



ESSENTIEL'IMMO

EVOLIS

LILLE

3^{ème} trimestre 2023

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

À quelques mois de la fin d'année, il semble évident que les questions géopolitiques vont demeurer au premier plan des préoccupations internationales. Depuis plus d'un an, la guerre en Ukraine, la crise énergétique, la forte remontée de l'inflation ont durablement perturbé la bonne tenue de l'économie mondiale. Et l'accélération des tensions au Moyen-Orient est venue s'ajouter aux risques déjà présents. Susceptibles d'aggraver la volatilité des cours du pétrole et laissant craindre un nouvel épisode de tension sur le coût de l'énergie, les difficultés dans cette région du globe ébranlent fortement les marchés boursiers.

Impactées par ce contexte incertain, les perspectives s'assombrissent de nouveau dans l'Hexagone, malgré la persistance d'une série de signaux démontrant la résilience de l'économie française.

Concernant l'inflation, le scénario privilégié par la Banque de France demeure celui de « la désinflation sans rechute de la croissance, ni accélération ». En glissement annuel, l'inflation se situerait à 4,5 % au T4 2023. En dehors de nouveaux chocs sur les matières premières, l'année 2024 devrait confirmer ce reflux : celle-ci atteindrait en moyenne 2,6 % en 2024 - puis descendrait sous les 2 % en 2025. Côté demande, après deux années 2022/2023 en retrait, la consommation et les exportations, deux moteurs essentiels, pourraient repartir dès l'an prochain, selon Bercy.

SOURCES : INSEE, EVOLIS.

Pour autant, il ne faut pas ignorer les difficultés menaçant la croissance française. Après le sursaut inattendu du 2^{ème} trimestre (+0,5 %), l'activité économique française est en train de ralentir, comme dans la zone euro. Les prévisions tablent désormais sur une progression de l'activité de 1,4 % contre 1,6 % précédemment : un objectif trop optimiste pour la plupart des économistes, estimant une hausse de 0,9 % l'an prochain, - soit 0,5 point de moins que le gouvernement. Une chose est sûre : cette fin d'année 2023 risque d'être mouvementée sur le plan économique, tant les risques géopolitiques se sont amplifiés en l'espace de quelques mois.

Dans ce contexte, le développement économique de la région Hauts-de-France a marqué le pas. L'emploi ne progresse plus dans le privé, le chômage augmente trimestriellement ... la situation est loin d'être catastrophique, mais les signes annonciateurs d'un ralentissement appellent à la prudence pour la fin d'année.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES NORD

TAUX DE CHÔMAGE

8,9 %

2^{ème} trimestre 2023 – stable sur un an

Source : INSEE

CRÉATION D'ENTREPRISES

15 210

2^{ème} trimestre 2023 - En baisse de 0,5 % sur un an

Source : INSEE

EMPLOI SALARIÉ TOTAL

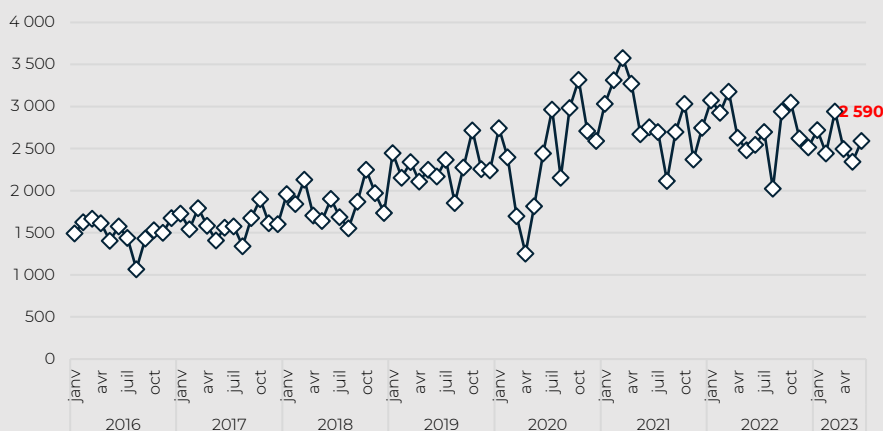
2 140 700

2^{ème} trimestre 2023 - En hausse de 0,3 % sur un an

Source : INSEE

Nombre de créations d'entreprises dans le Nord

Données mensuelles brutes



LES BUREAUX

CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE (comptes propres inclus)

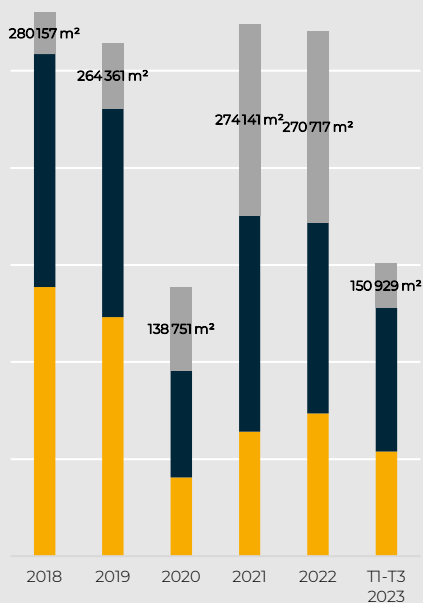
150 930 m²

En baisse de 34 % en un an
(à période comparable)

Source : OBM

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX

■ Neuf ■ Seconde main ■ Compte-Propre



SURSAUT AU T3

Malgré les incertitudes économiques persistantes en 2023, le marché des bureaux de l'agglomération lilloise a mieux résisté qu'attendu.

Selon les données publiées par l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise (OBM – CCI Grand Lille Hauts-de-France), environ 57 600 m² ont été commercialisés au 3^{ème} trimestre 2023 (ce volume inclut les compte-propres). Après un début d'année en demi-teinte, l'activité transactionnelle a renoué avec un certain dynamisme durant la période estivale : il s'agit là du résultat trimestriel le plus élevé de cette année 2023.

Au total, environ 150 930 m² de bureaux ont été transactés en 2023 : un volume en baisse de 34 % par rapport à l'an passé, mais en phase avec la moyenne quinquennale à période comparable.

La baisse d'activité constatée par rapport à 2022 s'explique aisément et ne doit pas être surinterprétée comme un signe de ralentissement du marché. Le 1^{er} semestre 2022 avait notamment été animé par plusieurs opérations d'envergure en compte-propre, dont les 40 000 m² de la future Cité administrative de Lille, une signature exceptionnelle assez peu représentative du marché lillois finalement. Il était ainsi difficile d'imaginer que ces transactions XXL allaient se répéter en 2023, où moins de 25 000 m² ont été commercialisés en compte-propre depuis le début d'année. En excluant ces opérations, la demande placée enregistrée en 2023 n'accuse qu'un repli annuel très limité de 4 %.

Le marché lillois reste majoritairement porté par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 49 % de la demande placée contre 36 % pour les opérations neuves et 15 % pour les comptes propres.

Malgré la prépondérance du marché de seconde main, il faut noter que le marché de première main grignote de plus en plus de part dans la demande placée, ce qui témoigne de l'appétence toujours forte des utilisateurs pour les bureaux neufs ou restructurés.

Géographiquement, la centralité et la proximité avec les nœuds de transports en commun demeurent des critères essentiels de recherche pour les entreprises. Au T3, les secteurs centraux Lille et Euralille, quartiers d'affaires les plus établis de l'agglomération, concentrent près de la moitié de la demande placée. Le marché du secteur Euralille s'est particulièrement distingué par son dynamisme au 3^{ème} trimestre et agrège à lui seul la moitié de la demande placée de 1^{ère} main (soit près de 13 000 m²).



Disposant d'une offre immédiate plus abondante que ces voisins, le secteur Villeneuve d'Ascq tire également son épingle du jeu, avec près de 11 200 m² commercialisés en 3 mois. Enfin, le secteur Rocade Nord Ouest (qui s'étend sur les communes de Lomme, Lambersart, Saint-André, Wambrechies et Marcq-en-Barœul) ferme le podium avec 8 500 m² transactés en 3 mois : ce secteur, bénéficiant d'une très bonne desserte routière et disposant d'importants parcs d'activités, confirme son attractivité auprès des entreprises.

En ce qui concerne les disponibilités, l'offre immédiate neuve ou livrable sous 3 mois, atteint près de 103 700 m², affichant ainsi une progression de 12 % en un an. Ces surfaces neuves sont principalement localisées dans le secteur Villeneuve d'Ascq. Concentrant 42 % des espaces vacants neufs et restructurés, cette commune constitue le principal réservoir de mètres carrés neufs de l'agglomération lilloise, avec près de 44 000 m² disponibles. Cette configuration s'explique par la livraison de plusieurs grands programmes à l'image de l'ensemble The Cloud City (12 800 m²). Plusieurs futurs projets d'envergure tels que Qualia ou encore Le Tweed y seront développés dans les prochains semestres. Les secteurs Lille et Euralille disposent d'un stock similaire (environ 43 000 m² cumulés) et concentrent respectivement 22 % et 19 % de l'offre immédiate neuve : un atout quand on connaît l'appétit des utilisateurs pour cette qualité de surface.

Dans la continuité des trimestres précédents, les valeurs locatives sont orientées à la hausse et les écarts entre le marché du neuf et du 2nde main tendant à se réduire. Les surfaces de 1^{ère} main se louent aux alentours de 160 €/m²/an en périphérie et 260 €/m²/an dans le centre de Lille. Les valeurs de seconde main suivent également cette tendance haussière : elles sont généralement comprises entre 85 et 150 €/m²/an en dehors de Lille et peuvent grimper jusqu'à 220 €/m²/an en fonction de l'emplacement géographique.

SOURCES : OBM – CCI GRAND LILLE HAUTS-DE-FRANCE, EVOLIS.

CHIFFRES-CLÉS

OFFRE NEUVE IMMÉDIATE

103 700 m²

En hausse de 12 % sur un an

Sources : OBM, EVOLIS.

LOYER PRIME

300 +

€/m²/an

Source : EVOLIS.

LOYER NEUF

160 - 260

€/m²/an

Source : EVOLIS

LOYER SECONDE MAIN

85 - 220

€/m²/an

Source : EVOLIS

20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 000

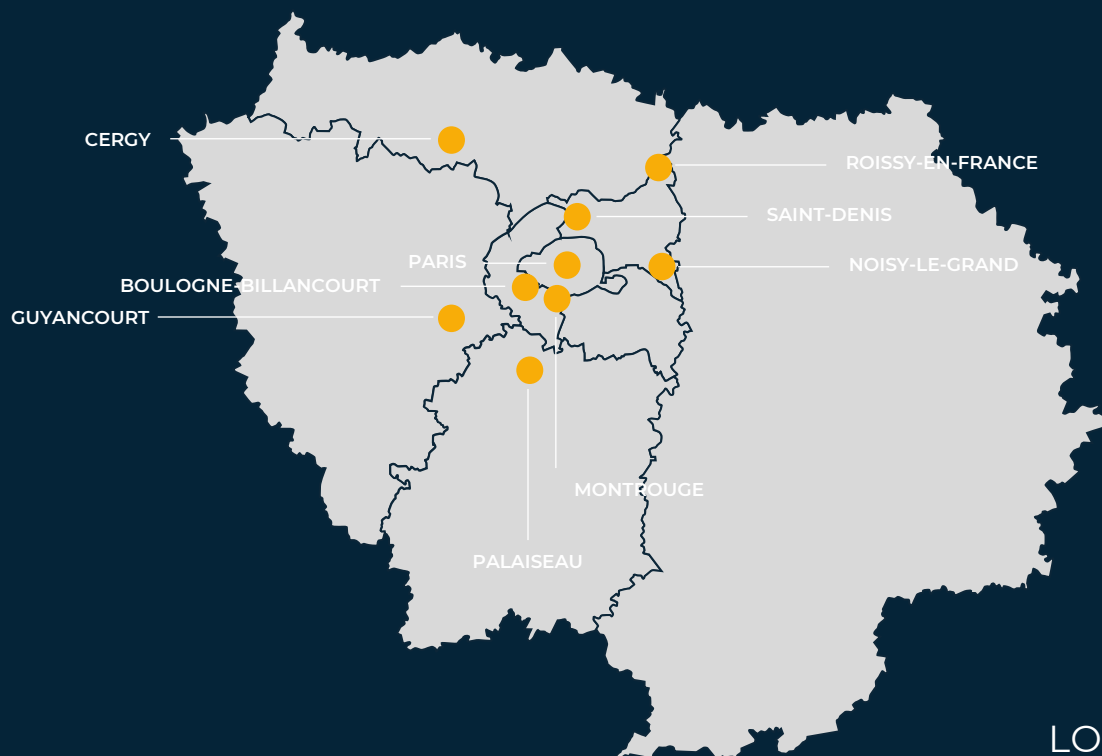
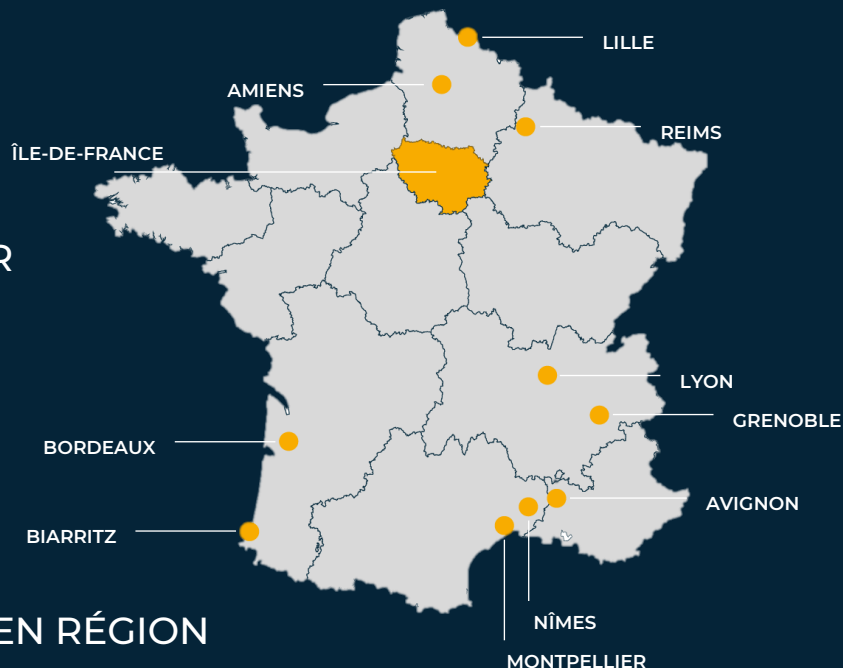
OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

19 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 10 EN RÉGION



LOUEZ
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX
VENDEZ, CÉDEZ
METTEZ EN (SOUS) LOCATION
INVESTISSEZ
FAITES GÉRER
AMÉNAGEZ

EVOLIS

www.evolis.fr

NOTRE ÉQUIPE LILLOISE



Séverine VANDENHOVE

MANAGER

06 78 14185 | svandenhove@evolis.fr



COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

Quentin GRAFF
Directeur Études

Email : qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille

Email : erente@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication

Email : cplovriez@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication

Email : lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication

Email : dabdulpena@evolis.fr