

Une performance lilloise sous perfusion

▲ 163 600 m² Demande placée
 ▲ 356 000 m² Offre immédiate
 ▲ 7,5 % Taux de vacance

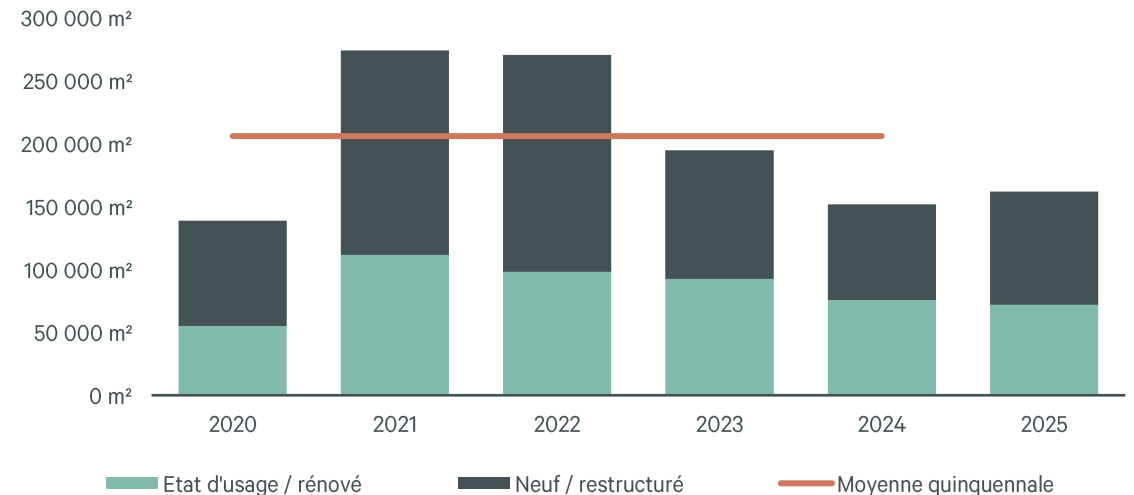
▶ 250 € Loyer prime QCA
 ▼ 97 M € Volume d'investissement bureaux
 ▲ 6,00 % Taux de rendement prime

Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- Après une année 2024 en retrait, le marché lillois des bureaux semble, à première vue, avoir fini 2025 sous une bonne note. La demande placée a cumulé 163 600 m² depuis le début de l'année, soit une hausse de + 8 % sur un an. Néanmoins, les volumes sont restés bien en deçà de leur moyenne quinquennale (- 21 %).
- Dans le détail, la performance lilloise a été largement tributaire des grandes transactions (> 5 000 m²) recensées au 1^{er} semestre. Elles ont totalisé 45 000 m² pour 5 transactions (vs. 33 500 m² pour 4 transactions en 2024). Le reste du marché continue de subir l'attentisme et la prudence des utilisateurs face à la conjoncture. Le nombre de transactions est en baisse (242 recensées vs. 271 en 2024) et concerne particulièrement les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m²). Si le nombre de transactions sur les surfaces entre 1 000 et 5 000 m² a semblé tenir, la surface moyenne commercialisée a diminué, illustrant la poursuite des stratégies d'optimisation des surfaces et des coûts.
- Le secteur de Villeneuve d'Ascq a concentré l'essentiel des volumes placés sur la métropole (45 %), grâce à 3 transactions > 5 000 m² dans le quartier de Grand Stade / Les Près. La ville de Lille reste néanmoins le secteur privilégié des utilisateurs comme l'illustre le nombre de transactions (75 enregistrées), et plus particulièrement le centre-ville (44 transactions).
- La demande placée dans le neuf a représenté 56 % des volumes, dont la moitié provient de grandes transactions qui ont exclusivement concerné des surfaces neuves.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, Immostat, T4 2025

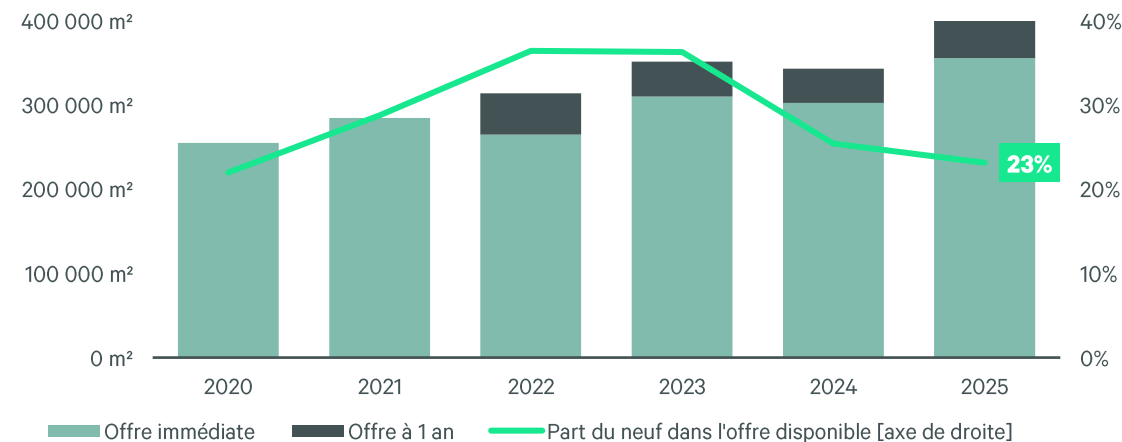
Offre

- Fin 2025, l'offre immédiate totalise 356 000 m² sur la Métropole Européenne de Lille (MEL). Elle est en forte hausse par rapport à fin 2024 (+ 18 %) et est essentiellement constituée de produits de seconde main (environ 80 % des volumes). Le taux de vacance est de 7,5 % à l'échelle de la métropole.
- L'offre de seconde main a continué de progresser tout au long de l'année, avec un volume de libérations supérieure à la demande placée. Ce constat a été particulièrement observé sur le secteur de Villeneuve d'Ascq, qui continue d'être le secteur le plus offreur de la métropole, concentrant près du tiers des surfaces disponibles de la MEL.
- L'offre immédiate neuve cumule 73 900 m². La métropole a témoigné de quelques livraisons, principalement à Villeneuve d'Ascq et à Euralille (QCA). Les programmes livrés à Villeneuve d'Ascq sont aussi bien situés sur des pôles tertiaires bien établis avec une bonne connexion aux transports en communs, que sur des localisations plus excentrées. A Euralille, seuls les immeubles Sensorium (7 500 m²) et rue du Vieux Faubourg (6 300 m² encore disponibles) ont été livrés. Ainsi, l'offre neuve sur Euralille cumule 14 300 m², un volume faible eu égard à la demande exprimée en produits neufs sur le secteur.
- En 2026, quelques livraisons alimenteront Euralille en surfaces neuves, notamment avec les immeubles Agora (15 000 m² livrés en début d'année) et Romarin (3 200 m² livrés en décembre 2026). Au-delà, la production neuve se focalisera sur les secteurs périphériques, tels que les Grands Boulevard et Rocade Nord-Ouest.

Loyers

- Les loyers sont stables et se confirment eu égard aux transactions. Le *prime* pour des produits neufs se confirme à 250 € à Euralille (QCA) et à 195 € à Villeneuve d'Ascq et sur les Grands Boulevard. Dans l'hypercentre, le *prime* se maintient à 300 € pour des produits d'exception, notamment sur la Grande Place. Sur le reste de la métropole, les loyers *prime* oscillent entre 150 € et 180 €.
- Pour des produits de seconde main, le *prime* demeure à 220 € sur Euralille et peut atteindre 250 € dans le centre-ville pour des immeubles de très bon standing et sur des artères commerciales.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible



Source : CBRE Research, T4 2025

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

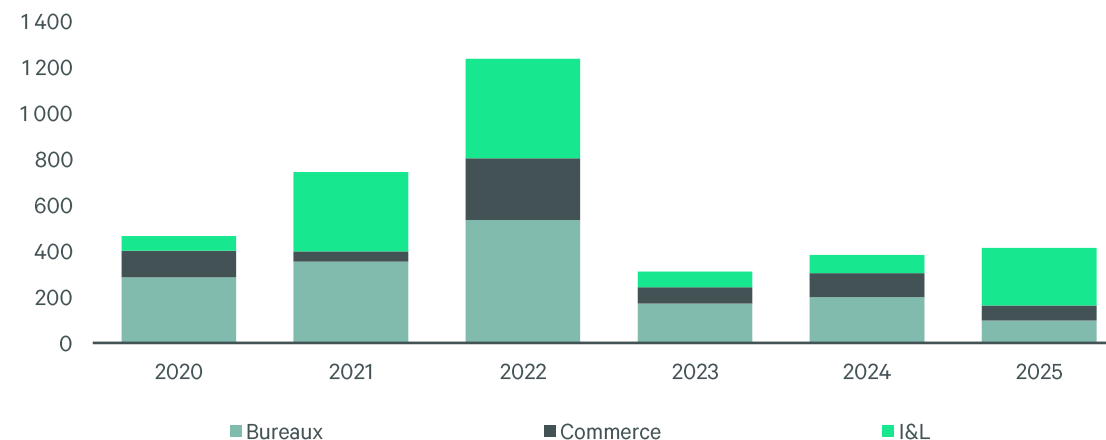
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Euralille	220	250
Centre-ville	250	300
Euratechnologie	150	165
Roubaix / Tourcoing	130	160
Villeneuve d'Ascq	190	195
Eurasanté	140	160
Grands Boulevards	190	195
Sud Métropole	130	160
Haute Borne	155	165
L'Union	140	150
Rocade Nord-Ouest	155	180

En € HT HC / m² / an
Source : CBRE Research, T4 2025

Investissement bureaux

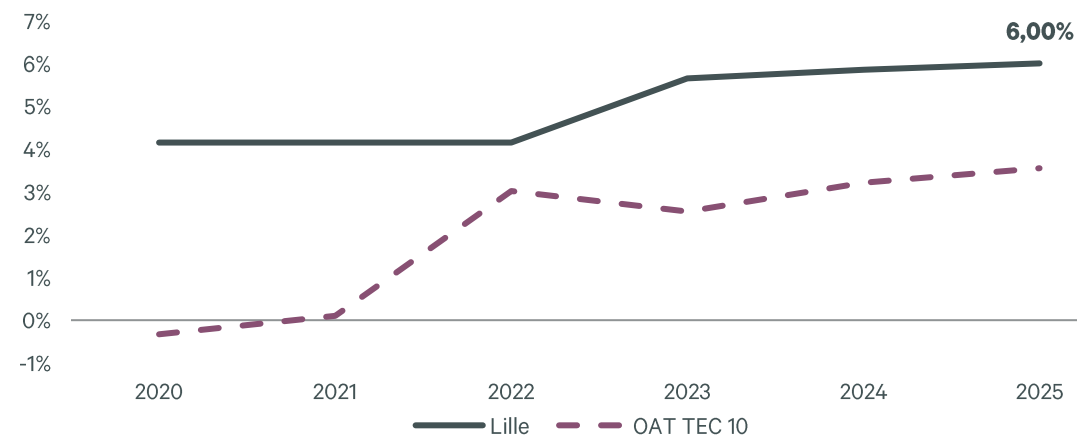
- Les volumes investis en bureaux continuent de pâtir de la conjoncture économique. Ils ont totalisé 97 M €, en nette baisse par rapport à 2024 où ils avaient cumulé près de 200 M €.
- La correction est essentiellement due à une baisse significative des transactions supérieures à 10 M € (2 enregistrées en 2025 vs. 8 en 2024). Le contexte économique, politique et de taux ne jouent pas en la faveur des opérations de grand volume. Il limite même la mise sur le marché d'actifs avec ce potentiel, par crainte des vendeurs de réaliser des moins-values trop importantes.
- La plus importante transaction de l'année concerne l'acquisition de l'immeuble EMPREINTE à Marcq-en-Barœul pour environ 20 M €. Cet immeuble, récemment livré et sécurisé, a été acquis par Lazard Group Real Estate durant l'été 2025.
- Les SCPI et foncières ont été les premiers investisseurs sur le marché lillois. Elles ont concentré 63 % des volumes engagés et 46 % du nombre de transactions. Les investisseurs privés sont toutefois montés en puissance en 2025, en concentrant 54 % du nombre de transactions, mais les signatures ont concerné des transactions à plus petit volumes, souvent inférieurs à 5 M €.
- Après un an de stabilité, le taux de rendement *prime* pour des actifs de bureaux s'établit à 6,00 % fin 2025 (+ 15 pdb). A titre de comparaison, le taux de rendement *prime* en région (Lyon) est à 5,75 %.

FIGURE 4 : Volume des investissements par produit

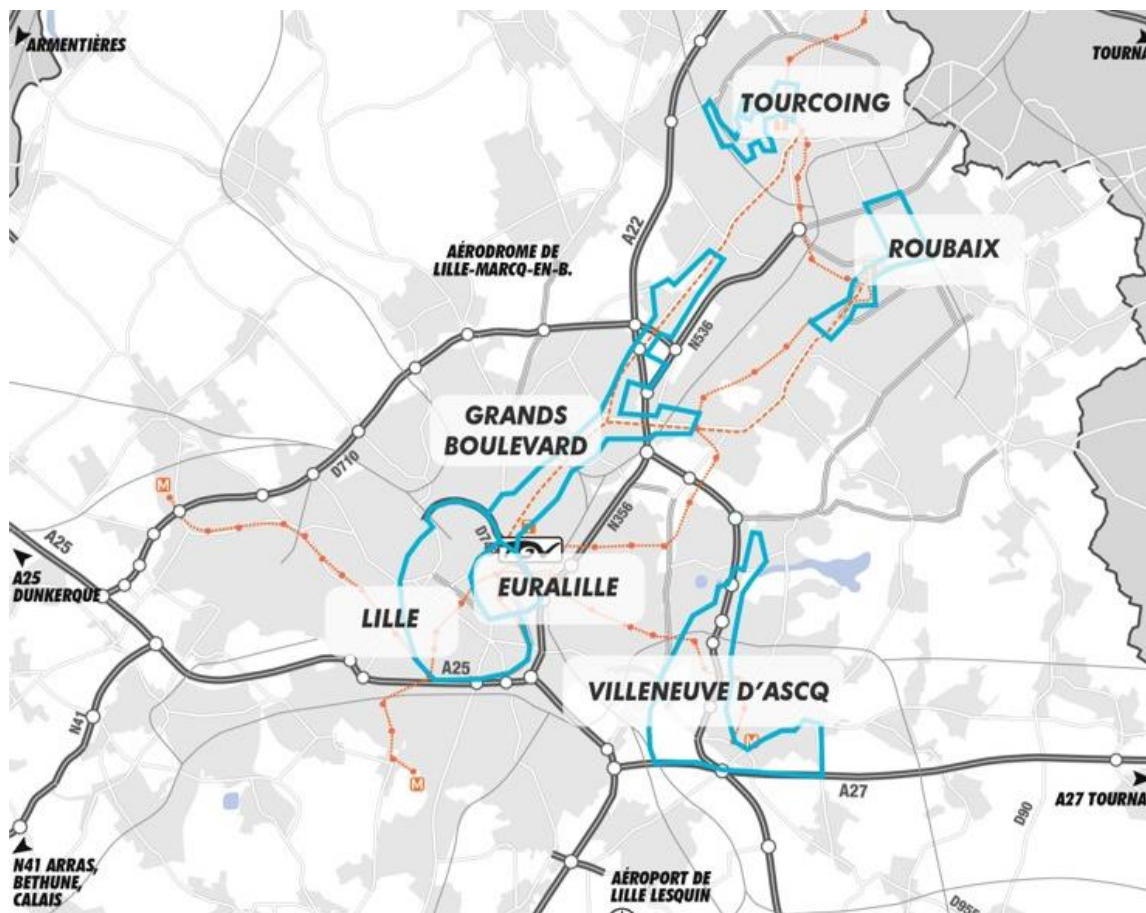


En M€
Sources : CBRE Research, Immostat T4 2025

FIGURE 5 : Évolution comparée du taux de rendement *prime* bureaux



Source : CBRE Research, Banque de France, T4 2025



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 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes 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. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.