

# Un marché prospère

▼ 1 900 €

Loyer *prime* centre-ville  
(HT HC/m<sup>2</sup>/an)

▶ 1 000 €

Loyer *prime* centres commerciaux  
(HT HC/m<sup>2</sup>/an)

▶ 3,75 %

Taux de rendement *prime*  
centre-ville

▲ 4,50 %

Taux de rendement *prime*  
centres commerciaux

Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

## POINTS CLÉS

- L'identité des axes du centre-ville bien définie.
- Le Vieux-Lille continue d'attirer les enseignes luxe & haut-de-gamme
- Le renouveau de la rue de Béthune se consolide avec l'inauguration du « 31 »
- L'offre commerciale en périphérie très dynamique, entre extensions, constructions et inaugurations.
- Des taux de rendement *prime* stables pour les boutiques de centre-ville, en hausse pour les centres commerciaux et en baisse pour les actifs de périphérie.



### Population

Évolution 2016/2019

**1 141 976**

- 0,14 %



### Taux de chômage

Indice (France = base 100)

**16,8 %**

125



### Revenu moyen par ménage

Indice (France = base 100)

**32 406 €**

92



### Densité commerciale (m<sup>2</sup>/hab)

Équipement de la maison

94

Équipement de la personne

127

Restaurants

153

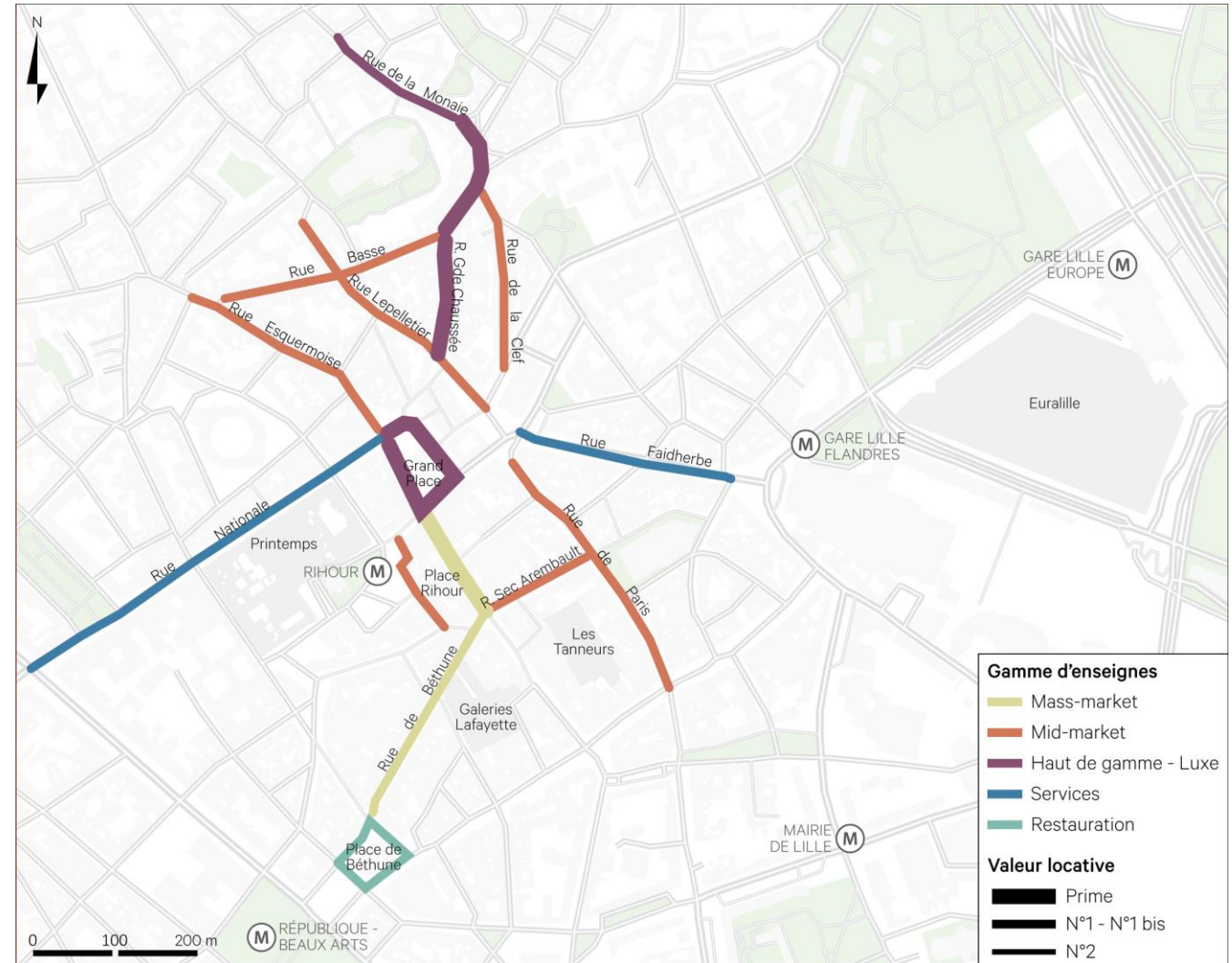
Source : INSEE, Asterop, 2021

## Lille, une ville de choix pour les enseignes

La Métropole Européenne de Lille bénéficie d'une position géographique privilégiée, au cœur de la dorsale européenne et du triangle occidental Londres-Paris-Bruxelles. La ville concentre un fort tissu entrepreneurial soutenue par des politiques publiques volontaristes (Euratechnologie, pôles de compétitivité novateurs, etc.). Elle concentre également de nombreux atouts : foncier encore bon marché, forte densité de population, dynamisme culturel et touristique, gastronomie réputée, forte concentration des sièges sociaux... L'ensemble de ces éléments met Lille en bonne place dans les stratégies d'implantation des enseignes nationales et internationales.

La métropole lilloise présente également un tissu commercial de périphérie développé, attractif et organisé, qui capte une zone de chalandise étendue.

FIGURE 1 : Dynamique commerciale du centre-ville de Lille



Source : CBRE Research, T4 2021

## Centre-ville

Le centre-ville lillois n'a été témoin que de peu de transactions cette année. Globalement, le marché est plutôt bien établi et les identités des artères clairement définies.

Le Vieux-Lille résiste bien. Les rues *prime* Grande Chaussée et rue Neuve restent très prisées par les enseignes, notamment positionnées dans le haut-de-gamme et le luxe. Les loyers sur ces emplacements demeurent élevés même si les bailleurs ont révisé leurs loyers à la baisse pour limiter le risque de vacance.

La rue de Béthune, qui faisait face à de nombreuses difficultés depuis quelques années, retrouve un nouveau souffle avec l'inauguration début 2021 de l'espace mixte « 31 » dans les anciennes Galeries Lafayette. Le site tourne très bien et accueille 2 400 m<sup>2</sup> de commerces (dont Citadium, inédit à Lille), 5 200 m<sup>2</sup> de loisirs (Climb-Up et Fitness Park), 1 700 m<sup>2</sup> de restauration (Grand Scène) et 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi qu'un hôtel 4 étoiles, Okko. Le caractère novateur de l'espace aiguise l'intérêt des porteurs de projets.

Avec les cellules de l'ex-Zara et l'ex H&M encore vacantes, le reste de la rue de Béthune présente un bilan encore un peu fébrile, mais l'arrivée d'Habitat annoncée pour 2022 devrait permettre à l'artère de consolider ses performances. Plusieurs enseignes sont venues compléter l'offre de restauration de la rue, à l'instar de Burger Vegan, KFC et Bio Burger.

Certains dark store (Cajoo, Gorillas) commencent à se positionner sur des rues commerçantes, mais pas en hyper-centre pour l'heure.

La tendance des valeurs locatives moyennes est à la baisse, davantage la conséquence du déséquilibre offre/demande plutôt que d'un désintérêt pour la capitale du nord. Les valeurs conservent cependant des niveaux élevés sur les meilleurs emplacements du Vieux-Lille, à 1 900 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.

FIGURE 2 : Valeurs locatives à Lille

Emplacements	Valeurs locatives	Principales artères commerciales	Evolution annuelle
N° 1 <i>prime</i>	1 600 € - 1 900 €	Rue Grande Chaussée	▼
	1 400 € - 1 600 €	Rue des Chats Bossus	▼
	1 500 € - 1 900 €	Grand Place	▼
	900 € - 1 500 €	Rue de Béthune	▼
	1 400 € - 1 800 €	Rue Neuve	▼
N°1	800 € - 1 100 €	Rue Esquermoise / Rue du Sec Arembault / Rue Lepelletier / Rue de la Vieille Comédie	▶
N°1 bis	800 € - 1 000 €	Rue Faidherbe / Rue de la Monnaie	▶
	500 € - 800 €	Rue de Paris	▼
	600 € - 800 €	Rue Nationale	▶
N°2	500 € - 800 €	Rue de la Clef / Rue Masurel / Rue Basse	▶
	200 € - 400 €	Rue Gambetta	▶

Loyer pondéré, en € HT HC/m<sup>2</sup>/an  
Source : CBRE Research, T4 2021

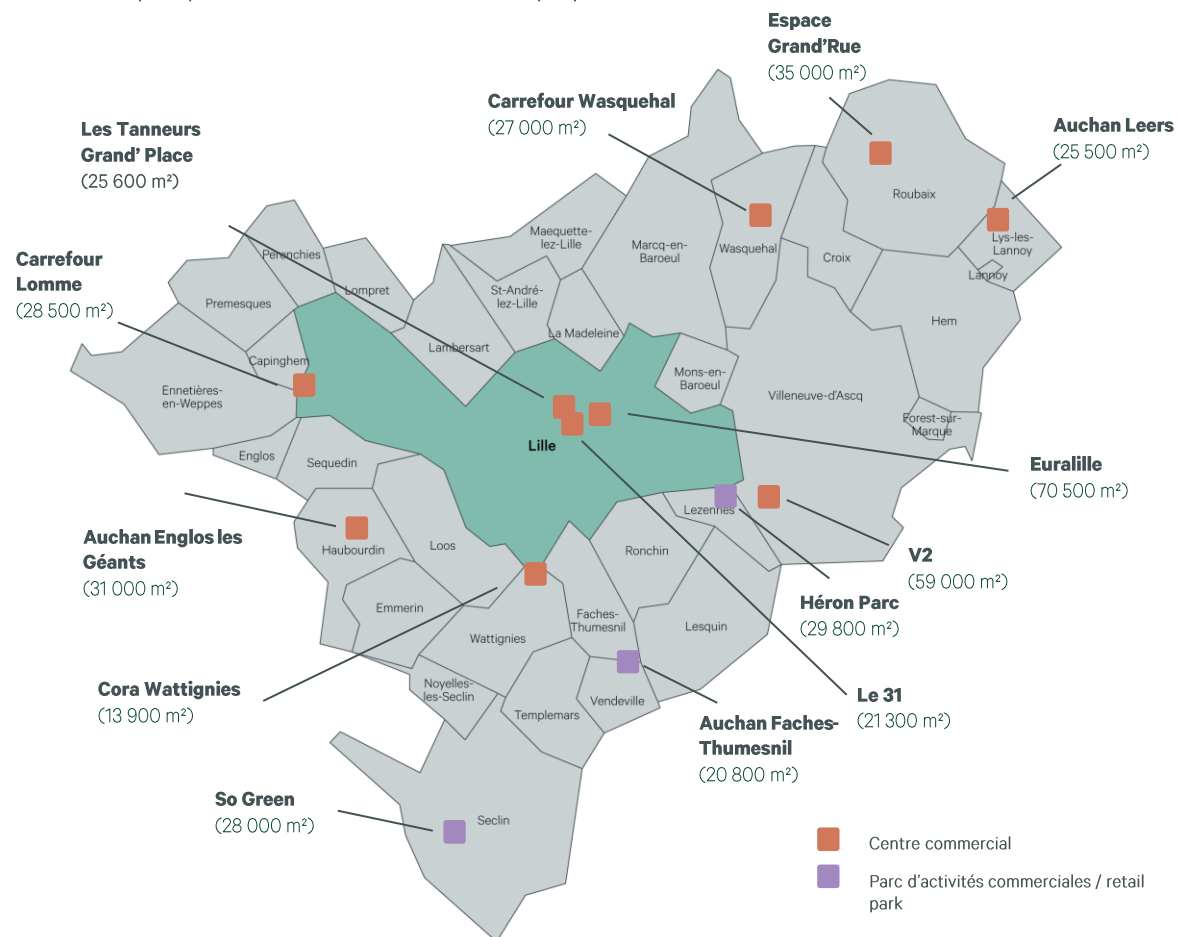
## Centres commerciaux et périphérie

La région lilloise dispose d'une importante offre commerciale. Les centres commerciaux Villeneuve 2 et Euralille dominent le marché. L'offre continue s'est en outre renouvelée ces deux dernières années grâce à des livraisons de surfaces commerciales supplémentaires.

Le centre commercial Lillenum, inauguré en août 2020 dans un contexte marqué par l'incertitude, cherche encore son rythme de croisière. Les niveaux de fréquentation n'ont pas été ceux escomptés en raisons des mesures sanitaires restrictives. A son offre de base (hypermarché, shopping et restauration) le site peut compter sur un pôle santé en complément pour lui assurer des niveaux d'affluence supplémentaires. Pour l'heure, les 100 cellules de vente ont été commercialisées à 90 %. Parmi elles, près d'un tiers d'enseignes inédites à Lille (dont Cahem, Chez Oncle Phil, l'Opticien-lunetier, My Kozy Shop) pour une surface de 56 000 m<sup>2</sup>.

La galerie des Tanneurs connaît un second souffle. Le site est en souffrance depuis plusieurs années (le taux de vacance y avait atteint 60 %). La galerie est transformée en « Kitchen Market », afin de redynamiser le centre. La première partie du programme a été livrée en juin 2021, avec l'ouverture du « food-hall » qui rassemble dix-huit artisans culinaires répartis sur 1 600 m<sup>2</sup>. Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, le deuxième volet ouvrira au public autour des Halles Gourmandes, composées de commerces alimentaires (boucheries, cavistes, primeur, etc.) sur 1 000 m<sup>2</sup>.

FIGURE 3 : Principaux pôles commerciaux existants (Lille et périphérie)



## Investissement

Le taux de rendement théorique *prime* pour les meilleurs actifs commerciaux du centre-ville se maintient à 3,75 % en décembre 2021. En revanche, il est en baisse pour les actifs de périphérie de type retail parks où le *prime* s'affiche à 5,25 % (- 25 points de base sur un an). A contrario, les centres commerciaux voient leur taux de rendement revu à la hausse, de 20 points de base, pour atteindre 4,50 %.

L'investissement dans la métropole européenne de Lille essuie un certain revers : 15 M€ ont été investis en 2021. La totalité a été investi en périphérie.

FIGURE 4 : Loyers *prime* en centres commerciaux et retail parks dans la région lilloise

Typologie de produits	Situation géographique	Loyer <i>prime</i> *
Centres commerciaux	Centre-ville	1 000 €
	Périphérie	900 €
Retail Parks	Périphérie	135 €

\* pour des transactions portant sur des surfaces comprises entre 150 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup> pour les centres commerciaux et entre 1 000 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup> pour les commerces de périphérie  
 En € HT HC/m<sup>2</sup>/an  
 Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 5 : Principaux projets commerciaux sur la région lilloise à l'horizon 2021 et +

Nom	Statut	Surface	Date de livraison
Hameau Commercial	En construction	4 200 m <sup>2</sup>	T1 2021
31	En construction	25 000 m <sup>2</sup>	T2 2021
Kitchen Market	Premier volet livré + second volet en construction	2 600 m <sup>2</sup>	T2 2021

En € HT HC/m<sup>2</sup>/an  
 Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 6 : Taux de rendement commerce

Typologie d'actif	Fourchettes de taux	Evolution annuelle
Centre-ville	3,75 % - 5,25 %	▶
Centres commerciaux	4,50 % - 6,75 %	▲
Retail Parks	5,25 % - 6,50 %	▼

Source : CBRE Research, T4 2021



## Contacts

### Lilian CHARLES

Research Consultant  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 49  
lilian.charles@cbre.fr

### Fatma AKAR

Research Consultant  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 34 02  
fatma.akar@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

### Marina LAVROV

Directrice A&T Retail France  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 97  
marina.lavrov@cbre.fr

### Frédéric DE KLOPSTEIN

Directeur Investissement /  
Asset Management Retail  
Tel. : +33 (0) 1 76 77 68 04  
frederic.deklopstein@cbre.fr

### Béatrice ROUSSEAU

Directrice Retail  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 83  
beatrice.rousseau@cbre.fr

### Romain GALANTE

Expert immobilier  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 25  
romain.galante@cbre.fr

### Leif CORDEIRO

Consultant Retail  
Tel. : +33 (0) 3 20 21 81 11  
leif.cordeiro@cbre.fr



© Copyright 2022. 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.