



ESSENTIEL'IMMO

EVOLIS

LILLE

1^{er} SEMESTRE 2023

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Le 2ème trimestre 2023 n'a pas permis de dissiper la plupart des incertitudes pesant sur l'économie mondiale en ce début d'année, à commencer par la persistance de risques géopolitiques et le maintien de l'inflation à un niveau élevé.

À l'échelle française, en dépit de quelques signaux encourageants comme la reprise à la hausse des exportations et le léger reflux de l'inflation, la bonne tenue de l'économie demeure toujours fragilisée et n'observera qu'une croissance modérée en 2023, comme le soulignent les dernières prévisions de juin publiées par l'INSEE, légèrement réhaussées à 0,7 %.

Plusieurs indicateurs repassent ainsi graduellement au vert : le coût de l'énergie se normalise tandis que les risques de rupture d'approvisionnement s'éloignent durablement. Après avoir atteint son pic au 1er trimestre, l'inflation devrait refluer progressivement en seconde partie de l'année 2023, pour revenir autour de 2 % d'ici 2025 (sous réserve de l'absence de nouveaux chocs économiques ou politiques). Les prix à la consommation restent élevés, mais leur augmentation observe un rythme plus mesuré : de 4,5 % sur un an en juin, après avoir connu une hausse plus prononcée de 5,1 % en mai. Bien que le moral des chefs d'entreprises et le climat des affaires en France peinent à retrouver un niveau encourageant, la production industrielle est repartie à la hausse (2,6 % en glissement

annuel en mai 2023) tandis que la situation de l'emploi s'améliore peu à peu.

L'emploi salarié progresse annuellement de 1,7 %, parallèlement à la décréue du taux de chômage, estimé à 7,1 % à l'issue du T1 2023.

Même si le ralentissement économique est marqué, l'économie française pourrait réussir à sortir progressivement de cette période inflationniste sans récession, comme le laissent craindre les prévisions des moins optimistes de ce début d'année : un tel scénario restera à confirmer dans les prochains mois.

Dans ce contexte, la région Hauts-de-France conserve une place prépondérante dans l'économie française. Malgré les difficultés importantes relevées par les dirigeants, l'activité des entreprises s'améliore légèrement, malgré un nombre de défaillances en progression. Il est à noter que le taux de chômage de la région conserve son orientation baissière.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS.

INDICATEURS ÉCONOMIQUES NORD

TAUX DE CHÔMAGE

8,7 %

1^{er} trimestre 2023 - en baisse de 0,1 point sur un an

Source : INSEE

« Dans un contexte de fortes incertitudes économique, l'activité dans la région Hauts-de-France fait preuve d'une certaine résilience »

EMPLOI SALARIÉ TOTAL

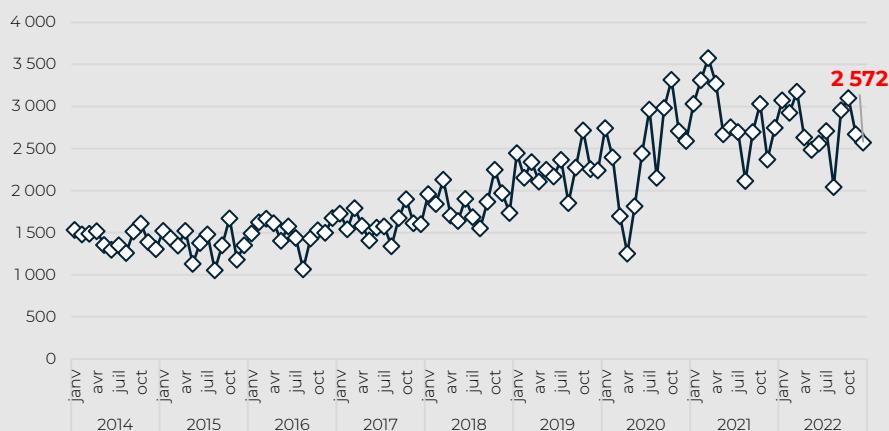
2 142 900

1^{er} 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)

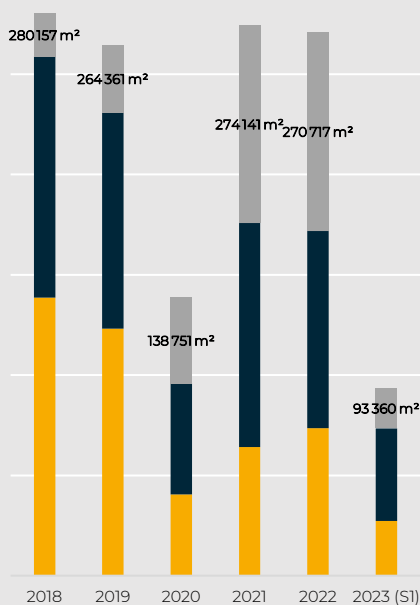
93 360 m²

En baisse de 45 % en un an
(à période comparable)

Source : OBM

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX

■ Neuf ■ Seconde main ■ Compte-Propre



UN MARCHÉ EN DEÇA DE SON POTENTIEL

Les incertitudes économiques persistantes impactent directement la bonne tenue de l'immobilier d'entreprise lillois.

Selon les données publiées par l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise (OBM – CCI Grand Lille Hauts-de-France), un peu plus de 93 000 m² ont été commercialisés au 1^{er} semestre, dont 40 450 m² au deuxième trimestre. Ce résultat semestriel affiche une baisse annuelle de 45 % par rapport à la même période l'an passé. Comparé à la moyenne quinquennale, le repli est toutefois moindre, de l'ordre de 10 %.

Il convient toutefois de rappeler que l'activité enregistrée au 1^{er} semestre 2022 avait été boostée par plusieurs opérations d'envergure en compte-propre, dont les 40 000 m² de la future Cité administrative de Lille alors que moins 20 000 m² ont été commercialisés en compte-propre depuis le début d'année 2023. En excluant ces opérations, la demande placée de 2023 accuse un recul annuel de 28 %.

Ce ralentissement de l'activité, après deux années de rattrapage post-Covid, est principalement imputable au contexte économique, qui pénalise de nombreuses entreprises et pousse leurs dirigeants à un attentisme prudent dans la perspective d'une plus grande lisibilité de l'environnement.

Le marché lillois reste majoritairement animé par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 55 % de la demande placée contre 32 % pour les opérations neuves et 12 % pour les comptes propres.

Cette prépondérance des opérations de seconde main s'explique notamment par la prise à bail par la SNCF de plus de 8 100 m² dans le quartier d'affaires Euralille, principale signature enregistrée au T1 2023. Au deuxième trimestre, aucune transaction ne dépasse les 5 000 m² : la signature la plus importante du trimestre atteint à peine 2 620 m², localisé au sein du programme neuf Novalille. Au total, seules cinq prises à bail > 1 000 m² ont été recensées au deuxième trimestre, ce qui témoigne une nouvelle fois de la frilosité des grands utilisateurs sur le marché.

La centralité demeure un critère essentiel dans les recherches des entreprises. Géographiquement, les secteurs centraux Lille et Euralille concentrent 40 % de la demande placée, un résultat qui doit beaucoup à la location de la SNCF, précédemment évoquée.



Concentrant 16 % de l'activité chacun, les secteurs Grands Boulevard et Villeneuve-d'Ascq complètent le podium et confirment la préférence des utilisateurs pour les secteurs tertiaires les plus établis et les mieux desservis par les transports en commun.

En ce qui concerne l'offre immédiate neuve ou livrable sous 3 mois, le stock atteint près de 97 000 m², affichant ainsi une contraction de 12 % en un an. Ces surfaces neuves sont principalement localisées dans le secteur Villeneuve d'Ascq : la commune constitue le principal stock de première main, une configuration due à la livraison de plusieurs grands programmes à l'image de l'ensemble The Cloud City. Plusieurs futurs projets d'envergure tels que Qualia ou encore Le Tweed y seront développés dans les prochains semestres.

Concernant les mètres carrés en construction, le volume est resté stable d'un trimestre à l'autre, avec 46 000 m² actuellement en chantier. En revanche, un certain ralentissement des projets à long terme est toujours notable. Avec 82 000 m² recensés, le volume des futurs projets a baissé de 14 % en un an, ce qui risque à terme de provoquer une baisse du stock neuf disponible.

Dans la continuité des trimestres précédents, les valeurs locatives restent orientées à la hausse. Les surfaces de première main se louent majoritairement entre 150 €/m²/an en périphérie et 260 €/m²/an dans le centre de Lille. Les loyers des actifs les mieux situés et disposant des meilleures prestations peuvent dépasser cette fourchette et même atteindre plus de 300 €/m²/an. Les valeurs de seconde main suivent également cette tendance : elles sont généralement comprises entre 85 et 220 €/m²/an en fonction de leur emplacement géographique.

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

CHIFFRES-CLÉS

OFFRE NEUVE IMMÉDIATE

97 000 m²

En baisse de 12 % sur un an

Sources : OBM, EVOLIS.

LOYER PRIME

300 et +

€/m²/an

Source : EVOLIS.

LOYER NEUF

150 - 260

€/m²/an

Source : EVOLIS

LOYER SECONDE MAIN

85 - 220

€/m²/an

Source : EVOLIS

20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 000

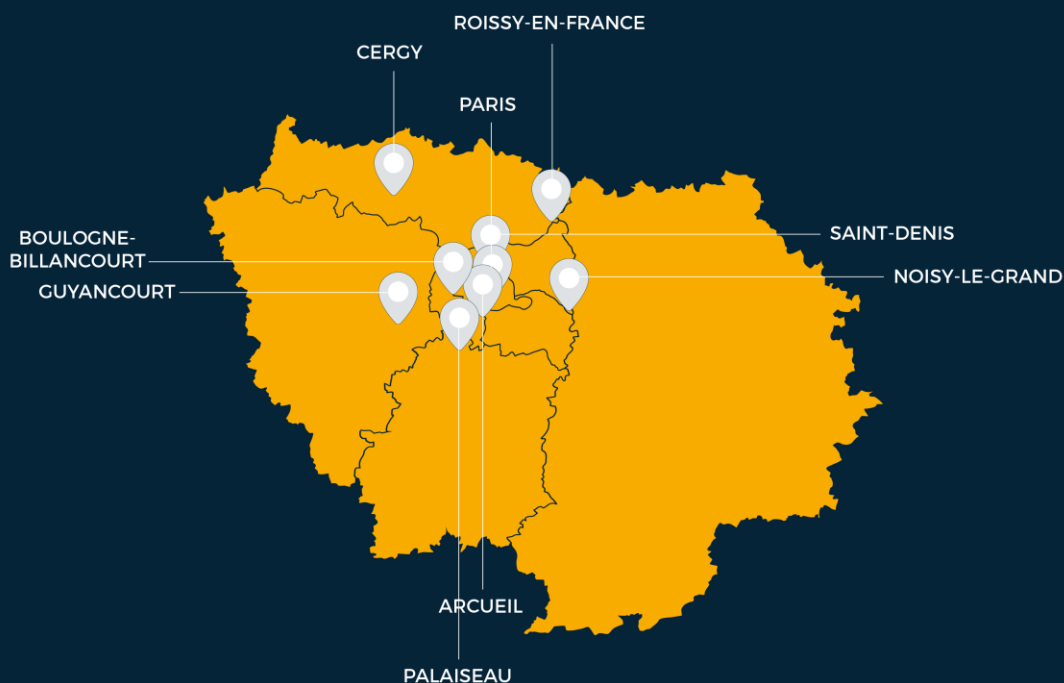
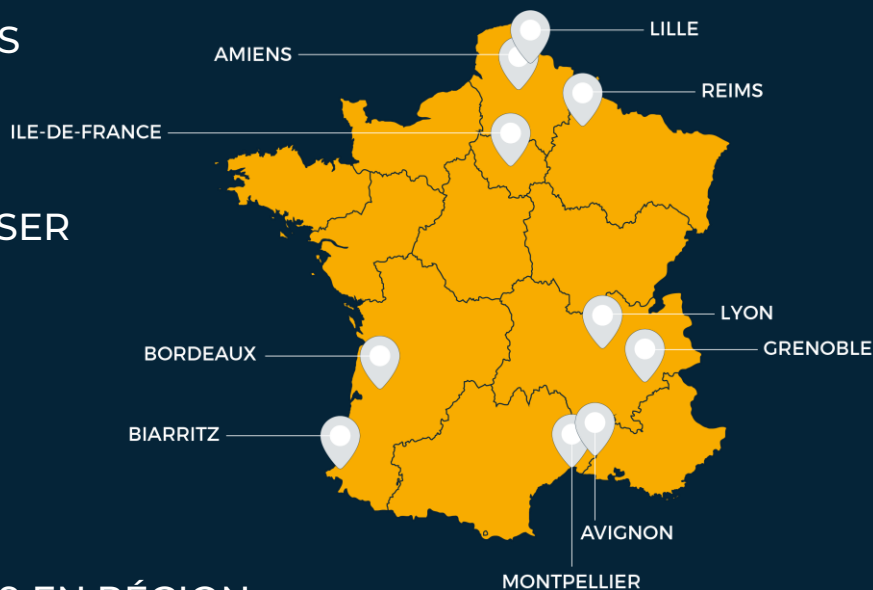
OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 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 : cplouviez@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication

Email : lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication

Email : dabdulpena@evolis.fr