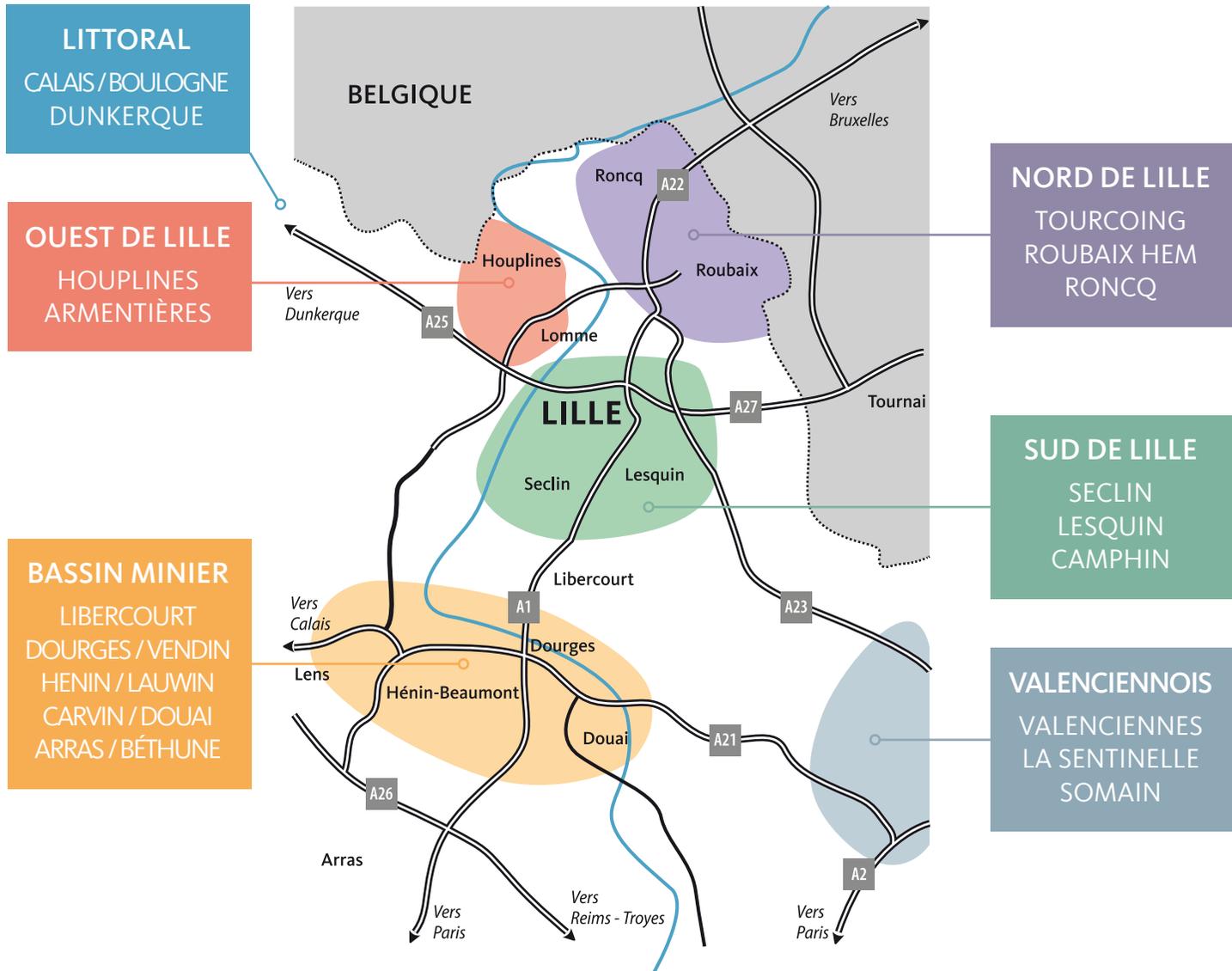
66

LE MARCHÉ DES UTILISATEURS

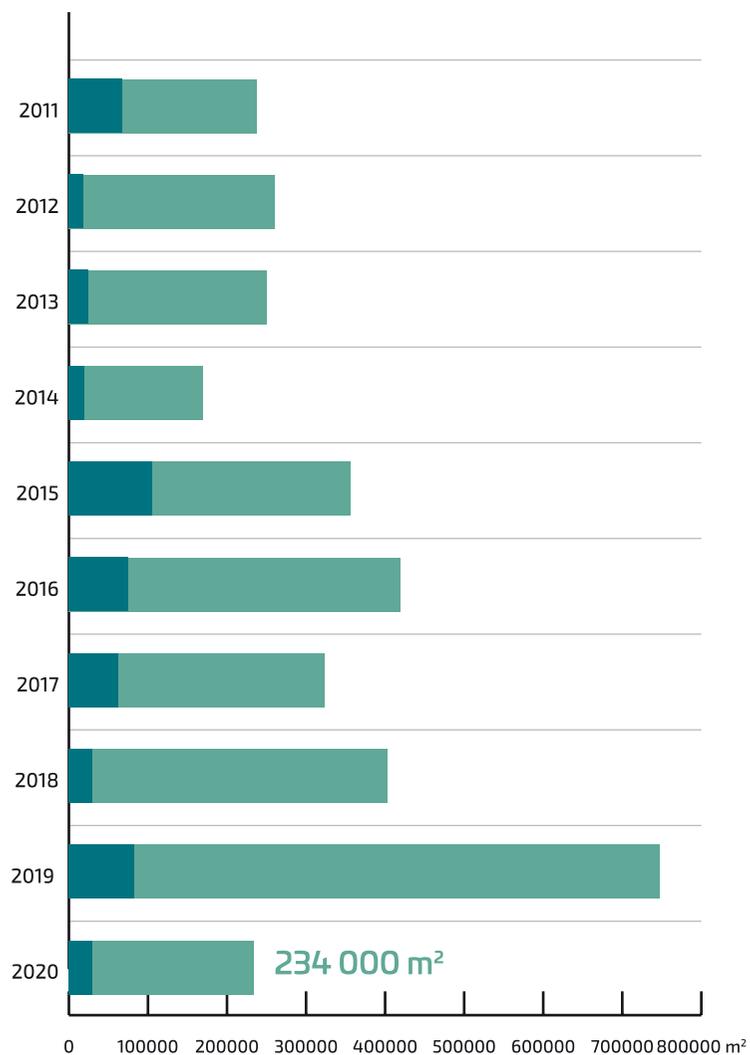
- > Les bassins de développement Hauts-de-France
- > Évolution de la demande placée
- > Répartition de l'offre à moins de 6 mois par secteur
- > Accroissement continu de l'offre disponible à moins de 6 mois



Les bassins de développement Hauts-de-France



Évolution de la demande placée



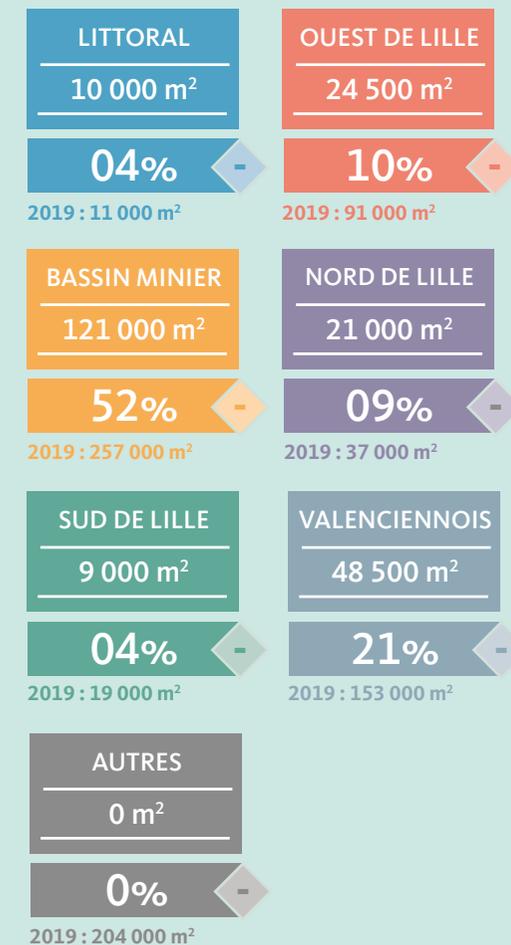
■ Classe A existants, neufs et clés en main
 ■ Classe B

NOS POINTS CLÉS ...

- Les Hauts-de-France, nettement en deçà de leur performance de 2019...
- Mais également de la moyenne des volumes placés sur 9 ans
- Des réalités néanmoins hétérogènes selon les sous-secteurs

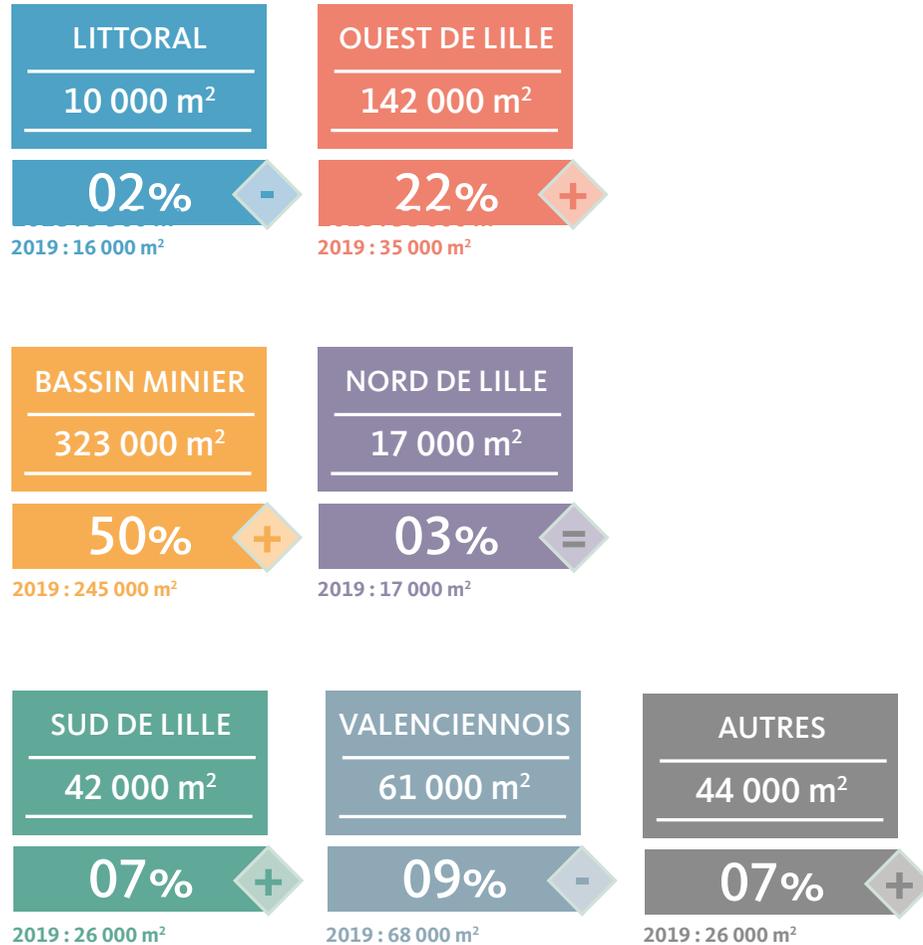


Répartition de la demande placée par secteur

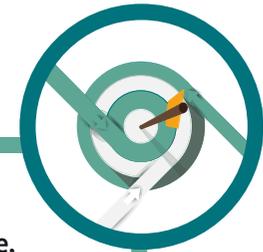


- La totalité des grands secteurs orientée à la baisse.
- Le bassin minier demeure le pôle le plus actif des Hauts de France, concentrant 52 % des volumes placés.
- Seulement une transaction de plus de 10 000 m² à proximité de Lille.

Inégale répartition de l'offre sous 6 mois



NOS POINTS CLÉS ...



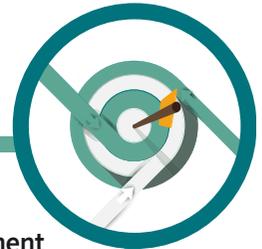
Une offre inégalement répartie, concentrée à hauteur de 51 % dans le bassin minier.
 Faible vacance dans les pôles proche de Lille et au sud des Hauts de France.
 Seulement 3 plateformes $\geq 40\,000\text{ m}^2$ disponibles sous 6 mois



> Transactions majeures en 2020

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE EN m ²
SANTÉ PUBLIQUE FRANCE	ST LAURENT BLANGY BASSIN MINIER	48 000
FEDRUS INTERNATIONAL	LAMBRES-LEZ-DOUAI	37 000
C LOG	CAMBRAI VALENCIENNOIS	24 000
ENSOVO	HEM - NORD DE LILLE	18 000
ALSTOM	ONNAING VALENCIENNOIS	12 500
SIMASTOCK	CAMBRAI VALENCIENNOIS	12 000
KLOOSTERBOER	ST LAURENT BLANGY BASSIN MINIER	12 000
TRANSALLIANCE	LOON PLAGIE LITTORAL	10 000
GEODIS	DOURGES BASSIN MINIER	10 000

NOS POINTS CLÉS ...

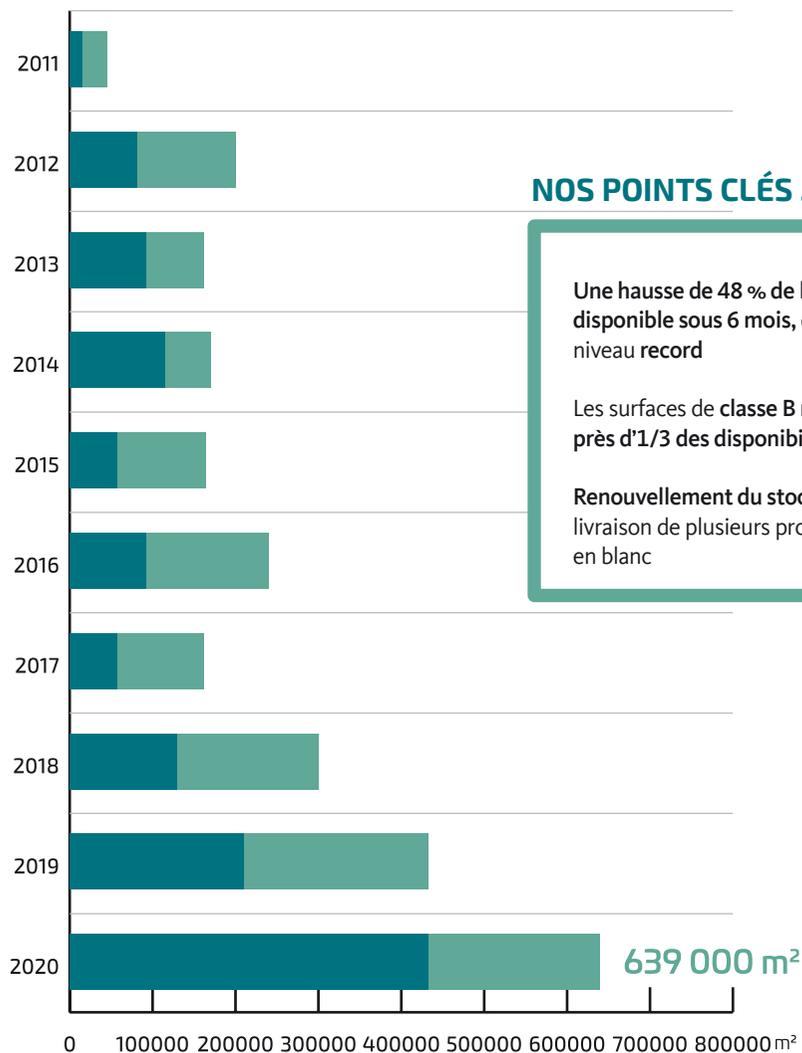


Une baisse portant principalement sur les surfaces de grand volume : 1 opération \geq 40 000 m² en 2020, contre 5 transactions en 2019

47 % des volumes placés à l'initiative des prestataires

Seulement 2 opérations effectuées par la grande distribution pour 12 000 m².

Croissance continue de l'offre disponible sous 6 mois



NOS POINTS CLÉS ...

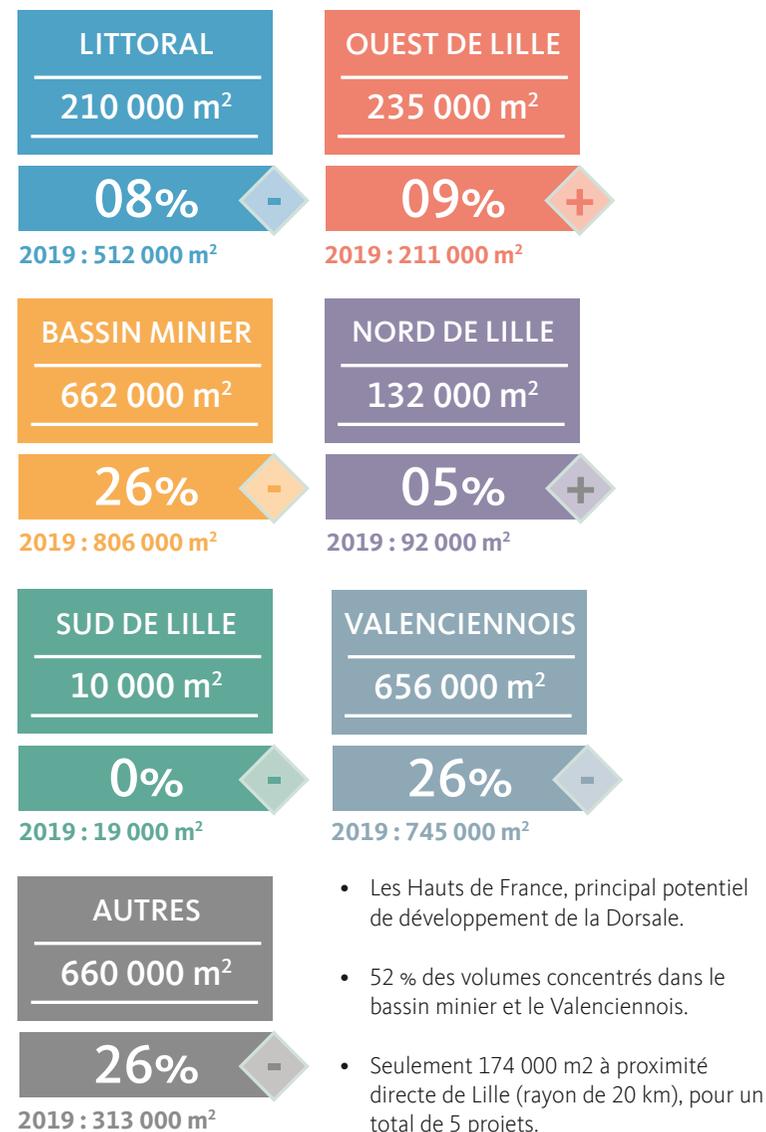
Une hausse de 48 % de l'offre disponible sous 6 mois, qui atteint un niveau record

Les surfaces de classe B représentent près d'1/3 des disponibilités

Renouvellement du stock, avec la livraison de plusieurs projets lancés en blanc



Une baisse de potentiel de développement



- Les Hauts de France, principal potentiel de développement de la Dorsale.
- 52 % des volumes concentrés dans le bassin minier et le Valenciennois.
- Seulement 174 000 m² à proximité directe de Lille (rayon de 20 km), pour un total de 5 projets.





GRAND PLACE - LILLE



RUE DE BÉTHUNE - LILLE



RUE FAIDHERBE - LILLE



RUE ESQUERMOISE - LILLE



COMMERCES

74

PRÉSENTATION

- > Quelques transactions commerce
- > Trois marchés de centre ville
- > Carte nationale des valeurs locatives
- > Le commerce en métropole lilloise

78

VALEURS LOCATIVES MOYENNES

- > Lille centre
- > Vieux Lille
- > Rues piétonnes
- > Lille Métropole

82 PRINCIPALES TRANSACTIONS

83 INVESTISSEMENT

85 CONCLUSION & PERSPECTIVES



Depuis plusieurs années, ARTHUR LOYD Lille recense un ensemble d'informations sur les transactions réalisées par notre structure ainsi que celles des confrères sur le Nord Pas de Calais.

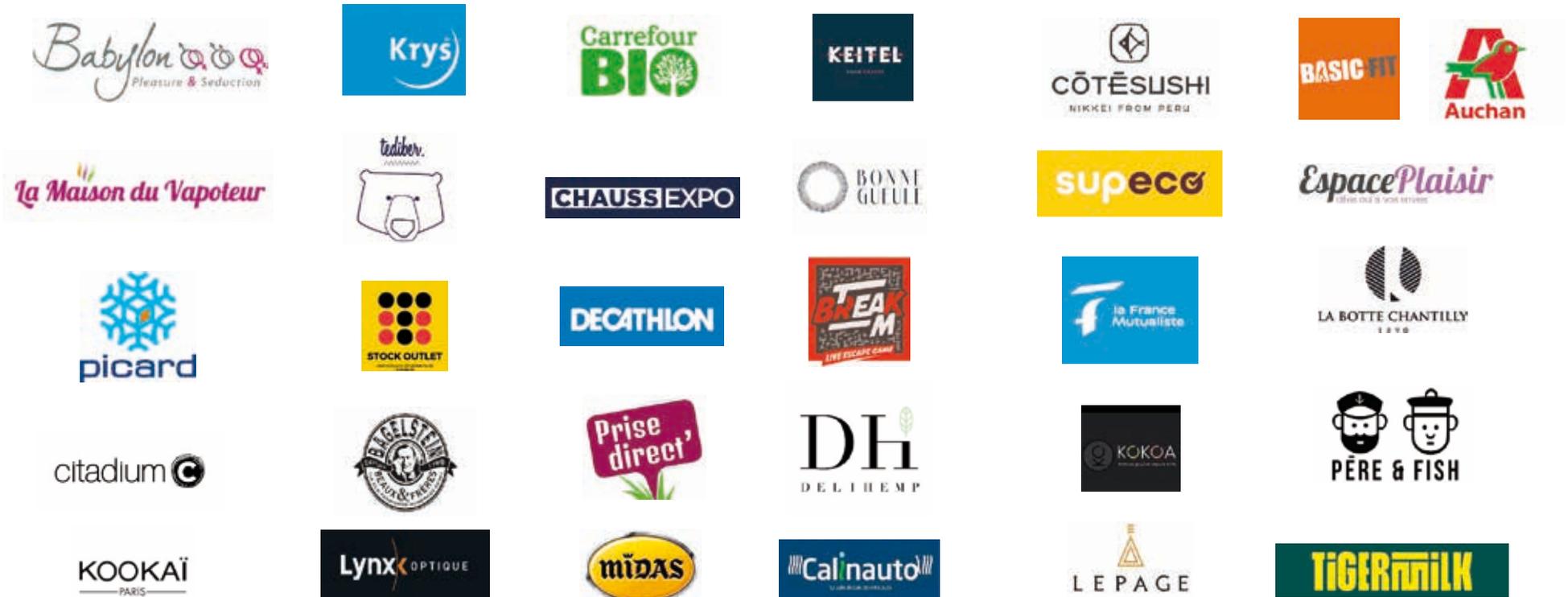
Cette étude est réalisée avec un véritable souci d'objectivité et de neutralité étant toutefois précisé que les sources statistiques sont celles d'ARTHUR LOYD LILLE et qu'il n'existe pas d'outil de collecte organisée des transactions.

Nous traitons d'un marché très hétérogène entre grandes et petites surfaces, centre-ville et périphérie, emplacement n°1, n°1 bis et n°2 et bien évidemment un marché mouvant, conséquence d'une crise sanitaire sans précédent.

Notre objectif est de proposer une synthèse des composantes et tendances, dans le but de contribuer à une meilleure compréhension d'un marché en pleine mutation !



Geoffrey VERHULST





ARTHUR LOYD - Quelques transactions COMMERCE



AVENUE DE L'AVENIR - VILLENEUVE D'ASCQ



RUE DE L'HOPITAL MILITAIRE - LILLE



RUE BLERIOT - VENDIN LE VIEIL



RUE DU SEC AREMBAULT - LILLE



PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE - ARMENTIÈRES

TROIS MARCHÉS DE CENTRE VILLE

VIEUX LILLE

Haut de gamme - Luxe



- LA BOTTE CHANTILLY : Rue Lepelletier
- KOOKAI : Rue Grande Chaussée
- TEDDY BEAR : Rue Grande Chaussée
- BONNE GUEULE : Rue Lepelletier
- KEITEL : Rue de la Bourse
- LEPAGE : Rue de la Bourse

LILLE CENTRE

Commerces - Services - Tertiaire



- LYNX OPTIQUE : Rue Faidherbe
- PÈRE & FISH : Rue Nationale
- BAGELSTEIN : Rue Nationale



Le mot de Baptiste KORNLYELI



Malgré la conjoncture et le contexte difficile, de nombreuses transactions se sont réalisées sur la métropole lilloise et dans le centre-ville de Lille qui restent des secteurs dynamiques.

On constate que le commerce est en pleine mutation, faisant place à de nouveaux concepts en adéquation avec les habitudes de consommation de chacun qui évoluent. La tendance générale est à la location pure abandonnant les cessions de droit au bail pratiquées auparavant.

RUES PIETONNES

Mass Market Enseignes Internationales



- CÔTÉ SUSHI : Rue de Béthune
- DESTOCK OUTLET : Rue du Sec Arembault
- BELISOFT : Rue du Sec Arembault
- DECATHLON : Rue de Béthune
- TEAM BREAK : Rue de Béthune
- CITADIUM : Rue de Béthune

LE COMMERCE EN MÉTROPOLE LILLOISE



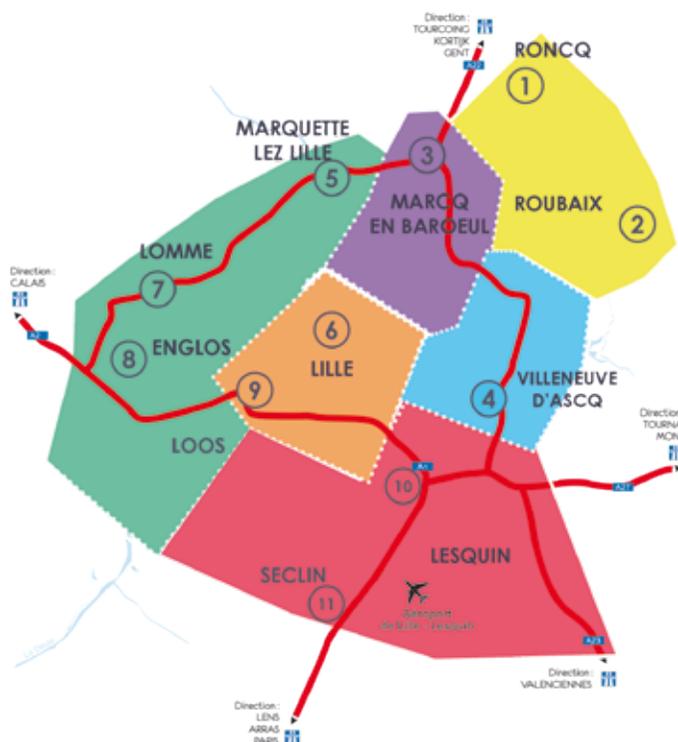
Le mot de Maxence HIEN



Le marché du retail en métropole lilloise est marqué en 2020 par l'arrivée des enseignes GrosBill sur les zones commerciales d'Auchan Roncq et Auchan V2, Picard à La Madeleine, Midas à Lezennes, Chauss Expo sur la zone Frunshopping d'Halluin ou encore Megapara à Ronchin, Darty au Parc de l'Innovation à Marquette Lez Lille !

Les programmes mixtes (activité, commerce, bureau) de la métropole ont trouvé leurs derniers occupants cette année et les taux de vacance locative sur ces zones restent faibles.

On espère que le secteur du retail gardera son attractivité en 2021 pour le bonheur de tous !



- 1 **PROMENADE DES FLANDRES**
Surface : 25 946 m²
92 boutiques
- 2 **AUSHOPPING LEERS**
Surface : 25 478 m²
49 boutiques
- 3 **CARREFOUR WASQUEHAL**
Surface : 31 500 m²
59 boutiques
- 4 **LE CENTRE V2**
Surface : 57 100 m²
260 boutiques
- 5 **PARC DE L'INNOVATION**
Surface : 5 000 m²
59 boutiques
- 6 **WESTFIELD EURAILLE**
Surface : 66 700 m²
147 boutiques
- 7 **LOMME**
Surface : 33 700 m²
85 boutiques
- 8 **AUSHOPPING ENGLOS**
Surface : 32 300 m²
176 boutiques
- 9 **LILLENIUM**
Surface : 27 700 m²
108 boutiques
- 10 **AUSHOPPING FACHES**
Surface : 22 400 m²
147 boutiques
- 11 **SO GREEN**
Surface : 46 023 m²
82 boutiques

Les zones commerciales

Sont reprises sur cette carte les principales zones commerciales de la métropole lilloise, toutes animées par une grande surface alimentaire de type hypermarché. On retrouve dans chacune, une galerie marchande dans laquelle de nombreux commerces viennent s'implanter pour compléter au mieux l'offre en retail park. Cela en fait l'une des agglomérations la mieux équipée et répondant parfaitement à la demande en périphérie.

Aussi, de nombreux retail parks à taille humaine ont vu le jour ces dernières années, répondant à une nouvelle demande. Également appelés « programmes mixtes » réunissant bureau, activité et commerce, ils permettent d'offrir une diversité des commerces de proximité : alimentaire, bio, fleuriste, optique, restauration, caviste ...

Essentiellement construit par des promoteurs privés, on citera AREA ENGLOS, Le Parc de l'Innovation ou encore ECOSPACE.



LILLENIUM

VALEURS LOCATIVES MOYENNES* : LILLE CENTRE



Transactions 2020



L'HYPER CENTRE LILLOIS

Parmi les 3 principaux secteurs du centre-ville de Lille, on retrouve « Lille Centre » qui s'articule autour de la Grand Place et de la gare Lille Flandres.

Les axes comme la rue Nationale ou la rue Faidherbe gardent un flux piéton/véhicule important et restent attractifs.

Les valeurs restent plus ou moins stables sur ce secteur et le stock d'offres également. On constate également que les cessions de droit au bail sont de plus en plus rares voire inexistantes, constat que l'on fait sur l'ensemble du territoire.

Le mot de Maxence HIEN



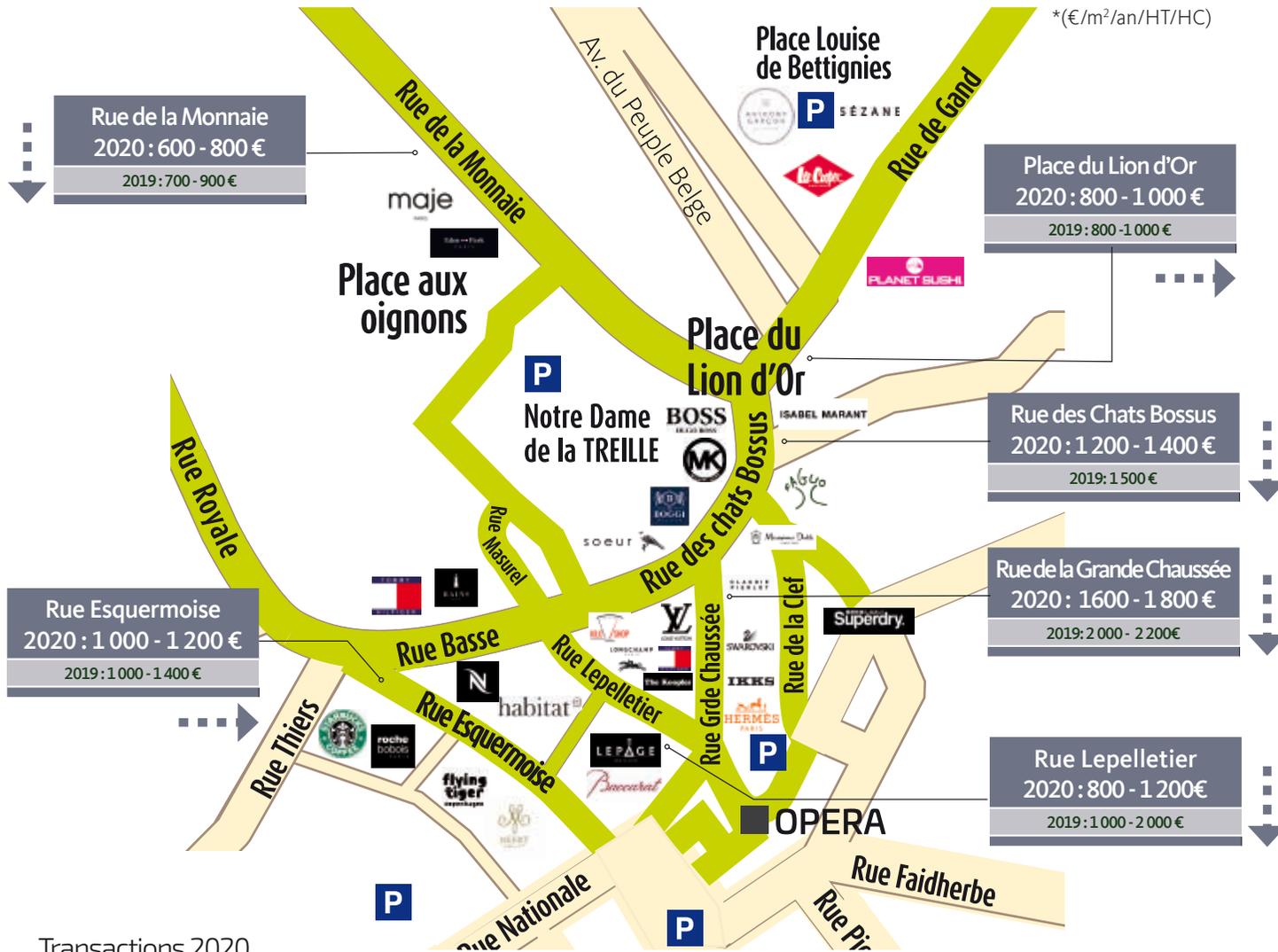
Le marché de Lille centre reste assez stable malgré le départ des enseignes Un jour Ailleurs et Monoprix rue Faidherbe.

La rue Nationale, le boulevard Carnot et la Grand Place de Lille gardent très peu de vacance locative en 2020 et continuent d'attirer des institutionnels comme La France Mutualiste ! On note également le transfert de la boutique du LOSC des rues piétonnes vers la rue Faidherbe.

La place de la gare garde quant à elle ses occupants et bénéficie cette année de l'ouverture du restaurant IT Trattoria !

On notera en dernier lieu le développement important de l'enseigne Auchan avec de nombreux Drive ouverts : Boulevard Vauban, rue Solferino, Palais Rihour, et prochainement le Boulevard de la Liberté !

VALEURS LOCATIVES MOYENNES* : VIEUX LILLE



LE VIEUX LILLE

Le quartier du Vieux-Lille est une place forte du commerce où l'on retrouve les enseignes de luxe, le prêt à porter et les enseignes d'équipement de la maison. Il s'agit d'un marché attractif oscillant entre commerçants indépendants et grandes enseignes nationales et internationales.

Il existe toutefois de grandes disparités de valeurs locatives entre certaines rues. Le droit au bail existe toujours mais a tendance à disparaître avec l'émergence de locaux en location pure suite au départ de certaines enseignes.

En 2020, le nombre de transactions a diminué mais il est constaté qu'il s'agit d'un marché toujours attractif et que le turn over reste de courte durée.

Enfin, le renouvellement urbain de certaines rues du Vieux-Lille participe à son développement et son extension : rénovation complète de la Place Louise de Bettignies et commencement des travaux sur la Place du Lion d'Or.

Le mot de Baptiste KORNIELI



« Il s'agit toujours d'un marché dynamique où la valeur d'un droit au bail peut subsister (rue Esquermoise ou rue Grande Chaussée), toutefois les valeurs locatives ont tendance à légèrement diminuer, comme sur l'ensemble du territoire.

Des disponibilités en location pure font leur arrivée mais l'on constate que la vacance locative reste peu fréquente et que les petites surfaces se commercialisent plus facilement que les plus grandes.

Il est à noter l'arrivée et le développement de belles enseignes telles que : LOUIS VUITTON, KEITEL, TEDDY BEAR, KOOKAI, BONNE GUEULE, SEZANE, ... »

VALEURS LOCATIVES MOYENNES* : RUES PIÉTONNES



Transactions 2020



LES RUES PIÉTONNES

Malgré les grands départs et leur mutation, les rues piétonnes restent un incontournable du marché lillois. Ces dernières continuent peu à peu leur mutation et tendent de plus en plus vers le loisir et la restauration rapide.

Le 31 rue de Béthune amenant de nouvelles enseignes et nouveaux concepts tels que CITADIUM, CLIMB UP et GRAND SCENE, est attendu de pied ferme et participe au renouvellement des rues piétonnes.

Les valeurs locatives ont tendance à diminuer mais certaines rues, comme la rue Neuve restent très attractives. Il convient toutefois d'être plus nuancé et vigilant sur les autres rues où un il existe un stock d'offres plus important

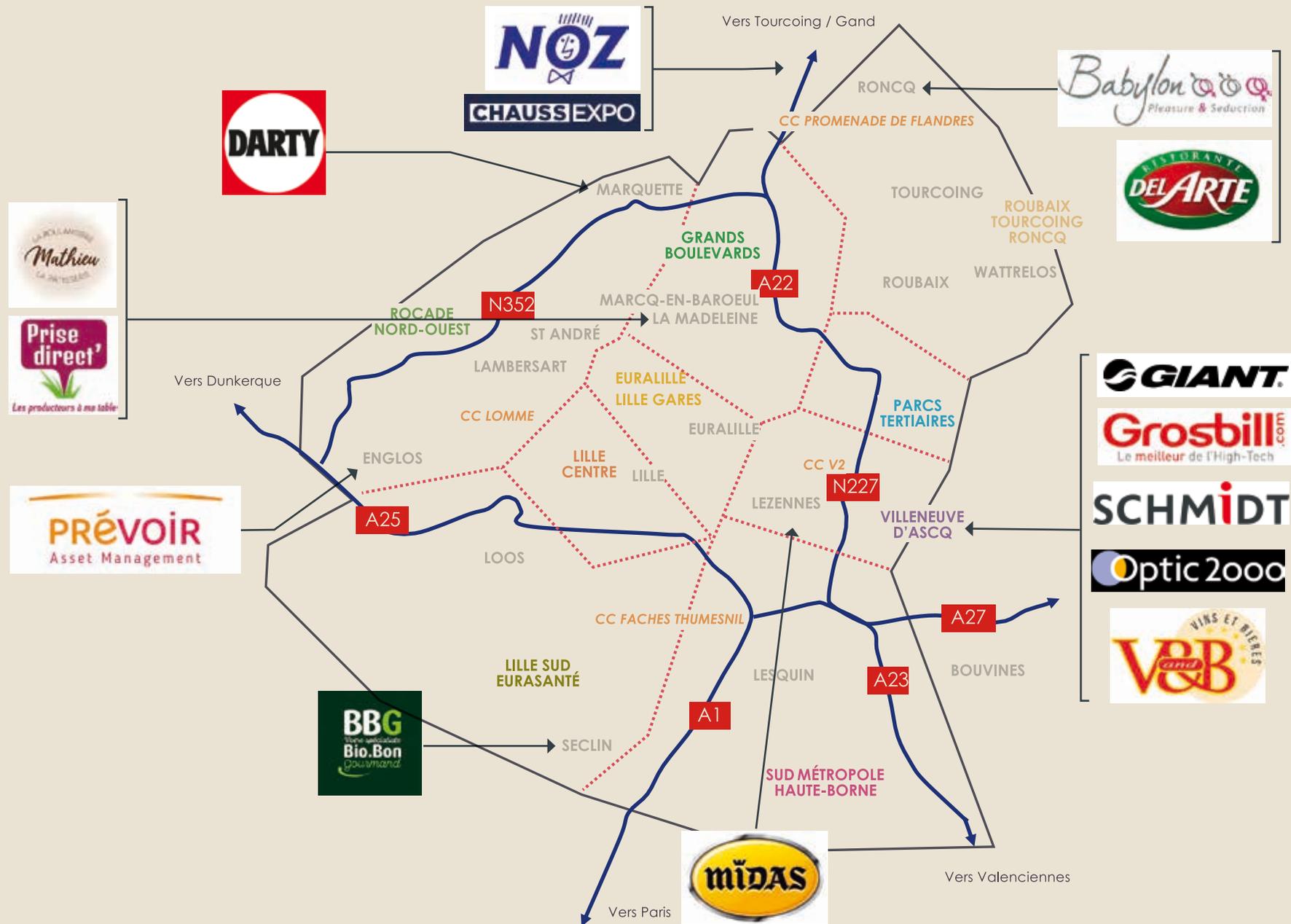
Le mot de Baptiste KORNIELI



Les rues piétonnes souffrent du départ des grandes enseignes de prêt à porter qui ont gagné le Vieux-Lille ou les centres commerciaux. Il existe donc des disponibilités en location pure dont ces rues n'étaient pas habituées.

Toutefois, ces rues ne perdent pas en attractivité puisque le flux piéton y est toujours aussi important. L'arrivée de nouvelles enseignes, de nouveaux concepts et de restaurants participent à la longue mutation des rues piétonnes qui retrouvent peu à peu leurs lettres de noblesse. Il faut donc désormais parler du renouveau des rues piétonnes.

PRINCIPALES TRANSACTIONS 2020 EN MÉTROPOLE





Quelques mots sur le marché de l'investissement ...

En matière d'investissement commerce, le marché Lillois, est plutôt dynamique. C'est un marché hétérogène et réparti sur quelques micro-marché. Nous pouvons le classer de la manière suivante :

- Vieux Lille, Grand'Place,
- Les grandes artères (Lille centre),
- Les retails en métropole lilloise

L'attrait des investisseurs est, dans tous les cas, lié au facteur risque que chacun souhaite prendre. Ce facteur risque étant lui-même déterminé par des critères bien précis :

- Qualité de signature,
- Engagement de durée ferme,
- Emplacement du bien, etc ...

Pas ou peu de place au hasard ...

Malgré un marché bouleversé par cette crise de la Covid19, les biens dits « Prime » continuent à s'arbitrer sous la barre des 5% de taux de rendement AEM*.

Pour combien de temps ? Cela va-t-il s'accroître ?

Nous pouvons déjà dire que les effets de cette crise sanitaire mondiale aura forcément des impacts sur le marché de l'investissement, dans l'attente de jours meilleurs.



Geoffrey VERHULST
Directeur service commerces

* Acte En Mains : Prix de Vente comprenant les droits de mutation ainsi que les honoraires de commercialisation.



BD DE VALMY - VILLENEUVE D'ASCQ



PLACE DE LA GARE - LILLE



BOIS RIGAUT - VENDIN LE VIEIL



RUE DE COMINES - ARMENTIÈRES



RUE DE L'ABBÉ LEMIRE - HALLUIN



BOULEVARD VAUBAN - LILLE



RUE DU PRIEZ - LILLE



CHEMIN DES MARGUERITOIS - FACHES THUMESNIL



L'année 2020 restera à jamais une année unique marquée par la crise de la COVID 19. Dans l'univers du Commerce, force est de constater que la plupart des acteurs du marché auront été victime de cette crise. Commerçants, artisans, enseignes institutionnelles, bailleurs, centres commerciaux etc... En parallèle, les enseignes de Drive et sites de vente en ligne ont vu leur chiffre d'affaire s'envoler... Cette crise aura servi de « booster » pour l'univers du numérique... En ce début d'année, on peut aisément dessiner les tendances de l'immobilier de commerce sur la métropole Lilloise néanmoins la conjoncture reste instable & imprévisible, tout s'écrit donc en pointillés ...

Perspectives 2021

Malgré la crise sanitaire, certains projets phares de Lille ont abouti. Ouverture du centre commercial Lillenum en septembre 2020, livraison et ouverture du 31 rue de Béthune prévue pour avril 2021... Pour autant, ces centres commerciaux de qualité n'ont forcément pas le démarrage escompté. Nous pouvons d'ores et déjà imaginer une redistribution des cartes bailleur/preneur... C'est ce qu'on appelle la loi de l'offre et de la demande qui aura des incidences variées : renégociations diverses, accompagnement de la part des bailleurs, valeurs locatives rediscutées, engagements de durée, garanties supplémentaires etc... Il est à espérer une sortie rapide de cette crise sanitaire, une économie nationale qui résiste et un marché Lillois limitant la casse...

AGEN (47)**Stéphanie BACH**

29 rue de Mauzac
47240 CASTELCULIER
Tel : 05.53.98.34.75
agen@arthur-loyd.com

AIX EN PROVENCE (13)**Pierre-Laurent FIGUIERE**

Le Triangle
235 Rue Léon Foucault
13100 AIX EN PROVENCE
Tél : 04.42.39.93.99
info@figuiere.com

ALENÇON (61)**Joël GASON**

26 boulevard de la République
61000 ALENÇON
Tel : 02.33.80.14.14
alencon@arthur-loyd.com

AMIENS (80)**Damien BOUSSEMARY**

129 Rue Alexandre Dumas
Bureau A101
80000 AMIENS
Tél : 03.22.92.00.00
amiens@arthur-loyd.com

ANGERS (49)**Benoît PLUMEL**

1 Place André Leroy
49000 ANGERS
Tél : 02.41.31.31.31
angers@arthur-loyd.com

ANGOULEME (16)**Julien BERTRAND**

26 Rue du Général Leclerc
16160 GOND PONTOUVRE
Tél : 05.45.94.61.48
angouleme@arthur-loyd.com

AVIGNON (84)**Sébastien BESSON**

135 Av. Pierre Sémard
MIN. Bât D3
84000 AVIGNON
Tél : 04.90.25.25.00
avignon@arthur-loyd.com

BESANÇON (25)**Sébastien COOPER**

14 B Rue Lafayette Bât B
Parc Beepos - 25000 BESANCON
Tel : 03.81.26.20.20
besancon@arthur-loyd.com

BIARRITZ (64)**Patricia VIDAL**

38 rue Gambetta
64200 BIARRITZ
Tél : 05.59.22.09.33
info@arthurloydbiarritz.com

BLOIS (41)**Benoît PLUMEL**

Le Victoria II
21 Rue de la Vallée Maillard
BP 90708 - 41007 BLOIS Cedex
Tél : 02.54.74.08.88
blois@arthur-loyd.com

BORDEAUX (33)**Elvire ROUMAT**

CC Les Grands Hommes
Place des Grands Hommes - 1^{er} étage
CS 22029 - 33001 Bordeaux Cedex
Tel : 05.56.01.50.40
bordeaux@arthur-loyd.com

BOURGES (18)**Rachida PERRIOT**

1 Rue Emile Deschamps
18000 BOURGES
Tél : 02.48.20.02.02
bourges@arthur-loyd.com

BOURG-EN-BRESSE (01)**Frédérique KAISER**

70 B Avenue François Pignier
01000 BOURG EN BRESSE
Tel : 04 37 62 90 76
frederique.kaiser@arthur-loyd.com

BREST (29)**Erwan LE ROUX**

21, rue de Lyon
29200 BREST
Tél : 02.98.46.28.14
contact@arthurloydbretagne.fr

BRIVE-LA-GAILLARDE (19)**Yvon MARTIN**

147 Av Jacques et Bernadette Chirac
19100 BRIVE LA GAILLARDE
Tél : 05.40.16.32.20
limoges@arthur-loyd.com

CAEN (14)**Erwan DAVID**

39 Rue Saint Sauveur
14000 CAEN
Tél : 02.31.15.60.00
caen@arthur-loyd.com

CHALON SUR SAONE (71)**Olivia SAUVAT-CORMIER**

33 avenue Monnot
71 100 CHALON SUR SAONE
Tél : 03.85.41.42.00
chalon71@arthur-loyd.com

CHARTRES (28)**Alexandre ROS**

84 Avenue Maréchal Maunoury -
BP 127
28000 CHARTRES
Tél : 02.37.88.10.10
contact@arthur-loyd28.com

CHÂTEAURoux (36)**Benoît PLUMEL**

1 Rue Emile Deschamps
18000 BOURGES
Tél : 02.54.74.08.88
chateauroux@arthur-loyd.com

CLERMONT FERRAND (63)**Cristelle FENET**

2 Rue Becquerel
63000 CLERMONT FERRAND
Tél : 04.73.43.41.42
arthur.loyd@ca-centrefrance-immobilier.fr

COMPIEGNE (60)**Edouard BOUSSION**

454 Avenue de la Mare Gessart
60280 VENETTE
Tél : 03.44.300.600
compiagne-oise@arthur-loyd.com

DIJON (21)**Carine PROVOST**

10 Rue Jean Giono
21000 DIJON
Tél : 03.80.60.00.00
dijon@arthur-loyd.com

DUNKERQUE (59)**Benoît TIROT**

Parc du Pont Royal - Bât A
251 Avenue du Bois - BP 60159
59832 LAMBERSART Cedex
Tél : 03.20.30.38.38
bmeriaux@arthur-loyd.com

ÉVREUX (27)**Jean-Luc HERMENT**

454 Avenue de la Mare Gessart
60280 VENETTE
Tel : 03.44.300.600
compiagne-oise@arthur-loyd.com

GRENOBLE (38)**Laure FERRIER**

4 Rue de l'Octant
38130 ECHIROLLES
Tél : 04.76.43.15.15
grenoble@arthur-loyd.com

LA GUADELOUPE (97)**Christophe BEUNAICHE**

Imm Tsahal, rue Becquerel
ZI Jarry
97122 BAIE MAHAULT
Tél : 05.90.25.62.82
info@arthurloyd-iccdom.com

LA GUYANE (97)**Cécile ROUSSEAU**

Route de Baduel, Impasse Saramaka
97300 CAYENNE
Tél : 05.94.25.19.32
info@arthurloyd-iccdom.com

LA MARTINIQUE (97)**Christophe BEUNAICHE**

2 Avenue des Arawaks
Bât Eole V - Dillon Sud
97200 FORT DE FRANCE
Tél : 05.96.39.47.17
info@arthurloyd-iccdom.com

LA ROCHELLE (17)**Gilles DESVALLOIS**

40 rue chaudrier
BP 1004
17087 LA ROCHELLE Cedex 2
Tél : 05.46.41.48.48
arthur.loyd@online.fr

LA ROCHE-SUR-YON (85)**Emmanuel FERRU & Eric TERRIERE**

118 Boulevard d'Angleterre
85000 LA ROCHE SUR YON
Tel : 05.49.52.20.20
poitou.vendee@arthur-loyd.com

LAVAL (53)**Joël GASON**

Bât M - Changé - Parc Technopolis
Rue Louis de Broglie
53810 CHANGÉ
Tél : 02.43.64.32.32
contact@arthurloydlaval.com

LE HAVRE (76)**Sylvain MONNIER**

82 Avenue Foch
76600 LE HAVRE
Tél : 02 35 42 32 00
lehavre@arthur-loyd.com

LE MANS (72)**Benoît PLUMEL**

39 Boulevard Demorieux
Bâtiment Epsilon
72100 LE MANS
Tél : 02.43.28.11.11
lemans@arthur-loyd.com

LILLE (59)**Benoît TIROT**

Parc du Pont Royal - Bât A
251 Avenue du Bois - BP 60159
59832 LAMBERSART Cedex
Tél : 03.20.30.38.38
lille@arthur-loyd.com

LIMOGES (87)**Yvon MARTIN**

29 Place Jourdan
87000 LIMOGES
Tél : 05.40.16.32.20.
limoges@arthur-loyd.com

LORIENT (56)**Erwan LE ROUX**

50, Boulevard Cosmao Dumanoir
56100 LORIENT
Tél : 02.97.82.40.40
contact@arthurloydbretagne.fr

LYON (69)**Jean-Pascal DENYS**

15 Rue Bossuet
69006 LYON
Tél : 04.72.83.08.08
contact@bricerobert.com

METZ (57)**Grégory BIGEL**

15 bis Rempart Saint Thiébault
57000 METZ
Tel : 03.72.39.10.60
metz@arthur-loyd.com

MONTELMAR (26)**Catherine BARUSTA**

Le Petit Pélican
Boulevard Albert Lebrun
26200 MONTELMAR
Tél : 04.75.04.25.83
montelmar@arthur-loyd.com

MONTPELLIER (34)**Michel PEINADO**

Bât les Centuries - Bât 2
101 Place Pierre Duhem
34000 MONTPELLIER
Tél : 04.67.20.00.00
arthur34@arthur-loyd.com

MULHOUSE (68)**Florent MIRBEY**

13 A Rue de Sélestat
67300 SCHILTIGHEIM
Tel : 06 81 19 09 56
fmirbey@arthur-loyd.com

NANCY (54)**Grégory BIGEL**

Ecoquartier Nancy Grand Coeur
7 rue Alexandre 1^{er}
54000 NANCY
Tél : 03.83.36.78.26
nancy@arthur-loyd.com

NANTES (44)**Yvan QUILLEC**

Immeuble Arbor Jovis - 3 Bd du Zénith
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.74.74.74
nantes@arthur-loyd.com

NICE-SOPHIA ANTIPOLIS (06)**Alexandre CAPONY & Frédéric GÉRARD**

1208 Route des Lucioles
Espace Beethoven - Bat 2
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
Tél : 04.22.13.13.07
acapony@arthur-loyd.com

NÎMES (30)**Michel PEINADO**

L'Alphatis
55 Allée de l'Argentine
30900 Nîmes
Tél : 04.66.23.11.55
arthur30@arthur-loyd.com

NIORT (79)**Emmanuel FERRU & Patrick FRUY**

493 Avenue de Paris
79000 NIORT
Tél : 05.49.52.20.20
poitiers@arthur-loyd.com

ORLEANS (45)**Virginie SIRIEX**

81 Boulevard Alexandre Martin
45000 ORLEANS
Tél : 02.38.62.51.00
contact@arthurloyd-orleans.com

PARIS - ILE DE France (75-92)**Pierre-Antoine MATRAND**

WOJO
88 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE
Tél : 01.45.200.500
idf@arthur-loyd.com

PAU (64)**Julie PASQUES**

2 Rue Henri Faisans
64000 PAU
Tél : 05.64.27.00.10
contact@arthur-loyd-64.com

PERIGUEUX (24)**Yvon MARTIN**

4 Impasse des Trois Chênes
24660 Notre-Dame-de Sanilhac
Tél : 05.40.16.32.20.
limoges@arthur-loyd.com

POITIERS (86)**Eric TERRIERE & Emmanuel FERRU**

6 Rue Bessie Coleman
Rond-point de l'Aéroport
86000 POITIERS
Tél : 05.49.52.20.20
poitiers@arthur-loyd.com

REIMS (51)**Fabrice VILAIN**

27 Rue Ponsardin
51100 REIMS
Tél : 03.26.77.05.05
reims@arthur-loyd.com

RENNES (35)**Benoît PLUMEL**

1 Rue Louis Braille - Hall A - Rennes
35136 SAINT JACQUES DE LA LANDES
Tél : 02.99.87.01.01
rennes@arthur-loyd.com

ROANNE (42)**Mirzan CRNIC**

4 Rue Tournefort
42000 SAINT ETIENNE
Tél : 06. 18.31.59.59
mirzan.crnic@arthur-loyd.com

ROMANS-SUR-ISERE (26)**Sébastien BESSON**

67 Avenue Léon Gambetta
26000 VALENCE
Tél : 04.75.55.50.50
valence@arthur-loyd.com

ROUEN (76)**Jean-Luc HERMENT**

Bât. Mach - 1 - Avenue des Hauts Grigneux
76420 BIHOREL
Tél : 02.35.600.400
rouen@arthur-loyd.com

SEINE-ET-MARNE (77)**Brice CHARPENTIER**

1 Rue Georges Charpak
Bât B - 77127 LIEUSANT
Tél : 01.64.13.05.37
contact77-91@arthur-loyd.com

SAINT ETIENNE (42)**Michaël MARAS**

4 Rue Tournefort
42000 SAINT ETIENNE
Tél : 04.77.73.77.37
saint-etienne@arthur-loyd.com

SAINT-NAZAIRE (44)**Yvan QUILLEC**

Immeuble Arbor Jovis
3 Boulevard du Zénith
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.74.74.74
nantes@arthur-loyd.com

SOISSONS (02)**Jean-Luc HERMENT**

57 Avenue de Paris - 1er étage
02200 SOISSONS
Tél : 03.23.555.555
aisne@arthur-loyd.com

STRASBOURG (67)**Cédric BRIGMANN**

13 A Rue de Sélestat
67300 SCHILTIGHEIM
Tél : 06.40.57.27.50
cbrigmann@arthur-loyd.com

THONVILLE (57)**Grégory BIGEL**

15 bis Rempart Saint Thiébault
57000 METZ
Tél : 03.72.39.10.60
metz@arthur-loyd.com

TOULOUSE (31)**Julie PASQUES**

18 Boulevard Lazare Carnot
BP 67131
31071 TOULOUSE CEDEX 7
Tél : 05.62.57.62.57
contact@arthur-loyd-31.com

TOURS (37)**François BOILLE**

47 Rue Edouard Vaillant
37000 TOURS
Tél : 02.47.75.07.50
contact@arthurloyd-tours.com

TROYES (10)**Alexandre ANTOINE**

84, rue Jean Baptiste Colbert
10600 Chapelle St Luc
Tél : 03.25.45.79.76
troyes@arthur-loyd.com

VALENCE (26)**Sébastien BESSON**

67 Avenue Léon Gambetta
26000 VALENCE
Tél : 04.75.55.50.50
valence@arthur-loyd.com

VALENCIENNES (59)**Benoît TIROT**

1 Rue du Sénateur Girard
59300 VALENCIENNES
Tél : 03.27.28.24.24
valenciennes@arthur-loyd.com

VAR EST (83)**Alexandre CAPONY & Frédéric GÉRARD**

1208 Route des Lucioles
Espace Beethoven - Bat 2
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
Tél : 04.22.13.13.07
acapony@arthur-loyd.com

VICHY (03)**Mathieu PÉPIN**

Rue du Commandant Aubrey
Z.I. VICHY RHUE
03 300 CREUZIER LE VIEUX
Tél : 04.70.96.69.83
arthurloyd.portesdauvergne@gmail.com

VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE (69)**Sandrine PISSARD**

596 C Boulevard Albert Camus
69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE
Tél : 04.74.070.070
villefranche@arthur-loyd.com


ARTHUR LOYD FRANCE**Audrey JACATON**

Parc du Pont Royal - Bât A
251, Avenue du Bois
BP 60159
59832 LAMBERSART Cedex
Tél : 08.20.67.02.46
ajacaton@arthur-loyd.com

STRUCTURES TRANSVERSES :**ASSET MANAGEMENT****Jean-Bruno BES DE BERG**

WOJO - 88 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE
Tél : 01.45.20.29.00
jb.besdeberg@arthur-loyd.com

INVESTISSEMENT**Pierre-Antoine MATRAND**

WOJO
88 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE
Tél : 01.45.200.500
investissement@arthur-loyd.com

LOGISTIQUE**Didier TERRIER**

15 Rue Bossuet
69006 LYON
Tél : 08.11.22.80.00
logistique@arthur-loyd.com



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ÉTUDE DU MARCHÉ 2020

ÉDITION 2021

+ de 30 ans
d'existence



360 collaborateurs
qualifiés & motivés

+ de 70 Agences
partout en France



3 Structures Transverses :
Investissement - Logistique
Asset Management



3 260 000 m² commercialisés



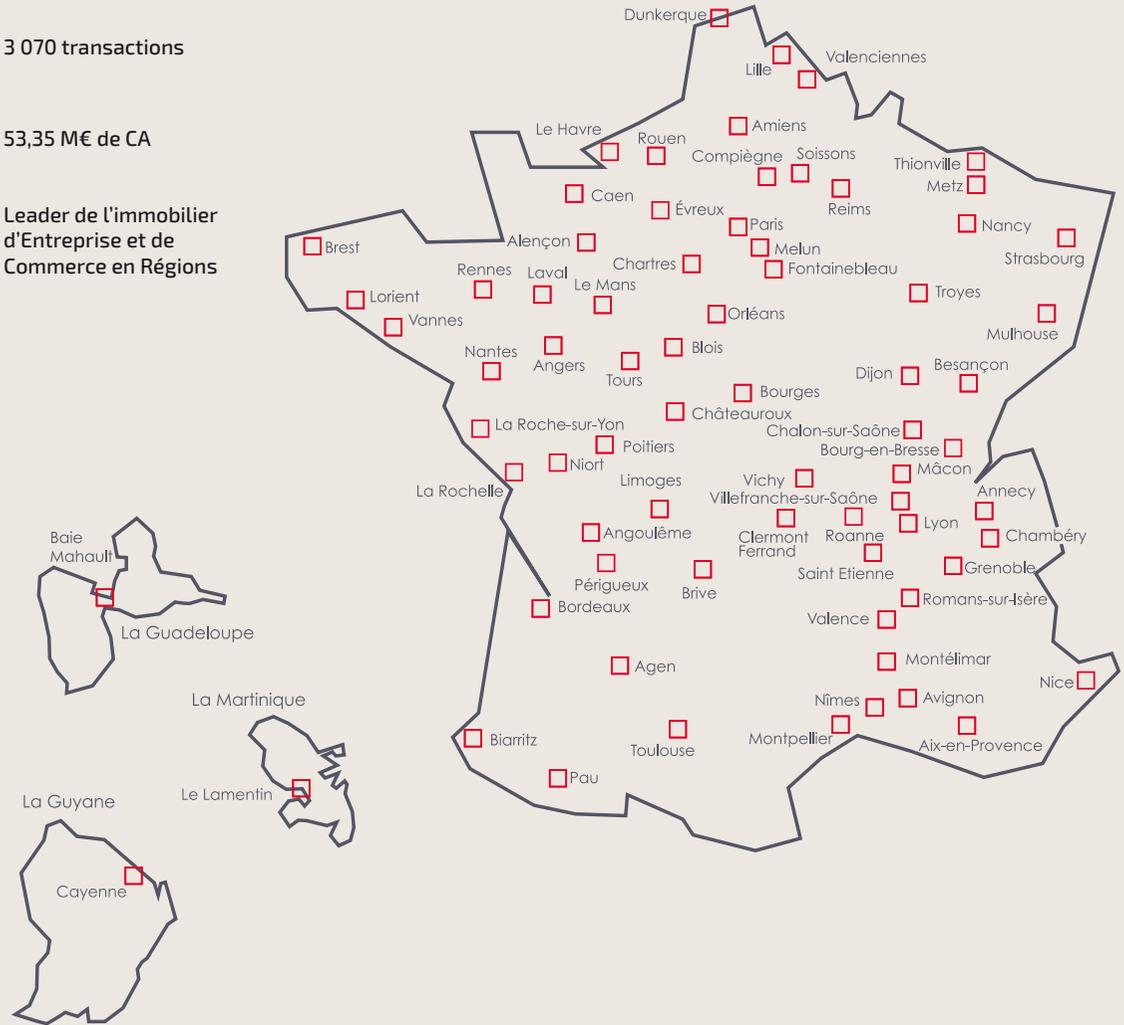
3 070 transactions



53,35 M€ de CA



Leader de l'immobilier
d'Entreprise et de
Commerce en Régions



ARTHUR LOYD lille

Parc du Pont Royal - Bâtiment A - 251, Avenue du Bois
BP 60159 - 59832 Lambersart Cedex

Tél. 03 20 30 38 38 - e-mail : lille@arthur-loyd.com - www.arthur-loyd-lille.com