



ÉTUDE DU MARCHÉ 2021

ÉDITION 2022

BUREAUX - ENTREPÔTS - LOCAUX D'ACTIVITÉ - LOGISTIQUE - COMMERCE

04

ARTHUR LOYD NORD - PAS-DE-CALAIS

05

INTRODUCTION



■ 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

27

L'INVESTISSEMENT

34

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

54

DÉFINITIONS RETENUES

56

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

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

SOMMAIRE



■ LOGISTIQUE



■ COMMERCES

68

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
- > Transactions majeures en 2021

76

PRÉSENTATION

- > Quelques transactions commerce
- > Principaux parcs commerciaux de la Métropole Lilloise
- > Principales zones commerciales de la Métropole Lilloise
- > Trois marchés de centre ville

81

VALEURS LOCATIVES MOYENNES

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

84 PRINCIPALES TRANSACTIONS

85 INVESTISSEMENT

88

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

90

LISTES DES AGENCES **ARTHUR LOYD**



DIRECTION



BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉ



COMMERCES



Benoit TIROT
Directeur Général
Investissements

Virginie TAVERNIER
Assistante de Direction

INVESTISSEMENTS



Paul LEQUINT
Consultant

Nathalie VANNEUVILLE
Consultante

RESSOURCES



Maximilien DECHERF
Marketing
& Communication

Benjamin LAMY
Assistant Marketing
& Communication



Stéphane GREUGNY
Directeur Commercial

Stéphane HUEL
Consultant



Julie BINET
Assistante

Coralie ROLAND
Assistante



Benjamin RONSE
Consultant

Florent DUJARDIN
Consultant



Emmanuelle CORRION
Consultante

Anaïs MENEGETTI
Consultante



Bertrand MERIAUX
Directeur Commercial

Thibaut LE BLAN
Consultant

William GUIGUI
Consultant

Thomas VAN BOXEL
Consultant



Morgane SAINT VENANT
Assistante

Noelle SANCHEZ
Assistante

ARTOIS - DOUAISIS



Laurent CANEL
Consultant

Victor FRANQUES
Consultant

Yannick ALLIER
Consultant

Pierre JARZAK
Consultant

VALENCIENNOIS

LOGISTIQUE



Morgan VATIN
Consultant

Vincent BLANCHET
Consultant



Geoffrey VERHULST
Directeur Commercial

Baptiste KORNIEL
Consultant



Benoit PIERENS
Consultant

Baptiste VANDAELE
Consultant



Sébastien PALMIOTTI
Consultant

Muriel PIOGER
Assistante

Nous vous présentons la 26^{ème} édition de l'étude du marché de l'immobilier de bureaux de la Métropole Lilloise complétée par celle des entrepôts, locaux d'activités, du commerce et de la logistique, réalisée par Arthur Loyd Lille.

Comme chaque édition précédente, l'approche globale, dégagant les grandes tendances, sera suivie d'une analyse plus détaillée des transactions 2021, des valeurs de marché et évolution des stocks.

Nous compléterons l'étude bureaux par un examen de chacun des 9 secteurs géographiques que nous avons identifiés comme composant le marché

tertiaire Métropolitain, et pour les locaux d'activité les trois bassins principaux d'implantation.

Nous préciserons notre regard pour les commerces sur les rues et zones commerciales qui organisent le marché du commerce sur la métropole et développerons les faits marquants de la logistique à l'échelle de la région Hauts de France. Nous espérons, comme toujours, par ce document, pouvoir contribuer de manière aussi complète que possible, à la compréhension de nos marchés et mettre à la disposition des acteurs économiques et politiques un outil objectif et fiable.

Nous accueillerons bien volontiers toutes observations, questions et suggestions.



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

27

L'INVESTISSEMENT

33

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

34

ANALYSE DÉTAILLÉE DES 9 SECTEURS

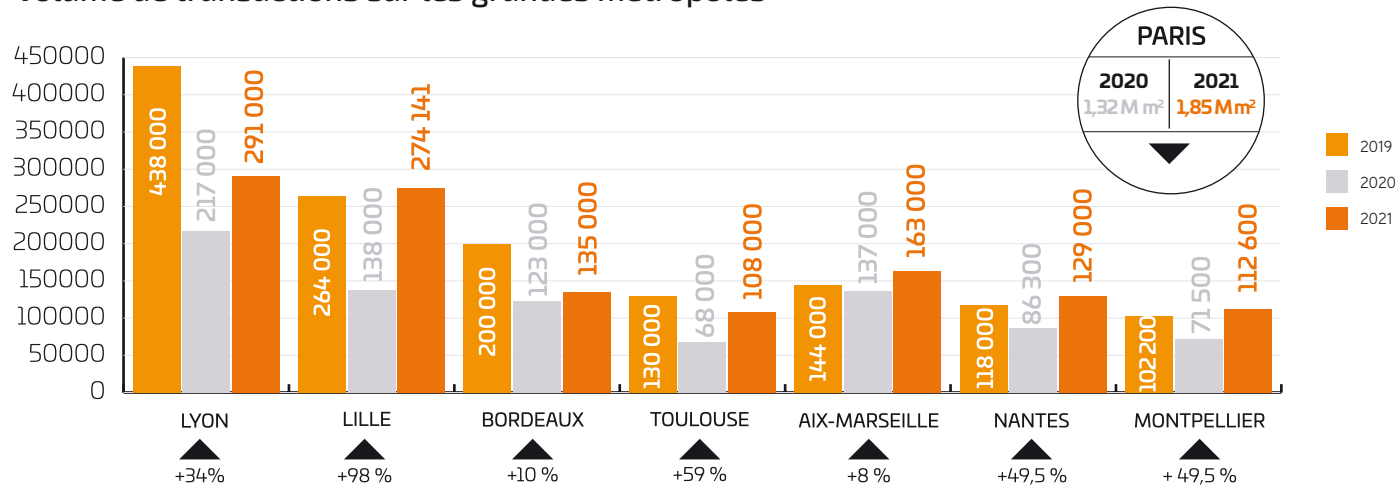
- > Euralille / Lille Gare
- > Lille Centre
- > Les Grands Boulevards
- > Les Parcs Tertiaires
- > Villeneuve d'Ascq
- > Sud Métropole / Haute Borne
- > Roubaix / Tourcoing / Roncq
- > Lille Sud / Eurasanté
- > Rocade Nord Ouest



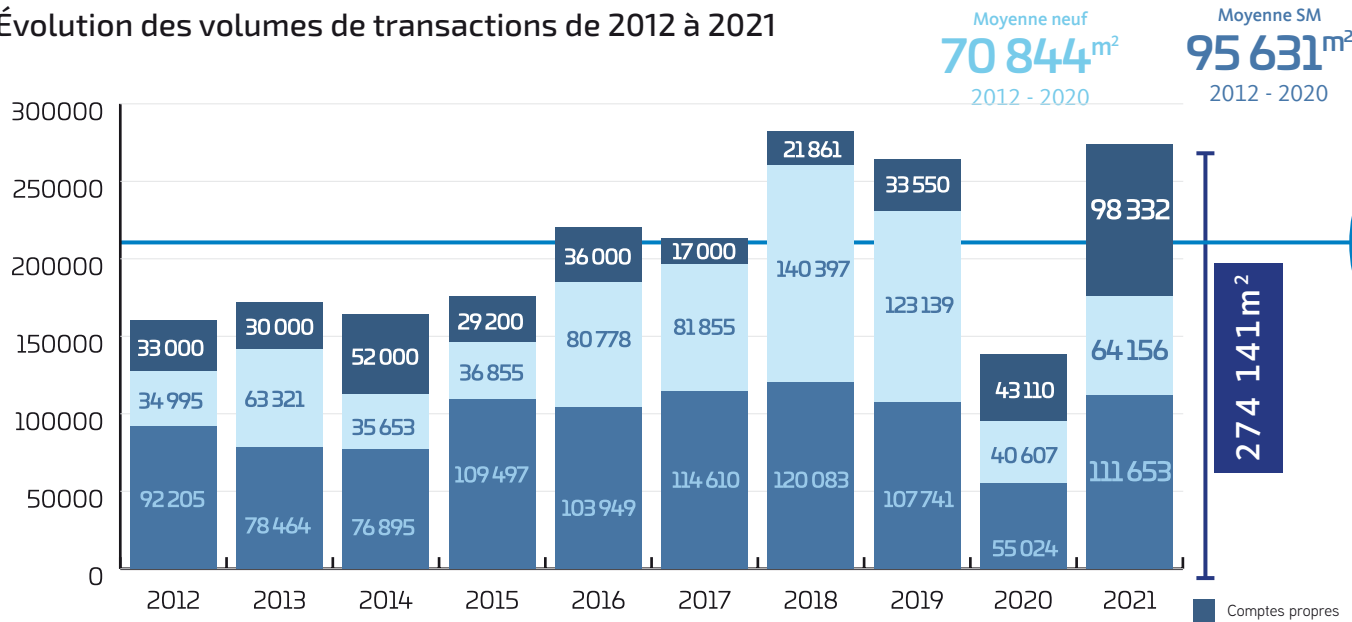


LE PARC DES 7 LIEUES

Volume de transactions sur les grandes métropoles



1 - Évolution des volumes de transactions de 2012 à 2021



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
TOTAL	160 200	171 970	164 548	175 552	220 727	213 465	282 341	264 430	138 741	274 141
Hors CP	127 200	141 785	112 548	146 352	184 727	196 465	260 480	230 880	95 631	175 809

EVOLUTION DES TRANSACTIONS

Les 7 grandes métropoles françaises voient leurs scores progresser avec néanmoins un rebond plus marqué du marché lillois dont le total, 274 000 m², se rapproche du score de Lyon (290 000 m²).

Avec 274 000 m² de transactions, le marché global égale presque le record de 2018, et dépasse largement la moyenne décennale de 199 000 m².

Le volume de 2020 est doublé et on constate que la moyenne 2020 / 2021 s'établit à 206 000 m², légèrement supérieure à la moyenne décennale.

La crise COVID-19, pour les volumes, semble effacée ...

Néanmoins, ce bon résultat 2021 s'obtient par une forte performance des comptes propres, malgré un marché du neuf qui reste faible (64 000 m²) et une bonne tenue de la seconde main.

Nous aurons à analyser et expliquer cette particularité.

Moyenne
199 000 m²
comptes propres inclus
2012-2020

274 141 m²



2 - Taille moyenne des transactions

	2018	2019	2020	2021
NEUF	1 493 m ²	2 018 m ²	922 m ²	1 166 m²
SECONDE MAIN	392 m ²	357 m ²	275 m ²	330 m²
LOCATION	680 m ²	598 m ²	330 m ²	390 m²
VENTE	561 m ²	746 m ²	618 m ²	695 m²

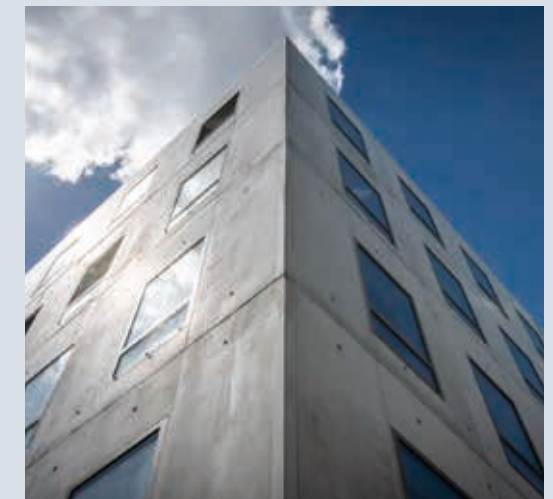
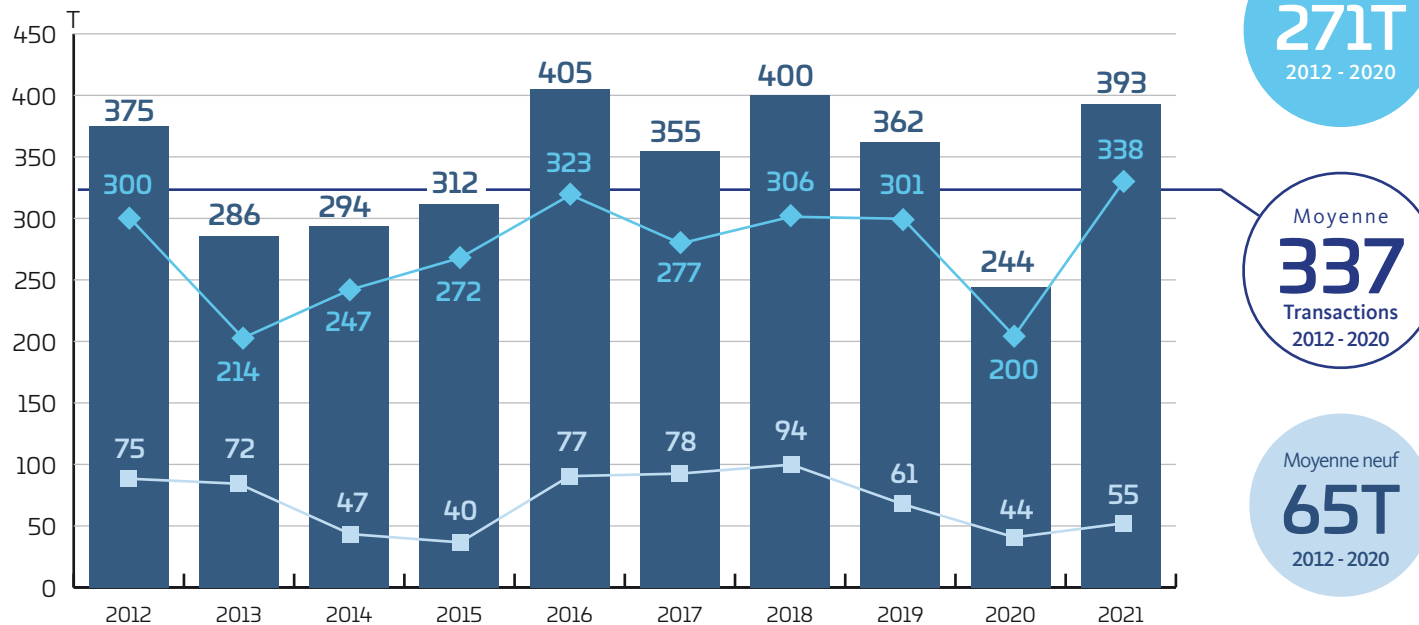
EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

Les transactions de seconde main animent le marché avec le meilleur score de la décennie (338).

S'agissant du neuf, les 55 transactions sont un faible score bien que leur surface moyenne repasse au-delà des 1 000 m², traduisant que le marché du neuf, moteur de la dynamique de 2016 à 2019, n'a pas retrouvé son régime antérieur.

Les grandes transactions ne sont pas revenues.

3 - Les transactions en nombre

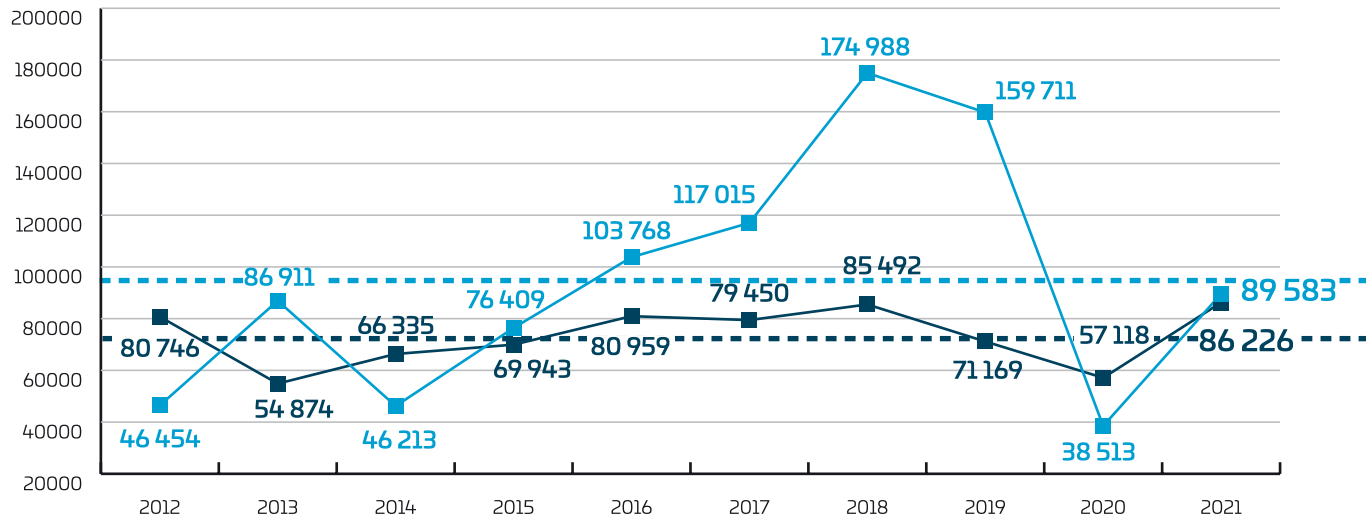


HASHTAG

4 - Analyse par tranche de surfaces

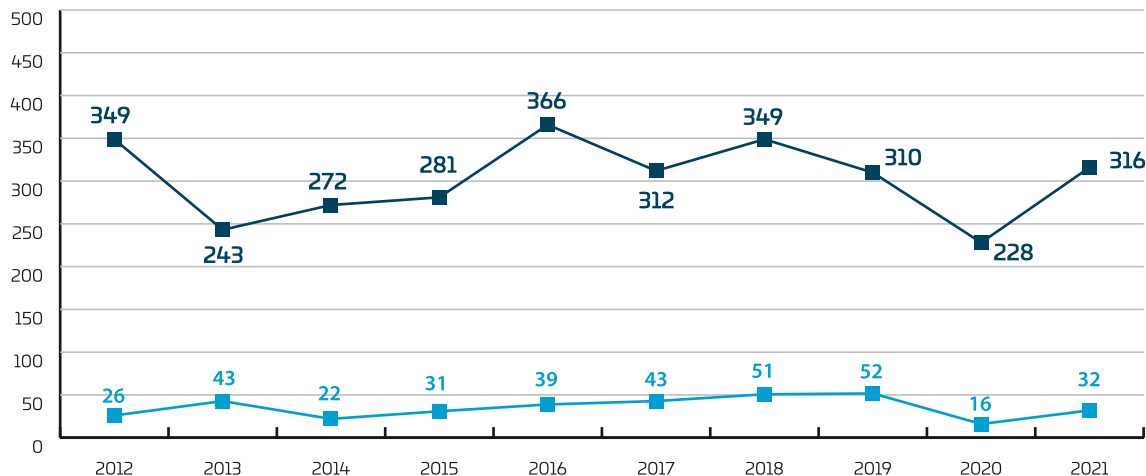
A - Plus et moins de 1 000 m²

--- Moyenne à 10 ans ≥ 1 000 m² : **94 442 m²**
 --- Moyenne à 10 ans ≤ 1 000 m² : **71 787 m²**



B - Analyse en nombre

—■— Inférieur à 1000 m² —■— Supérieur à 1000 m²



86 226 m²
Surface ≤ à 1 000 m²
en 2021

Rappel 2020
57 118 m²

89 583 m²
Surface ≥ à 1 000 m²
en 2021

Rappel 2020
38 513 m²



CARRÉ D'OR

ANALYSE PAR TRANCHES DE SURFACES

L'analyse graphique montre bien l'évolution : depuis 2015 les grandes transactions supérieures à 2 500 m² ont boosté le marché jusqu'à culminer en 2018 et 2020 à plus de 100 000 m².

Ces transactions traduisaient les stratégies immobilières de grandes entreprises, motivées par la recherche de qualité de vie au travail et par la rationalisation de leurs implantations.

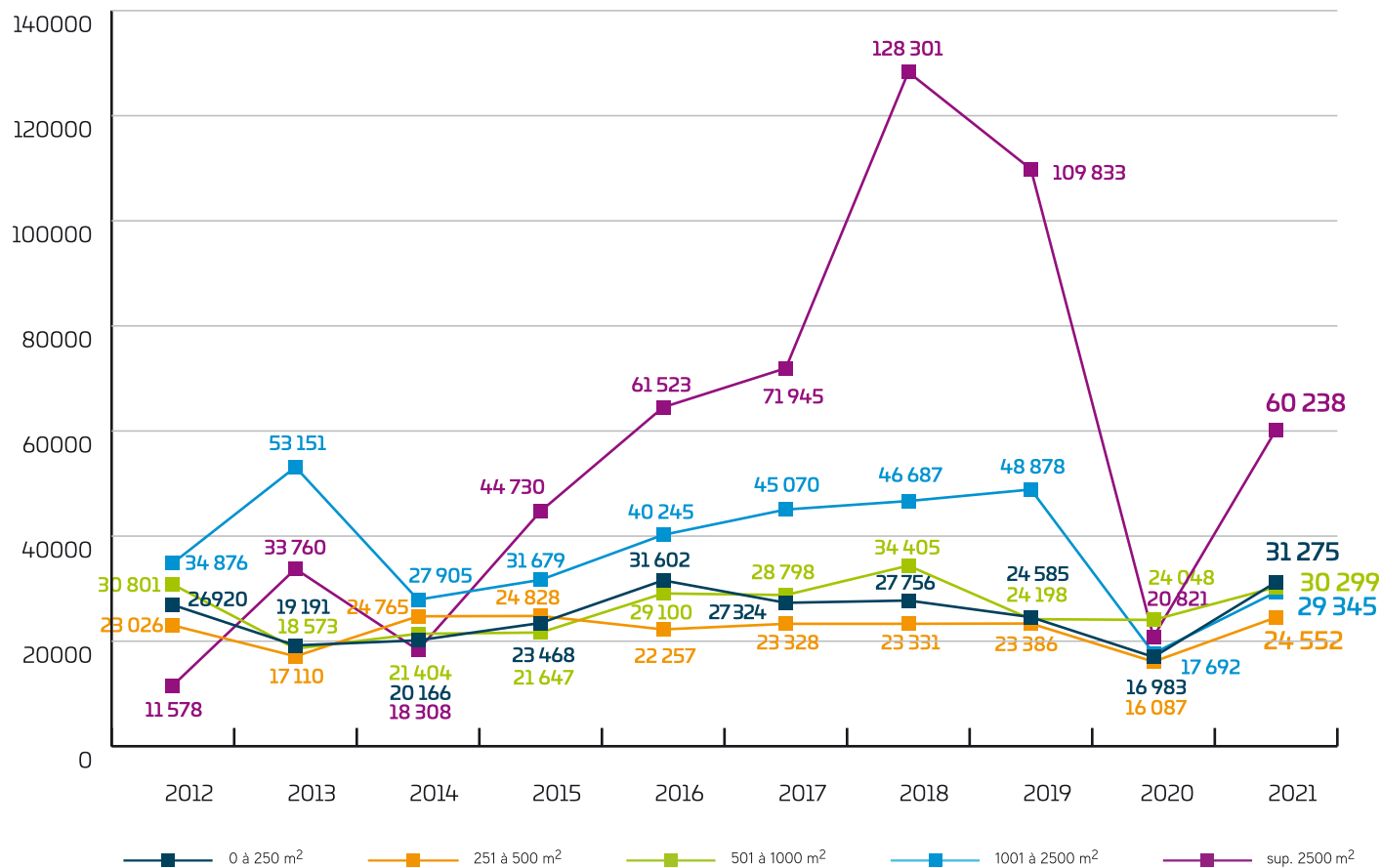
La crise COVID-19 a marqué un arrêt et un effondrement de ces implantations d'abord par le blocage économique brutal du premier confinement puis par l'interrogation quant à la pertinence des projets en cours et enfin l'émergence du télétravail, non plus comme une contrainte, mais comme une nouvelle façon d'organiser le travail.

En 2021 seule une part de ces projets s'est réalisée (60 000 m²) après que certaines entreprises aient redéfini cet impact du télétravail sur les surfaces tertiaires adaptées à leurs besoins, le plus souvent en diminution.

Les implantations de 1 000 à 2 500 m² ont suivi la même tendance bien que moins accentuée, la reprise s'est amorcée sans toutefois retrouver les chiffres 2016 / 2019 tous supérieurs à 40.000 m².

Les segments inférieurs à 1 000 m² correspondant plus à un tissu PME sont moins impactés et retrouvent dès 2021 leurs niveaux antérieurs d'avant 2020.

C - Analyse en volume par tranche de surface en m²



BD CLEMENCEAU - MARCQ EN BAROEUL



CENTRE GUTENBERG

D - Évolution des transactions par tranche de surface

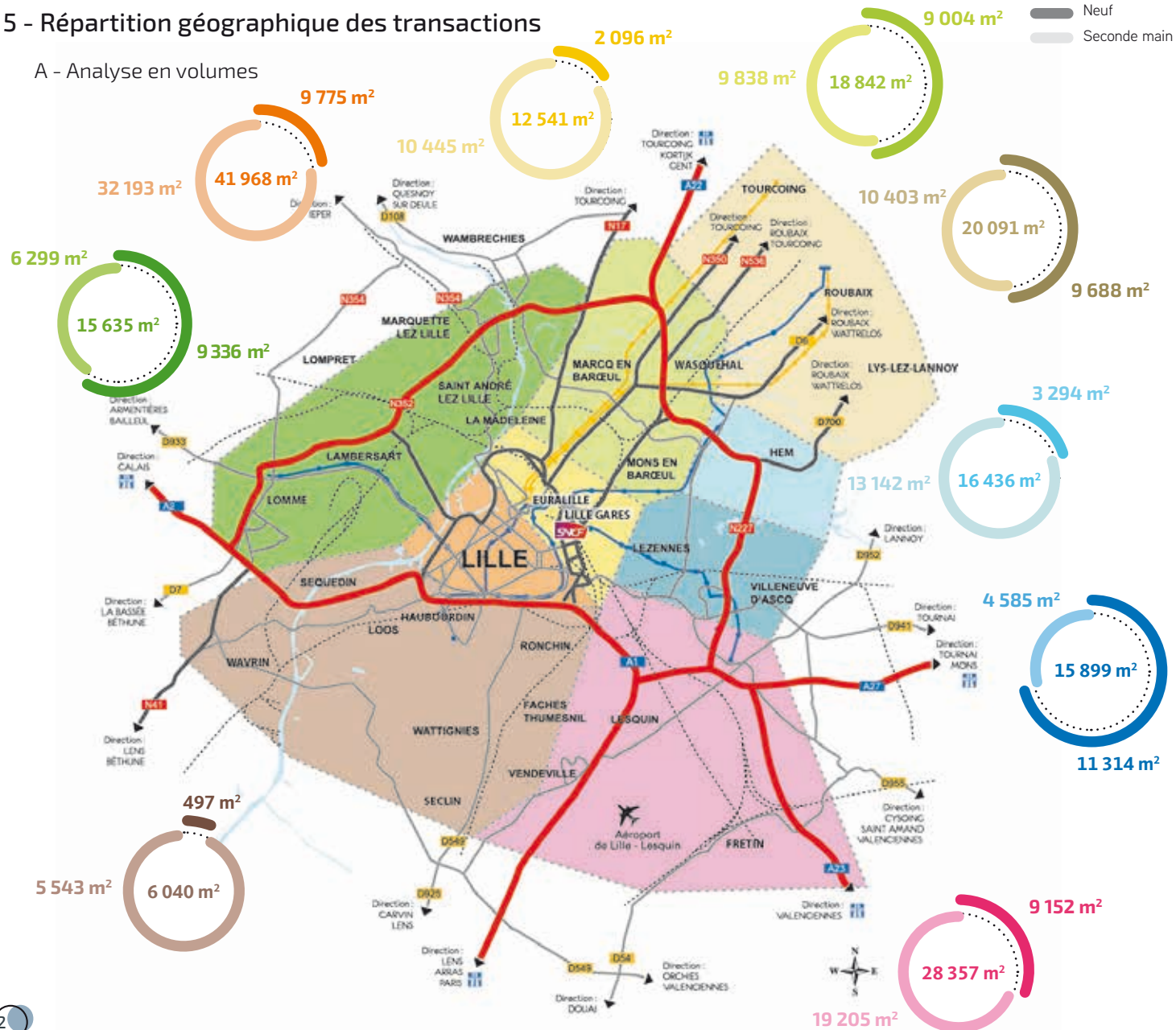
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2021	2021	ÉVOLUTION
0 à 250 m ²	238	166	173	183	264	210	230	214	149	247	+66 %
251 à 500 m ²	69	50	69	69	64	63	67	64	47	69	+46 %
501 à 1000 m ²	42	27	30	30	40	39	52	33	32	45	+40 %
1001 à 2500 m ²	23	34	16	22	27	29	30	32	13	20	+53 %
Sup. 2500 m ²	3	9	6	9	10	14	21	19	3	12	+300 %
TOTAL	375	286	294	312	405	355	400	362	244	393	+61 %



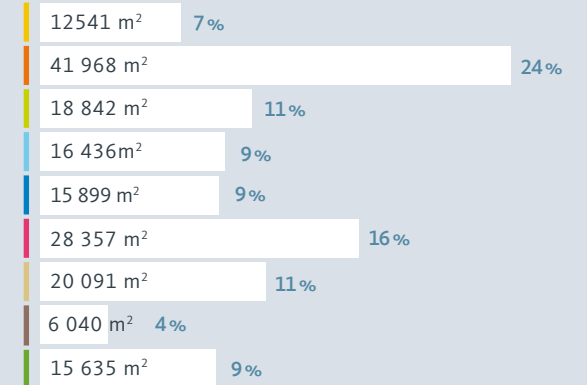
LE TOTEM

5 - Répartition géographique des transactions

A - Analyse en volumes



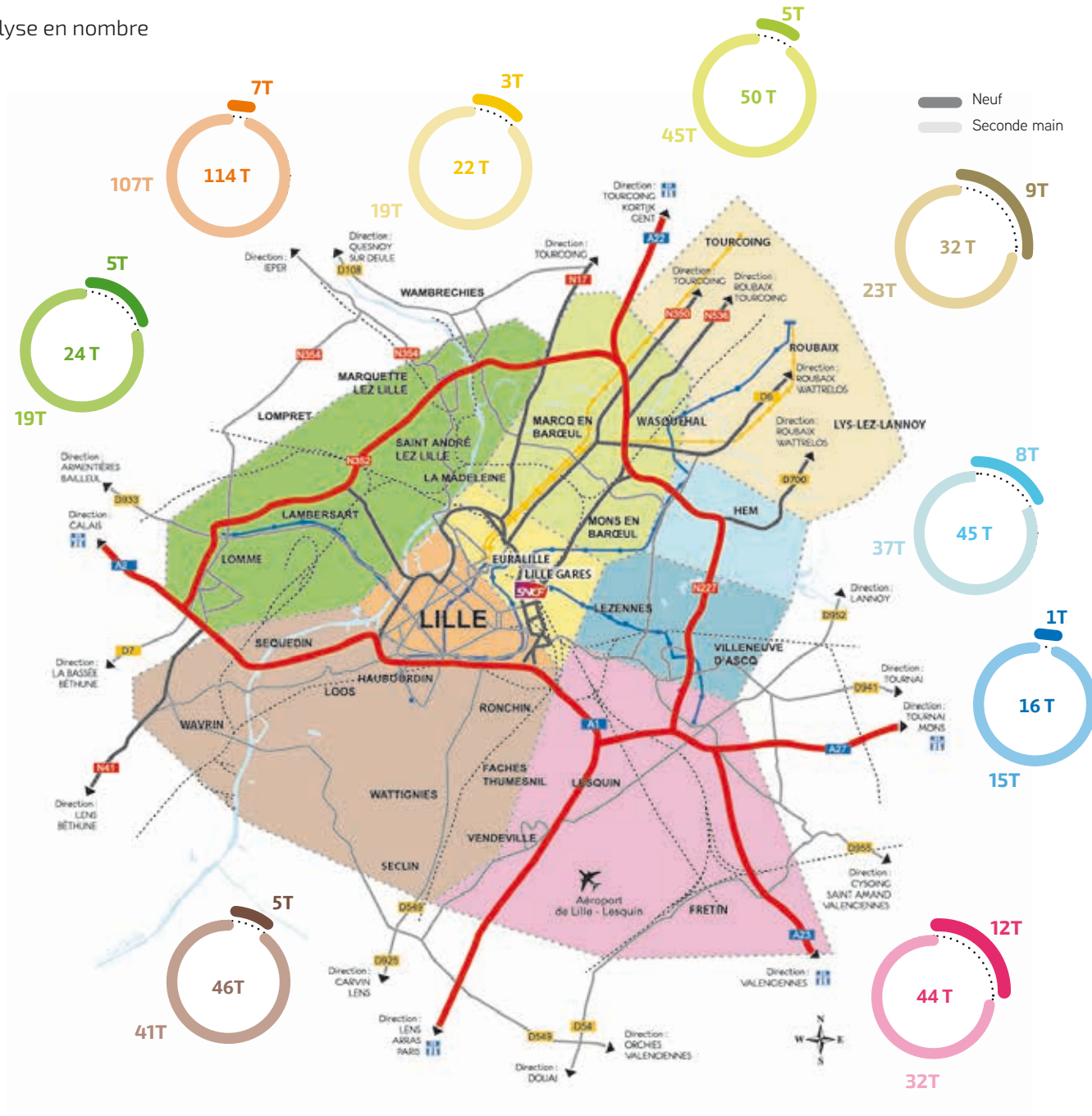
PART DE MARCHÉ



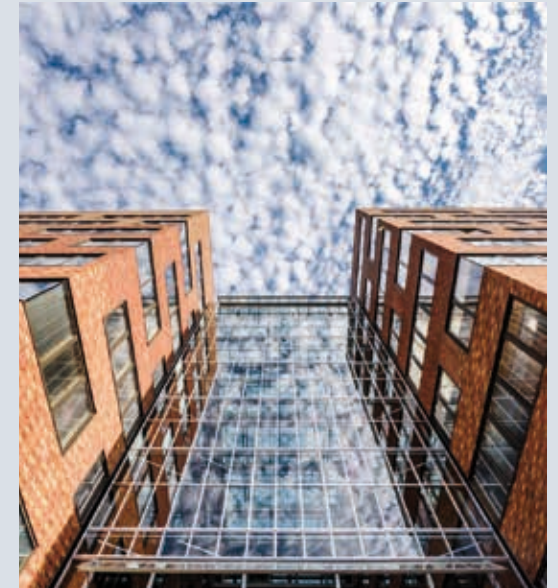
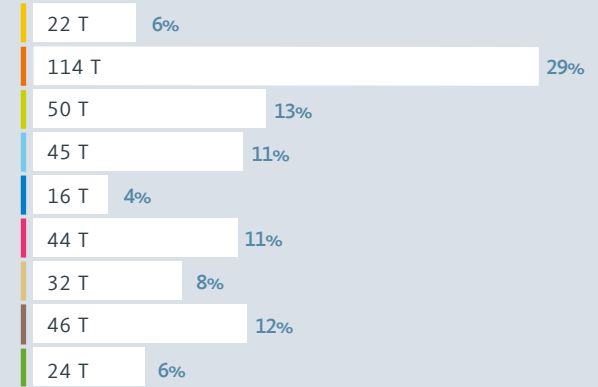
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Avec un marché global où l'essentiel des volumes s'opère sur la seconde main, il est logique de voir la prépondérance de Lille centre à 24% et simultanément la baisse de la part de Euralille / Lille gares à 7%, marché orienté vers le neuf, relativement faible cette année. On notera un regain sur Roubaix Tourcoing avec 20.000 m² transactés et 32 opérations, traduisant une meilleure attractivité endogène portée par plusieurs belles implantations.

B - Analyse en nombre

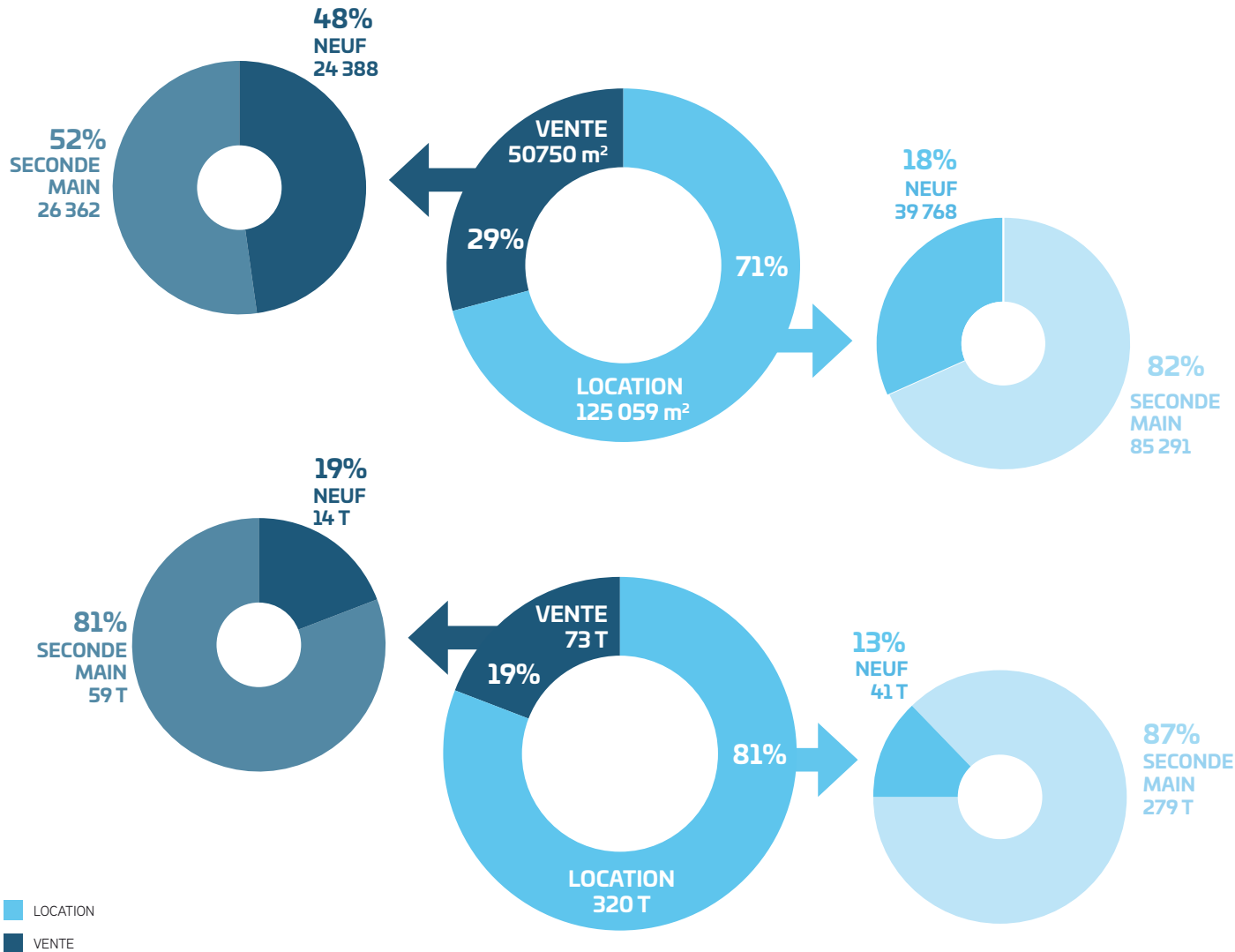


PART DE MARCHÉ



LE QUATUOR-ECOQUARTIER

C - Répartition vente / location



PARC DU GRAND COTTIGNIES

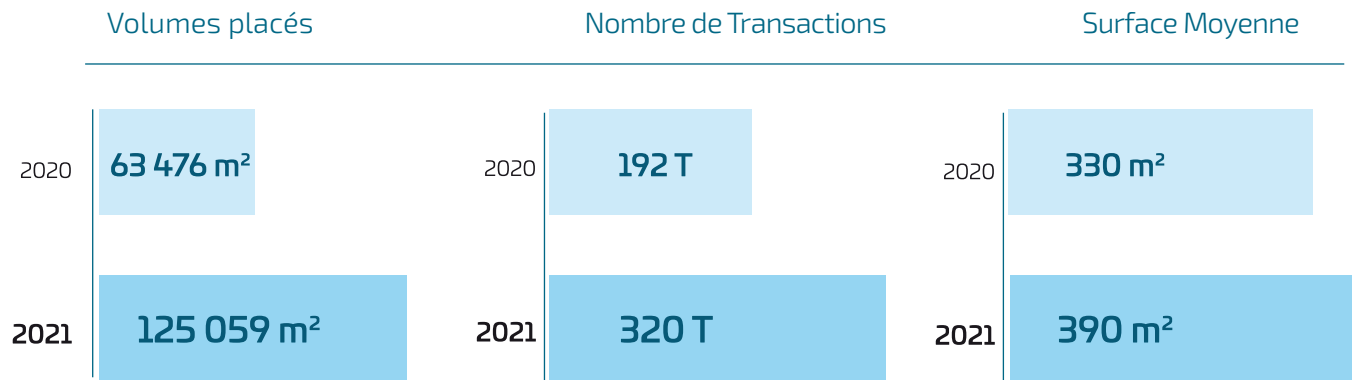
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

2021 reste dans la même proportion de 30 / 70 entre la vente et la location, en ligne par rapport à 2019 et 2020.

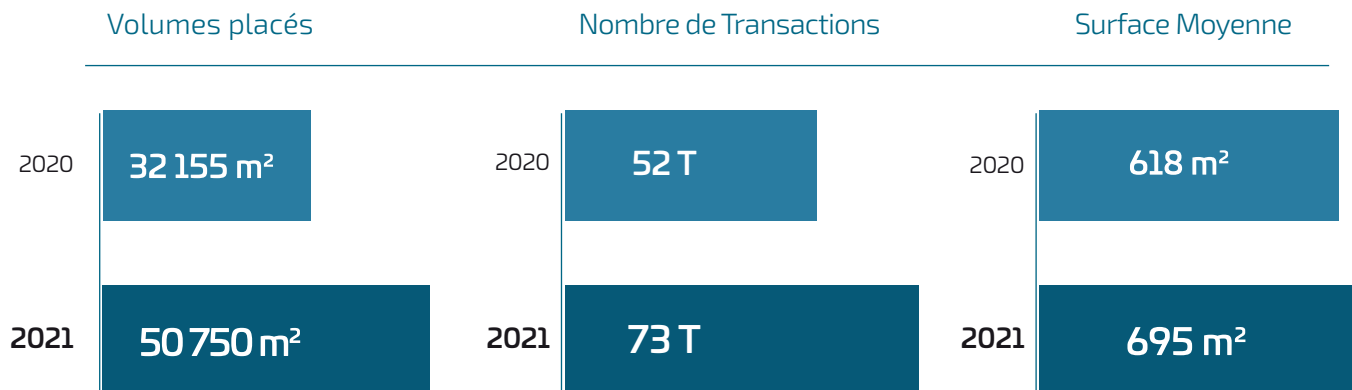
Les ventes (50.750 m²) se réalisent pour moitié en neuf et moitié seconde main alors que les locations sont à 70% sur le marché de seconde main.



> LOCATION



> VENTE



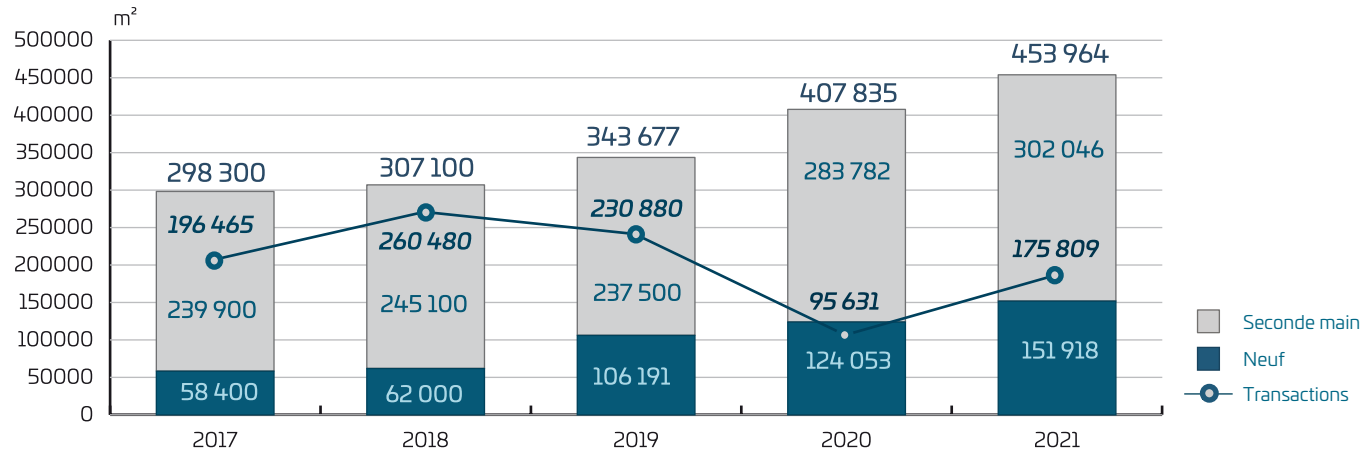
ALTAIR



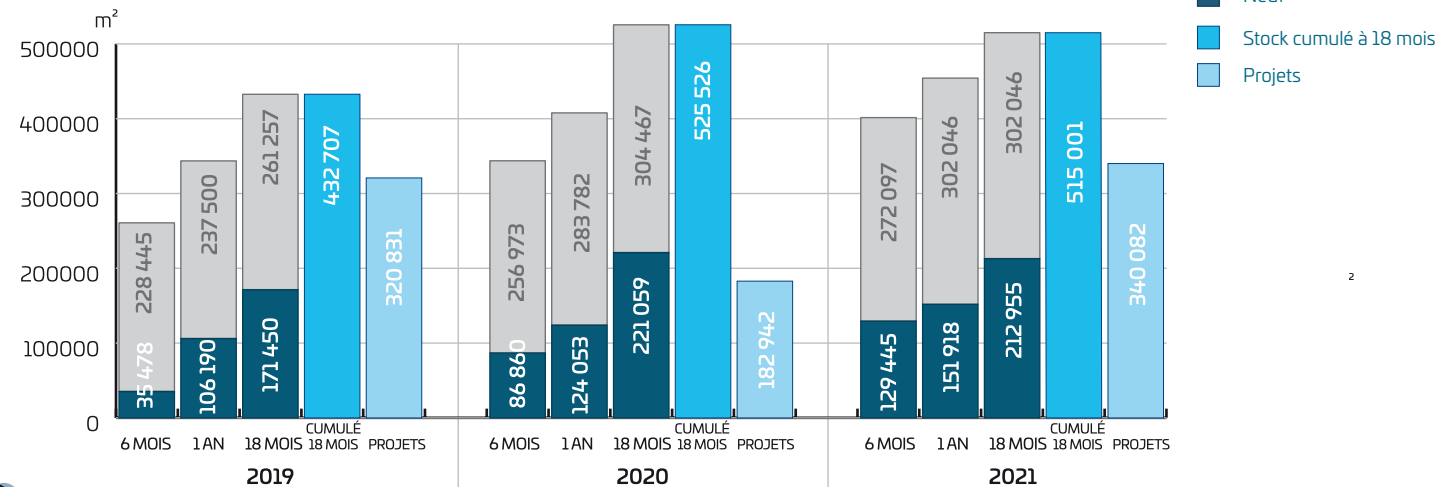
EUROPE TERTIAIRE

1 - Evolution du stock

A - Evolution du **stock global** comparé au volume des transactions à 1 an



B - Evolution du **stock global** à 6 mois - 1 an - 18 mois - Projets



LE TRIPODE

LE STOCK GLOBAL

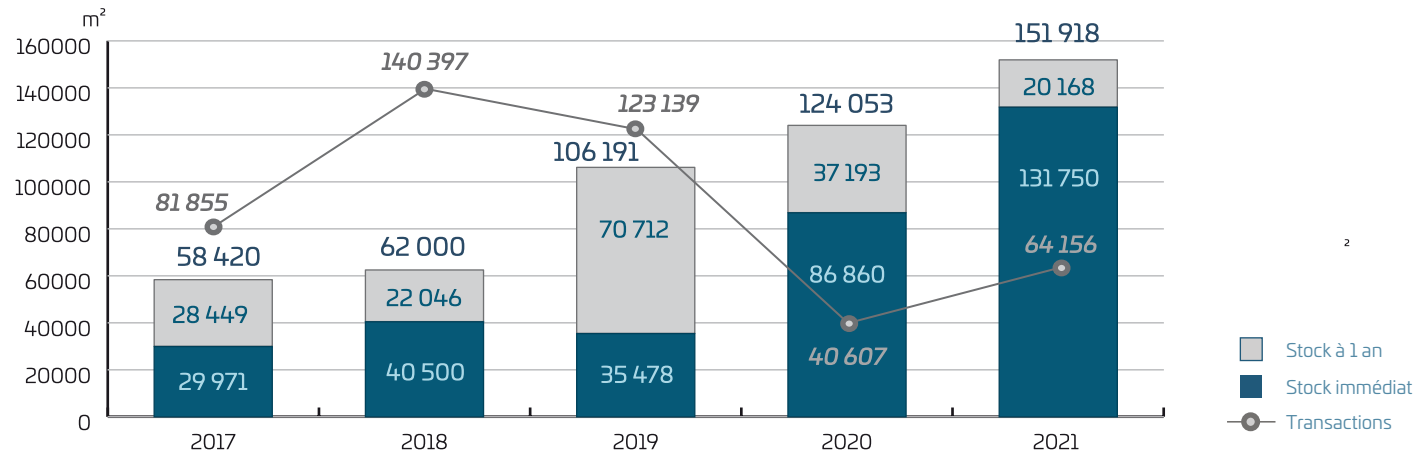
Il poursuit son augmentation à près de 454 000 m² représentant 2,6 années rapportées aux transactions réalisées en 2021.

Cette situation de suroffre globale s'explique d'autant que – on l'a signalé précédemment – les comptes propres pour près de 100 000 m² ne « consomment » pas de stock mais à l'inverse, par les libérations de surfaces, grossissent ce stock.

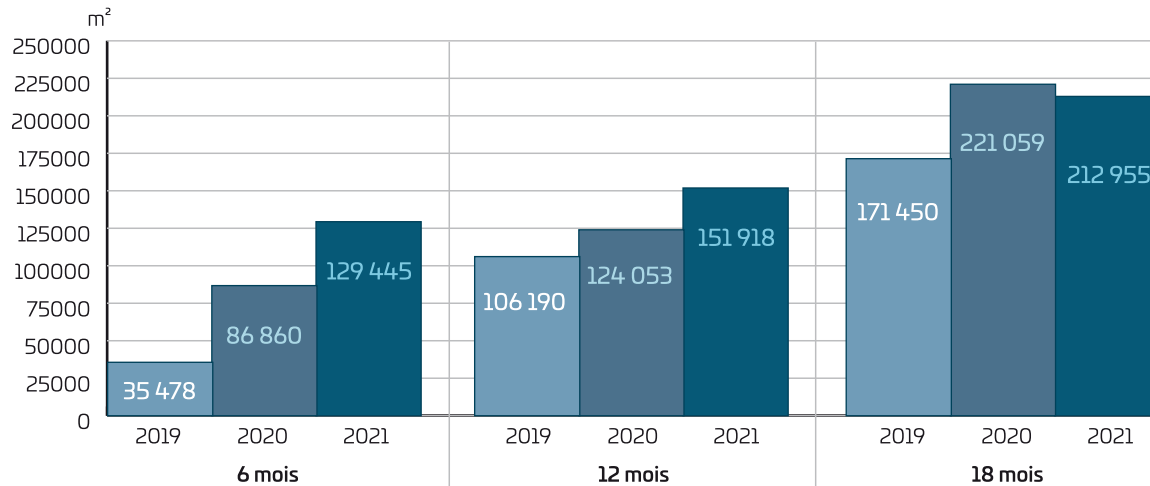
Ramené à la transaction de moyenne décennale le stock global ne représente plus que 2,3 années, ce qui reste cependant élevé.



C - Evolution du **stock neuf** comparé au volume de transactions à 1 an



D - Evolution du **stock neuf** à 6 - 12 et 18 mois



LE STOCK NEUF

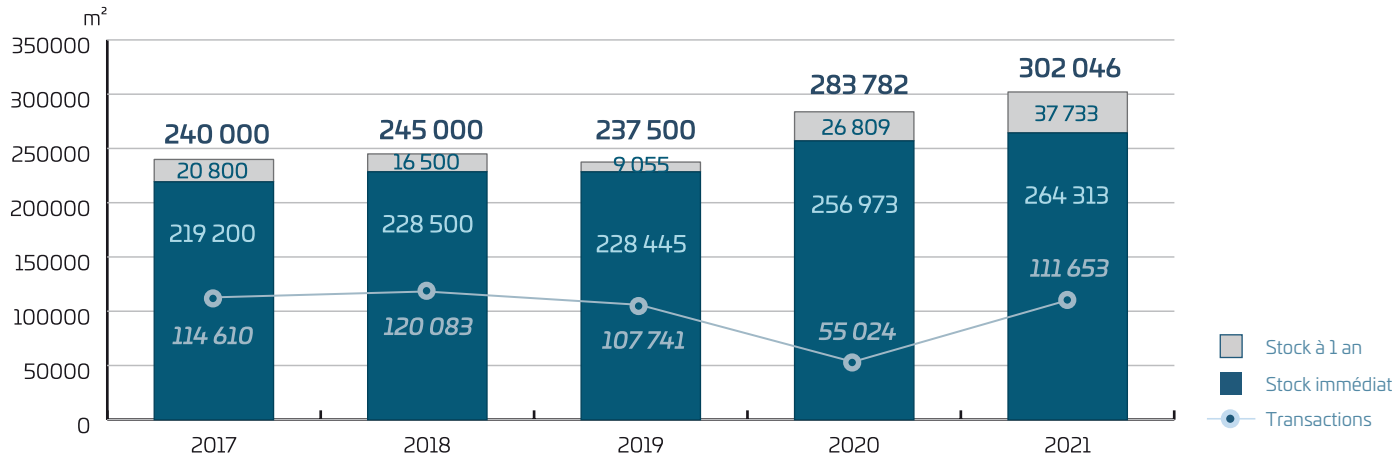
Il progresse – très logiquement – puisque les transactions 2020 (40 000 m²) et 2021 (64 000 m²) sont bien en deçà des réalisations antérieures.

Le stock neuf représente 2,4 années par rapport à la transaction 2021 mais seulement 1,5 années sur les moyennes 2016 / 2019. C'est néanmoins une inversion très significative : nous passons d'un marché sous-offreur (2017 à 2019) à un marché offreur transformant le rapport de force entre preneurs et bailleurs à l'avantage des premiers.

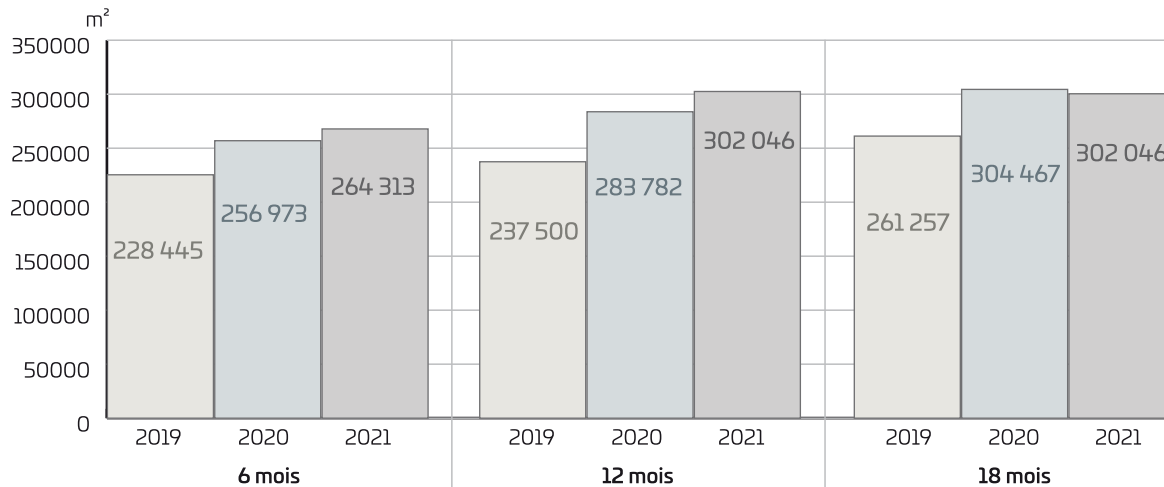


AVENUE DE DUNKERQUE - LOMME

E - Evolution du **stock seconde main** comparé au volume de transactions à 1 an



F - Evolution du **stock seconde main** à 6 - 12 et 18 mois



MIROIRS DE LILLE

LE STOCK DE SECONDE MAIN

Le volume continue sa progression à plus de 300 000 m² soit 2,7 années de consommation qui, en 2021, est « normale » à plus de 110 000 m². Ce stock est qualitativement en amélioration, constitué à 50% par des surfaces soit rénovées soit en très bon état.

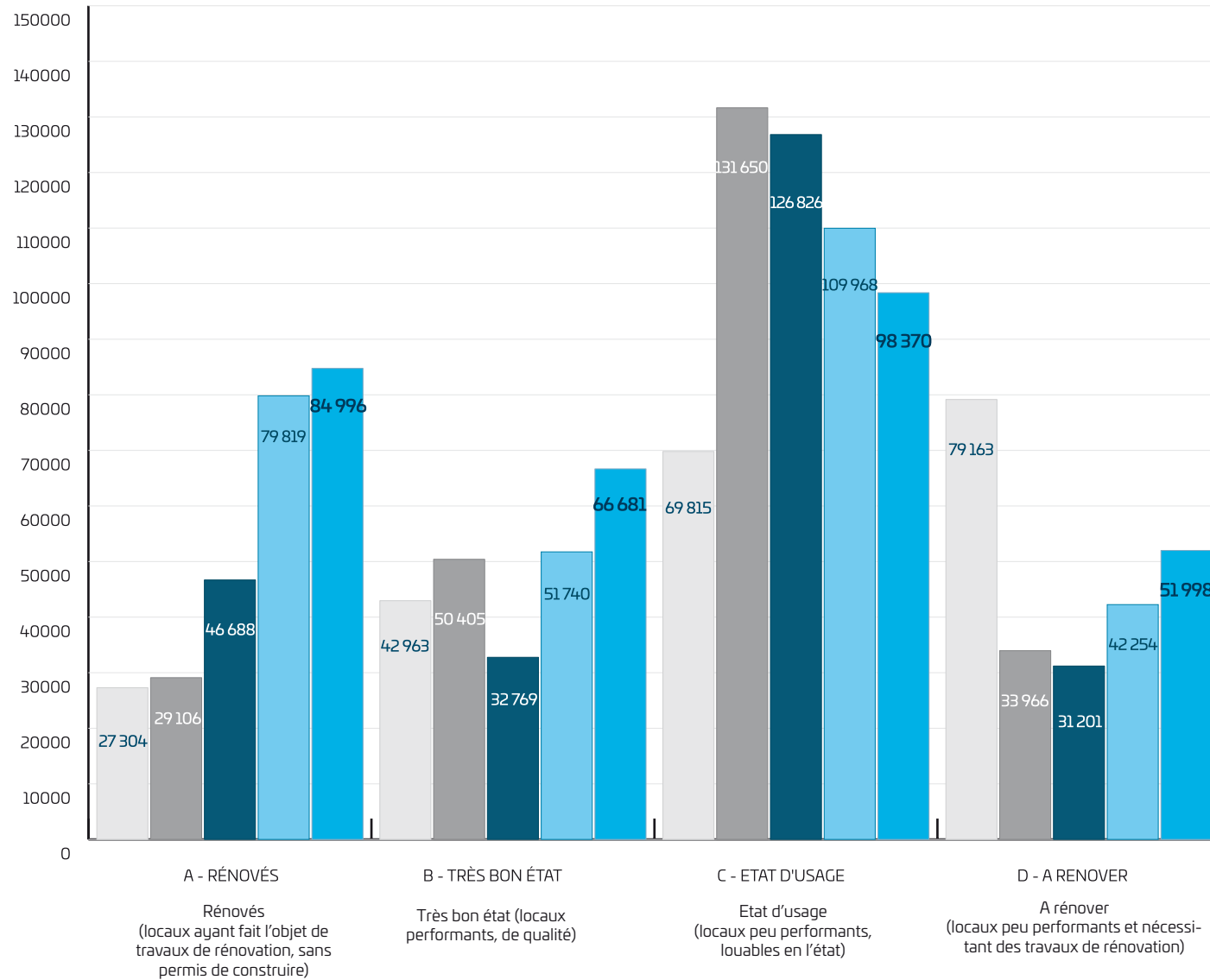
Les propriétaires ont bien compris, dans ce contexte de marché, l'impérieuse nécessité de rénover leurs immeubles pour les rendre attractifs.

Comme chaque année nous en appelons aux pouvoirs publics locaux et nationaux pour faciliter, en matière de normes et de fiscalité, la transformation en logement qui seule permettra de résorber le surplus d'offre ancienne et inadaptée pour créer les logements dont la production est par ailleurs insuffisante.



G - Qualification du stock seconde main disponible à 1 an

■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

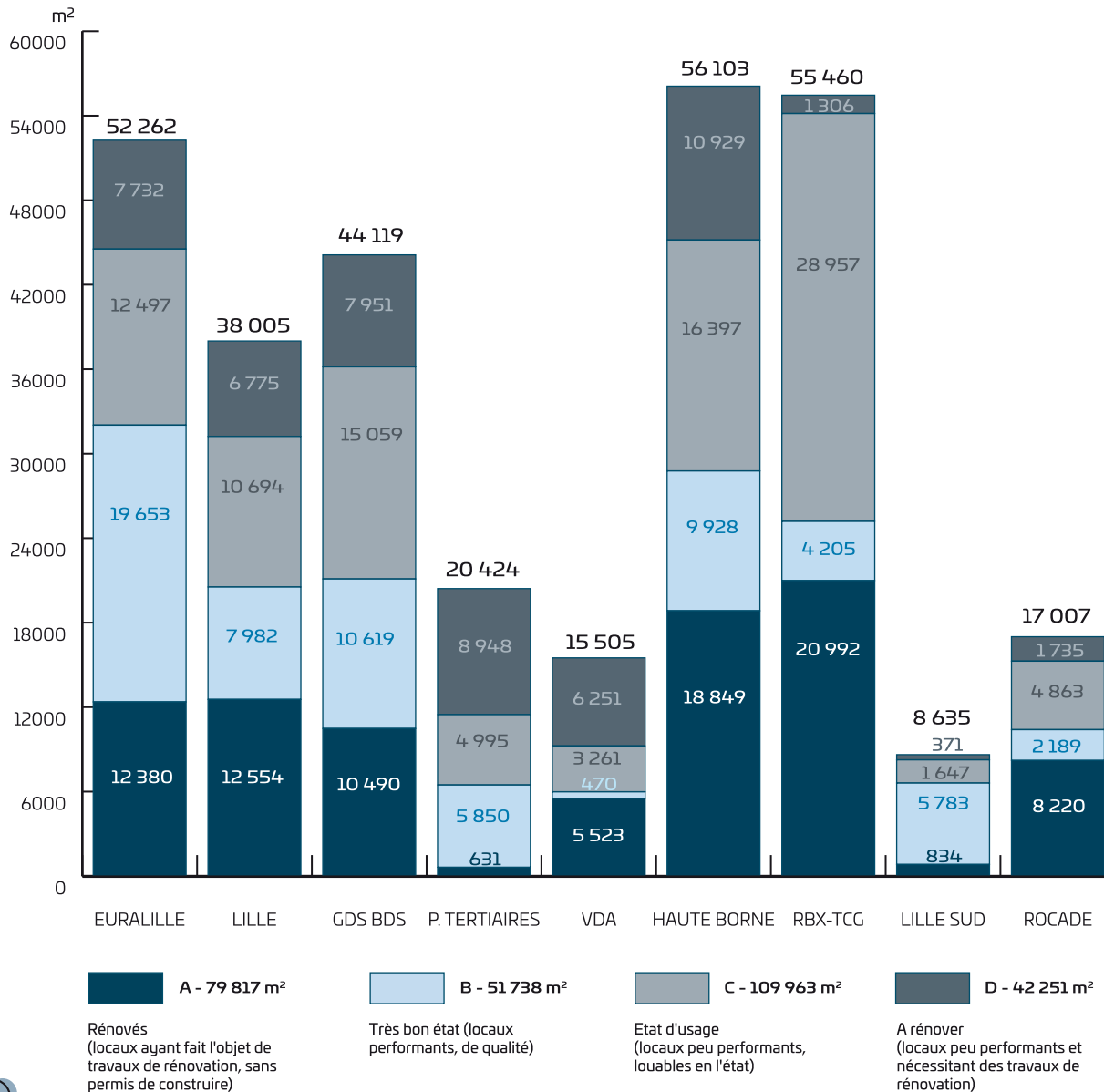


EMBLEM - LILLE



UPLINE - LILLE

H - Classification du stock de **seconde main** disponible à 1 an par secteur



SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE L'OFFRE

4 secteurs représentent 60% du stock global : Lille ; Euralille / Lille gares ; Grands boulevards et Sud Métropole Haute borne.

Lille

Bien que progressant de 25% le stock de 70.000 m² équivaut à 1,5 années de transaction. L'offre est équilibrée entre neuf et seconde main, le neuf étant essentiellement positionné sur EURATECHNOLOGIE.

Euralille / Lille gares

Présente 65.000 m² disponibles (5 années de transaction 2021) soit une situation très sur-offreuse à 80% en seconde main.

Seul le programme SHAKE présente 10.000 m² de neuf.

Les Grands boulevards

Avec 63.000 m² dont 40.000 m² de seconde main ce stock reste constant, équivalant à 3 années de transaction.

Le secteur conserve son attractivité par un positionnement et une accessibilité favorables.

Les parcs tertiaires

L'offre baisse à un peu plus de 40.000 m² (2,5 années de transaction) répartis équitablement entre neuf et seconde main.

Villeneuve d'Ascq centre-ville V2

Le stock est stable autour de 40.000 m² (2,5 années de transaction).

A 60% de disponible en seconde main avec des actifs rénovés.

Sud Métropole / Haute borne

Le stock progresse de 35% à 82.000 m² (3 années de transaction).

Le neuf contribue à 32.000 m² pour un secteur qui conserve son attractivité et propose des solutions d'implantations diversifiées.

Roubaix Tourcoing

Ce périmètre retrouve un niveau de transaction intéressant (20.000 m²) par l'implantation d'entreprises endogènes.

Le stock diminue ainsi à 55.000 m² (2,5 années de transaction) presque exclusivement de seconde main.

2022 / 2023 / 2024



AGORA - 16 000 M²

EURALILLE - LILLE GARES



ALPHA CAMPUS - 18 000 M²

PARC TERTIAIRES

Ces projets représentent au global plus de 300 000 m²



ARTE PARC - 3 800 M²

SUD MÉTROPOLE / HAUTE BORNE



ECHO - 8 000 M²

EURALILLE - LILLE GARES



EMBLEM - 8 500 M²

EURALILLE - LILLE GARES



FLERS - COVIVIO - 20 000 M²

PARC TERTIAIRES (PILATERIE)



PARC DE LA MOTTE - 6 000 M²

SUD MÉTROPOLE / HAUTE BORNE



LE JARDIN D'EAU 20 000 M²

PARC TERTIAIRES (PILATERIE)



LE MÉTRONOME 8 000 M²

LILLE



2022 / 2023 / 2024



LE MILLE UN - 2 600 M²

LES GRANDS BOULEVARDS



PARC DES 7 LIEUES - 2 400 M²

ROUBAIX - TOURCOING



LE POOL - 1 400 M²

ROUBAIX - TOURCOING



LE SMART - 1 600 M²

ROUBAIX - TOURCOING



LINKIN - 3 340 M²

ROCADE NORD-OUEST



PARC EUROPE - 6 000 M²

LES GRANDS BOULEVARDS



PRISME - 8 000 M²

LES GRANDS BOULEVARDS



RUE E. I. DE LA PHALECQUE - 5 700 M²

ROCADE NORD-OUEST



RUE HARALD STAMMBACH - 5 000 M²

PARC TERTIAIRES (PILATERIE)

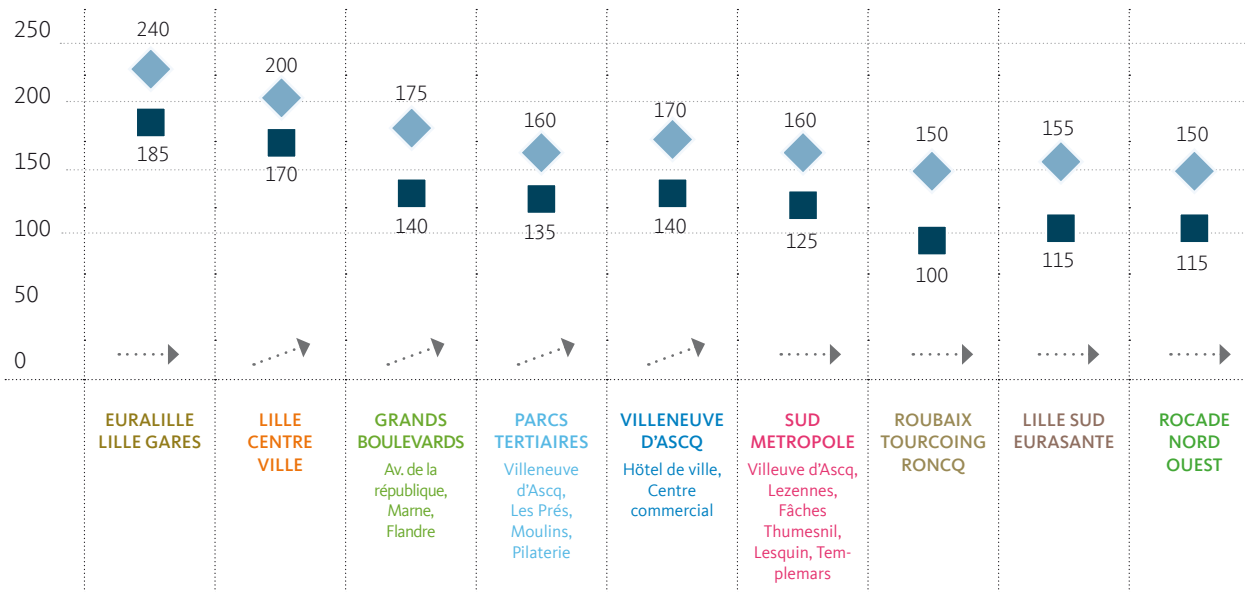


UX - 6 000 M²

ROUBAIX - TOURCOING

LES VALEURS LOCATIVES

◆ Neuf
■ Seconde main



LR GRAND CARRÉ



ONYX - LILLE

Les 10 principales transactions 2021



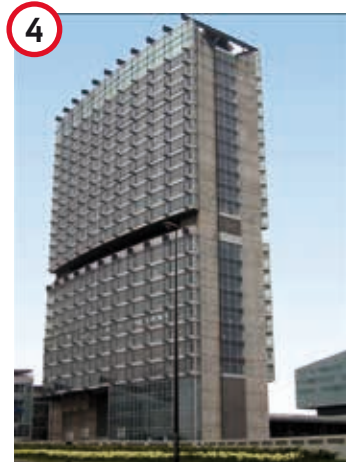
1
WENOV - ISTG
7472 M² - LILLE EURATECHNOLOGIE



2
THE HOPE - VILLOGIA
11 314M² - VILLENEUVE D'ASCQ



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



4
TOUR LILLEUROPE - LA REGION
3 750M² - EURALLILLE



5
PANORAMA - DALKIA
1 700M² - ROCADE NORD OUEST



6
CHÂTEAU BLANC - EOS
2 961 M² - GRANDS BOULEVARDS



7
THE CLOUD - FLE XO
2 332 M² - VILLENEUVE D'ASCQ



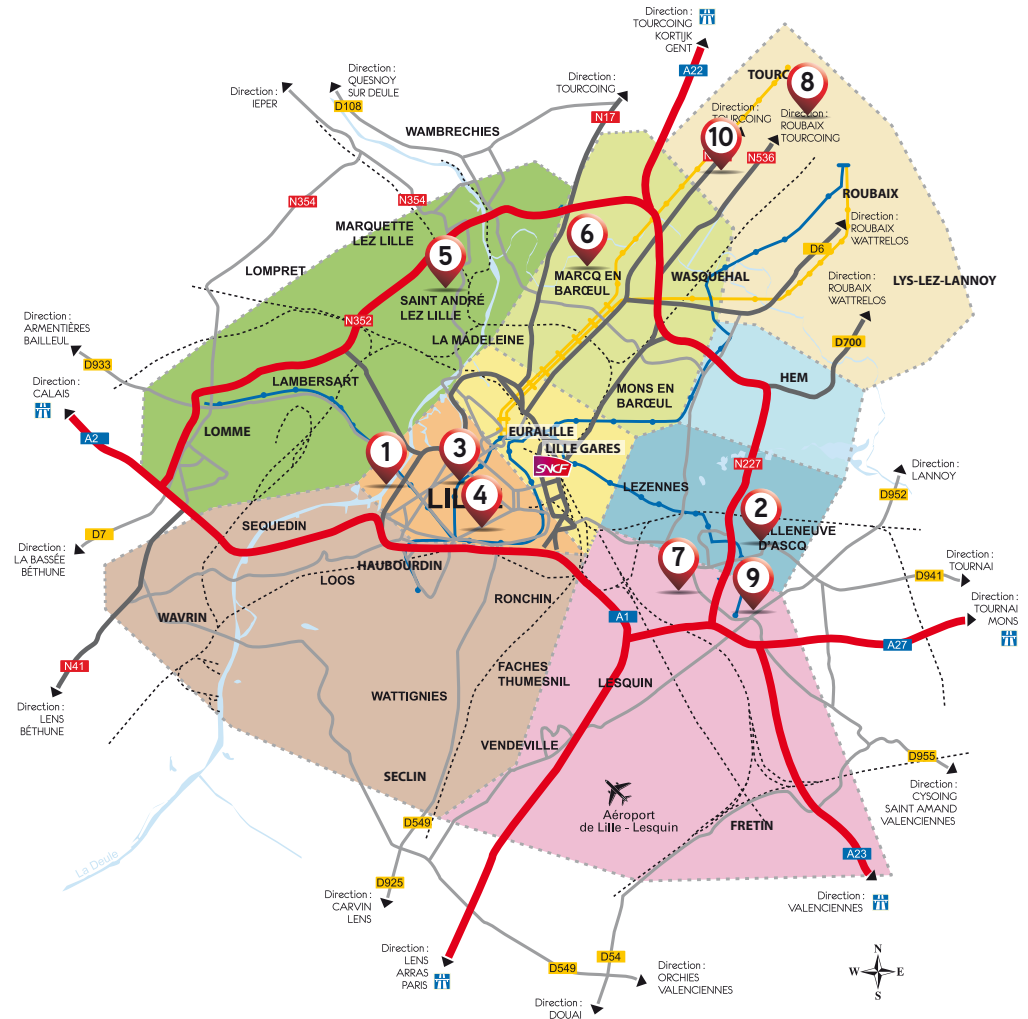
8
ILOT CARNOT - MEDIAGLOBAL
3 900 M² - TOURCOING



9
EURO PARK - MONDIAL RELAY
5 479 M² - VILLENEUVE D'ASCQ - HAUTE BORNE



10
HALLE CENTRALE - VERT BAUDET
4 500 M² - TOURCOING





ALLEE HELENE BOUCHER
GARDEN MAX - 390 M²



AV. DE LA RÉPUBLIQUE
OSCARÉ - 256 M²



AVENUE DE L'EUROPE
BABS - 580 M²



BOULEVARD DE VALMY
375 M²



CHATEAU BLANC
CGI - 442 M²



CRISTAL & QUARTZ
RANDSTAD - 553 M²



LE PILAT
CYLLENE - 335 M²



RUE GANTOIS
SIMPLON - 695 M²



RUE KANT
CENTRE REG. DEPISTAGE CANCER - 310 M²



RUE PAUL DUBRULE
FRANCE CAR - 850 M²



SPACE X
TALENT PLUG - 443 M²



TOUR EDGAR
ASAPN - 470 M²



INVESTISSEMENT

P28

Le marché
de l'investissement
Bureau 2021 en région

P29-30

Le marché
de l'investissement 2021
de la Métropole Lilloise

P31

Les parts de marché 2021

P32

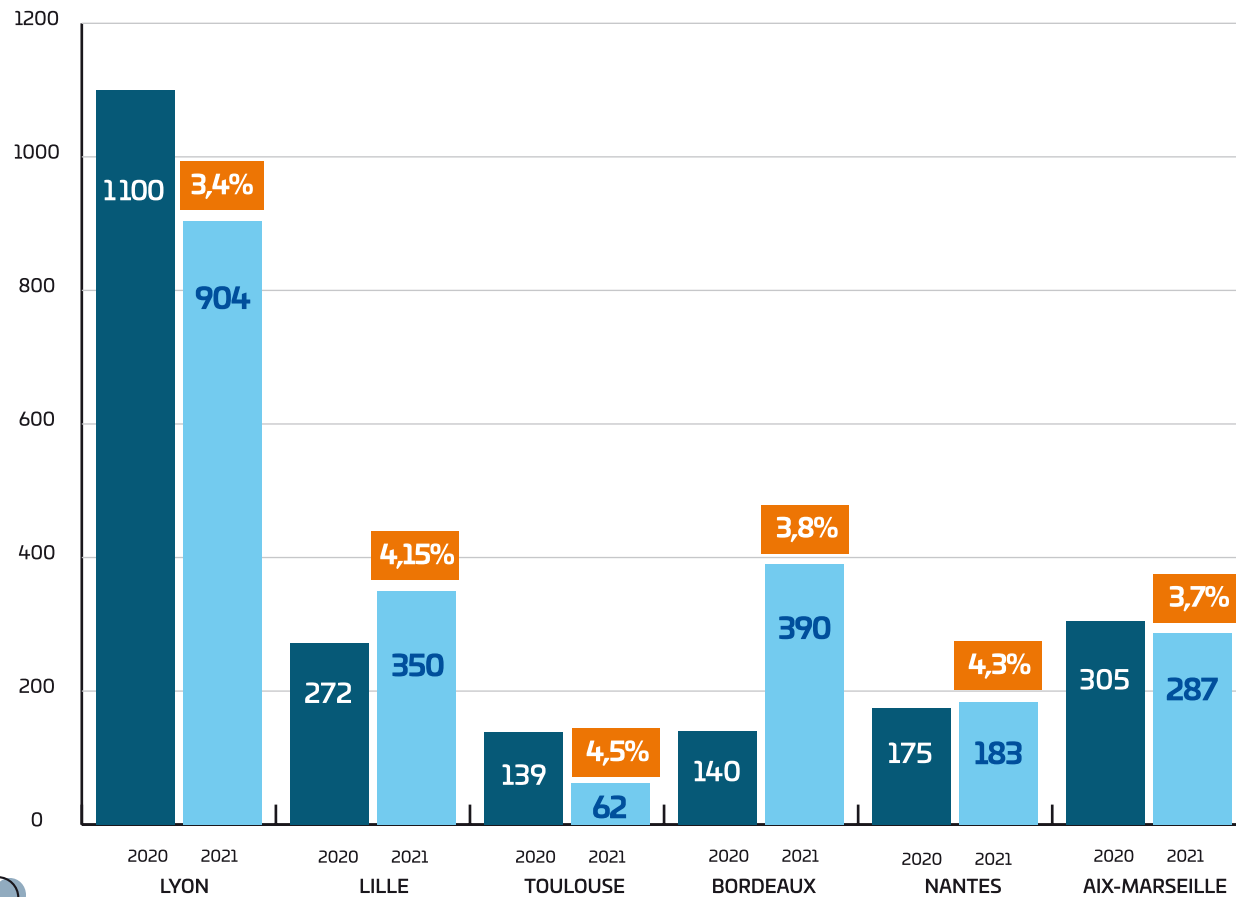
Les principales
réalisations de 2021



1 - Le marché de l'investissement Bureau 2021 en région

MARCHÉ FRANÇAIS : 26,5 milliards d'euros
 dont BUREAUX : 15,7 milliards d'euros
 ACTIVITÉ : 6,5 milliards d'euros
 COMMERCE : 3 milliards d'euros
 SERVICE : 1,2 milliards d'euros

■ 2020
 ■ 2021
 ■ TAUX PRIME

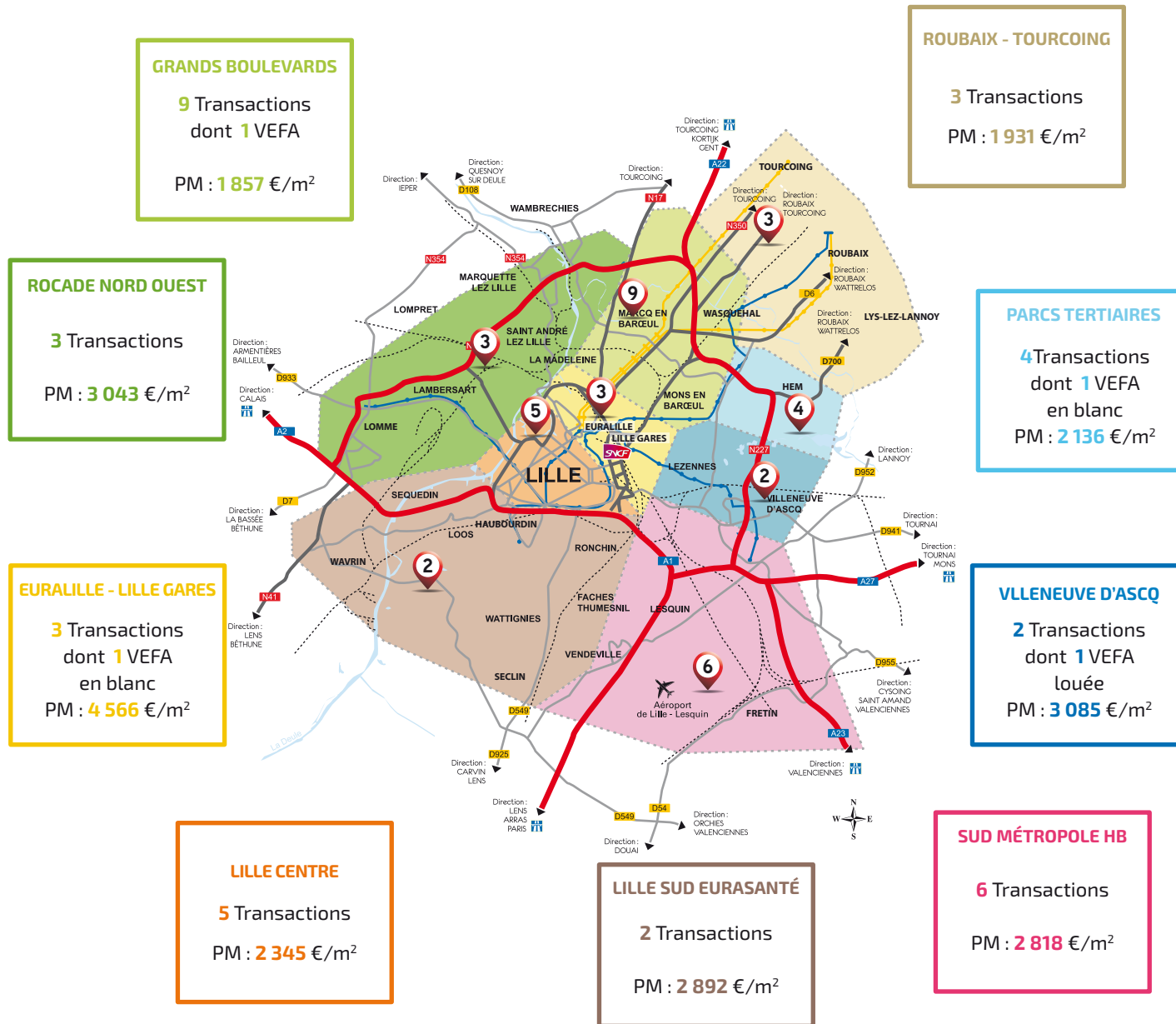


ARTEPARC

Les investissements en tertiaire « Régions » ont représenté un peu plus de 3 milliards d'euros en 2021, une progression de 20% par rapport à 2020. Le marché lillois gagne 30% avec 350 millions se plaçant troisième après Lyon (900 millions) et Bordeaux (390 millions). L'attractivité de la Métropole reste forte grâce à un marché résilient soutenu par une économie diversifiée.



2 - Le marché de l'investissement 2021 de la Métropole Lilloise



350 000 000 €
investis en 2021

130 000 € m² investis

37 affaires réalisées !

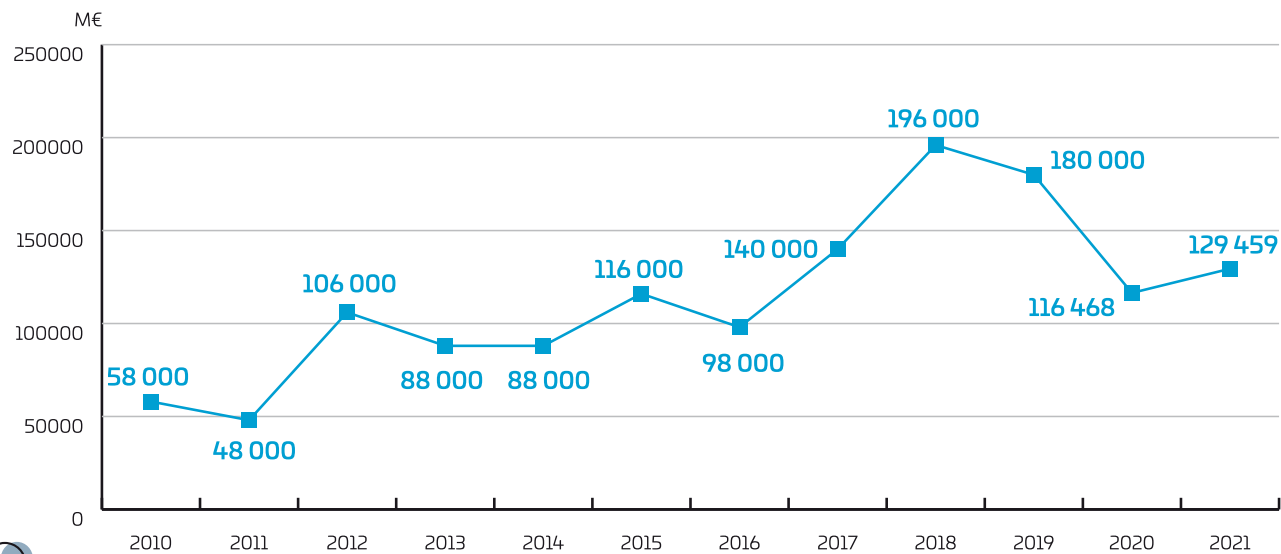
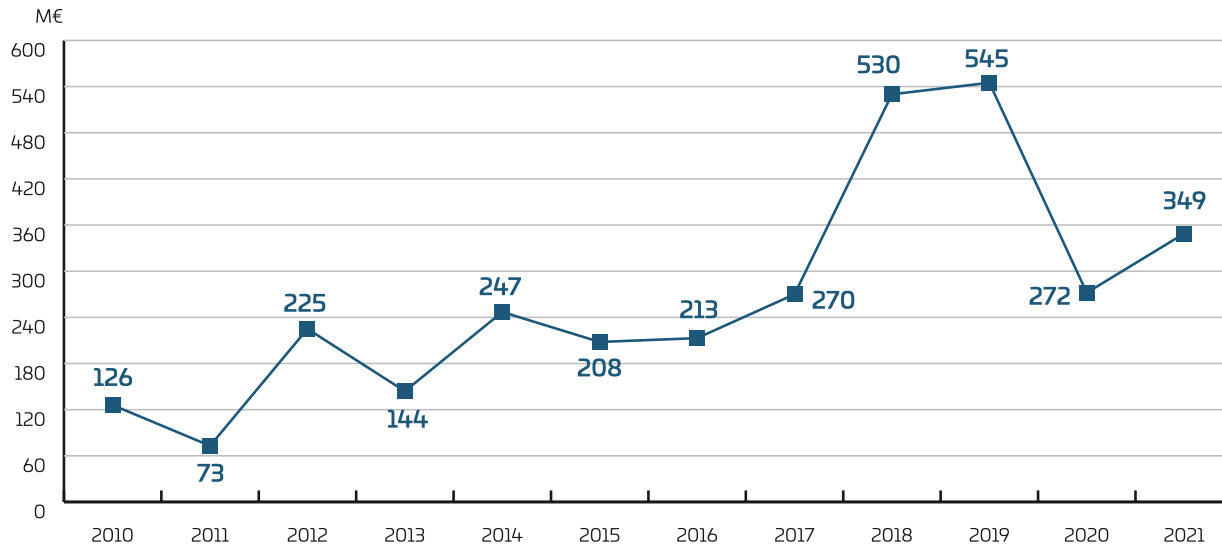
3 VEFA dont 2 en blanc

4,15% Taux prime

250 € HT/m²/an
de loyer prime

2 - Le marché de l'investissement 2021 de la Métropole Lilloise (suite)

ÉVOLUTION EN M€



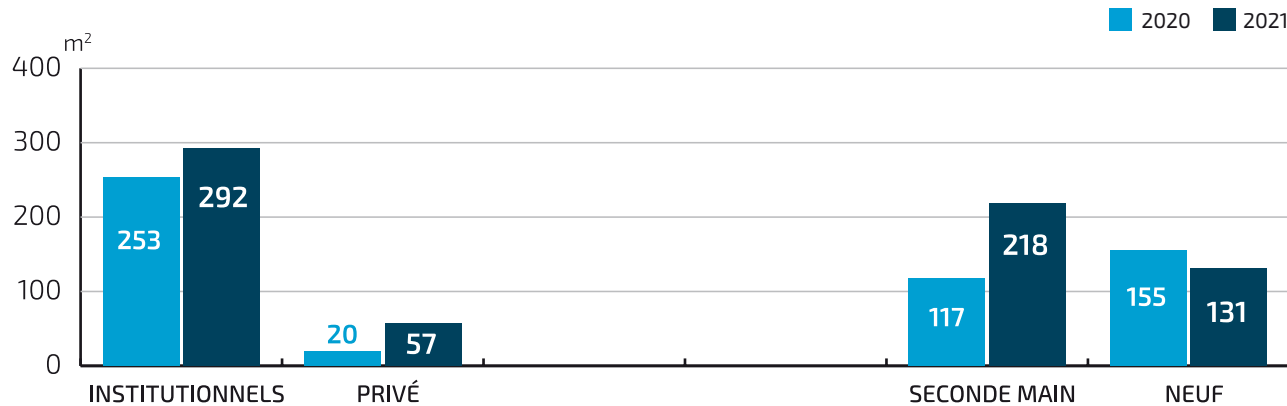
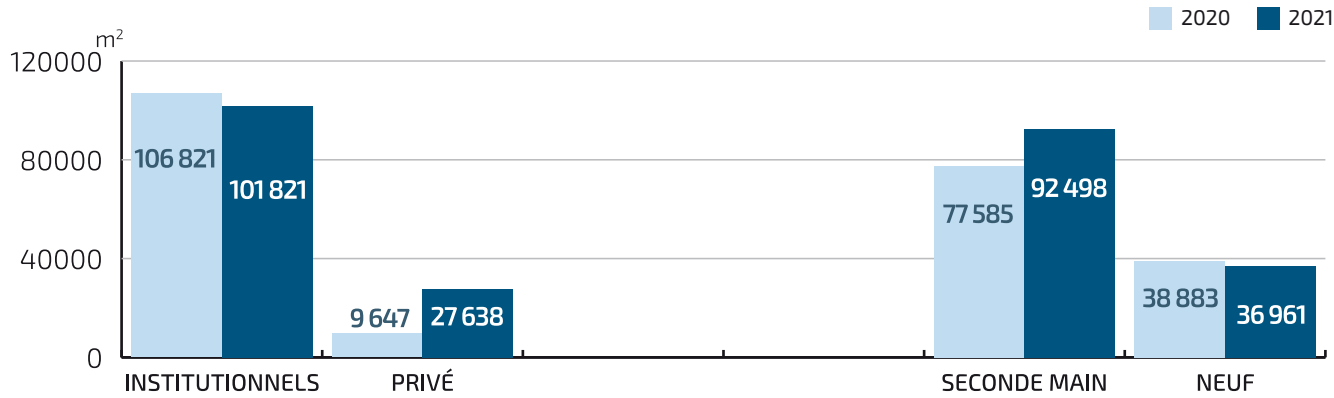
LES PRÈS BUSINESS



PARC DE LA HAIE



3 - Les parts de marché 2021



	2017	2018	2019	2020	2021
VEFA	15 VEFA	15 VEFA 86 000 m²	23 VEFA 108 000 m²	9 VEFA 34 557 m²	3 VEFA 20 000 m²
BLANCS	7 BLANCS	8 BLANCS 28 000 m²	10 BLANCS 40 000 m²	5 BLANCS 22 836 m²	2 BLANCS 11 800 m²



CRYSTAL & QUARTZ



LE LOUIS XIV

INVESTISSEMENT : LES PRINCIPALES RÉALISATIONS DE 2021



EMBLEM - VEFA
8 500 M² - EURALILLE



CHÂTEAU ROUGE - SECONDE MAIN
14 800 M² - GRANDS BOULEVARDS



TOUR EDGAR - NEUF / SM
2 500 M² - GRANDS BOULEVARDS



METROPORT - SECONDE MAIN
2 030 M² - VDA - HOTEL DE VILLE



HELIOS - SECONDE MAIN
8 070 M² - SUD METROPOLE HAUTE BORNE



PARC PLAZZA - SECONDE MAIN
5 547 M² - SUD METROPOLE HAUTE BORNE



LE TERTIAL - SECONDE MAIN
3 727 M² - ROCADE NORD OUEST



GA^L DE GAULLE - LA MADELEINE - SM
4 700 M² - GRANDS BOULEVARDS



GREEN CORNER - NEUF
3 000 M² - PARC TERTIAIRES



ORANGE - NEUF
19 500 M² - HOTEL DE VILLE



PANORAMA - VEFA
7 500 M² - ROCADE NORD OUEST



MIROIR DU SART - SECONDE MAIN
3 200 M² - GRANDS BOULEVARDS



MOLINEL - SECONDE MAIN
4 500 M² - GRANDS BOULEVARDS



CANONNIERS - SECONDE MAIN
4 700 M² - EURALILLE / LILLE GARE



ANALYSE DÉTAILLÉE DES 9 SECTEURS



EURALILLE - LILLE GARES - P36



LILLE CENTRE - P38



GRANDS BOULEVARDS - P40



PARCS TERTIAIRES - P42



VILLENEUVE D'ASCQ - P44



SUD MÉTROPOLE - HAUTE BORNE - P46



ROUBAIX-TOURCOING-RONCQ - P48

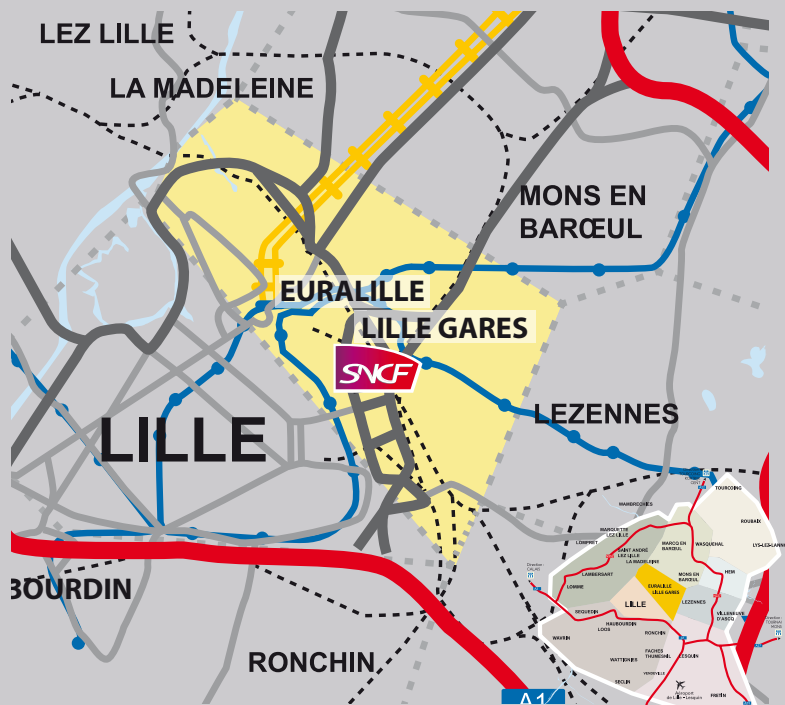


LILLE SUD/ EURASANTÉ - P50



ROCADE NORD OUEST - P52

EURALILLE / LILLE GARES



TENDANCES

Investissement NEUF > 4 / 4,5 % Investissement 2^{de} MAIN > 4,5 / 5 %

DEMANDE

PRIX

EVOLUTION DU STOCK

CRÉATION DE SURFACE

Le mot de Stéphane HUEL



La bonne tenue du marché pour 2021 n'aura pas été portée par Euralille qui ne pèse que pour 7% du marché (contre 14 % pour 2019) pour un volume transacté de 12 541 m² en 22 opérations (23 en 2020 et 24 en 2019).

On constate donc une moyenne très à la baisse sur les surfaces commercialisées. Les grands comptes n'auront que trop peu répondu présents sur cette année encore incertaine pour les grandes entreprises.

La livraison de l'opération « SHAKE » est prévue pour l'été 2022 avec 9 500 m² de disponible mais soulignons la signature sur cet immeuble après WE WORK, du Cabinet PWC (1500 m²)

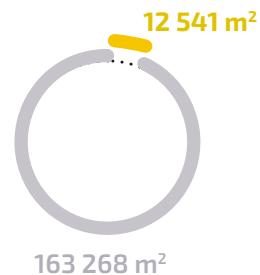
L'autre fait également majeur est la mise sur le marché d'immeubles de seconds-mains bien positionnés dont certains libérés par la MEL : Euralliance, Saint-Maurice, .. et un nouveau cap pour la Tour Lilleurope qui va vivre une « seconde jeunesse » avec un nouveau look à découvrir !

Le neuf continue également son développement avec des opérations importantes comme « EMBLEM » pour plus de 8 000 m², « AGORA » sur le quartier de la Gare Lille-Flandres, pour plus de 16 000 m².

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

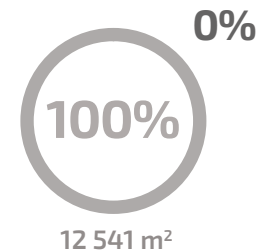
2017 : 11%
2018 : 19%
2019 : 20%
2020 : 14%

2021 : 7 %



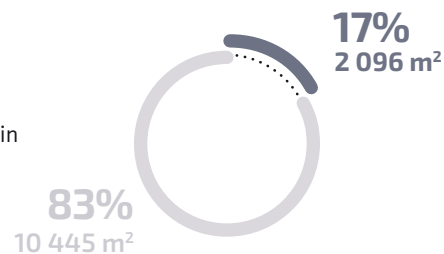
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

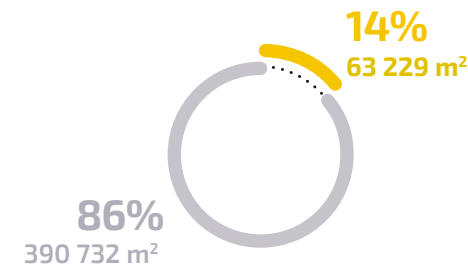


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 453 951 m²



VALEURS LOCATIVES - 2021

< À 139 EUROS

3 970

2 Transactions

140-165

1 486

3 Transactions

166-175

3 463

7 Transactions

176-200

1 916

6 Transactions

> ou = 201

1 706

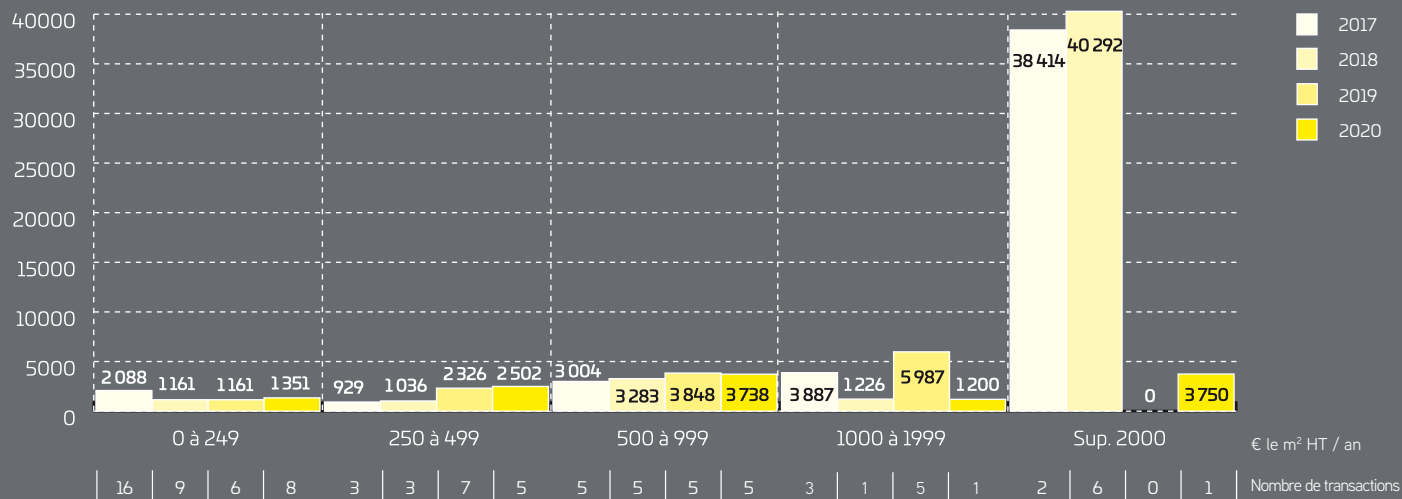
4 Transactions

0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 m²

CHIFFRES CLEFS	2018	2019	2020	2021	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	48 322	46 998	13 322	12 541	⬇️
Nombre de transactions :	31	24	23	22	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	1 559	1 958	579	570	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	28 556	20 423	27 344	30 355	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	1 136	2 339	17 416	32 874	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	8 225	13 173	37 625	1 100	⬇️
Projets	18 000	27 169	0	95 550	⬆️

VALEURS en € m² par an Neuf **220/240** Seconde main **190/210**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



NOW CONNECTED
TOUR LILLEUROPE : 1 250 m²



PWC THE SHAKE : 1 200 m²



REGION HDF
TOUR LILLEUROPE : 4 000 m²

OFFRES



LE ROMARIN : 4 113 m²

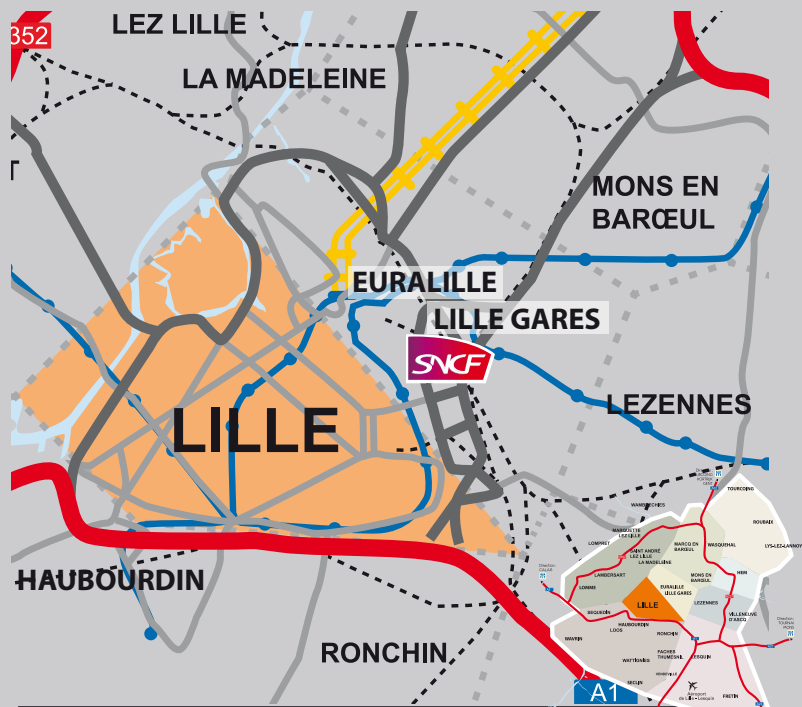


The SHAKE : 9 646 m²



TOUR LILLEUROPE :
6 062 m²

LILLE / CENTRE VILLE

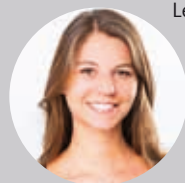


TENDANCES

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

- DEMANDE
- PRIX
- EVOLUTION DU STOCK
- CRÉATION DE SURFACE

Le mot d'Emmanuelle CORRION



Le secteur du Centre-Ville de Lille reste un secteur dynamique et prisé pour les entreprises !

La localisation, les transports, les services et commerces restent un atout majeur offrant la première place à ce secteur : La demande placée en m² représente 24% du marché soit environ 42.000 m². (Cf.2021 : 30.539m²)

Le nombre de transactions a été multiplié par 2 : 114 transactions sur 423, ce qui représente 27% du marché.

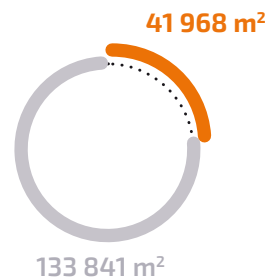
Les programmes réhabilités avec des prestations haut de gamme, comme « Le 31 Rue de Béthune », « Le Rihour », « Le Grand Place » ont répondu aux attentes des utilisateurs.

METRONOME (7000 m²) est la prochaine opération du centre ville.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

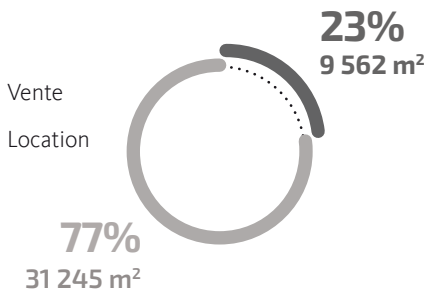
- 2017 : 25%
- 2018 : 15%
- 2019 : 17%
- 2020 : 32%

2021 : 24%



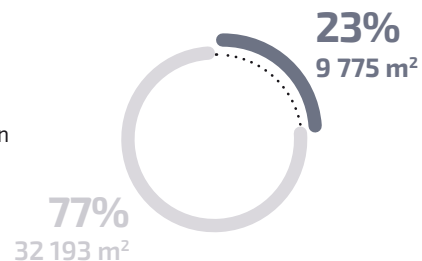
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

- Vente
- Location

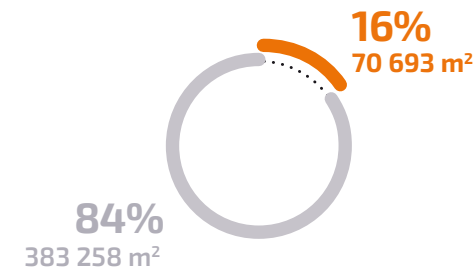


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

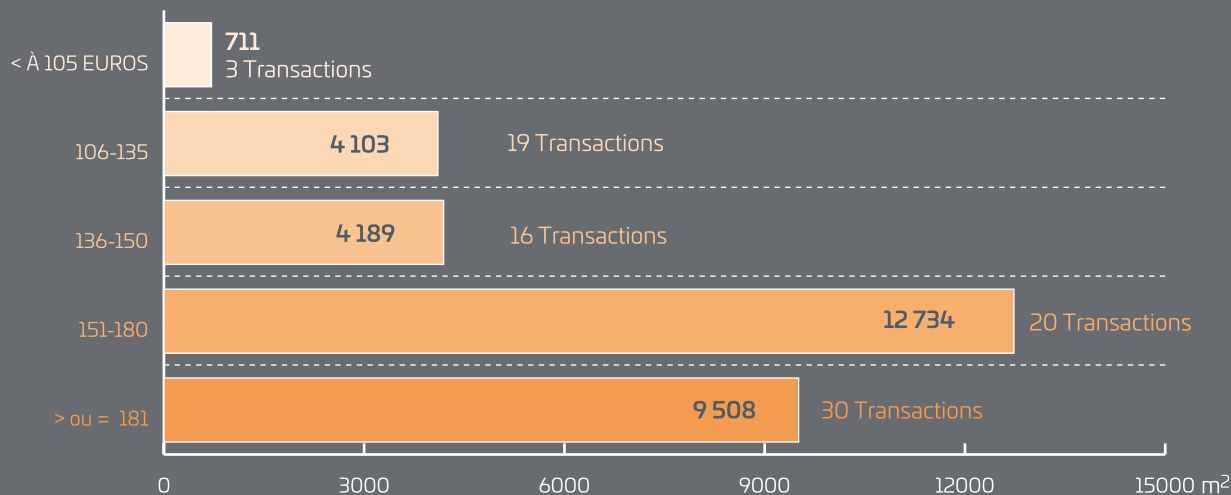
- Neuf
- Seconde main



STOCK À 1 AN : 453 951 m²



VALEURS LOCATIVES - 2021



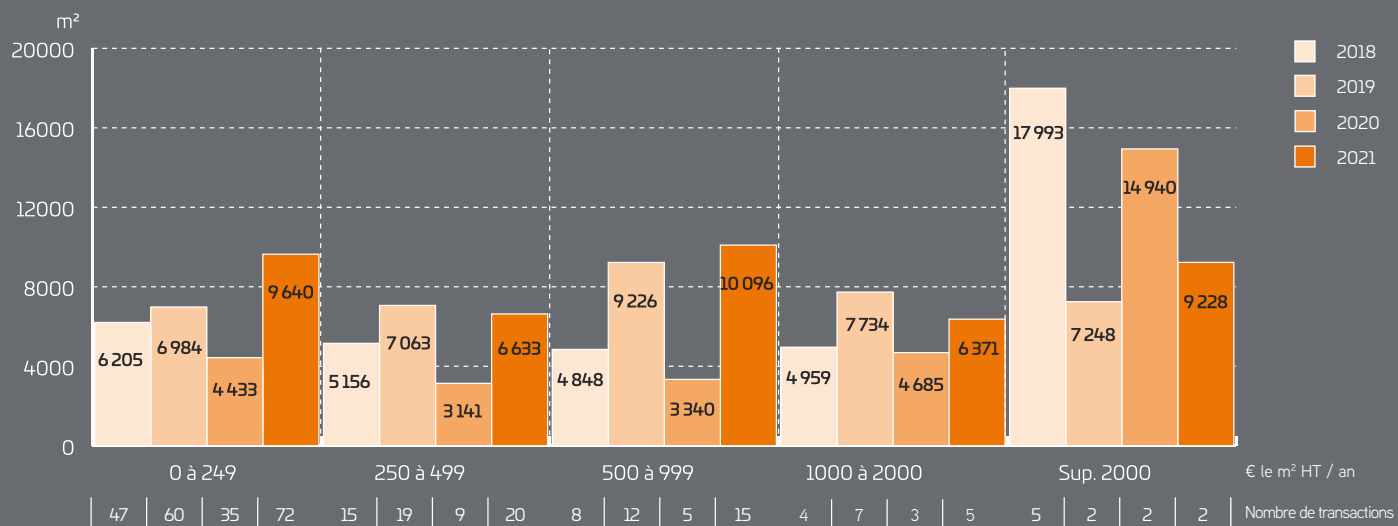
CHIFFRES CLEFS

	2018	2019	2020	2021	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	39 161	38 255	30 539	41 968	⬆️
Nombre de transactions :	79	100	54	114	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	496	383	566	368	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	43 573	42 725	54 748	66 795	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	10 448	11 242	1 592	3 888	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	0	4 209	4 906	10 720	⬆️
Projets		28 699	28 699	28 000	⬇️

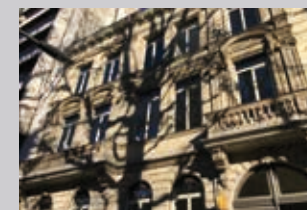
VALEURS en € m² par an Neuf **180/220**

Seconde main **150/180**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



IKOS CONSULTING : 145 m²



NEO ENERGIES : 262 m²



SIMPLON : 584 m²

OFFRES



LE 31 : 1 060 m²

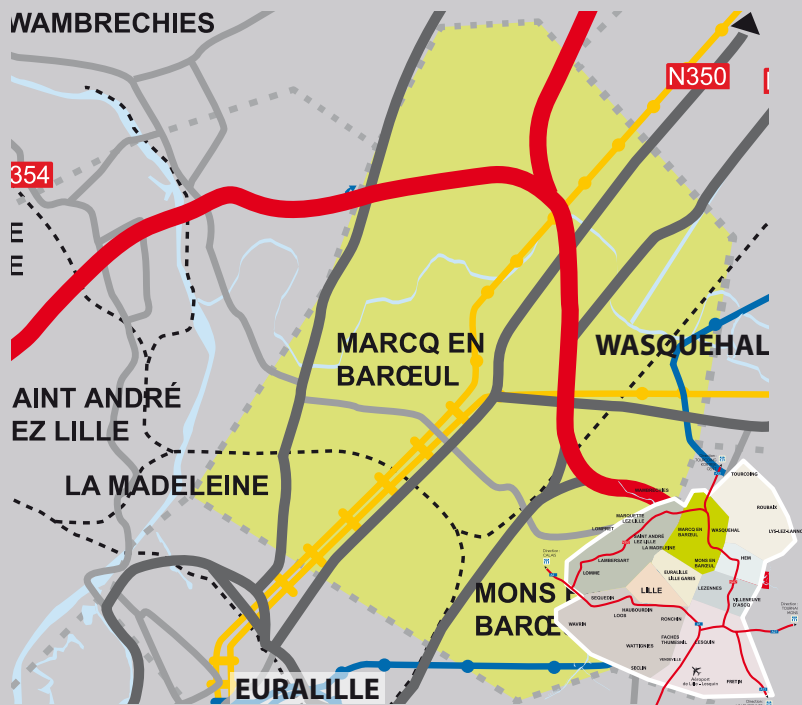


LE LUCIO : 845 m²



RUE DES POISSONCEAUX : 2 410 m²

GRANDS BOULEVARDS



TENDANCES

Investissement NEUF > 4,8 / 5,3 % Investissement 2nde MAIN > 5,5 / 6,5 %

DEMANDE

PRIX

EVOLUTION DU STOCK

CRÉATION DE SURFACE

Le mot de Florent DUJARDIN



Avec 18 900m² et 11% de part de marché, le secteur des Grands boulevards se situe en dessous de ses performances précédentes (14% de PDM en 2020). Cette performance est expliquée par seulement 2 transactions supérieures à 1000m² avec la signature d'EOS (3 000m²) et Newton (4 500m²). Cependant ce secteur confirme sa dynamique en volume puisqu'on y réalise un record en nombres de transactions.

(50) Des programmes de qualité comme PARENTHÈSE (6 500m²) ou LE MARC'Q (5 600m²) confère à ce secteur de belles perspectives d'avenir.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

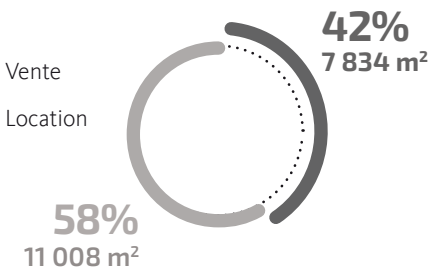
2017 : 11%
2018 : 13%
2019 : 14%
2020 : 14%

2021 : 11%



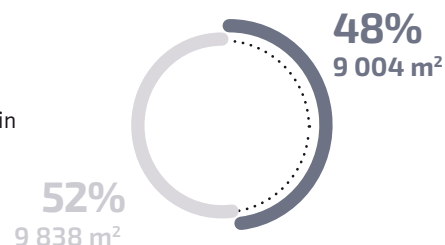
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

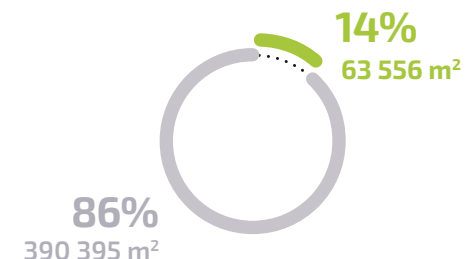


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

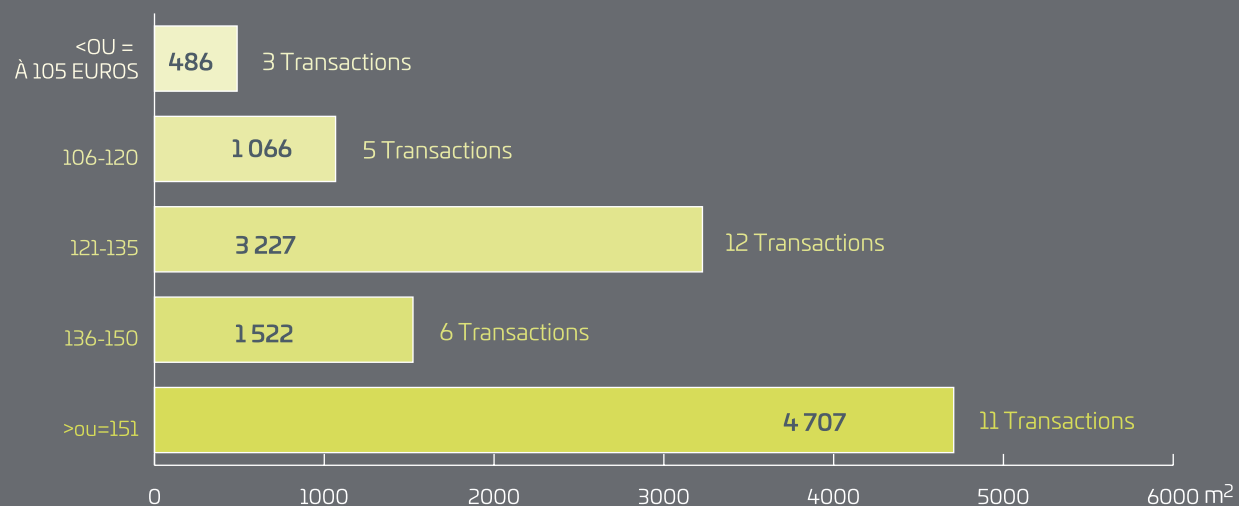
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 453 951 m²



VALEURS LOCATIVES - 2021



CHIFFRES CLEFS

	2018	2019	2020	2021	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	34 638	32 195	13 212	18 842	⬆️
Nombre de transactions :	67	51	45	50	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	517	631	294	377	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	56 768	60 597	43 104	55 362	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	8 835	9 539	14 902	8 194	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	26 224	13 967	18 194	5 121	⬆️
Projets	22 682	9 555	29 254	56 424	⬆️

VALEURS en € m² par an

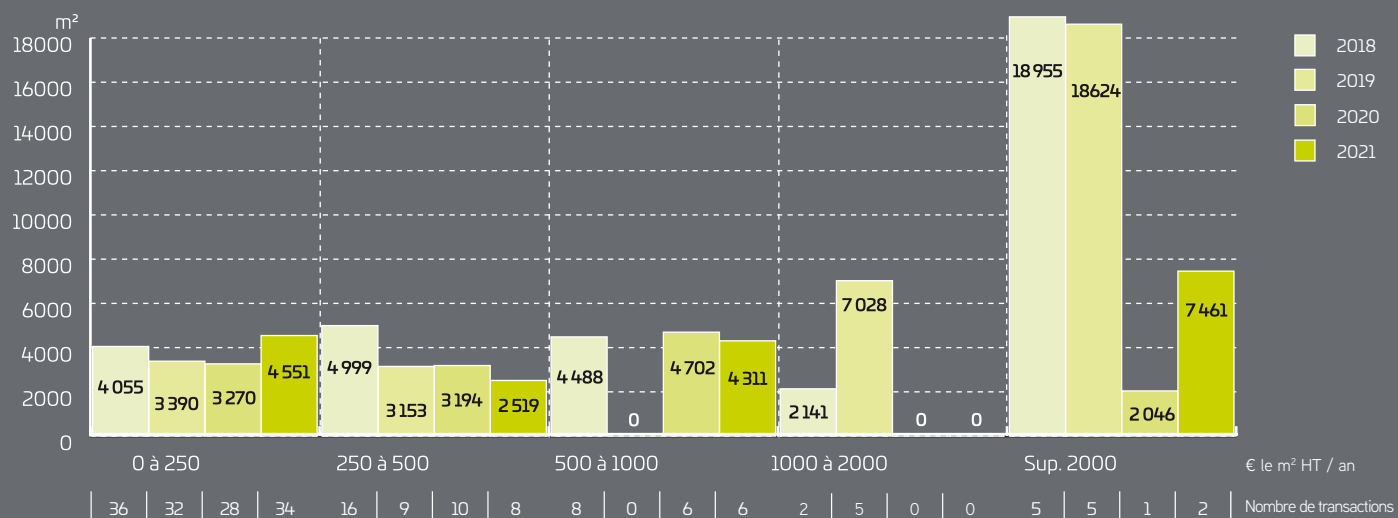
Neuf

160/175

Seconde main

130/150

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



DS AVOCATS : 300 m²



EOS CONTENTIA : 3 000 m²



REEZOCAR AMIRAL : 740 m²

OFFRES



LE DAMIER : 4 223 m²



Le MARC'Q : 5 660 m²



PARC EUROPE : 5 938 m²

PARCS TERTIAIRES



TENDANCES

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

DEMANDE PRIX
 EVOLUTION DU STOCK CRÉATION DE SURFACE

Le mot d'Anaïs MENGHETTI



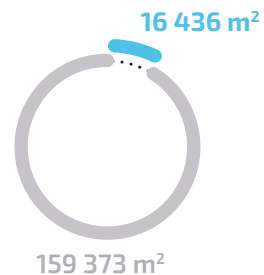
Le secteur des parcs tertiaires a représenté en 2021, 9% du marché avec 16.400 m² commercialisés pour 45 opérations. Ce secteur a donc connu une croissance de l'ordre de 300% en termes de surfaces commercialisées comparativement à l'année 2020, avec 75% d'opérations en location, et 25% de ventes. Ce rebond s'explique, malgré l'impact de la crise sanitaire ayant entraîné de nombreux reports, par les 4 transactions de plus de 1.000 m² (comme Docapost : 2650 m². Cyrillus : 1.300 m² ...).

Les valeurs locatives se stabilisent à 160-170 € HT/m²/an pour les programmes neufs et aux alentours de 120€ HT pour les immeubles de seconde main. 2022 continuera d'offrir de belles opportunités d'implantation pour les utilisateurs, en seconde main avec les parcs de la Cimaise, Business Pôle, City Park et sur les programmes neufs avec Green Corner, Green Park et le Jardin d'eau.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

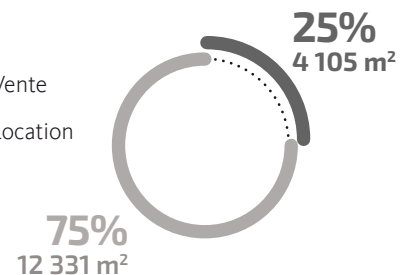
2017 : 10%
 2018 : 08%
 2019 : 17%
 2020 : 09%

2021 : 9%



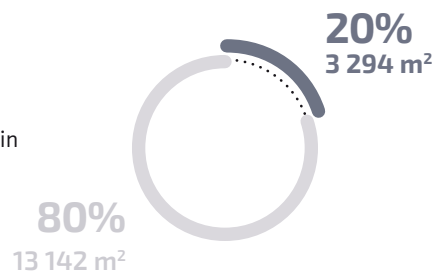
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
 ■ Location

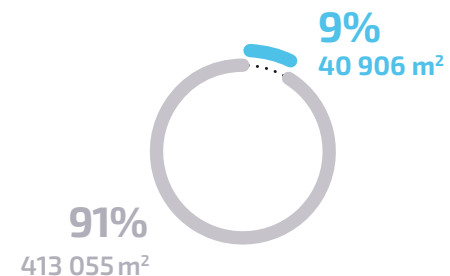


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

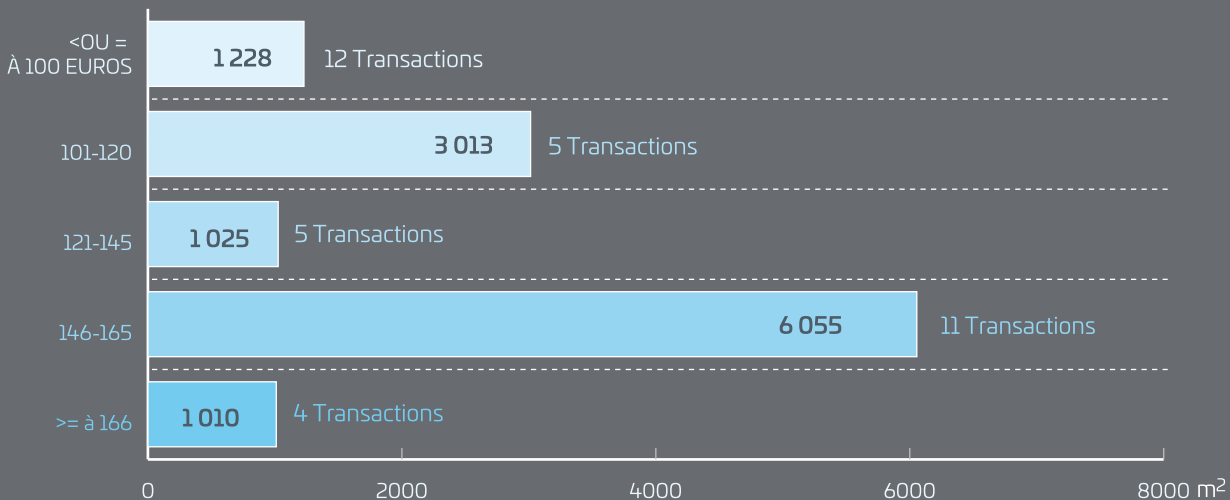
■ Neuf
 ■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 453 951 m²



VALEURS LOCATIVES - 2021



CHIFFRES CLEFS

	2018	2019	2020	2021	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	21 186	40 294	8 836	16 436	⬆️
Nombre de transactions :	37	45	36	45	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	573	895	2 456	365	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	19 805	20 100	53 004	38 608	⬇️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	2 834	15 553	1 833	2 297	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	4 868	0	4 498	0	⬇️
Projets	43 053	26 112	64 000	83 010	⬆️

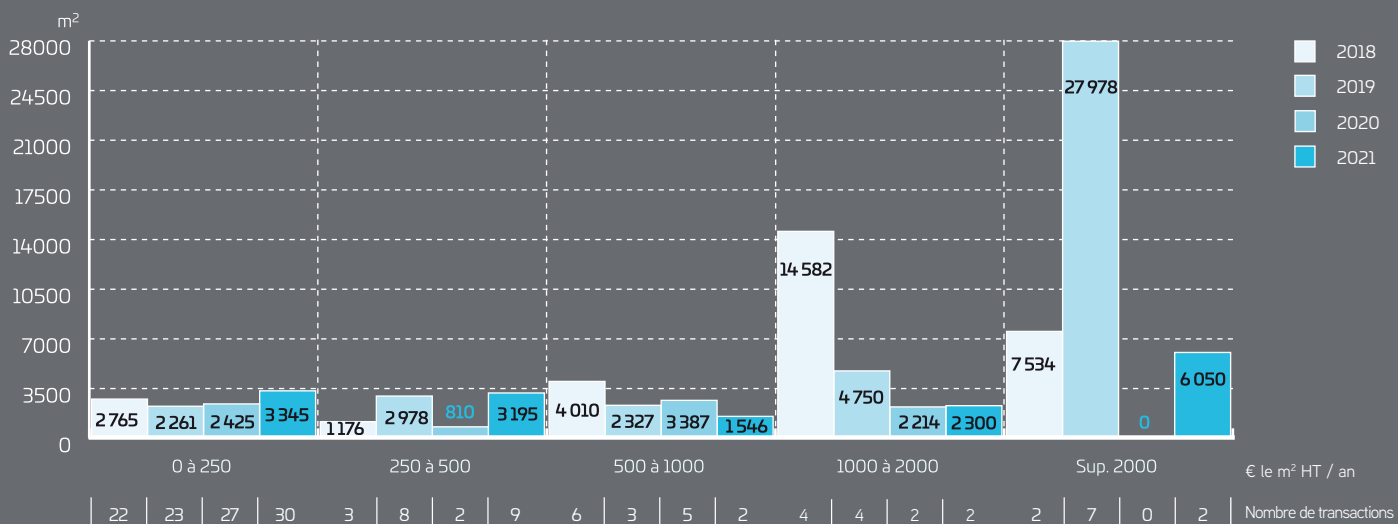
VALEURS en € m² par an

Neuf **155/165**

Seconde main

125/145

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



CYRILLUS : 1 300 m²



OLIVER'S STORE : 1 000 m²



VILOGIA : 1 000 m²

OFFRES



BUSINES SPOLE : 1 561 m²

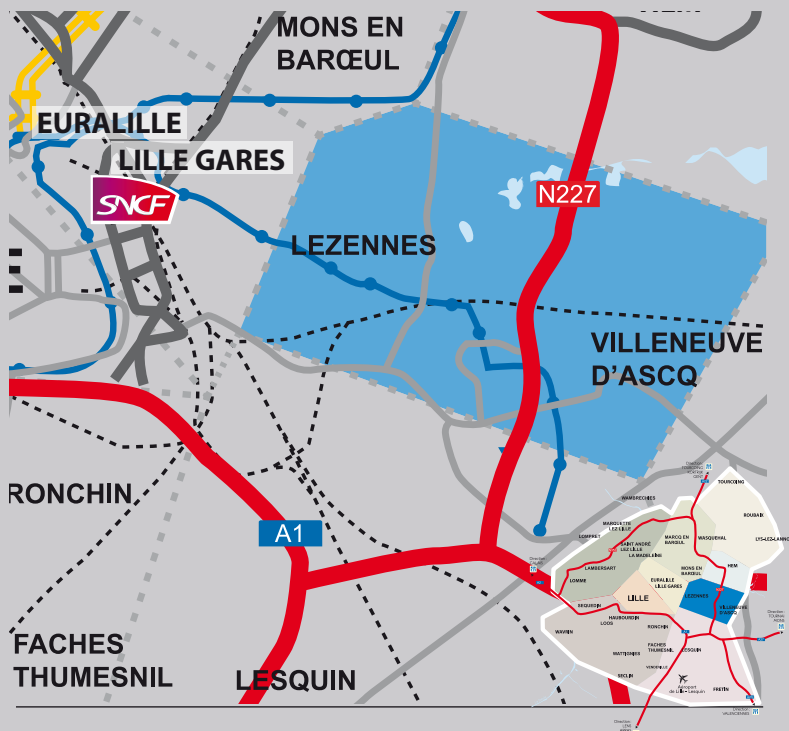


GREEN CORNER : 830 m²



GREEN PARK : 2 272 m²

VILLENEUVE D'ASCQ



TENDANCES

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

DEMANDE

PRIX

EVOLUTION DU STOCK

CRÉATION DE SURFACE

Le mot de Benjamin RONSE



Le secteur de Villeneuve d'Ascq, Centre-Ville, retrouve sa tendance d'avant COVID et recolle aux résultats de 2017-2019, avec ses 16000 m² de bureaux transactés en 2021.

Cette tendance doit néanmoins être atténuée car elle s'explique principalement par la transaction de VILOGIA sur le programme neuf THE HOPE, sur 11.300 m², la seule transaction dans le neuf sur le secteur.

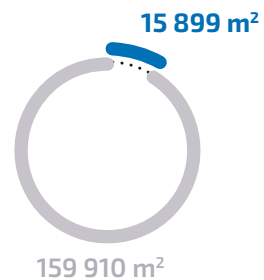
Avec 16 demandes placées sur le secteur l'année dernière, la moyenne des surfaces transactées est de 305 m² si l'on ne tient pas compte de la transaction VILOGIA.

Concernant le stock, de nombreux programmes vont venir booster le neuf sur Villeneuve d'Ascq : HOPE, TRIOPOLIS, WELLICE, ou encore la RUE DES TECHNIQUES. Ce qui présage une bonne dynamique pour les années à venir !

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

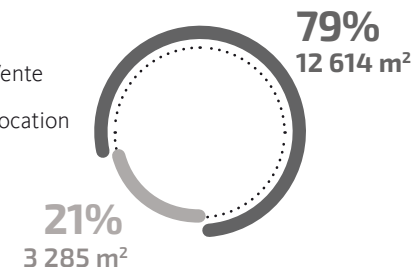
2017 : 09%
2018 : 07%
2019 : 10%
2020 : 04%

2021 : 9%



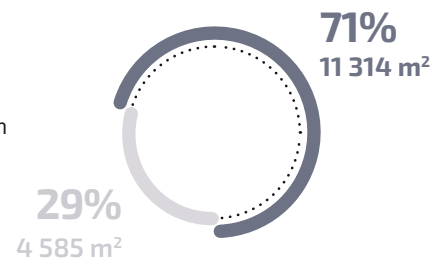
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

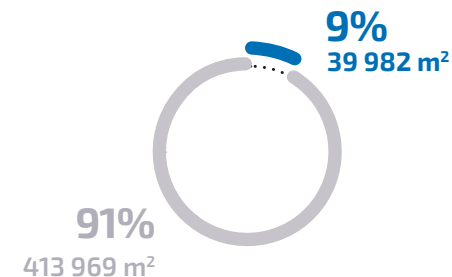


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

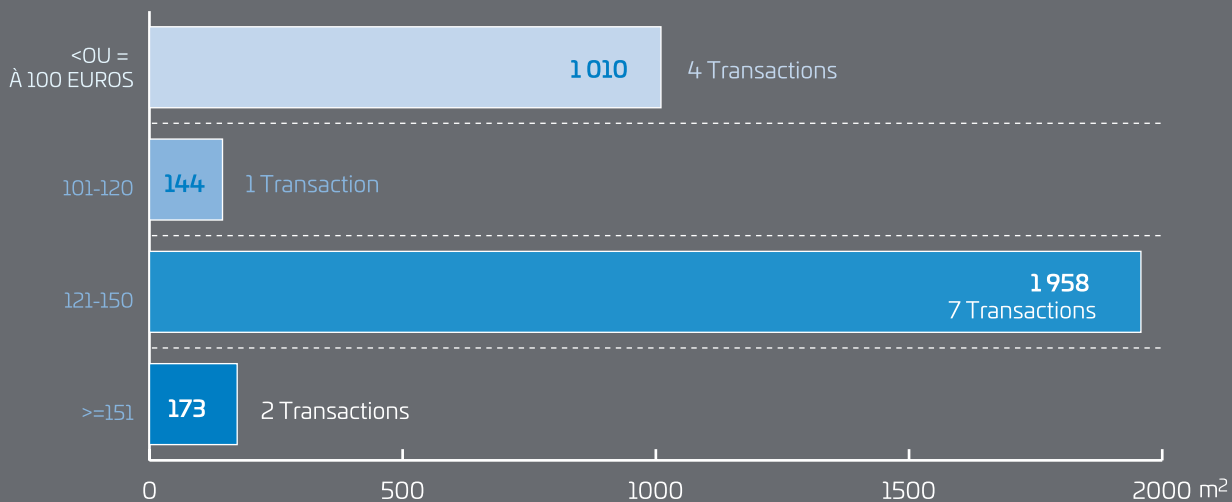
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 453 951 m²



VALEURS LOCATIVES - 2021



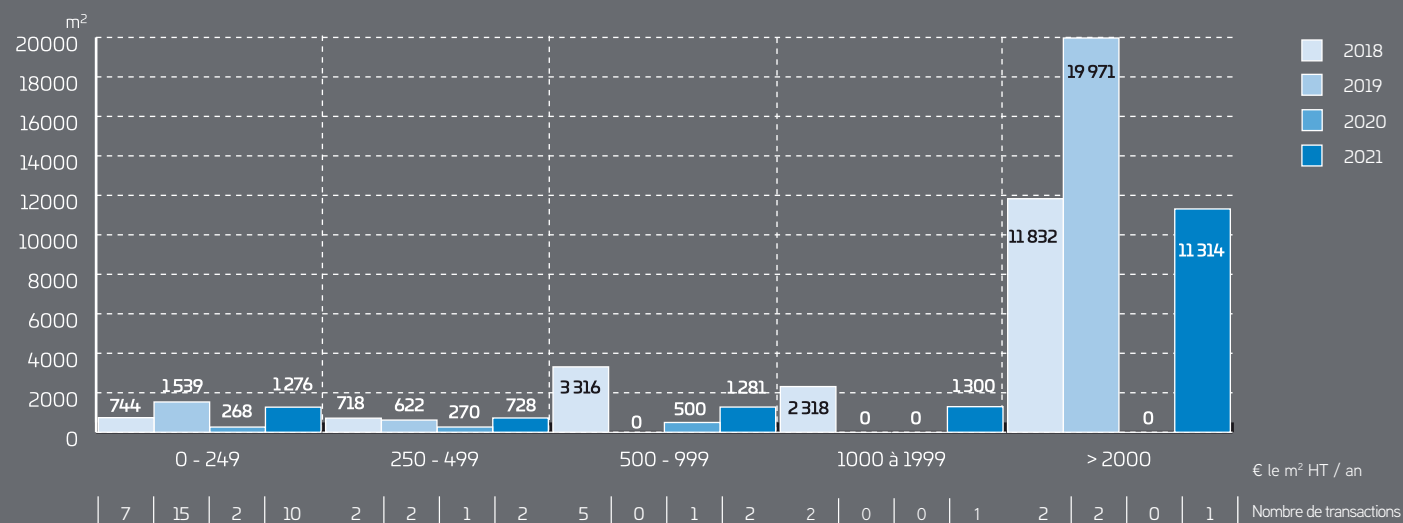
CHIFFRES CLEFS

	2018	2019	2020	2021	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	18 928	22132	1 038	15 899	⬆️
Nombre de transactions :	18	19	4	16	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	1 052	1 165	260	994	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	10 184	7 696	22 956	35 759	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	7 755	17 751	14 189	4 223	⬇️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	10 391	34 234	50 567	15 674	⬇️
Projets	31 610	0	0	0	⊖

VALEURS en € m² par an Neuf **160/170**

Seconde main **125/150**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



RESSOURCES FORMATION :
375 m²



SCAN GLOBAL : 150 m²



VILOGIA : 11 314 m²

OFFRES



HOPE : 16 700 m²

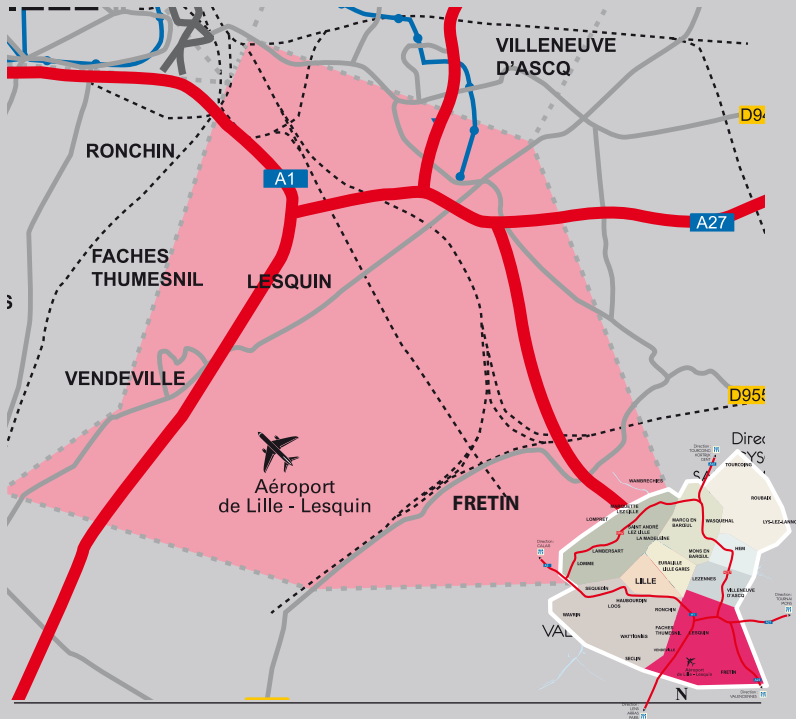


RUE DES TECHNIQUES : 8 338 m²



LE TRIOPOLIS : 4 258 m²

SUD MÉTROPOLE HAUTE BORNE



TENDANCES

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

DEMANDE

PRIX

EVOLUTION DU STOCK

CRÉATION DE SURFACE

Le mot de Stéphane GREUGNY



Avec 28 000 m² transactés soit 16 % des m² placés et 44 transactions pour 423 transactions réalisés en 2021, le secteur sud Métropole affiche toujours autant de dynamisme.

En effet, l'attractivité demeure grâce à son positionnement géographique tourné vers l' A1 et l' A23.

Cependant, il faudra surveiller les stocks qui sont de 82 000 m² et qui représente 18% du volume global de la Métropole.

Mais les opportunités demeurent et certains bâtiments se transforment

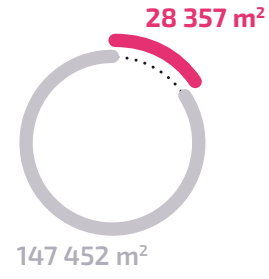
ou sont rasés pour donner place à de nouveaux projets.

Ce secteur reste une valeur sûre et réalise encore cette année de belles transactions comme Mondial Relay, Socotec, Flexo, Zodio, Auchan...

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

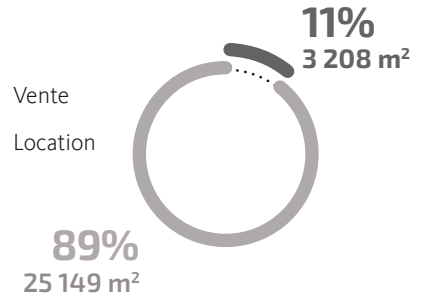
2017 : 11%
2018 : 18%
2019 : 11%
2020 : 20%

2021 : 16%



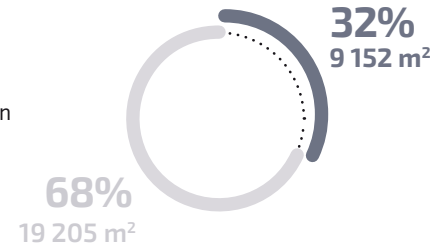
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

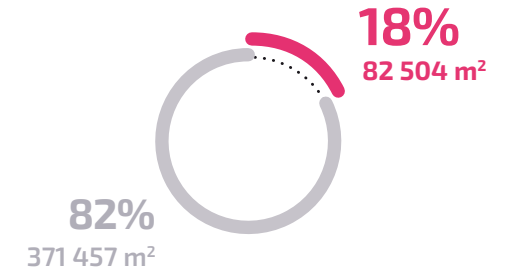


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

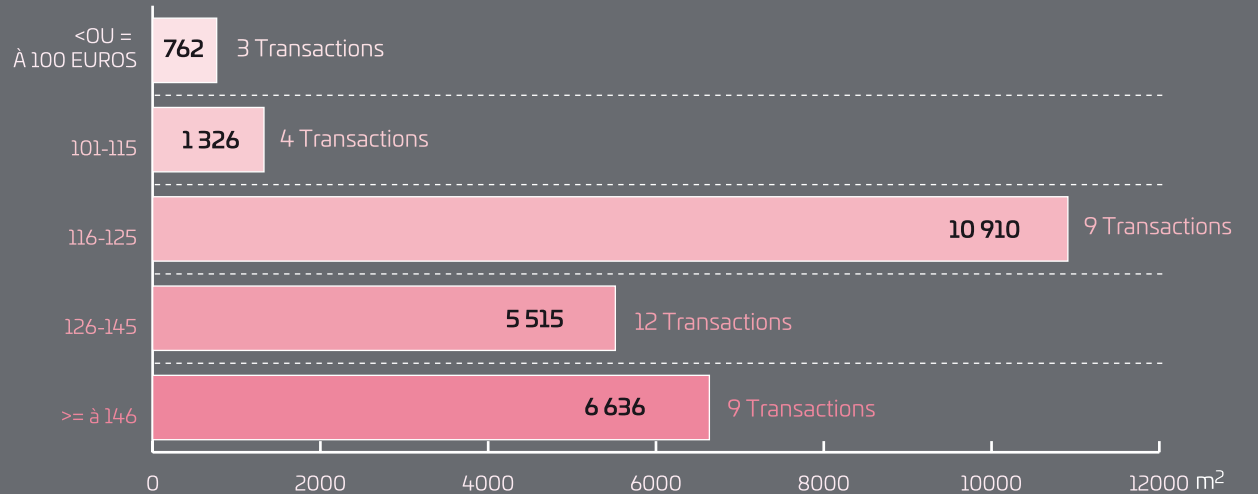
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 453 951 m²



VALEURS LOCATIVES - 2021



CHIFFRES CLEFS

	2018	2019	2020	2021	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	45 790	25 695	19 528	28 357	⬆️
Nombre de transactions :	56	41	35	44	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	836	627	558	644	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	25 162	30 052	48 433	80 043	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	8 185	19 988	12 482	2 461	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	15 830	5 766	3 600	0	⬆️
Projets	25 942	25 050	14 167	25 408	⬆️

VALEURS en € m² par an

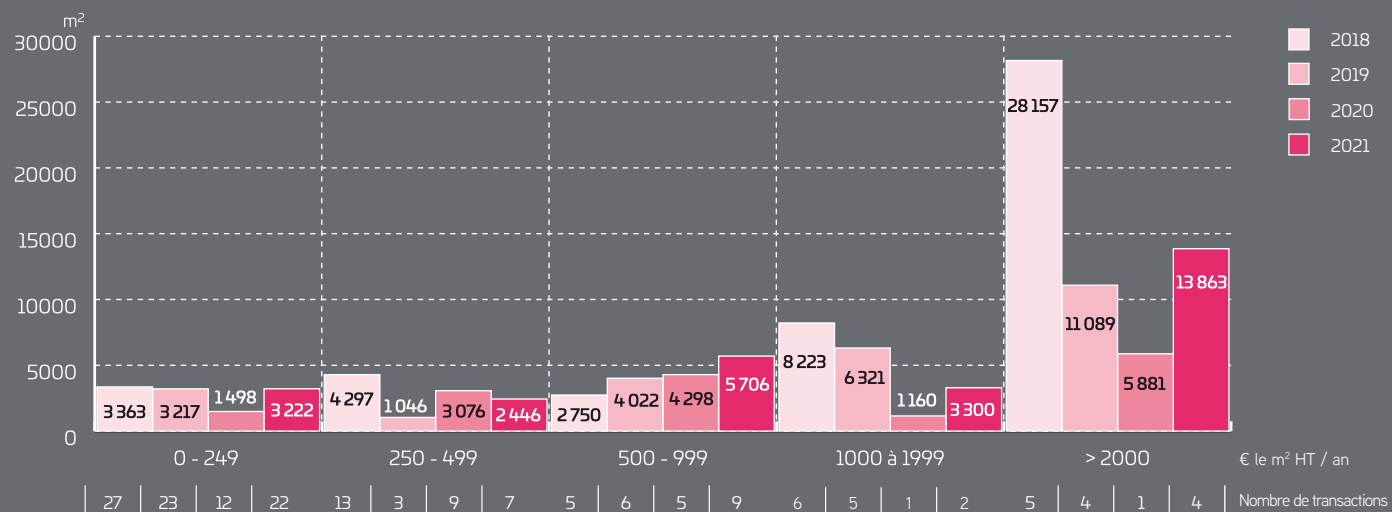
Neuf

145 / 155

Seconde
main

125 / 135

TAILLE DES TRANSACTIONS



OFFRES



FLEX O CLOUD : 2 332 m²



MONDIAL RELAY : 5 479 m²



SOCOTEC : 3 500 m²



EUREKA : 2 520 m²

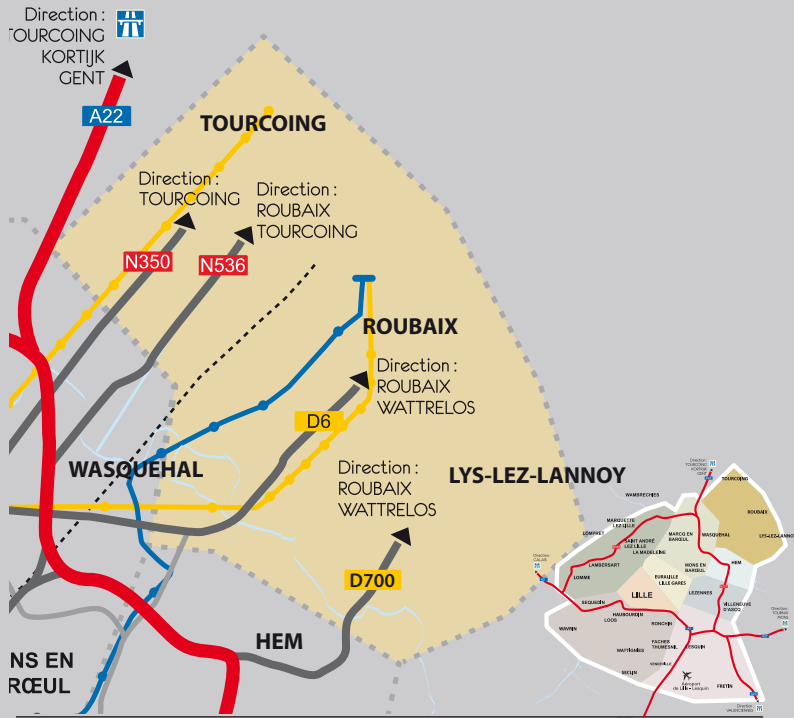


THE CLOUD CITY : 13 227 m²



GREEN OFFICE : 2 619 m²

ROUBAIX - TOURCOING RONCQ



TENDANCES

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

DEMANDE ▼

PRIX ▼

EVOLUTION DU STOCK ▲

CRÉATION DE SURFACE ▼

Le mot de Florent DUJARDIN



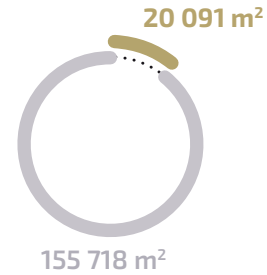
Le secteur de Roubaix / Tourcoing / Roncq réalise l'une de ses meilleures années en terme de PDM, 11% contre 6% en moyenne sur les 5 dernières années. Cette progression est portée principalement par les transactions supérieures à 1000m² (7 Transactions) comme VERBAUDET (4 500m²), la CITE NUMERIQUE (1 600m²) ou encore VILOGIA (1 500m²). Le nombre d'affaires reste constant par rapport aux autres années (32). Ce secteur qui bénéficie d'un stock d'offres important permettant de garder de l'attractivité par la grand nombre de

solutions offertes pour les recherches d'implantation.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

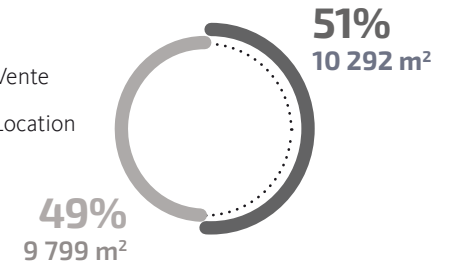
2017 : 06%
2018 : 08%
2019 : 04%
2020 : 04%

2021 : 11%



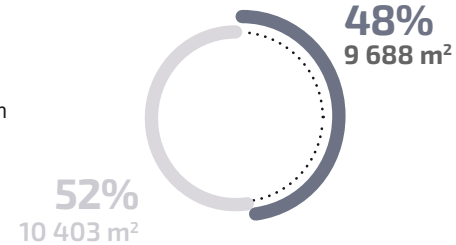
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

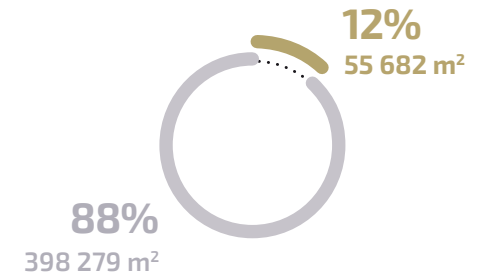


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

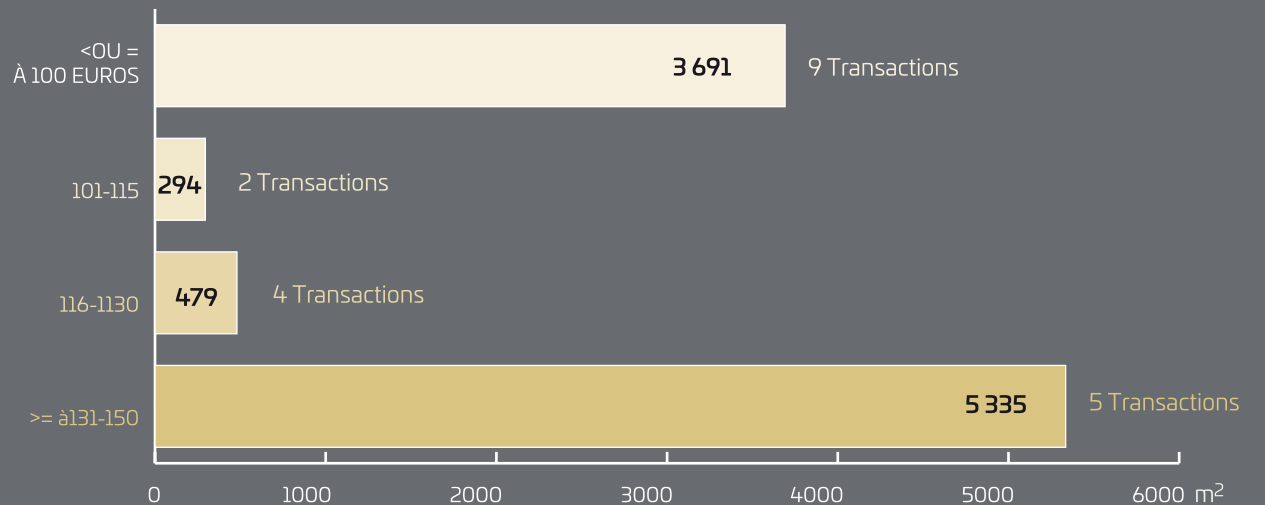
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 453 951 m²



VALEURS LOCATIVES - 2021

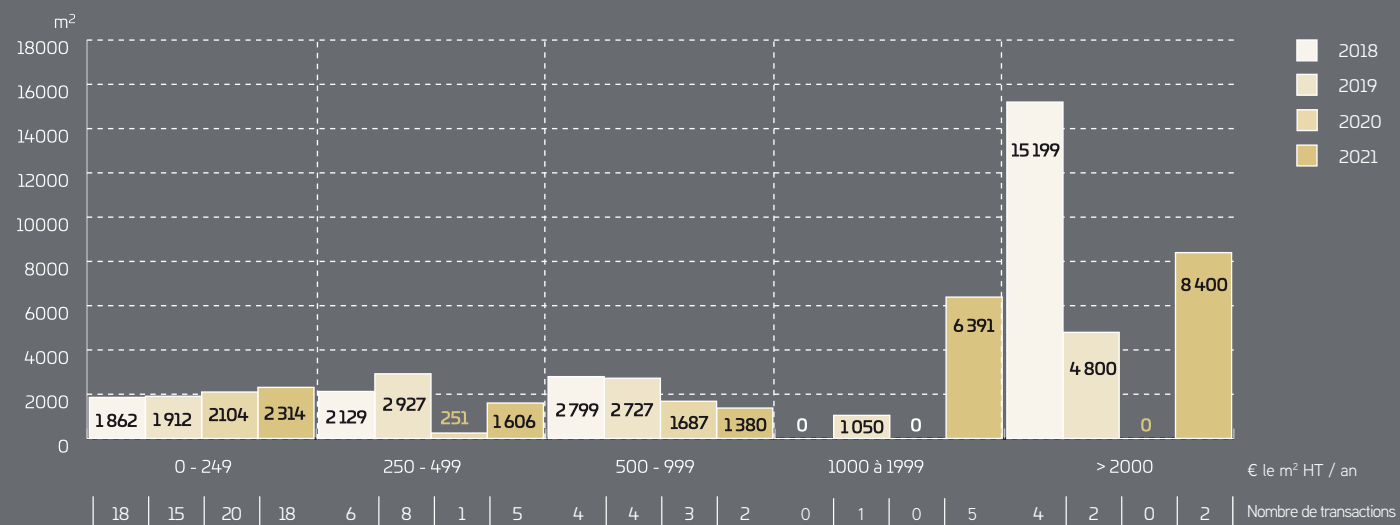


CHIFFRES CLEFS

	2018	2019	2020	2021	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	21 989	13 416	4 042	20 091	⬆️
Nombre de transactions :	32	30	24	32	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	687	447	168	628	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	53 411	56 724	64 495	52 334	⬇️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	2 991	1 979	1 588	3 347	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	5 032	5 032	6 746	1 200	⬇️
Projets	16 260	0	10 451	20 039	⬆️

VALEURS en € m² par an Neuf **145/160** Seconde main **85/110**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



ADAP ECO CITÉ INITIATIVE : 1 006 m²



VERTBAUDET : 4 500 m²



VILOGIA : 1 400 m²

OFFRES



FOREST PARK : 1 799 m²

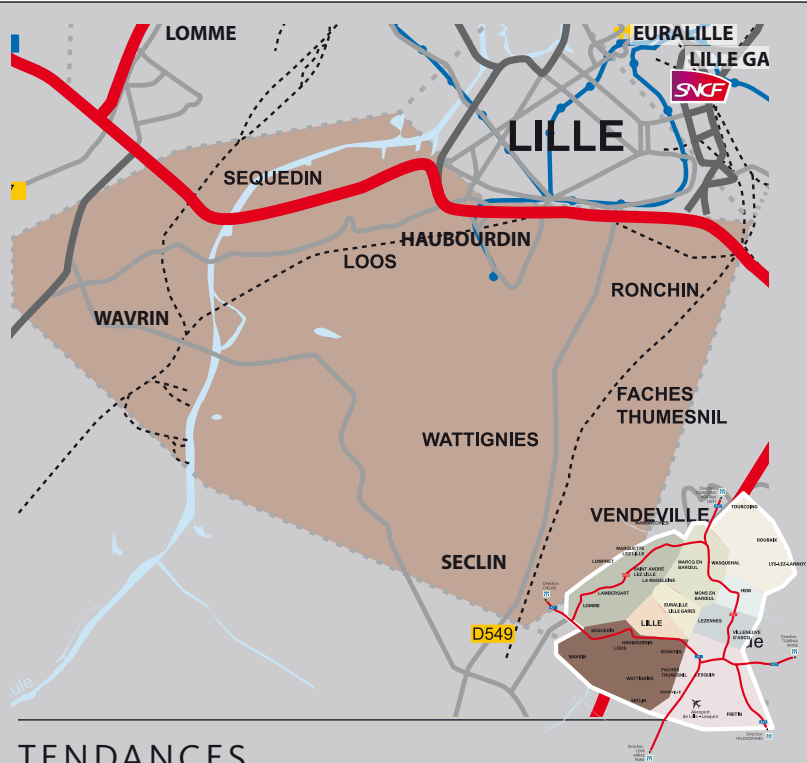


GREEN CRISTAL : 4 931 m²



LEQUATUOR : 2 140 m²

LILLE SUD - EURASANTÉ



TENDANCES

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

DEMANDE ➔

PRIX ➔

EVOLUTION DU STOCK ➔

CRÉATION DE SURFACE ➔

Le mot d'Emmanuelle CORRION



Le secteur Lille Sud/ Eurasanté a montré une progression par rapport aux dernières années.

Le Parc Eurasanté réunit à ce jour 200 entreprises.

La demande placée en m² représente 3% du marché, soit 6040 m².

Le nombre de transaction représente 9% du marché, soit 46 transactions sur 423.

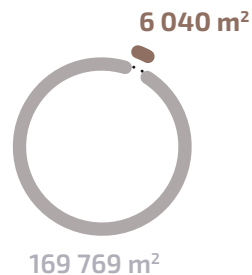
Nous remarquons que ce secteur est propice aux petites et moyennes transactions.

Le 1^{er} T 2022 est prometteur d'une année dynamique avec de belles transactions déjà réalisées depuis le début de l'année et des projets de constructions à venir !

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

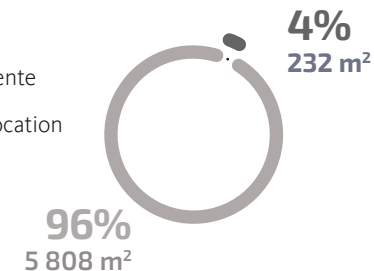
2017 : 04%
2018 : 04%
2019 : 04%
2020 : 01%

2020 : 3%



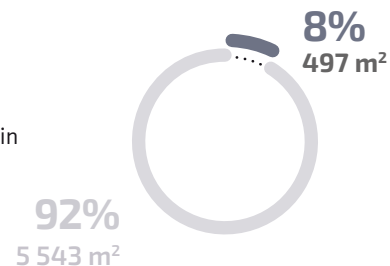
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

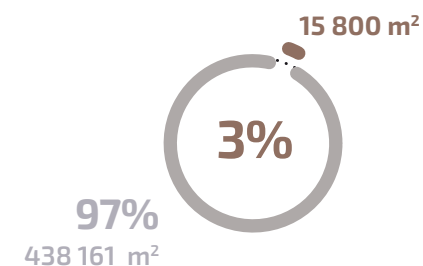


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

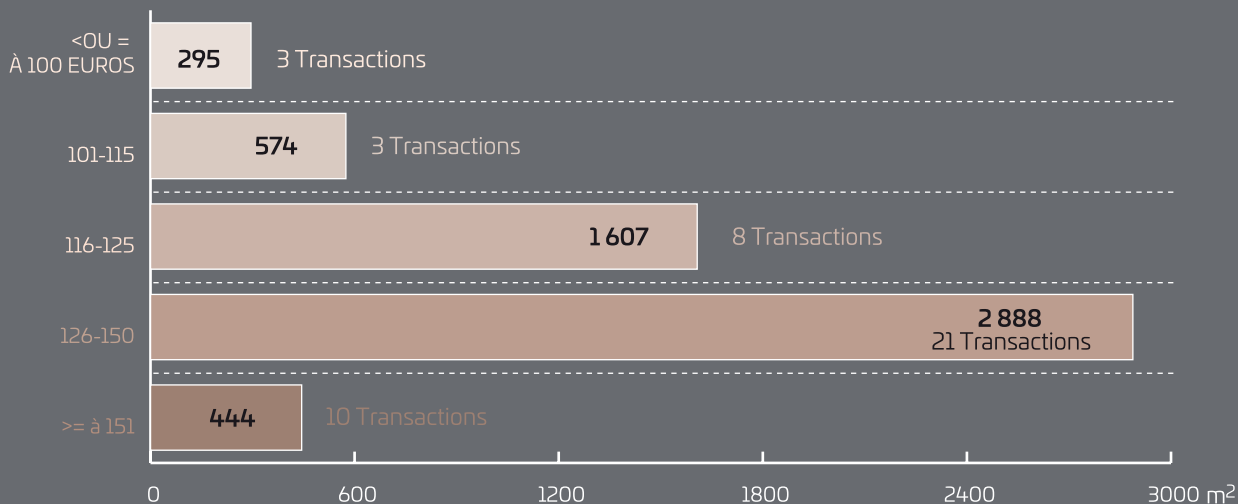
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 453 951 m²



VALEURS LOCATIVES - 2021



CHIFFRES CLEFS

	2018	2019	2020	2021	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	10 429	3 005	608	6 040	▼
Nombre de transactions :	31	21	4	46	▼
Taille moyenne des transactions : (m ²)	336	143	152	131	▲
Stock disponible à 6 mois (m ²)	7 434	5 717	10 233	15 800	▲
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	3 215	3 080	0	0	▼
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	5 059	5 059	0	7 000	▼
Projets	9 054	1 054	0	8 700	▼

VALEURS en € m² par an

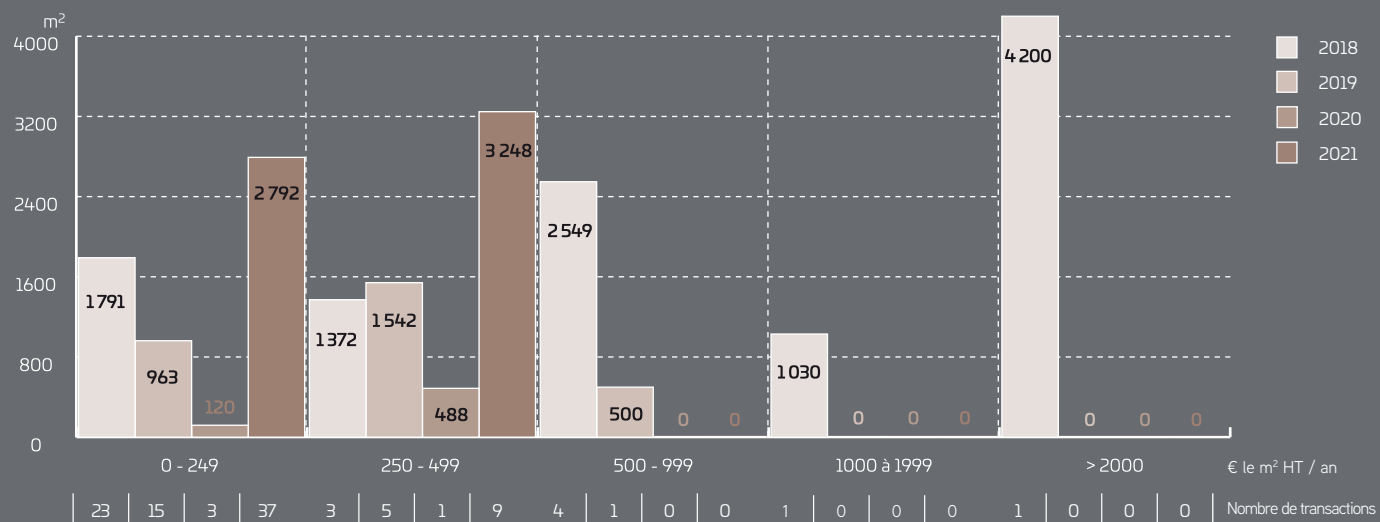
Neuf

140/145

Seconde main

90/115

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



CREFO HERMES : 860 m²



SOIN SERVICES : 428 m²



VAXINANO : 432 m²

OFFRES



LILLE DYNAMIC : 523 m²

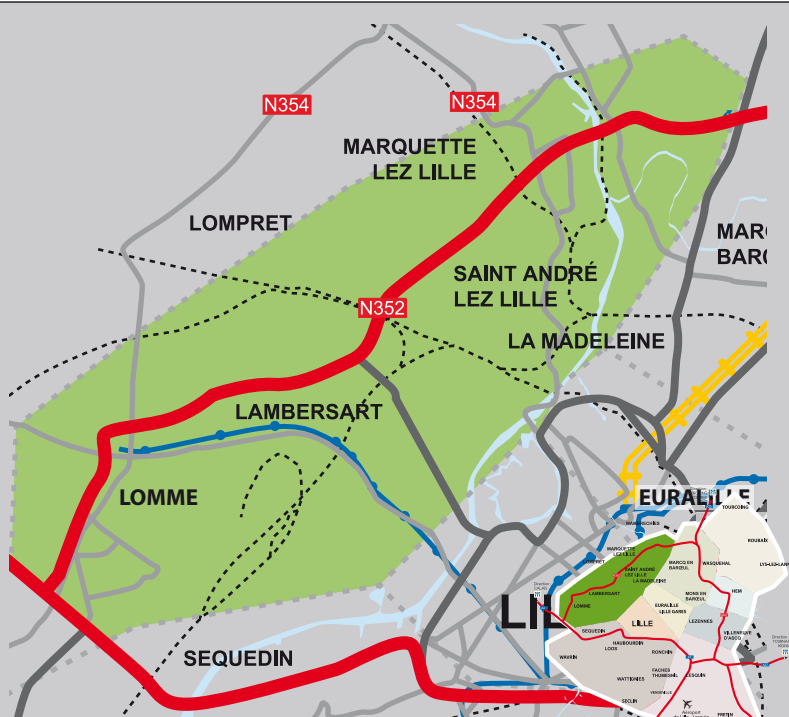


LES REFLETS DE LILLE : 559 m²



XY : 3 520 m²

ROCADE NORD-OUEST



TENDANCES

Investissement NEUF > 6,7 %

Investissement 2nde MAIN > 7,8 %

DEMANDE

PRIX

EVOLUTION DU STOCK

CRÉATION DE SURFACE

Le mot de BENJAMIN RONSE



Le marché de la transaction de bureaux sur la Rociade Nord-Ouest a représenté 9% des parts de marché en 2021, soit 15.600 m².

Cette tendance est à la hausse comparativement à 2020, où le volume des transactions portait ce secteur à 4500 m² (soit 5% du marché).

Cette impulsion s'explique principalement par la transaction de DALKIA pour son nouveau siège sur le programme du QUAI 22 à Saint-André-Lez-Lille, sur 7600 m². Tout porte à croire que la Rociade Nord-Ouest va poursuivre sa croissance sur le marché de la transaction de bureaux, grâce aux nombreux projets neufs programmés à court terme :

GAIAC lance LE GÉNOIS à Wambrechies sur 2000 m², puis dans un second temps la phase 2 du programme ECOSPACE à horizon 2023, SIGLA lance le Parc LINÉO à La Madeleine sur 2500 m², BUILDING INTERNATIONAL propose 2 bâtiments à Marquette-Lez-Lille sur 3600 m², ou encore le LINKDIN, programme de 3400 m² sur le Parc du Pont Royal à Lambersart, lancé par CARRÉ CONSTRUCTEUR et NACARAT.

Cette croissance d'actifs neufs contribuera à redonner un élan à ce secteur, un peu en perte de vitesse ces dernières années.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

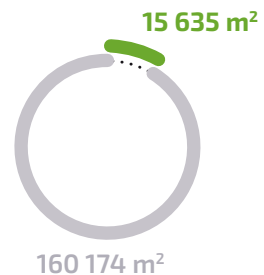
2017 : 05%

2018 : 07%

2019 : 05%

2020 : 05%

2021 : 9%



RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

11%
1 742 m²

89%
13 893 m²

RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

■ Neuf
■ Seconde main

60%
9 336 m²

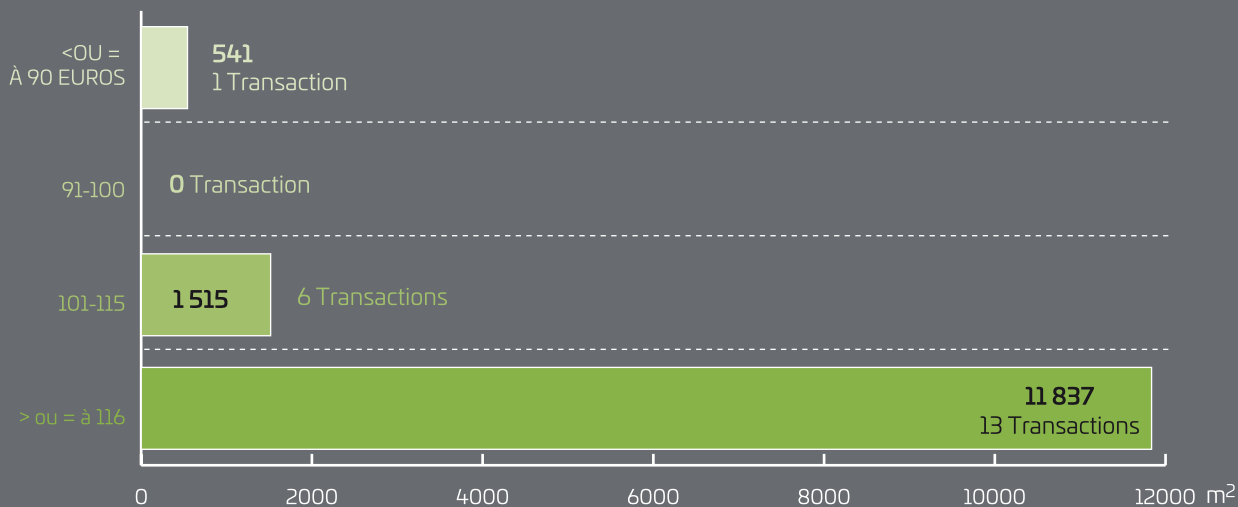
40%
6 299 m²

STOCK À 1 AN : 453 951 m²

4%
18 172 m²

94%
435 789 m²

VALEURS LOCATIVES - 2021



CHIFFRES CLEFS

	2018	2019	2020	2021	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	19 037	8 890	4 506	15 635	⬆️
Nombre de transactions :	49	31	19	24	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	389	287	237	651	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	17 085	18 173	19 511	21 002	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	160	0	0	617	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	8 500	12 649	2 361	3 812	⬆️
Projets	3 149	0	17 764	18 950	⬆️

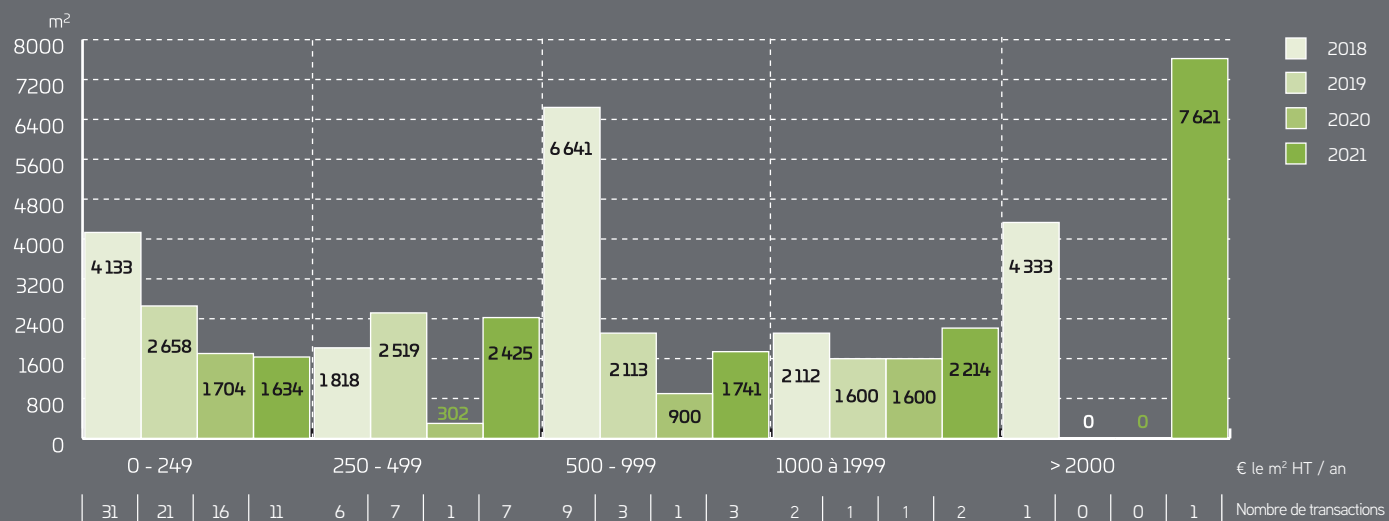
VALEURS en € m² par an

Neuf **140/150**

Seconde main

90/110

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



CARRE CONSTRUCTEUR :
1 080 m²



DALKIA : 7 261 m²



THALES : 1 134 m²

OFFRES



AVENUE INDUSTRIELLE :
3 681 m²



LE LINKIN : 3 340 m²



LE GENOIS : 1 124 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 usages variés pour correctement répondre au marché.



ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITÉ

54

DÉFINITIONS RETENUES

56

**LE MARCHÉ
DES TRANSACTIONS**

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

67

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES



ANKERSMIT - BOUVINES



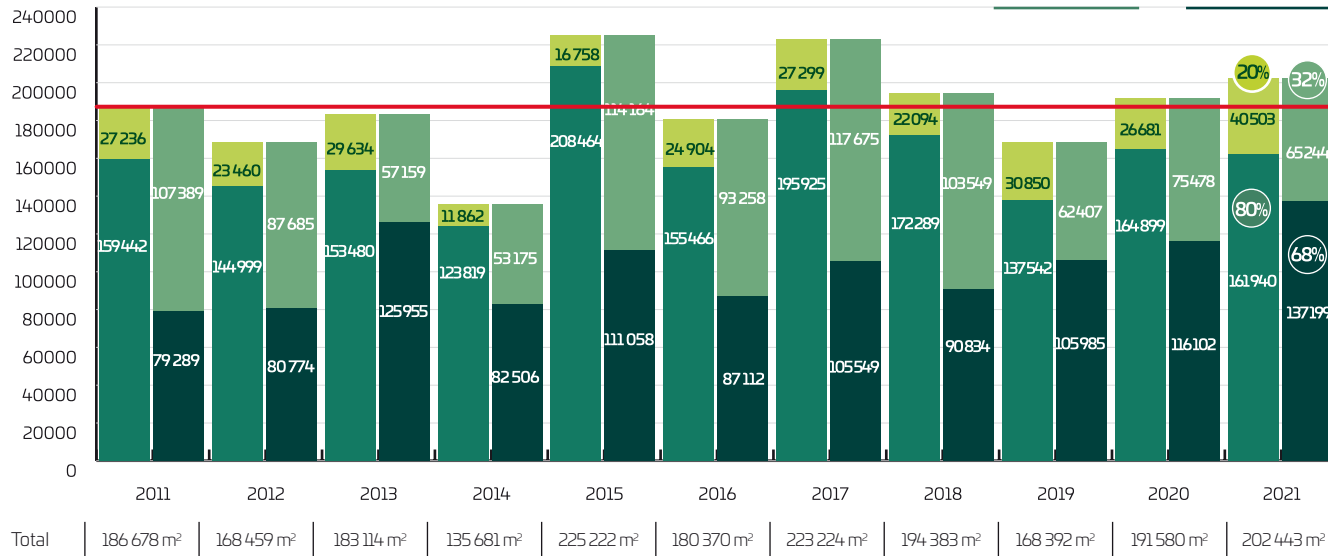
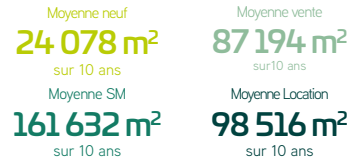
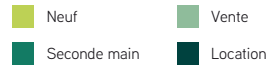
AREO COUVERTURE - TEMPLEMARS



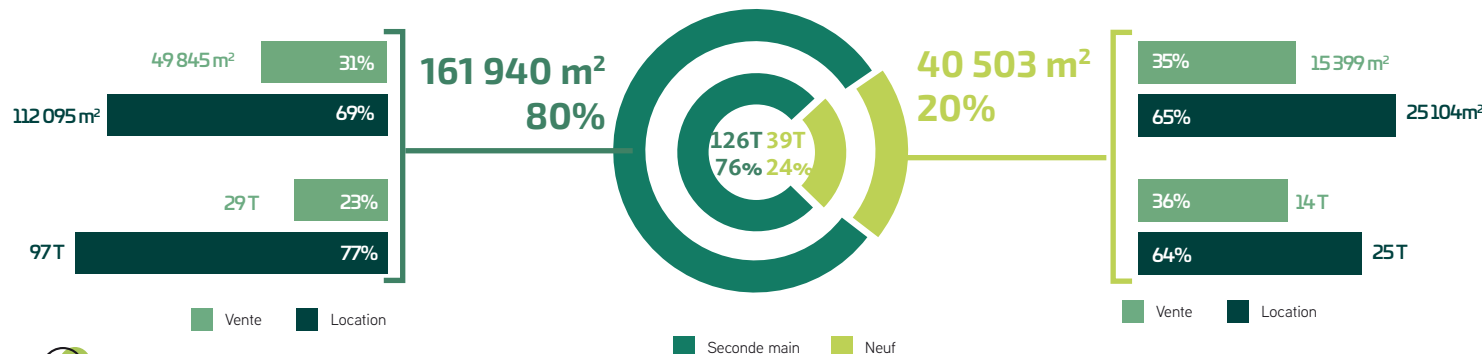
TEAM COLIN - VILLENEUVE D'ASCQ

1 - Analyse du marché global

A - Évolution des volumes depuis 2011



B - Analyse du neuf / seconde main



100% URGENCE - TOURCOING

EVOLUTION DES VOLUMES

« Ma petite entreprise ne connaît pas la crise » disait une chanson.

Tel est bien le cas des locaux d'activité qui, même en crise COVID, ont maintenu en 2020 un niveau de transaction supérieur à la moyenne décennale puis une progression en 2021 de 6%.

Cette remarquable performance s'obtient par un marché seconde main constant (162 000 m²) auquel s'ajoute une progression du neuf au-delà de 40 000 m², meilleur score historique.

VENTE ET LOCATION

Le rapport 68% de locations 32% de ventes souligne la faiblesse des ventes malgré un environnement financier favorable.

Cette faiblesse s'explique très largement par le manque d'offres à la vente.

NEUF / SECONDE MAIN, VENTE ET LOCATION

Le seconde main réalise 80% du marché global (162 000 m²) sur lesquels seuls 31% s'opèrent à la vente.

Cela signifie que les investisseurs / bailleurs ne sont que très peu enclins à vendre, provoquant ainsi le déficit de l'offre à l'achat.

Le neuf qui lui réalise 20% du marché (40 000 m²) s'ouvre à la vente pour 15 000 m² soit 38%.

Ce constat vient de l'intervention de promoteurs dont les opérations sont proposées à la vente.

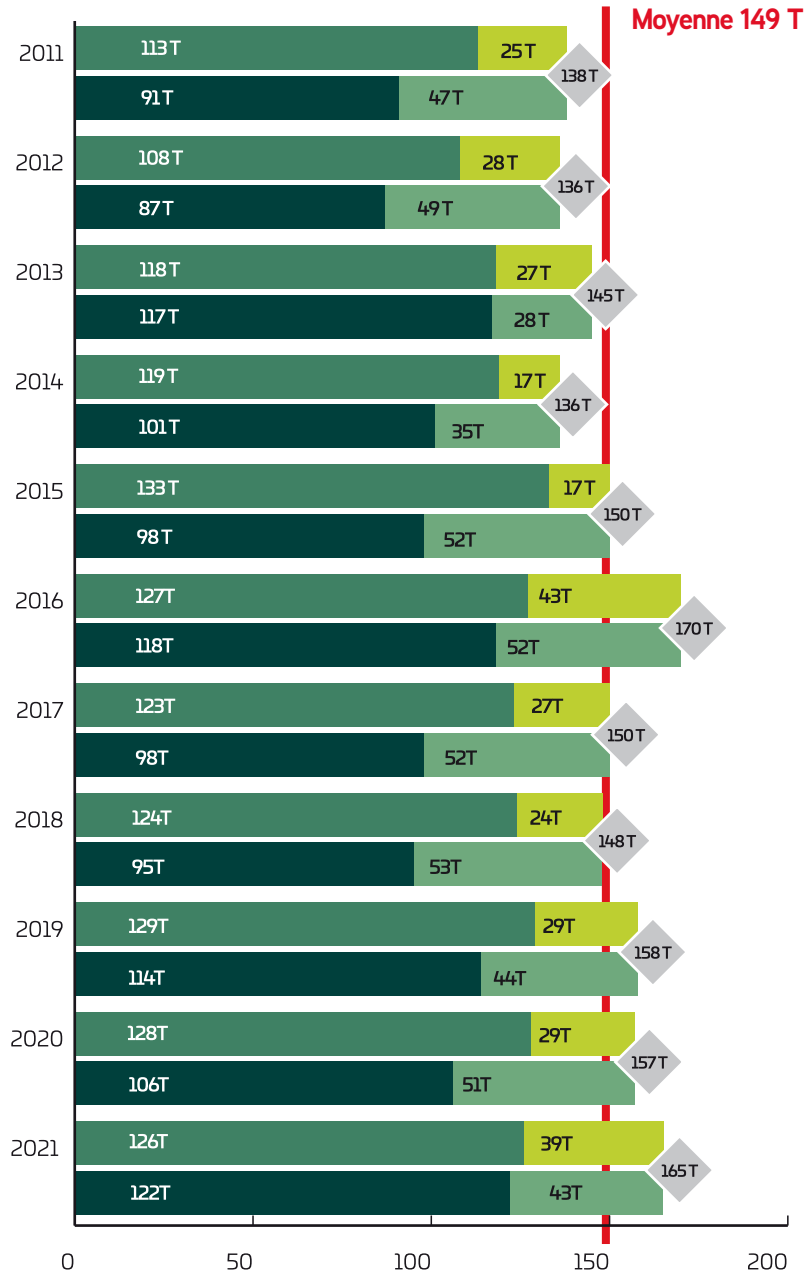
La présence croissante de promoteurs est bénéfique à plusieurs égards :

Proposer des actifs de qualité qui regènerent le parc.
Alimenter l'offre à la vente conformément à la demande abondante qui s'exprime.

Cette tendance, très nécessaire et positive dans ce marché, doit être encouragée malgré le contexte restrictif qui se met en place en matière de disponibilité du foncier.



C - Évolution du nombre de transactions depuis 2011



Moyenne
149 T

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

Neuf
Seconde main

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

Vente
Location



En 2021, pour la 2^{ème} année consécutive et malgré un contexte économique encore marqué par la pandémie, le marché des entrepôts et locaux d'activité de la métropole lilloise s'accroît de 6 % pour atteindre le 3^{ème} meilleur score de les 10 dernières années avec plus de 200 000 m² placés.

Bertrand MERIAUX

NOMBRE DE TRANSACTIONS

Avec 126 opérations l'ancien est conforme aux références antérieures. Le neuf progresse en volumes et en nombre.



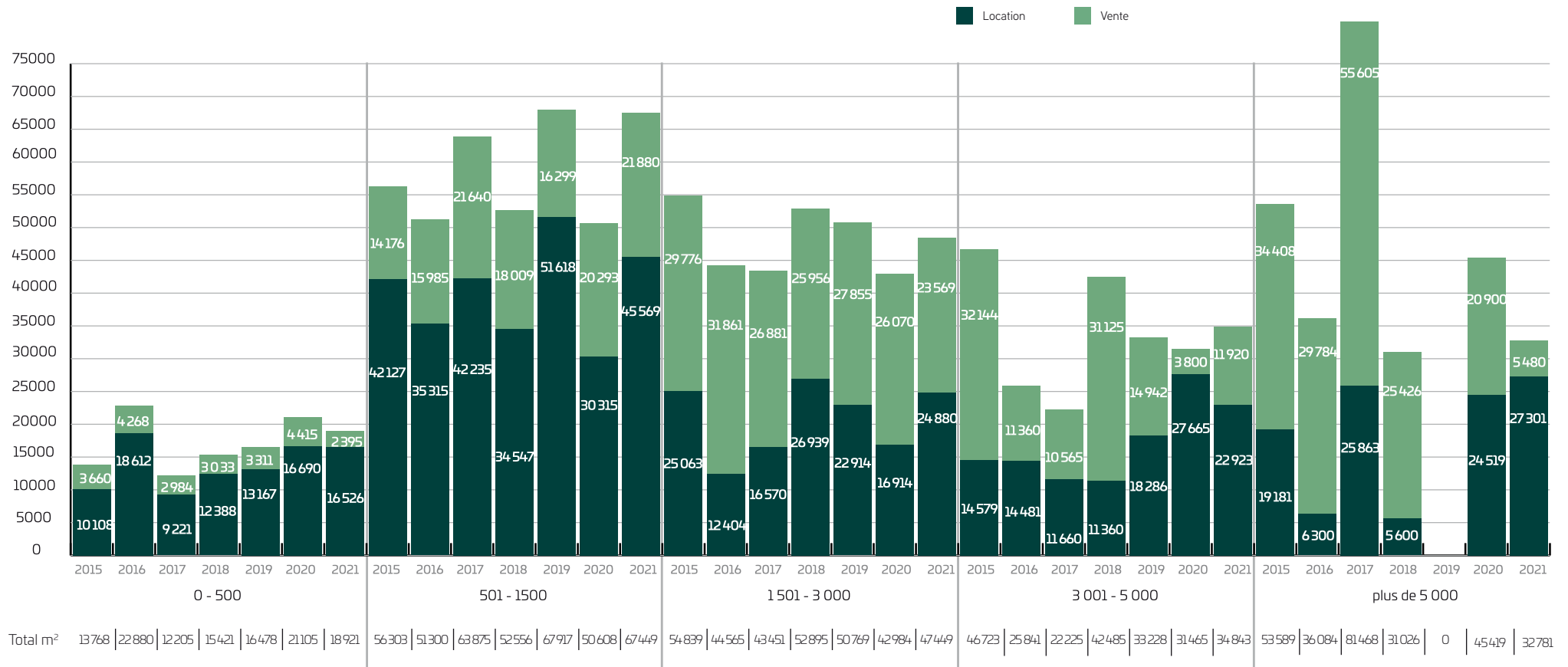
C.CONCEPT- TOURCOING



CLEARWAY - SECLIN

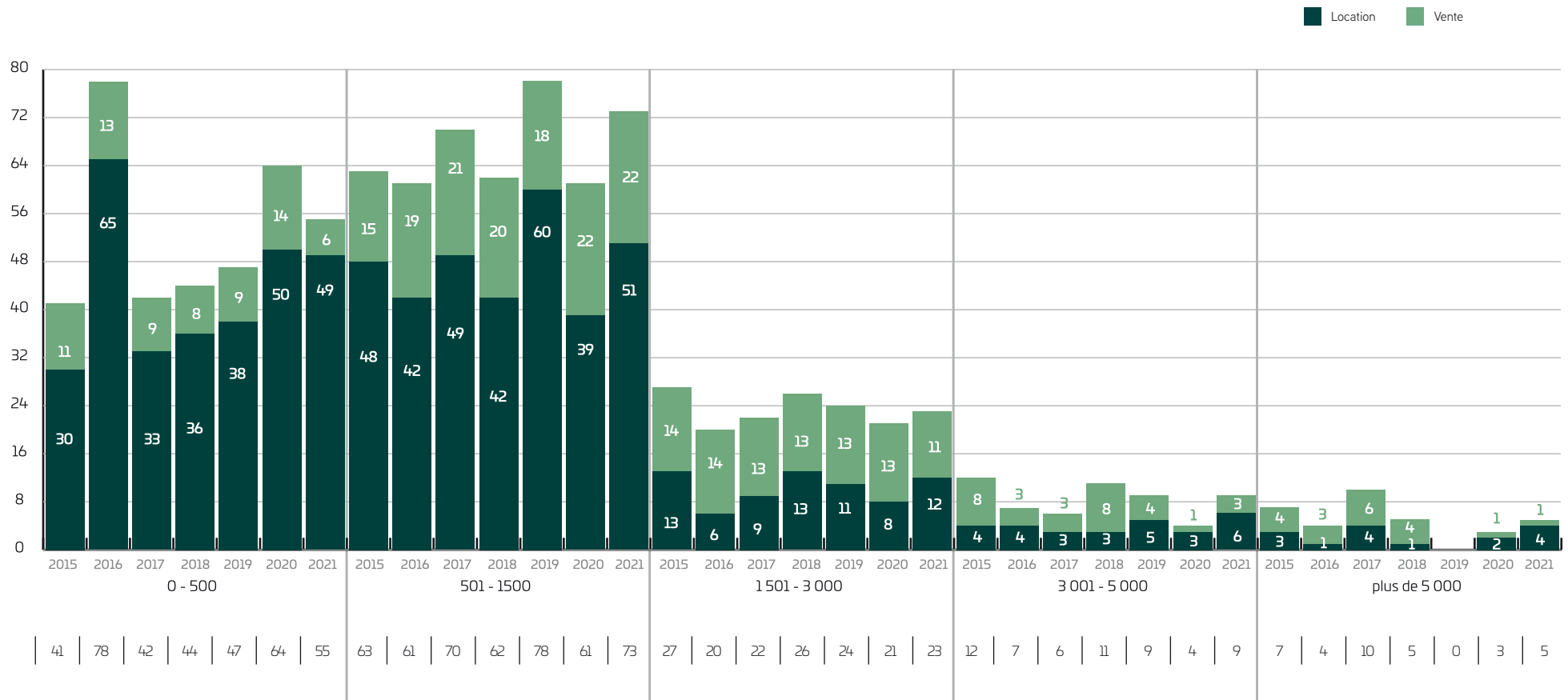
D - Analyse de la taille des transactions

> Évolution des volumes de transactions par tranche de surfaces depuis 2015

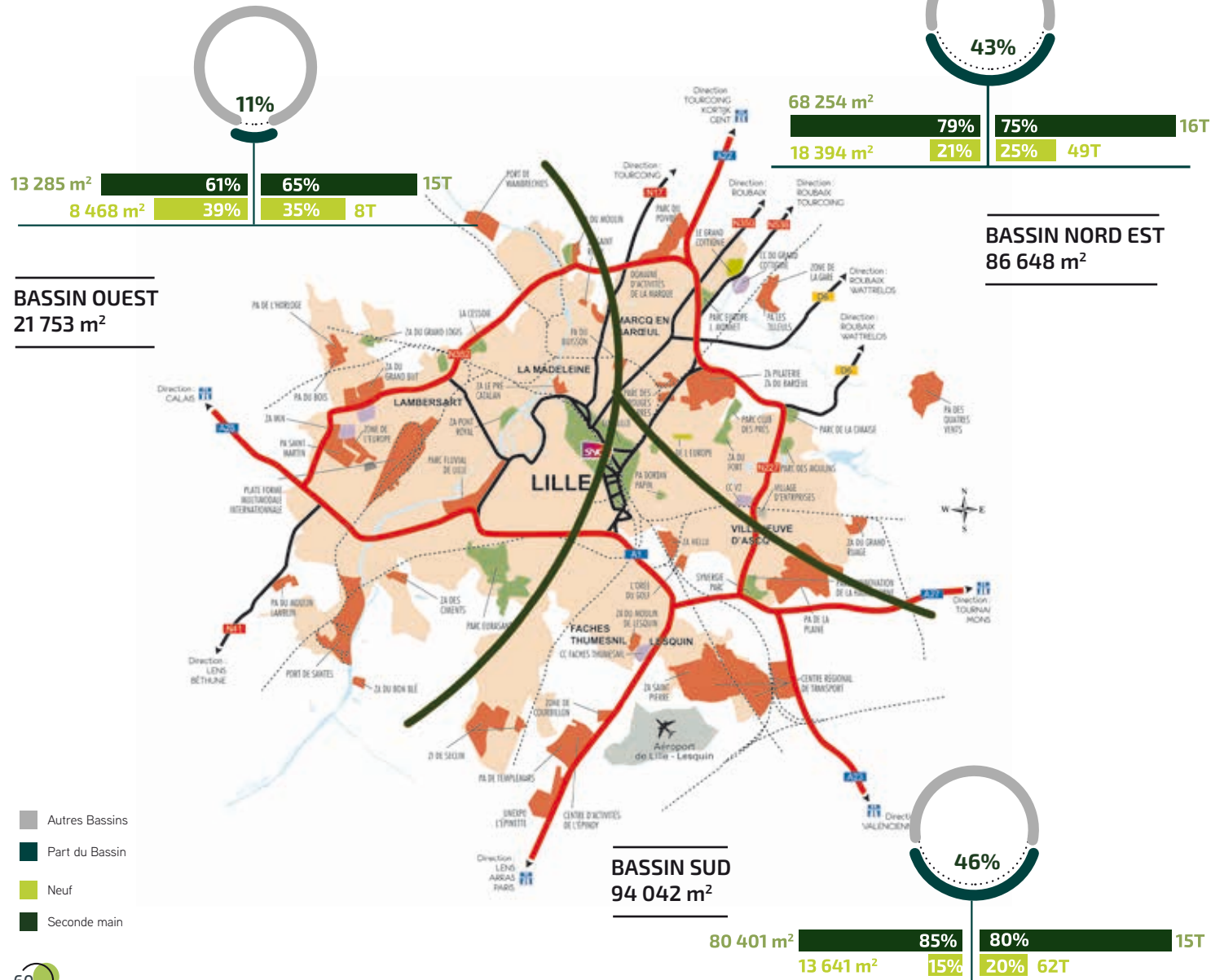




> Évolution du nombre de transactions par tranche de surfaces depuis 2015



2 - Transactions par bassin



CONSTRUCK - LOMME

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES TRANSACTIONS

Les bassins historiques NORD, EST et SUD représentent chacun près de 45% du marché. Le bassin OUEST, plus récent, ne contribue que pour 11% mais avec près de 40% de neuf (8 500 m²).



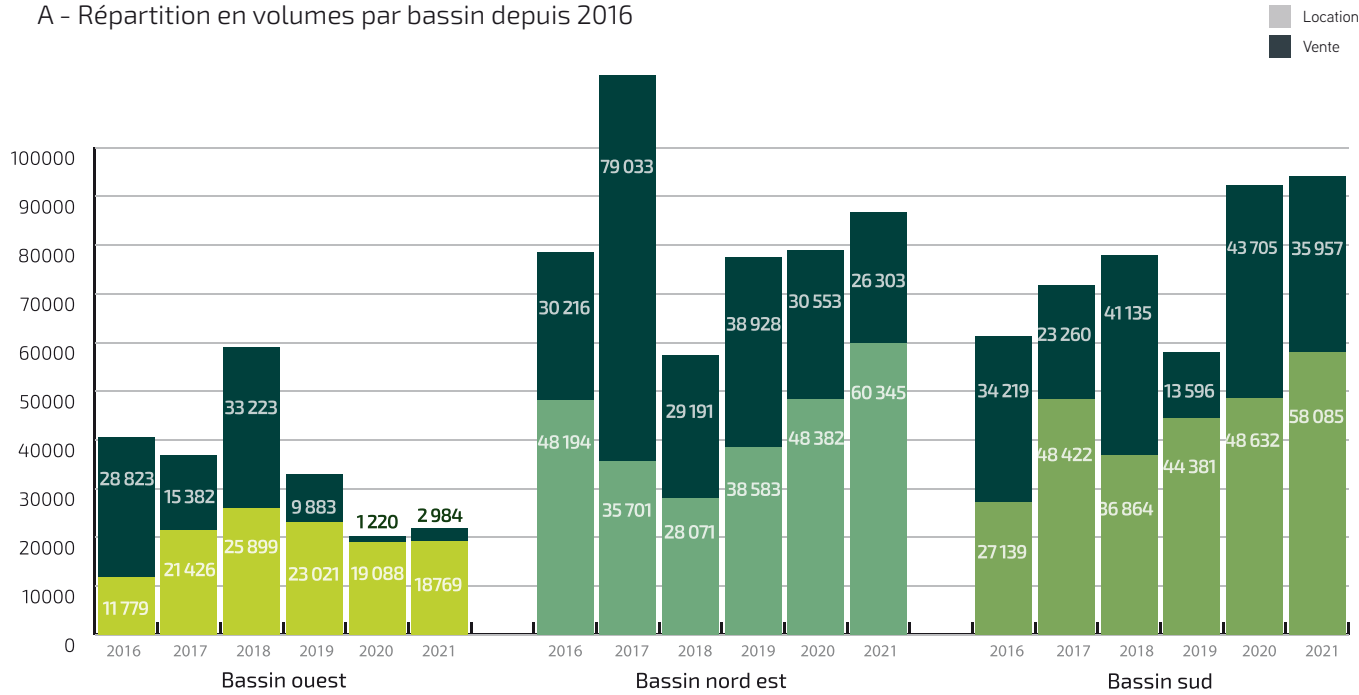
Le nombre de transactions en locaux d'activité est en légère progression (+5%), si le 2^{ème} main qui représente 75% du marché est stable, par contre les transactions sur des programmes neufs ont progressé de 30%. Ce qui est révélateur du manque d'offres disponibles sur la métropole.

L'autre conséquence de cette situation est l'augmentation des locations même sur des surfaces de + de 3 000 m² qui étaient positionnées auparavant à la vente.

Thibaut LE BLAN

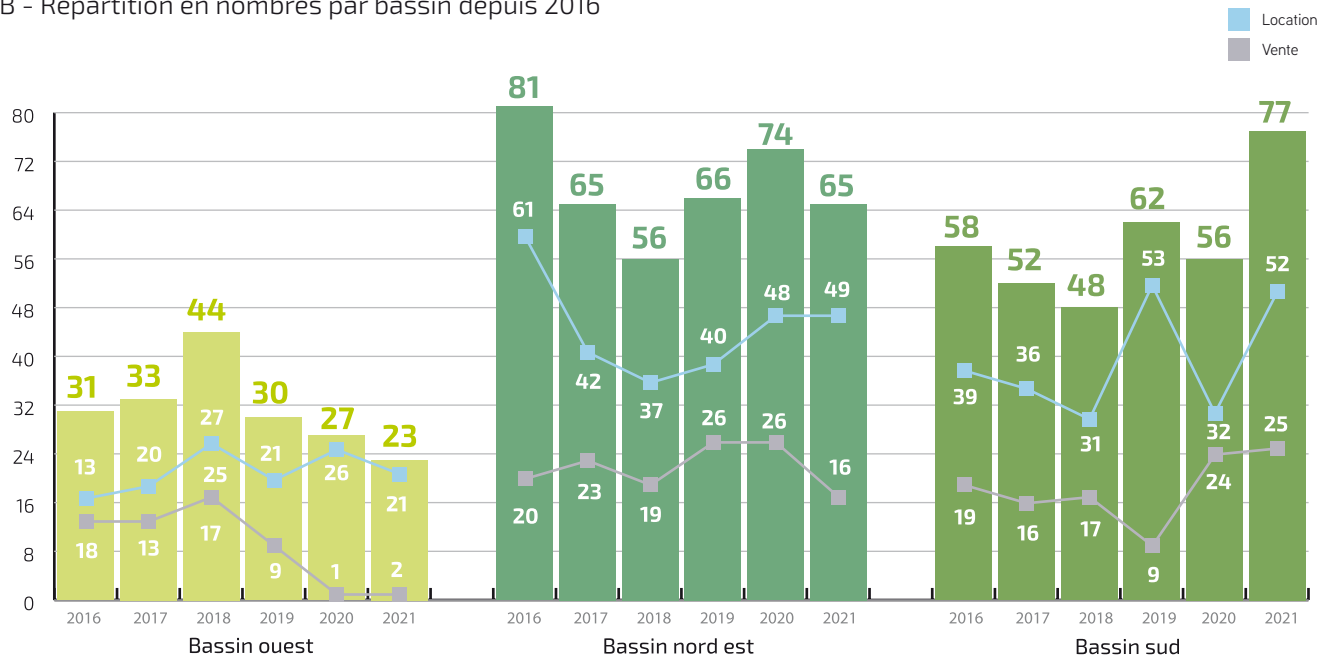


A - Répartition en volumes par bassin depuis 2016



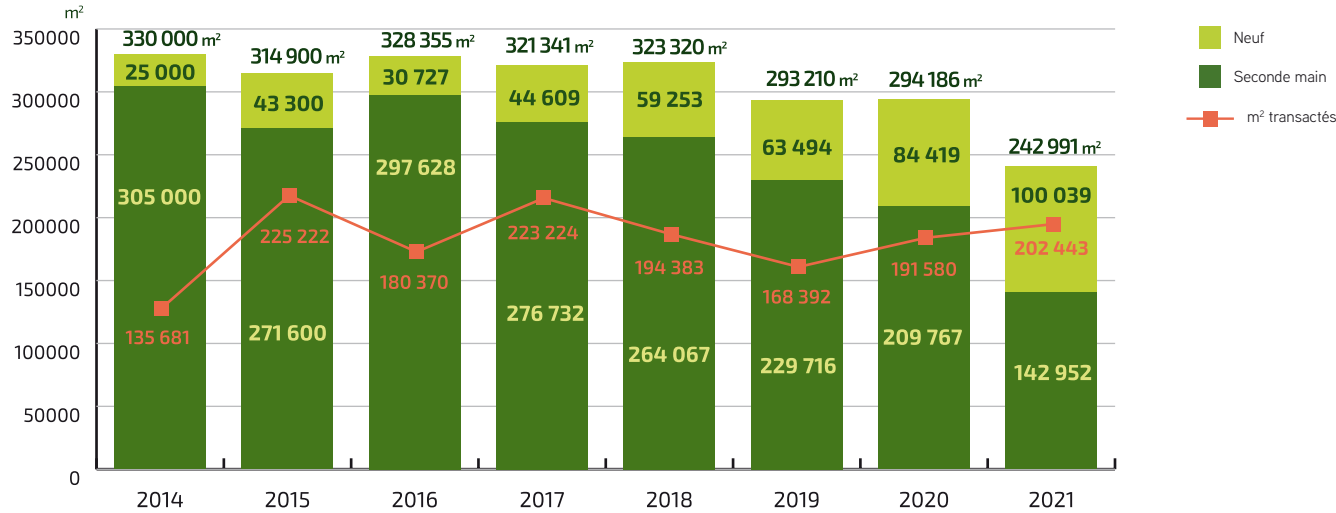
PICNIC - RONCQ

B - Répartition en nombres par bassin depuis 2016



ELECTROTEC - HALLENES LEZ HAUBOURDIN

1 - Étude des stocks disponibles à 12 mois depuis 2014



EUROPEVENT - AVELIN

LES STOCKS

A l'inverse du marché tertiaire, les transactions « activité » sont restées dynamiques à des niveaux élevés.

Les stocks à l'offre sont ainsi nettement baissiers : 243 000 m² au global.

Fort heureusement la production neuve vient compenser la baisse de l'offre de seconde main aujourd'hui à son plus bas niveau depuis 8 ans : 143 000 m².

Ce marché de l'activité, dont les actifs sont nécessairement diversifiés, stockage, atelier, show-room ... ne présente une offre disponible que de 1,2 années de transaction.

C'est très insuffisant, freinant les implantations d'entreprises et poussant les valeurs à la hausse par effet de rareté !

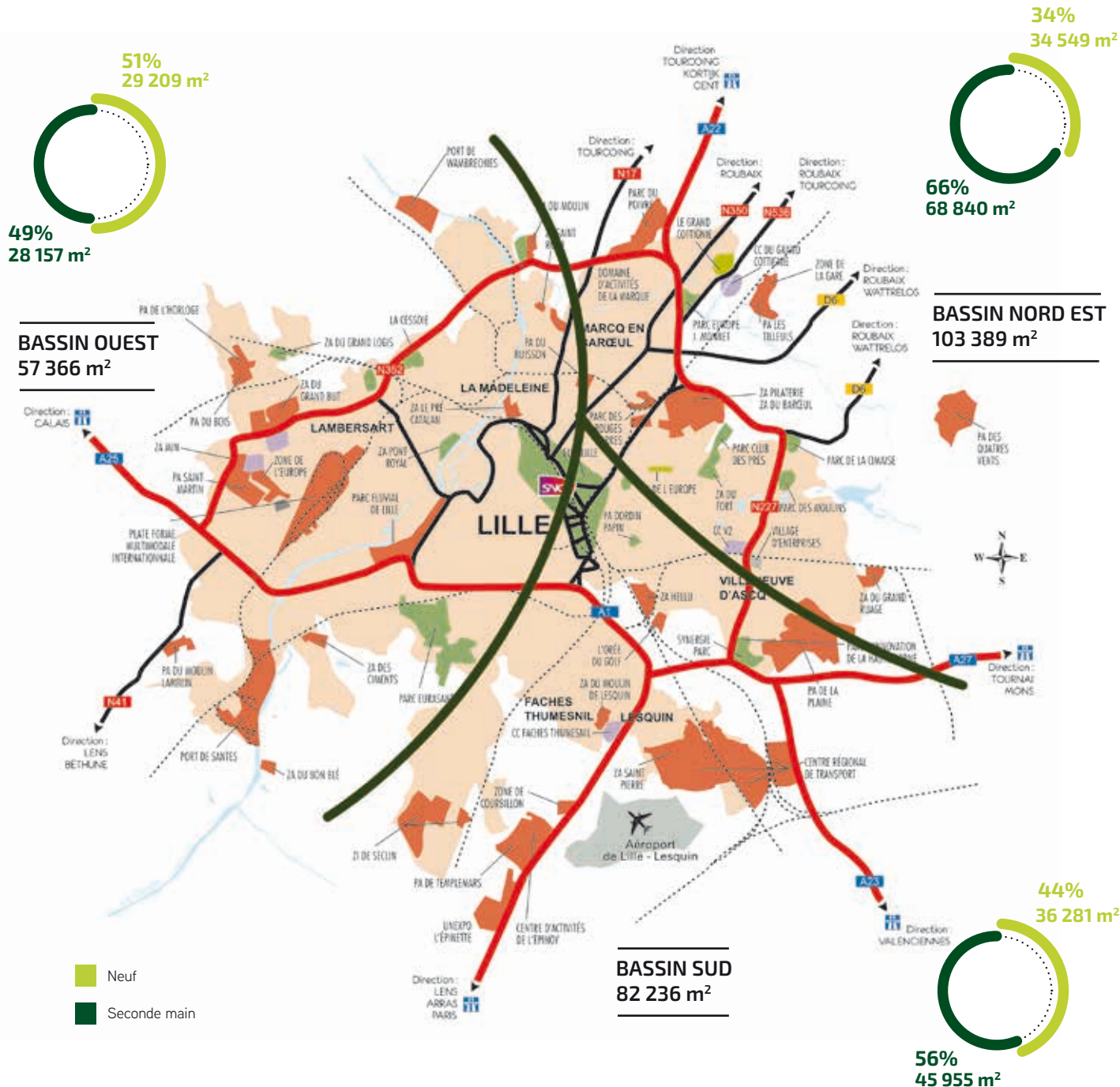
L'affichage des nouvelles politiques visant à ne pas consommer de terres agricoles viendra compliquer la réalisation d'opérations neuves, és environnementalement.

Où sont les 1 000 hectares promis par les collectivités pour le développement économique ?

2 - Étude de l'offre location - vente

	RAPPEL 2020	2021
STOCK GLOBAL	294 186 m ²	242 991 m ²
VENTE *	108 346 m ²	95 825 m ²
LOCATION *	218 920 m ²	211 485 m ²

3 - Répartition géographique



GÉOGRAPHIE DU STOCK

Sur un stock global de 243.000 m² :

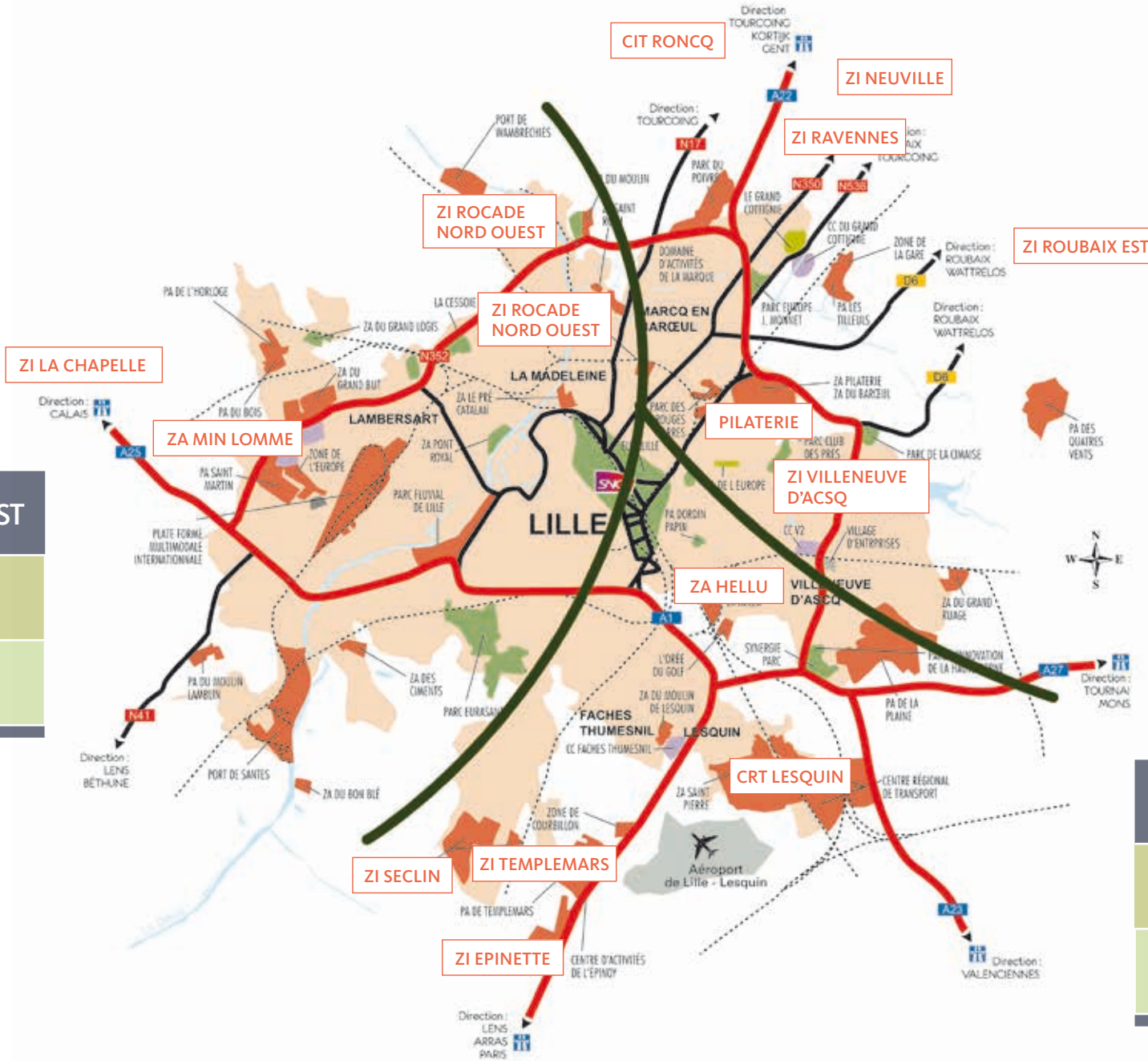
- Le bassin OUEST représente 57.000 m² avec plus de 50% d'offre neuve.
- Le bassin EST dispose de 103.000 m² dont 34% d'offre neuve.
- Le bassin SUD présente 82.000 m² dont 44% de neuf.



MAXI PALETTES - COMINES



SNEF - FRETIN



BASSIN NORD EST
65 / 70
35 / 50

BASSIN OUEST
65 / 70
40 / 50

BASSIN SUD
65 / 70
40 / 50



Valeurs «Prime» en € le m² par an

■ Neuf

■ Seconde main



Augmentation des valeurs de vente et location des bâtiments de « seconde main » :

« La croissance du nombre de transactions entre l'année 2020 et l'année 2021, associée à une diminution du stock d'offres disponibles a accentué la tension entre l'offre et la demande sur le marché des locaux d'activités.

Une des conséquence, est l'augmentation des valeurs de transactions des bâtiments de seconde-main à la vente comme à la location.»

William GUIGUI



EUROP EVENT - AVELIN.



SIX AUTO CONSULTING - LEZENNES



ABEILLE RUSH
CRT LESQUIN



HOWDENS CUISINES
CRT LESQUIN



KBANE
CRT FRETIN



OREXAD BRAMMER
AVELIN



PICNIC
RONCQ



WINSOL
LA SOURCE HALLENES



URBASER ENVIRONNEMENT
ZI SECLIN



AD PIECE AUTO
CRT LESQUIN



ICKO APICULTURE
CRT FRETIN

PART DE MARCHÉ ARTHUR LOYD SUR LA MÉTROPOLE LILLOISE

ARTHUR LOYD

56 422 m² **28%**

146 021 m²

72%

51

TRANSACTIONS

soit

31 %

de part de marché



LOGISTIQUE

SOURCE ARHTUR LOYD LOGISTIQUE

68

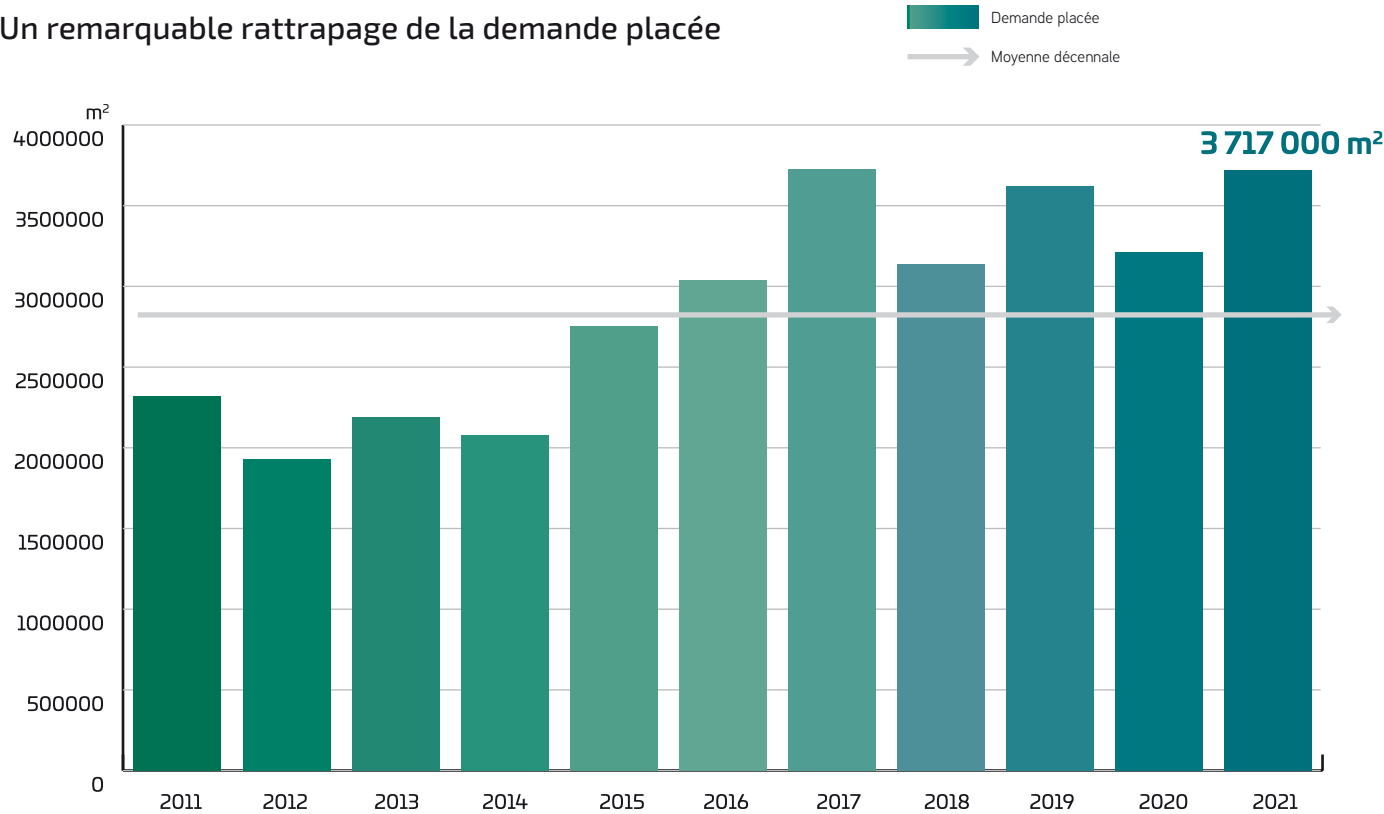
LE MARCHÉ DES UTILISATEURS

- > Les bassins de développement Hauts-de-France
- > Évolution de la demande placée
- > Répartition de l'offre à moins de 6 mois par secteur
- > Transactions majeures en 2021





Un remarquable rattrapage de la demande placée



AU PLAN NATIONAL

Une année record comparable à 2017 et 2019 avec plus de 3 700 000 m² transactés. La région Hauts de France participe à hauteur de 30% dans ces volumes.

Valeurs locatives (€ HT HC/M²/AN)

HAUTS-DE-FRANCE

Classe A : 43-47 €

Classe B : 37-41 €

ILE-DE-FRANCE

Classe A : 53-65 €

Classe B : 45-52 €

RÉGION LYONNAISE

Classe A : 52-56 €

Classe B : 48-51 €

RÉGION MARSEILLAISE

Classe A : 48-50 €

Classe B : 44-47 €

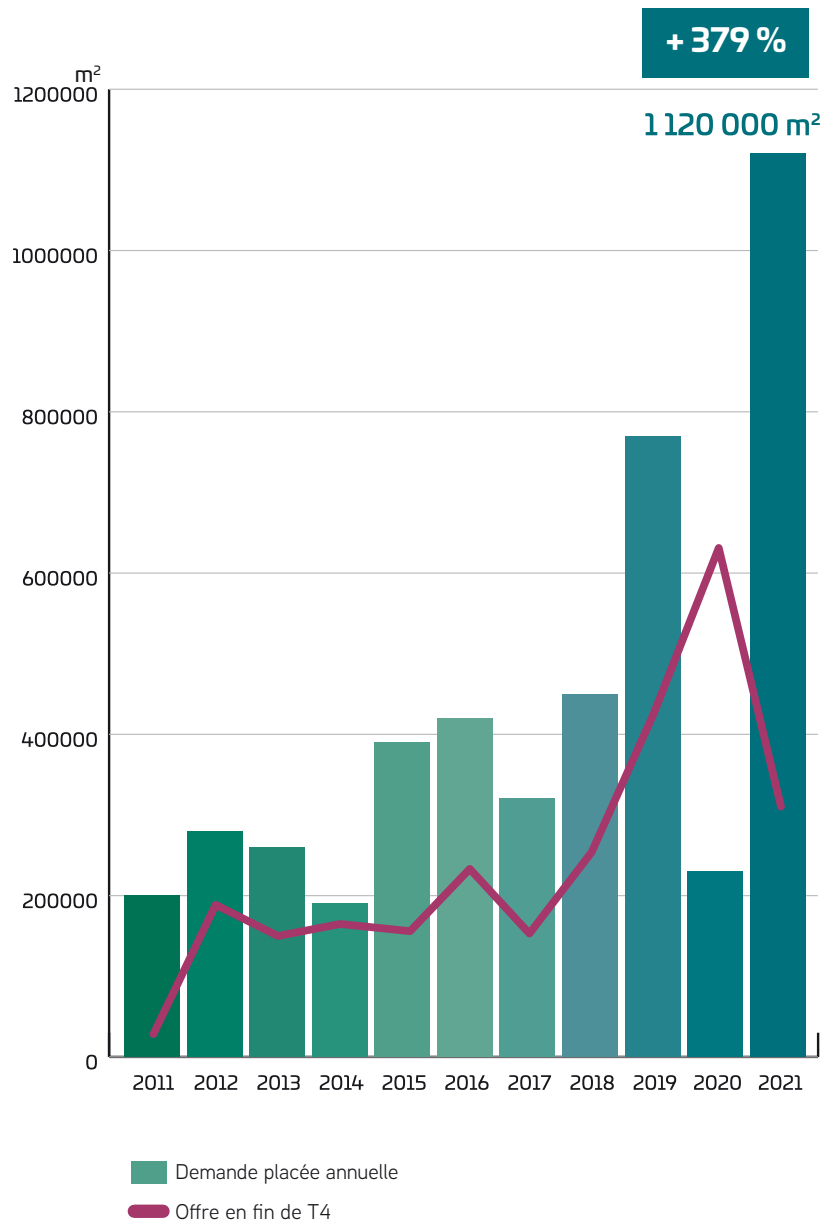
LES VALEURS LOCATIVES

Elles sont fonction des tensions des marchés. Lyon très sous-offreur monte ses valeurs à 52 / 56 € HT / m².

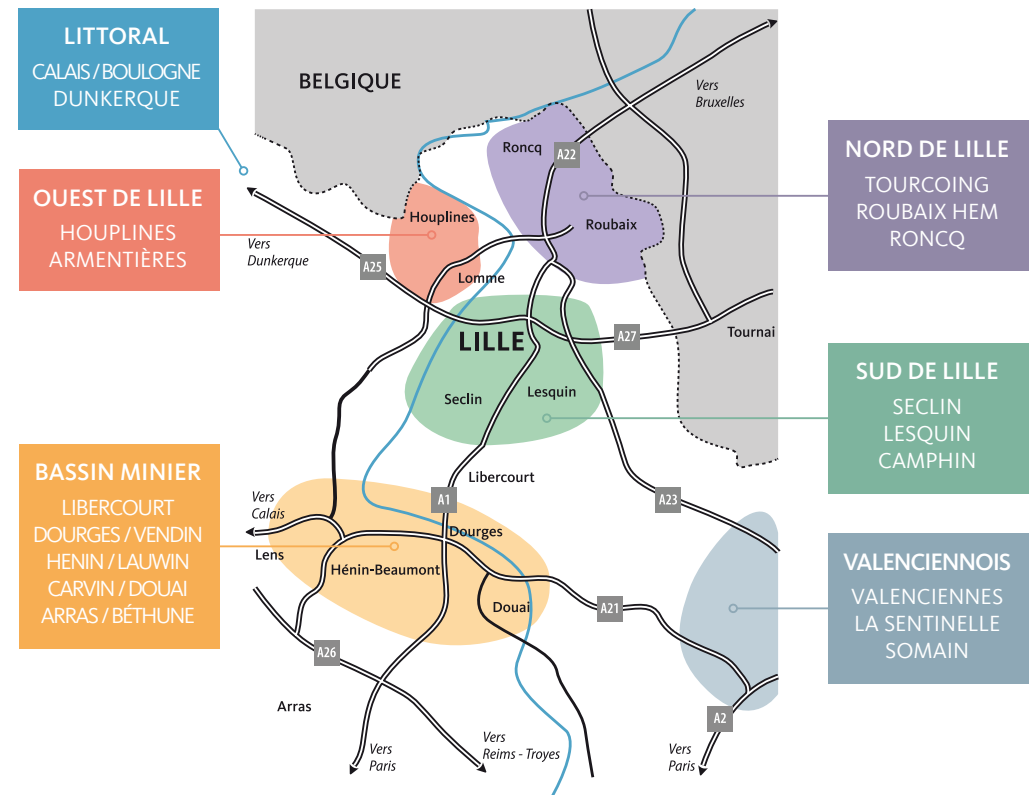
Les Hauts de France avec une offre disponible (bien que se raréfiant) valorise l'entrepôt de classe A entre 43 et 47 € HT / m².

La tendance à la hausse est néanmoins générale.

La région lilloise bénéficie d'un net effet de rattrapage après une année 2020 atone



Les bassins de développement Hauts-de-France



LES HAUTS DE FRANCE

1 120 000 m² réalisés (+ 379%) grâce à une offre qualitative et abondante. Les autres secteurs de la dorsale (Lille, Paris, Marseille) sont soit assez stables (Ile de France + 13%) soit déclinants essentiellement par manque d'offres (Lyon). Les autres régions - hors dorsale - baissent de 23%

Grâce à une politique régionale dynamique d'accueil, les Hauts de France se placent ainsi comme 1^{er} territoire français. Plus particulièrement le Pas de Calais au sud de Lille s'est montré actif en accueil de la logistique et de ses emplois. Le seul dossier SEB sur le bassin minier crée 500 postes.



Le Bassin Minier demeure le pôle leader des Hauts-de-France



LÉGENDE
 Demande placée 2021 (vs 2020)
 Offre sous 6 mois T4 2021 (vs 2020)

HISTORIQUE EN HAUTS DE FRANCE

Les transactions longtemps comprises entre 200 000 et 400 000 m² (de 2011 à 2017) ont nettement progressé en 2019 avec une offre améliorée.

2020 a été très affectée par la crise revenant autour de 200 000 m² avec un rebond considérable en 2021 à 1 120 000 m².

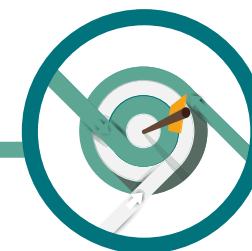
Le bassin minier reste le plus contributeur dans ces chiffres régionaux. Il est le secteur qui a présenté la meilleure disponibilité d'actifs, bénéficié d'une remarquable desserte autoroutière et aussi d'un bassin d'emploi abondant.



> Transactions majeures en 2021

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE
LA REDOUTE	HAYNECOURT - VALENCIENNOIS	110 000 m ²
SEB	BULLY LES MINES – BASSIN MINIER	101 000 m ²
JJA	CROIXRAULT – AUTRES	98 000 m ²
SIMASTOCK	EVIN MALMAISON – BASSIN MINIER	78 000 m ²
ID LOGISTICS	BREBIERES – BASSIN MINIER	69 000 m ²
LIDL	SAINT AUGUSTIN – AUTRES	63 000 m ²
SED	DOURGES – BASSIN MINIER	51 000 m ²
ROQUETTE FRERES	VILLERS BRETONNEUX – AUTRES	49 000 m ²
JMT	CHAPELLE D'ARMENTIERES – OUEST LILLE	36 000 m ²

POINTS CLÉS ...



7 transactions XXL effectuées en 2021, contre seulement 3 en 2019

Le Bassin Minier concentre 4 transactions \geq 50 000 m²

Plusieurs transactions concernent des bâtiments lancés en blanc

Une raréfaction du stock de projets en développement...



LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Même si le bassin minier voit sa part baisser de 660 000 m² à 314 000 m², Les Hauts de France conservent des potentiels de développement importants dont ceux du Valenciennois.

BASSIN MINIER

2021 : 314 000 m²

2020 : 662 000 m²

VALENCIENNOIS

2021 : 438 000 m²

2020 : 656 000 m²

OUEST LILLE

2021 : 240 000 m²

2020 : 234 000 m²

NORD LILLE

2021 : 77 000 m²

2020 : 132 000 m²

SUD LILLE

2021 : 23 000 m²

2020 : 10 000 m²

LITTORAL

2021 : 157 000 m²

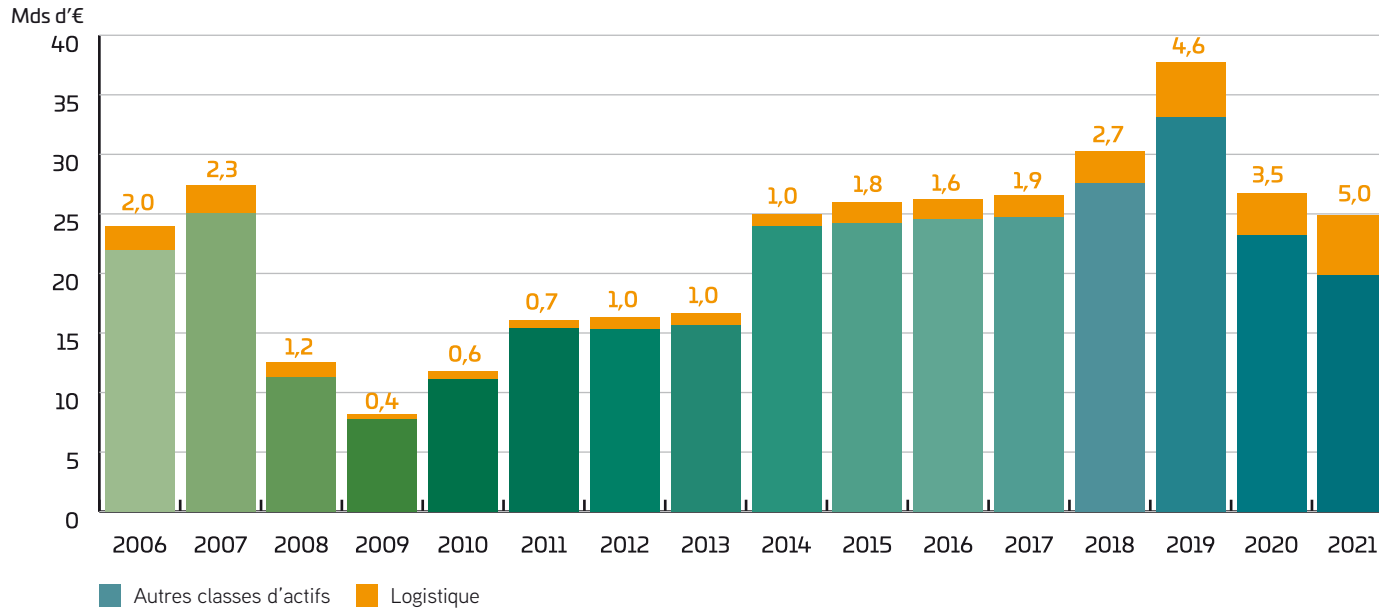
2020 : 210 000 m²

AUTRES

2021 : 555 000 m²

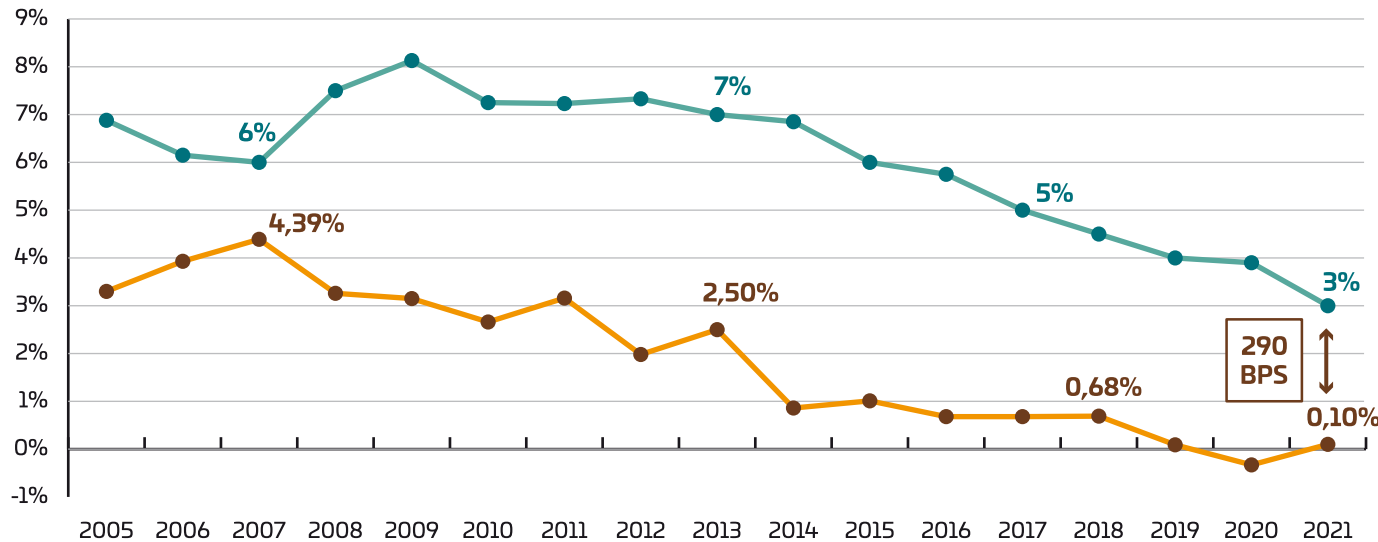
2020 : 660 000 m²

L'immobilier logistique : deuxième principale cible des investisseurs en 2021



Une accélération de la compression du taux prime logistique en 2021

Logistique Classe A
Yield OAT TEC 10



BUREAUX

15,6 Mds - 16%

LOGISTIQUE

5,0 Mds + 45%

COMMERCE

3,1 Mds - 28%

ACTIVITÉ

1,2 Mds + 300%

LOGISTIQUE ET INVESTISSEMENT

Longtemps boudée par les investisseurs, la logistique est devenue leur enfant chéri, ceci pour plusieurs raisons :

- Un marché en plein développement (e-commerce, rationalisation pour les chargeurs distributeurs et logisticiens).
- Des baux longs avec de belles signatures.
- Une raréfaction inévitable de la création de surfaces nouvelles par la politique foncière.

Ainsi le volume de l'investissement logistique en 2021 est de 5 milliards d'euros sur 26,5 au total, soit le tiers de l'investissement en bureaux et plus que le commerce.

Le taux prime en logistique est donc logiquement à son plus bas à 3% dans le contexte de l'appétit des investisseurs français et internationaux.



GRAND PLACE - LILLE



PLACE DES PATINIERS - LILLE



RUE NEUVE - LILLE



RUE FAIDHERBE - LILLE



COMMERCES

76

PRÉSENTATION

- > Quelques transactions commerce
- > Principaux parcs commerciaux de la Métropole Lilloise
- > Principales zone commerciales de la Métropole Lilloise
- > Trois marchés de centre ville

81

VALEURS LOCATIVES MOYENNES

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

84 PRINCIPALES TRANSACTIONS

85 INVESTISSEMENT



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 et plus précisément sur la métropole de Lille.

Il est utile de préciser que le commerce ne dispose pas d'observatoires organisés par villes à l'inverse des marchés du bureau et de l'activité.

Ainsi, les observations qui figurent dans cette étude proviennent des constats opérés par l'équipe Arthur Loyd Commerce, équipe composée de 6 collaborateurs actifs sur la métropole lilloise et sur les marchés des agglomérations du Nord Pas-de-Calais.

Comme toutes les grandes agglomérations françaises le commerce lillois présente :

- Un marché de centre-ville.
- Des zones commerciales autour de grandes surfaces alimentaires en périphérie.
- Des surfaces de type « Retail Parks » qui ont émergé depuis quelques années, créant un nouveau mode de consommation s'ajoutant aux deux précédents.

Geoffrey VERHULST
Directeur Service Commerce



ARTHUR LOYD - Quelques transactions COMMERCE



RUE NATIONALE - LILLE



RUE DE ROUBAIX - TOURCOING



RUE DE RONCQ - TOURCOING

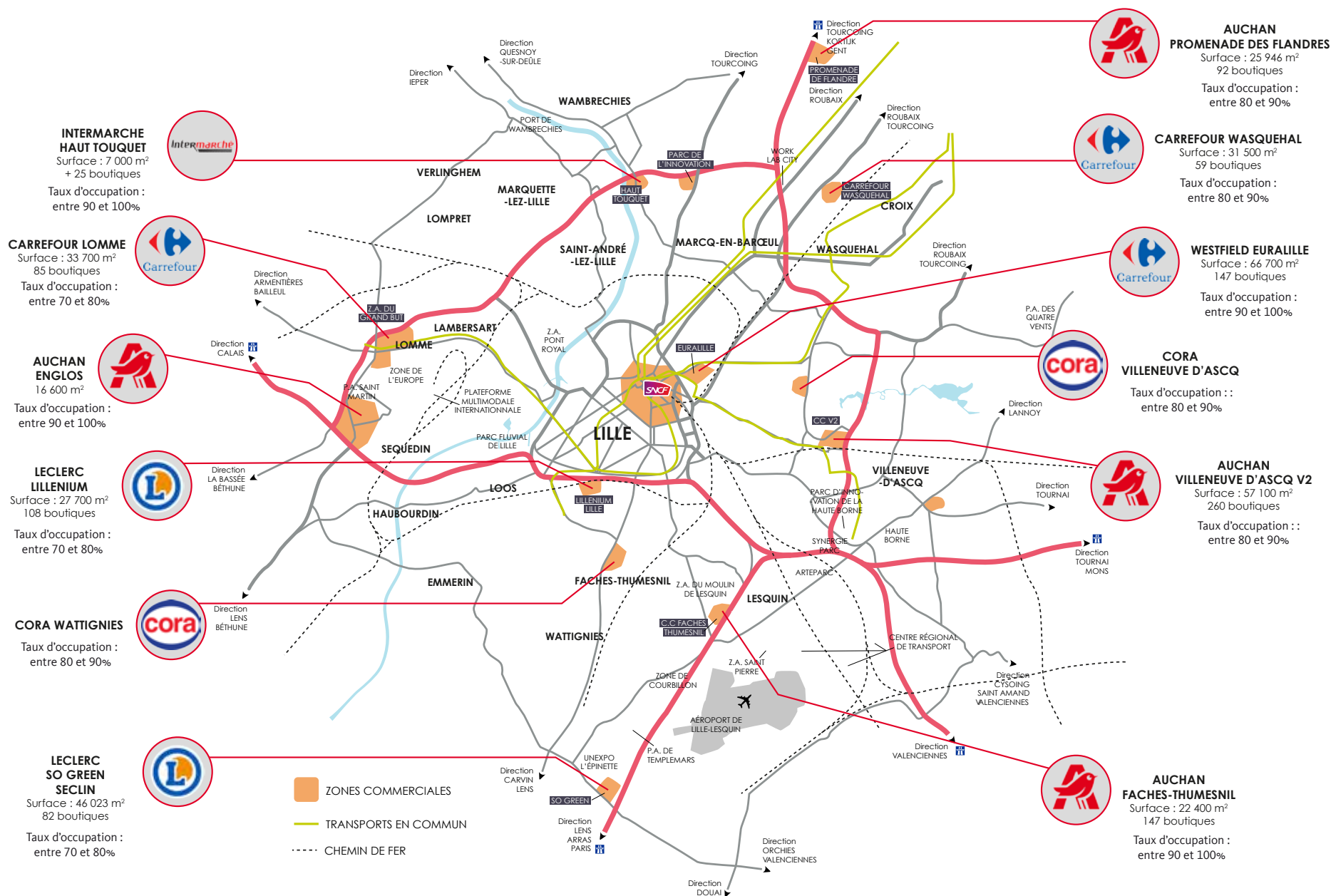


RUE DU GENERAL DE GAULLE - WATTIGNIES



RUE DE BETHUNE - LILLE

LES PRINCIPAUX PARCS COMMERCIAUX DE LA METROPOLE LILLOISE





CC : Centre Commercial

Centres commerciaux (galeries marchandes situées dans l'hypermarché) :

Leurs valeurs locatives sont déterminées par le flux de clientèle généré par la grande surface alimentaire dite « locomotive » avec un niveau médian entre 400 et 800 €HT/HC/m²/an (selon la surface de la cellule), plus un intéressement au chiffre d'affaires au profit des bailleurs.

PAC : Parc d'Activité Commerciale

Les parcs d'activités commerciales (zones aménagées autour des hypermarchés) :

Les valeurs sont comprises entre 100 et 250 € HT le m², selon les surfaces. A titre de comparaison les commerces périphériques, hors présence d'un hyper, seront dans les mêmes niveaux de loyer mais souvent sur des formats moindres.

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. Lille est l'une des agglomérations françaises les plus dotées en la matière : 10 hypers avec galeries marchandes et zones commerciales attenantes plus 2 grandes surfaces urbaines Lillenum et Euralille.

Les valeurs locatives y sont de 200 à 250 € HT / m² en galeries marchandes et 150 à 180 € HT / m² en zones commerciales.

Les fermetures de la crise COVID et des fréquentations parfois en baisse amènent des vacances locatives sur les hypers qui, par rapport aux évolutions du commerce, se cherchent de nouveaux modèles pour rentabiliser leurs immenses surfaces.

Les Retail Parks

On parle ici de petits centres dotés de quelques commerces qui sont apparus depuis une quinzaine d'années, créant une nouvelle forme de consommation. On y trouve souvent une boulangerie, une boucherie, un caviste et quelques services attenants.

Situés en lisière des zones urbaines, nantis de stationnements, ils sont une réponse commerciale appréciée évitant la grande surface ou la nécessité d'entrer en centre-ville.

Les valeurs locatives sont comprises entre 130 et 180 € HT / m².

On mesure ainsi l'extrême diversité contenue dans le terme « commerce ».

Marché évolutif dans sa géographie et dans ses pratiques qui, au-delà de générer de la concurrence entre types de commerces, subit aujourd'hui celle du e-commerce qui ne cesse de croître.

VIEUX LILLE

Haut de gamme - Luxe



Quelques transactions :

- BOULANGER : Rue Esquermoise
- LOUIS VUITTON : Rue Grande Chaussée
- BOUCHARA : Rue des Chats Bossus
- TIGERMILK : Place Louise de Bettignies
- OPTICAL CENTER : Place Louise de Bettignies
- SINEQUANONE : Rue de la monnaie

LILLE CENTRE

Commerces - Services -Tertiaire



Quelques transactions :

- GORILLAZ : Rue Pierre Mauroy
- COMPAGNIE DU LIT : Rue Nationale
- BOLIA MEUBLES : Rue Faidherbe
- MEILLEURS PLACEMENTS : Rue Nationale
- EAT SUSHI : Rue Nationale
- COYOTE : Rue Nationale
- AUCHAN DRIVE PIETONS : Palais Rihour & Bd de la Liberté



Le mot de Baptiste KORNIELI



Le renouveau du commerce ! Malgré la conjoncture et le bouleversement des habitudes de consommation, le commerce physique compte encore de belles années devant lui.

En effet, le constat global est à la reprise où l'on constate peu de vacances locatives sur Lille.

Les loyers sont sur des valeurs stables et les enseignes au développement.

Peu à peu les cessions réapparaissent dans le centre ville.

RUES PIETONNES

Mass Market
Enseignes Internationales



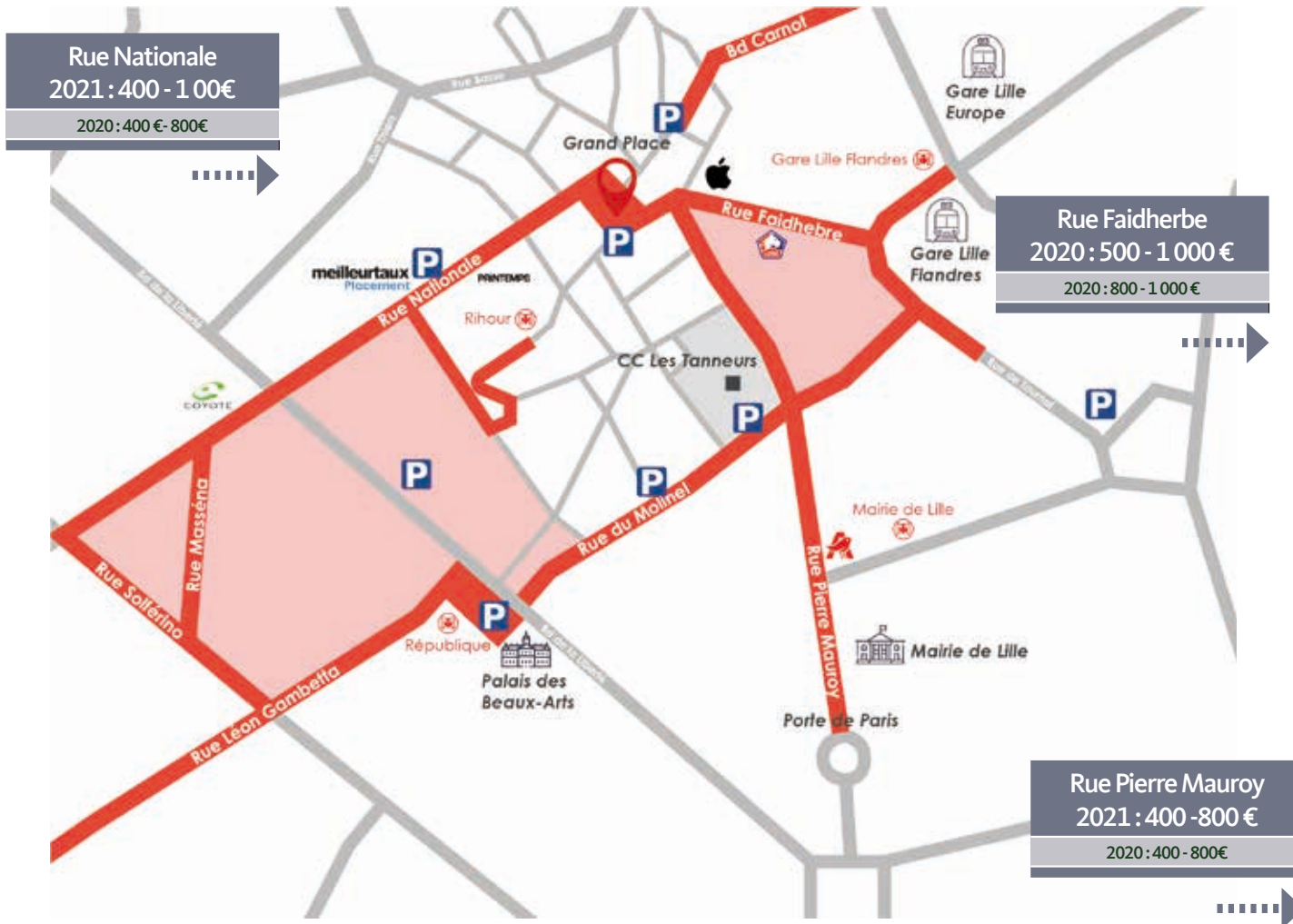
Quelques transactions :

- LEON CYCLE : Rue de la Vieille Comédie
- HILLS DONUT : Rue de la Vieille Comédie
- GARDEN FOOD : Rue de Béthune
- BIO BURGER : Place de Béthune

VALEURS LOCATIVES MOYENNES* : LILLE CENTRE



*(€/m²/an/HT/HC)



Transactions 2021



meilleurplacement.com



Bolia

LILLE CENTRE (GARE, RUE FAIDHERBE, RUE NATIONALE)

Les valeurs sont plus basses, dans la fourchette de 500 à 1.000 m² avec une décote importante lorsque l'on s'éloigne de la grand-Place.

Le mot de Geoffrey VERHULST



« En ce qui concerne les valeurs locatives, le marché de Lille centre résiste malgré le rebond lié à la sortie de crise sanitaire...

Pour autant, l'offre immobilière se réduit... Des cellules commerciales disponibles de longue date ont trouvé preneur notamment sur la rue nationale qui a vu arriver de nouvelles enseignes, souvent dans des univers peu conventionnels au commerce : CAJOO (darkstore), MeilleurPlacement.com etc. »

*(€/m²/an/HT/HC)



Transactions 2021



LE VIEUX LILLE

Ce secteur réunit aujourd'hui l'essentiel du commerce haut de gamme avec des valeurs locatives (valeur en méthode pondérée) qui souvent dépassent les 1.000 € HT / m² avec des valeurs prime à près de 2.000 € HT / m². Ces valeurs sont aujourd'hui stabilisées dans un contexte d'offres rares et recherchées.

Le mot de Baptiste KORNIELI



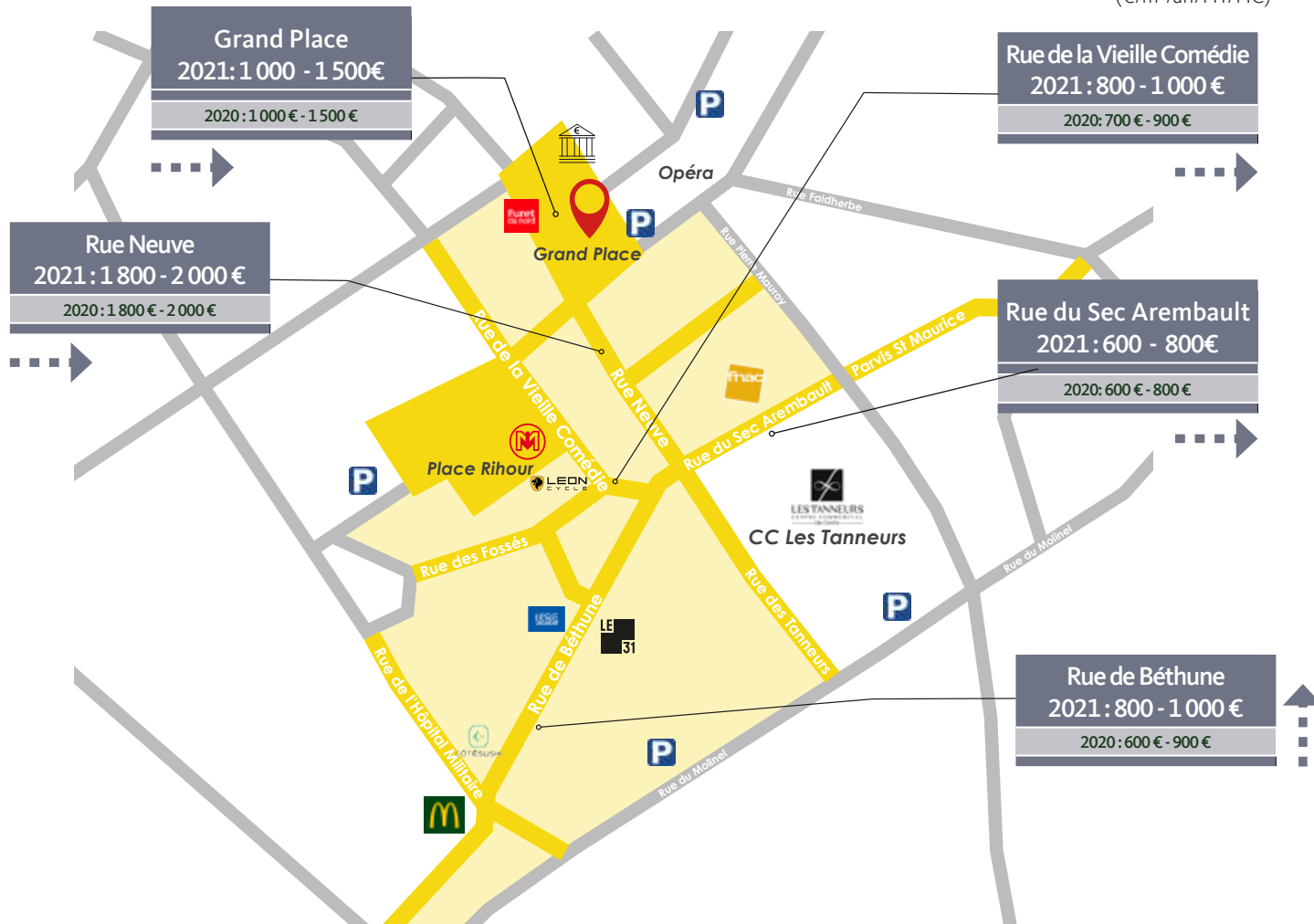
« Le Vieux Lille : la force tranquille !
Même si la location pure a fait son apparition dans le Vieux Lille, elle fût de courte durée !
En effet, il s'agit toujours d'un marché dynamique où la valeur d'un droit au bail existe toujours (rue Esquermoise, rue Grande Chaussée) et où l'offre est inférieure à la demande.

Ce phénomène a été accentué par l'arrivée de grandes enseignes qui sont de véritable locomotive au développement: ZARA, louis Vuitton, Les Raffineurs ... »



VALEURS LOCATIVES MOYENNES* : RUES PIÉTONNES

*(€/m²/an/HT/HC)



Transactions 2021



LES RUES PIÉTONNES

La rue Neuve bénéficie de la proximité de la Grand Place et tient des loyers entre 1.500 et 2.000 € HT / m².

La rue de Béthune, qui fut autrefois celles des cinémas et des commerces de mode, voit son attractivité décroître et ses loyers s'orienter entre 700 et 1.000 € HT / m².

Le mot de Baptiste KORNVELI



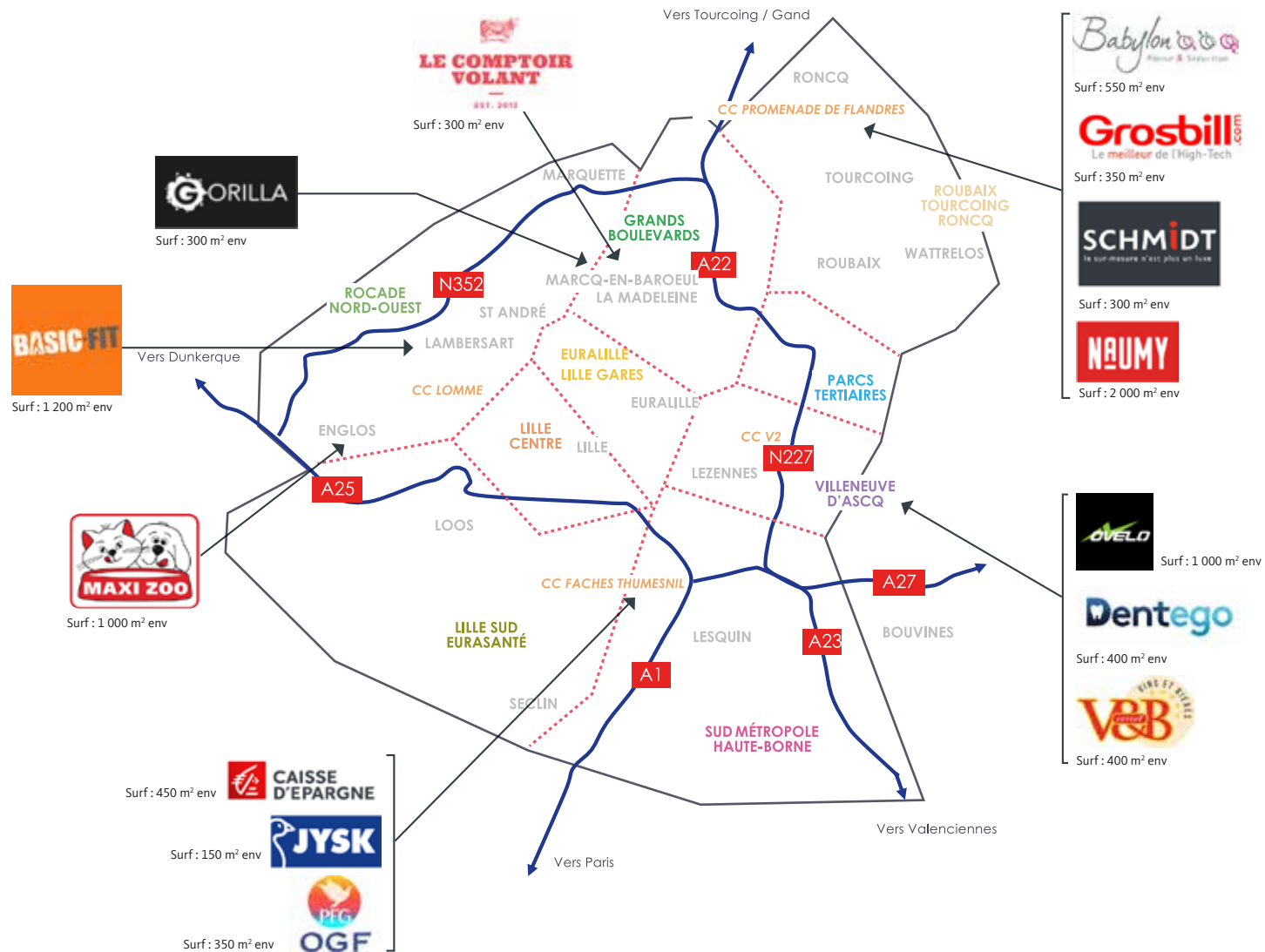
« Même si les rues piétonnes ont souffert des départs des grandes enseignes de prêt à porter et de la conjoncture, on y constate toujours autant de flux et d'entrain. Les cellules en location pure sont relouées et l'arrivée du 31 et de grandes enseignes de restauration y ont contribué.

Le renouveau des rues piétonnes est donc enclenché ».

On observe ainsi, si on prend le recul sur plusieurs décennies, des mouvements de migration de type recentrage par typologie de commerce.

L'histoire du commerce lillois s'est manifestement écrite pour rassembler le commerce de luxe et de l'habillement vers le Vieux Lille au détriment de certaines rues dont la fréquentation s'est affaiblie ou réaffectée : rue Gambetta, rue Solférino, rue Nationale dans sa partie au-delà du carrefour de l'hôpital militaire. »

QUELQUES TRANSACTIONS 2021 EN MÉTROPOLE



LE NIVEAU D'ACTIVITE DU COMMERCE EN 2021

Au global le marché a été actif avec un nombre de transactions élevé et une demande présente dès qu'une offre de qualité apparaît. L'environnement économique 2020 / 2021 n'a pas permis d'évolution des valeurs qui restent stables, les commerçants devant être vigilants sur leur capacité à amortir les loyers dans leurs comptes.

La réapparition, sur des formats moyens, du commerce alimentaire dans les centres-villes est un paramètre à considérer positivement comme contribution à l'animation et au service des consommateurs.

A l'inverse les « Dark stores », conçus pour faciliter la livraison en zones urbaines, n'apportent rien à l'attrait des linéaires de commerces.



L'investissement « commerce »

Le montant global en 2021 s'établit en France à 3 milliards d'euros (moins que la logistique à 5 milliards d'euros).

On a pu le souligner, le commerce subit de fortes contraintes et ses formes établies depuis une quarantaine d'années doivent s'adapter aux modifications des comportements des consommateurs.

Le e-commerce a bien évidemment toute sa part dans cette nécessaire mutation.

Les investissements en Retail Parks s'arbitrent dans la fourchette 6,5 à 7% acte en mains alors que les actifs prime de centre-ville, recherchés pour leur rareté, trouvent preneurs à 5 voire 4,5% !



RUE DU PALAIS RIHOUR - LILLE



RUE MASSENA - LILLE



RUE NATIONALE - LILLE



RUE DE LILLE - RONCQ



RUE NATIONALE - LILLE



RUE DE BETHUNE - LILLE



RUE NATIONALE - MARO EN BAROEUL



AVENUE DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY - SAINT ANDRÉ LEZ LILLE

❖ CONCLUSIONS

De ce large panorama des marchés de l'immobilier d'entreprise nous retiendrons :

Le bureau : le net rebond connu en 2021 qui efface et compense les mauvais chiffres de 2020, avec néanmoins le constat que les grandes transactions sur le neuf ne sont pas encore revenues au marché.

Les locaux d'activité : un marché très actif qui n'a pas été affecté par la crise de 2020 et maintient un haut niveau en 2021. Ce marché, porté pour l'essentiel par des PME, très résilient, souffre dès aujourd'hui d'un déficit d'offre.

La logistique : année record pour la région des Hauts-de-France qui bénéficie à plein de la disponibilité de son offre.

Le commerce : dans un contexte difficile (fermetures COVID) et une évolution forte des comportements de consommation (e-commerce) le commerce doit trouver et adapter ses réponses.
Le niveau de transaction y reste cependant actif par la dynamique de la demande.

L'investissement : la prime de risque que propose l'immobilier d'entreprise reste attractive pour les investisseurs qui disposent de capitaux importants à placer.

Cette année 2021 aura donc été très bonne avec un fort rebond des niveaux de transaction dans un contexte de croissance du PIB 2021 proche de 7% et l'espérance d'une sortie de la pandémie COVID.

❖ PERSPECTIVES 2022

Nous avions prévu de présenter cette étude le 2 février 2022, date que nous avons décalée au 2 mars par précaution sanitaire.
Au 2 février le taux de croissance prévisionnel pour 2022 s'établissait autour de 4% selon les économistes.
Cette croissance et l'espoir de sortie de la crise sanitaire nous amenaient logiquement à regarder 2022 de manière très positive et optimiste.

Cependant, entre le 2 février et le 2 mars un évènement à surgi : la guerre en Ukraine.
Évènement aussi surprenant et brutal que le fut l'apparition du COVID en 2020.
Évènement dont personne ne peut mesurer les conséquences, la durée, l'amplitude ...

Évènement dont on peut néanmoins, dès aujourd'hui, voir avec certitude certains effets inévitables au plan économique tels que :

D'énormes problèmes autour de l'énergie et des matières premières.
Le ralentissement du commerce et de la croissance mondiale.
Une inflation qui, déjà présente à niveau élevé en 2021, ne pourra être qu'attisée.
Une instabilité pouvant générer des attitudes d'attente chez les entrepreneurs et investisseurs.
Une inconnue sur les politiques monétaires des banques centrales.

Ainsi, les perspectives favorables que nous dessinions le 2 février sont aujourd'hui bousculées et portent a minima à une grande incertitude pour cette année 2022.
La part positive, au-delà du drame vécu par le peuple ukrainien, viendra pour nous de la résilience de notre économie régionale, de sa diversification et de son dynamisme.

NOS AGENCES

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 GASDON

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

AMIENS (80)

Damien BOUSSEMART

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 Sémar
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

4 - 6 Rue Guy Petit
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

BOURG-EN-BRESSE (01)

Frédérique KAISER

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

BOURGES (18)

Rachida PERRIOT

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

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)

Hubert DU MESNIL

454 Avenue de la Mare Gessart
60280 VENETTE
Tel : 02.35.60.04.00
rouen@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 REUNION (97)

Mounaïm AFIA

65A rue Leconte De Liste
97419 La Possession
Tel : 02 62 82 63 54
m.afia@arthur-loyd.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 GASDON

Bât M - Changé - Parc Technopolis
Rue Louis de Broglie
53810 CHANGÉ
Tél : 02.43.64.32.32
laval@arthur-loyd.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

NOS AGENCES

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
Tel : 04.22.13.13.07
nice@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
poitou.vendee@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
Tel : 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
poitou.vendee@arthur-loyd.com

REIMS (51)

Fabrice VILAIN

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

RENNES (35)

Benoit PLUMEL

4 Rue Alphonse Chérel
35000 RENNES
Tél : 02.99.87.01.01
rennes@arthur-loyd.com

ROANNE (42)

Mirzan CRNIC

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

ROMANS-SUR-ISERE (26)

Sébastien BESSON

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

ROUEN (76)

Hubert DU MESNIL

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

SAINT ETIENNE (42)

Michaël MARAS

1 Rue de la logistique
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
Tel : 02.40.74.74.74
nantes@arthur-loyd.com

SEINE-ET-MARNE (77)

Brice CHARPENTIER

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

SOISSONS (02)

Jean-Luc HERMENT

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

STRASBOURG (67)

Cédric BRIGMANN

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

THONVILLE (57)

Grégory BIGEL

15 bis Rempart Saint Thiébault
57000 METZ
Tel : 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
Tel : 03.25.45.79.76
troyes@arthur-loyd.com

VALENCE (26)

Sébastien BESSON

67 Avenue Léon Gambetta
26000 VALENCE
Tel : 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
Tel : 04.22.13.13.07
nice@arthur-loyd.com

VICHY (03)

Mathieu PÉPIN

18 Avenue du Président Doumer
03200 VICHY
Tél : 04.70.96.69.83
arthurloyd.portesdauvergne@gmail.com

VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE (69)

Sandrine PISSARD

305 Rue Gabriel Voisin - Parc Lagune - Bât C
69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE
Tel : 04.74.070.070
villefranche@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD FRANCE

Emmanuel MASSY

Directeur Général Groupe ARTHUR LOYD
88 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Audrey JACATON

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

STRUCTURES TRANSVERSES :

ARTHUR LOYD ASSET MANAGEMENT

Jean-Bruno BES DE BERC

WOJO - 88 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE
Tel : 01.45.20.22.00
jb.besdeberc@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD ÉTUDES ET RECHERCHE

Cevan TOROSSIAN

WOJO
88 Avenue Charles de Gaulle 92200
NEUILLY SUR SEINE
Tel : 01.45.20.22.00
research@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD INVESTISSEMENT

Pierre-Antoine MATRAND

WOJO
88 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE
Tel : 01.45.20.22.00
investissement@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD 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 2021

ÉDITION 2022

+ 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



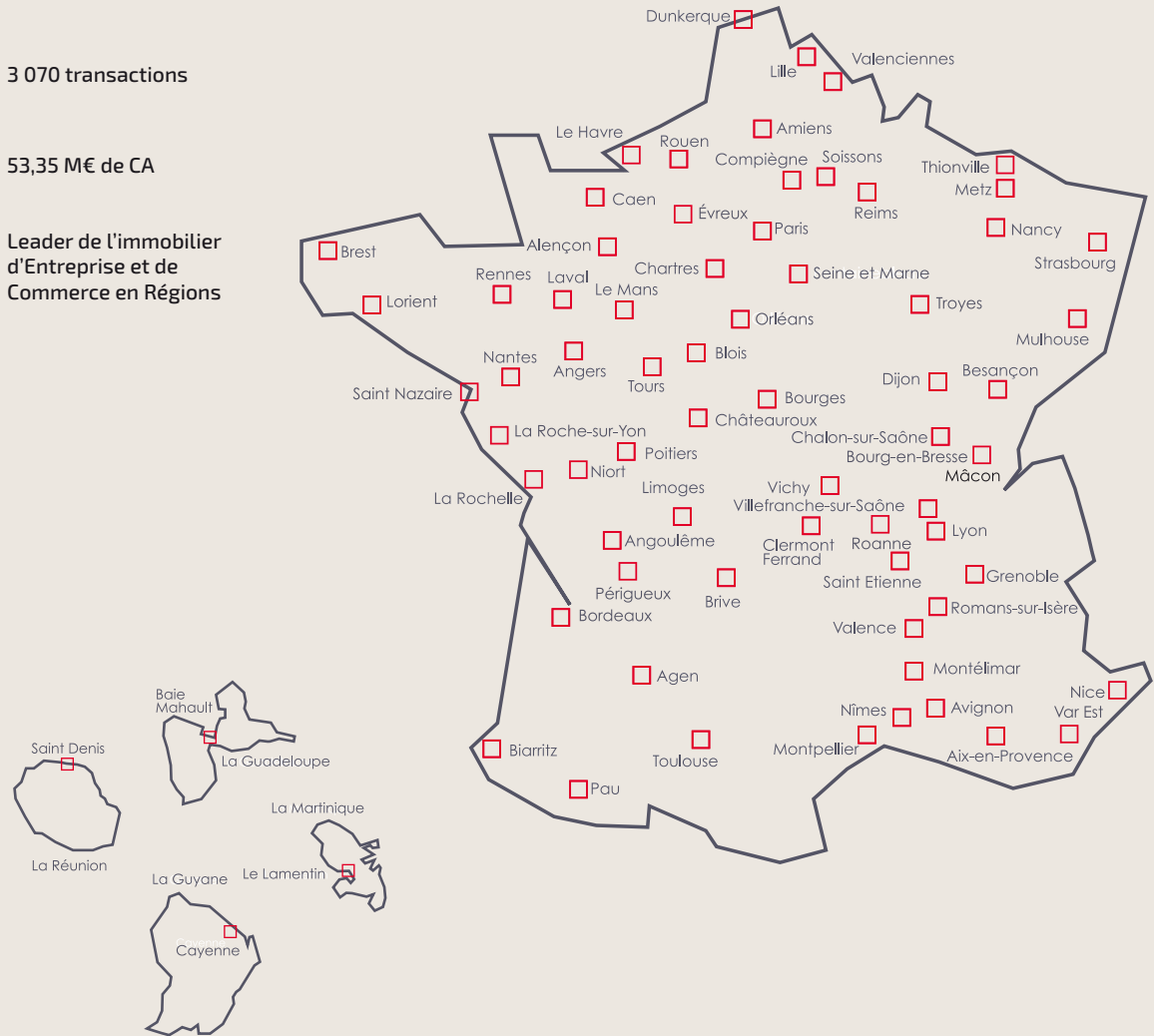
3 070 transactions



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