

# Un marché ralentit par les aléas conjoncturels

▼ 34 300 m<sup>2</sup>   ▲ 301 300 m<sup>2</sup>   ▲ 6,3 %  
 Demande placée   Offre immédiate   Taux de vacance

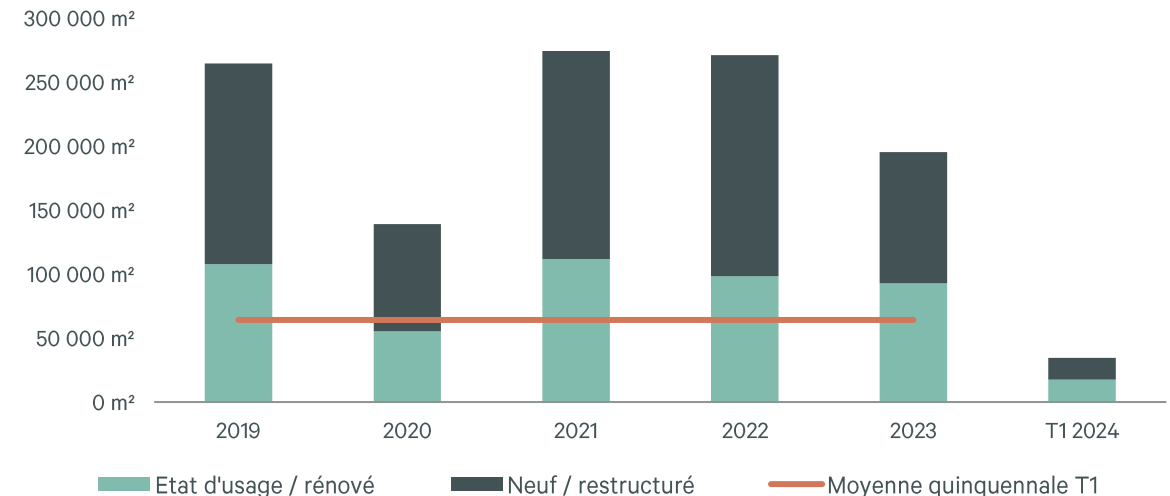
► 250 €   ▼ 83 M€   ▲ 5,85 %  
 Loyer prime QCA   Volume d'investissement bureaux 2023   Taux de rendement prime

Note : La flèche indique l'évolution annuelle

## Demande placée

- Le démarrage de l'année des marchés des bureaux lillois est poussif. A l'issue du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, la demande placée a atteint 34 300 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la métropole, soit une baisse de – 35 % par rapport au T1 2023 et de – 46 % par rapport à la moyenne quinquennale.
- La conjoncture économique impacte particulièrement les projets immobiliers des TPE / PME, comme en témoigne le nombre de transactions signées sur les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) qui a baissé de – 43 % sur un an. D'autre part, la stratégie d'optimisation des surfaces et des coûts touche particulièrement les transactions sur les surfaces intermédiaires (1 000 – 5 000 m<sup>2</sup>), dont les volumes ont diminué de – 50 % sur un an.
- La demande placée dans le neuf a totalisé 16 000 m<sup>2</sup>, dont 10 000 m<sup>2</sup> grâce à la signature d'une grande transaction (> 5 000 m<sup>2</sup>) à Villeneuve d'Ascq. Ces volumes sont en baisse sur un an (- 32 %), notamment à cause du faible volume de comptes propres, moteur de la dynamique lilloise. Au T1 2024, nous comptons 1 300 m<sup>2</sup> de comptes propres, contre 10 300 m<sup>2</sup> à la même période l'année dernière.
- Le secteur de Villeneuve d'Ascq a concentré l'essentiel des volumes de ce trimestre (14 400 m<sup>2</sup>, soit 42 % des volumes). S'en suit la ville de Lille avec 9 700 m<sup>2</sup> commercialisés, dont 3 400 m<sup>2</sup> sur Euralille.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, OBM, T1 2024

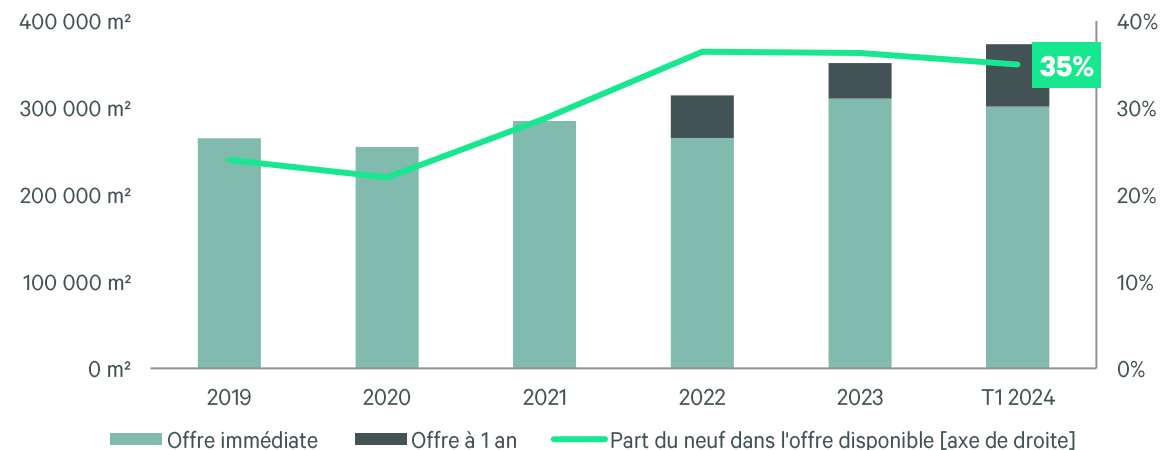
### Offre

- Au T1 2024, l'offre immédiate atteint 301 300 m<sup>2</sup>, stable par rapport à fin 2023 (- 3 %). Elle est essentiellement constituée de produits de seconde main (69 % des volumes) et est polarisée à Villeneuve d'Ascq et dans la ville de Lille.
- L'offre immédiate neuve / restructurée totalise 93 800 m<sup>2</sup>. Elle est stable par rapport à fin 2023, étant donné les faibles volumes commercialisés dans le neuf et le peu de livraisons ce trimestre. L'offre neuve reste concentrée sur la commune de Villeneuve d'Ascq (37 400 m<sup>2</sup>) et dans Lille intra-muros (26 100 m<sup>2</sup>). A Euralille (QCA), l'offre neuve affiche 16 800 m<sup>2</sup>, un volume insuffisant eu égard à la demande pour ce type de produits.
- L'offre de seconde main affiche 207 400 m<sup>2</sup> et est polarisée sur la commune de Villeneuve d'Ascq et dans la ville de Lille.
- L'offre future disponible à un an s'établit à 71 900 m<sup>2</sup>, dont 36 700 m<sup>2</sup> de surfaces neuves / restructurées. Le secteur de Villeneuve d'Ascq offrira 8 300 m<sup>2</sup> supplémentaires d'ici la fin de l'année, dont la moitié sera apportée par l'immeuble Qualia (4 700 m<sup>2</sup>). Dans la ville de Lille, l'essentiel des livraisons s'effectuera en dehors du quartier d'affaires d'Euralille, avec les immeubles Le Pasteur de Lille (2 700 m<sup>2</sup>) et Metronom (4 400 m<sup>2</sup>). A Euralille, seul l'immeuble Sensorium sera livré d'ici début 2025, avec 7 500 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- Sur le marché de la promotion et de l'investissement, les incertitudes quant au marché utilisateurs, le nombre de projets en blanc s'est drastiquement réduit. Ainsi, à partir de 2025, les volumes livrés restent contraints (21 900 m<sup>2</sup>). Ils sont essentiellement concentrés sur le quartier d'Euralille (19 200 m<sup>2</sup>) notamment avec l'immeuble Agora qui développe 15 100 m<sup>2</sup>.

### Loyers

- Les loyers faciaux sont stables sur l'ensemble de la métropole. Dans le neuf, le loyer *prime* s'établit à 250 € / m<sup>2</sup> / an à Euralille. Il peut atteindre 300 € dans l'hypercentre de la ville de Lille. Sur le reste de la métropole, les loyers *prime* oscillent entre 150 € et 190 €.
- Pour les produits de seconde main, les loyers *prime* les plus élevés se situent dans la ville de Lille. Ils peuvent atteindre 210 € à Euralille et 200 € dans le centre-ville. Dans les quartiers périphériques à faible dynamique tertiaire, les loyers *prime* sont plus défensifs : entre 130 € et 160 €.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible

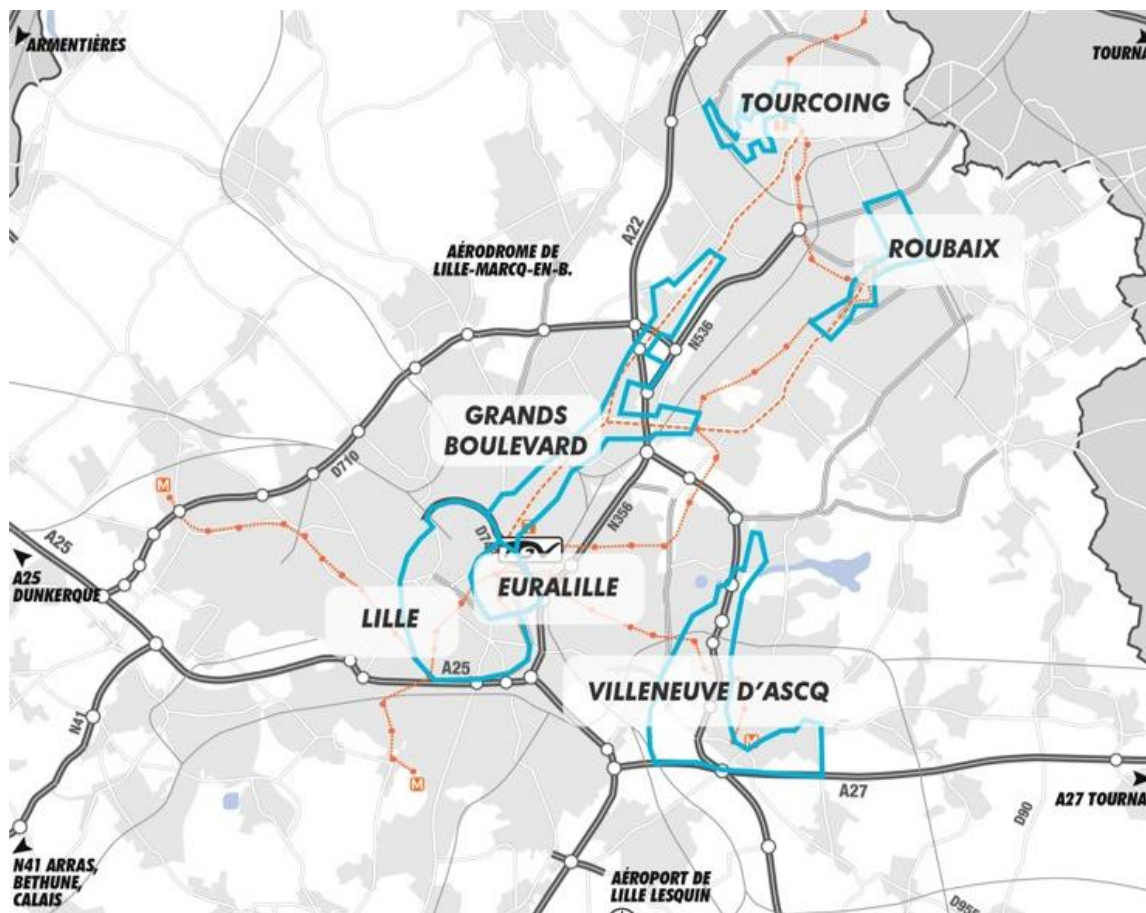


Source : CBRE Research, T1 2024

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux par sous-marchés

Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Euralille	210	250
Centre-ville	200	300
Euratechnologie	150	165
Roubaix / Tourcoing	130	160
Villeneuve d'Ascq	140	185
Eurasanté	140	160
Grands Boulevards	160	190
Sud Métropole	130	160
Haute Borne	150	165
L'Union	140	150
Rocade Nord-Ouest	155	180

En € HT HC / m<sup>2</sup> / an  
Source : CBRE Research, T1 2024



### Contacts

**Patrick DUEZ**

Director - Lille  
Tel. : +33 (0) 3 20 21 88 50  
patrick.duez@cbre.fr

**Stanislas LEBORGNE**

Executive Director - Regions  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45  
stanislas.leborgne@cbre.fr

**Yves GOURDIN**

Head of Investment - Regions  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16  
yves.gourdin@cbre.fr

**Lilian CHARLES**

Research Consultant  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 60  
lilian.charles@cbre.fr

**Sabine ECHALIER**

Director Market Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04  
sabine.echalier@cbre.fr

**Pierre-Edouard BOUDOT**

Executive Director – Head of Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86  
pe.boudot@cbre.fr

© Copyright 2024. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.