



ESSENTIEL IMMO

—
T3 2024

LILLE

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique

Quelques éléments de détente pour cet automne 2024

La dissolution de l'Assemblée nationale et l'absence de majorité au lendemain des élections législatives avaient laissé la France dans un climat politique particulièrement anxiogène.

La constitution d'un gouvernement a permis de dissiper de premières incertitudes, et notamment le risque d'une arrivée au pouvoir des extrêmes.

Sur le plan économique, la Banque centrale européenne a, conformément à ses annonces, abaissé son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,50 %, soit une nouvelle baisse de 25 points de base. Cette décision confirme la fin des politiques de resserrement monétaire et laisse entrevoir un assouplissement des conditions d'accès au crédit pour les investisseurs et les entreprises, comme en témoigne d'ores et déjà la nouvelle contraction du taux d'usure. En effet, l'État français a acté un recul trimestriel du taux des prêts de plus de 20 ans de 31 points de base, ce dernier atteignant désormais 5,85 %.

Par ailleurs, la tenue des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024 a contribué – en particulier pour certains secteurs – à un premier rebond de l'indicateur du climat des affaires. Ce rebond s'est confirmé en septembre : l'indice atteint 97,5 points et se rapproche ainsi de sa moyenne de longue période.

Toutefois, les nuages inquiétants pour l'économie française sont loin d'être tous dissipés : la question de la dette reste particulièrement préoccupante. Ainsi, le projet de loi de finances pour 2025, dévoilé début octobre, prévoit une série de mesures d'austérité et de hausses d'impôts pour tenter de réduire le déficit, ce dernier atteignant 6,1 %

du produit intérieur brut, selon les dernières estimations du Haut Conseil des finances publiques. Cette hausse place encore un peu plus la France sous la surveillance de la Commission européenne, mais également des agences de notation, dont la dégradation des notes provoquerait une hausse des taux d'emprunt.

Témoin de cette période encore soumise à de trop nombreuses incertitudes budgétaires, l'OAT à 10 ans a franchi une nouvelle fois le seuil des 3,00 % au 7 octobre 2024 alors même qu'il s'était replié à 2,80 % à la mi-septembre.

Ce climat a également contraint l'INSEE à revoir ses prévisions de croissance à la baisse. Le produit intérieur brut n'a finalement progressé que de 0,2 % au 2^e trimestre (contre une estimation initiale de 0,3 %) et ne devrait finalement croître que de 0,4 % au 3^e trimestre (contre 0,5 % précédemment) avant d'entamer une baisse de 0,1 % au 4^e trimestre. Si l'institution reste pour le moment confiante quant à sa prévision de croissance annuelle du PIB de 1,1 %, elle reste néanmoins particulièrement attentive à l'évolution de la situation budgétaire.

Tous ces éléments placent l'économie française dans un certain entre-deux où, si certains indicateurs laissent entrevoir une première amélioration de la conjoncture, d'autres incitent toujours à la prudence et rappellent que cet épisode de crises est encore loin d'être clos.

Chiffres-clés *(source INSEE)*

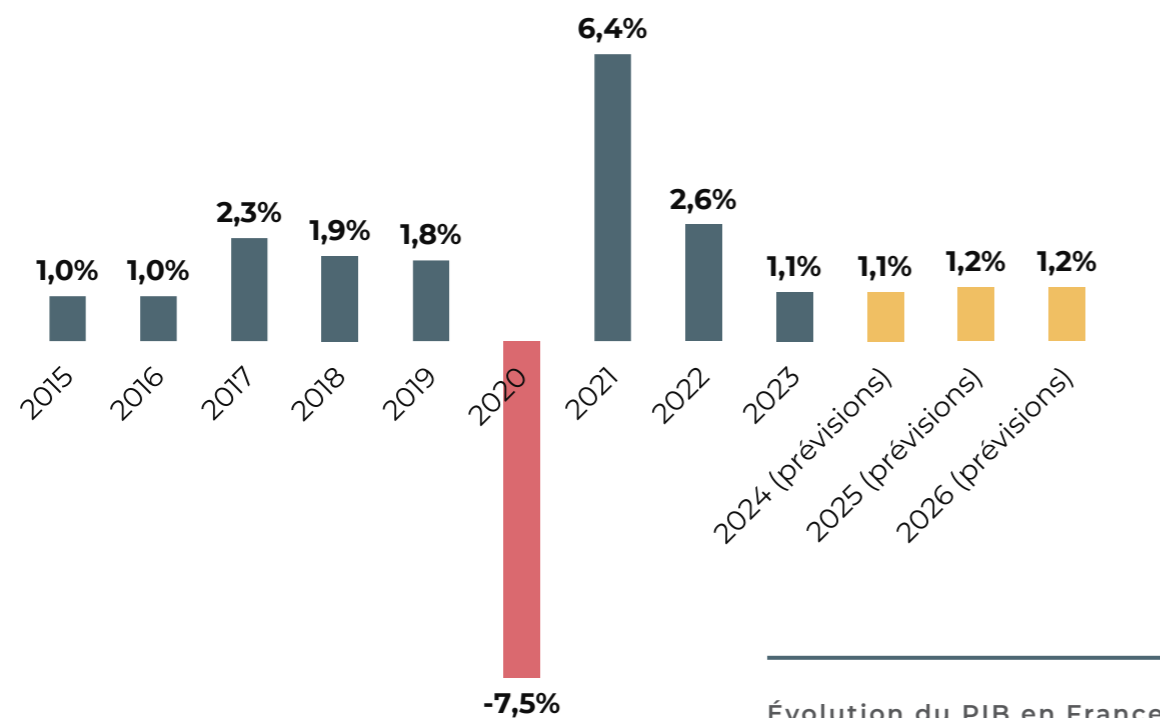
+ 0,2 %
▲ **Évolution du PIB**
au T2 2024

+ 7,3 %
▲ **Taux de chômage**
au T2 2024

+ 1,1 %
▲ **Inflation**
Variation annuelle en sept. 2024

97,5
▼ **Climat des affaires**
Septembre 2024

Sources
BANQUE CENTRALE
EUROPÉENNE, BANQUE DE
FRANCE, INSEE, HAUT CONSEIL
DES FINANCES PUBLIQUES,
EVOLIS



Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

▼ **7,4 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

— **- 18 %**
Evolution annuelle
(à période comparable)



02

L'investissement en France

L'esquisse d'un redémarrage

L'assouplissement du caractère coercitif des politiques monétaires européennes permet un premier rebond des investissements en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) : près de 3,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du T3, soit la meilleure performance trimestrielle de l'année.

Sur l'ensemble de l'exercice 2024, le montant total investi reste toutefois largement inférieur à ses performances antérieures. Avec seulement 7,4 milliards d'euros engagés, le marché accuse un repli annuel de 18 % et se situe surtout 57 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Ce ralentissement affecte tous les segments du marché : les petites opérations (< 20 M€) accusent une baisse annuelle de 25 % quand les montants investis entre 20 et 50 M€ reculent de 26 %. Porté par une reprise des investissements sur la tranche supérieure, le volume des opérations comprises entre 50 et 100 M€ ne se replie que de 18 %. Enfin, le marché des signatures > 100 M€ fait jeu quasi égal avec 2023 et n'affiche qu'une très légère contraction, limitée à 2 %.

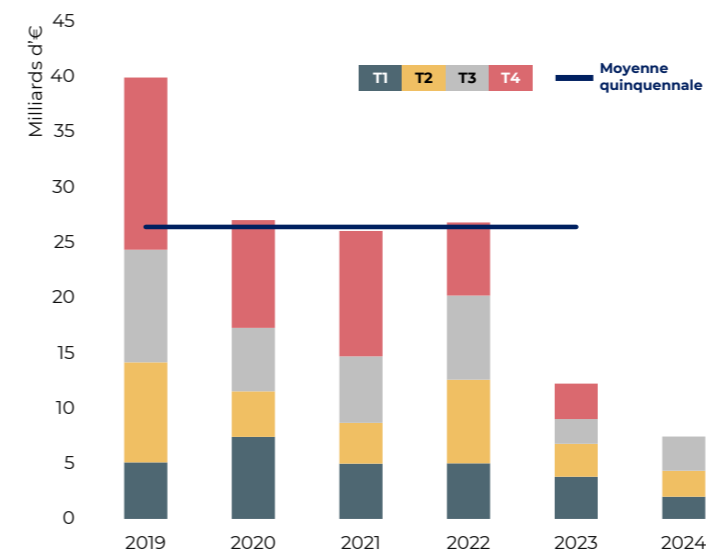
Plusieurs opérations d'envergure participent pleinement à ce résultat à l'image de l'acquisition de 8 parcs d'activités (totalisant près de 300 000 m²) par BLACKSTONE auprès d'AMUNDI pour plus de 270 millions d'euros, principale opération de ce troisième trimestre.

Ces premiers signes de reprise sont encourageants et permettent d'envisager un atterrissage annuel au-delà du seuil des 10 milliards d'euros.

Concernant le profil des investisseurs, il convient de souligner que le marché a été majoritairement animé par des fonds d'investissements anglo-saxons, des fonds souverains ou encore des acteurs privés. À l'inverse, les investisseurs institutionnels et les gestionnaires d'actifs français se montrent encore prudents, mais un éclaircissement de la conjoncture économique française et les sommes collectées via leurs cessions des derniers mois devraient permettre leur retour progressif sur le marché au cours des prochains trimestres.

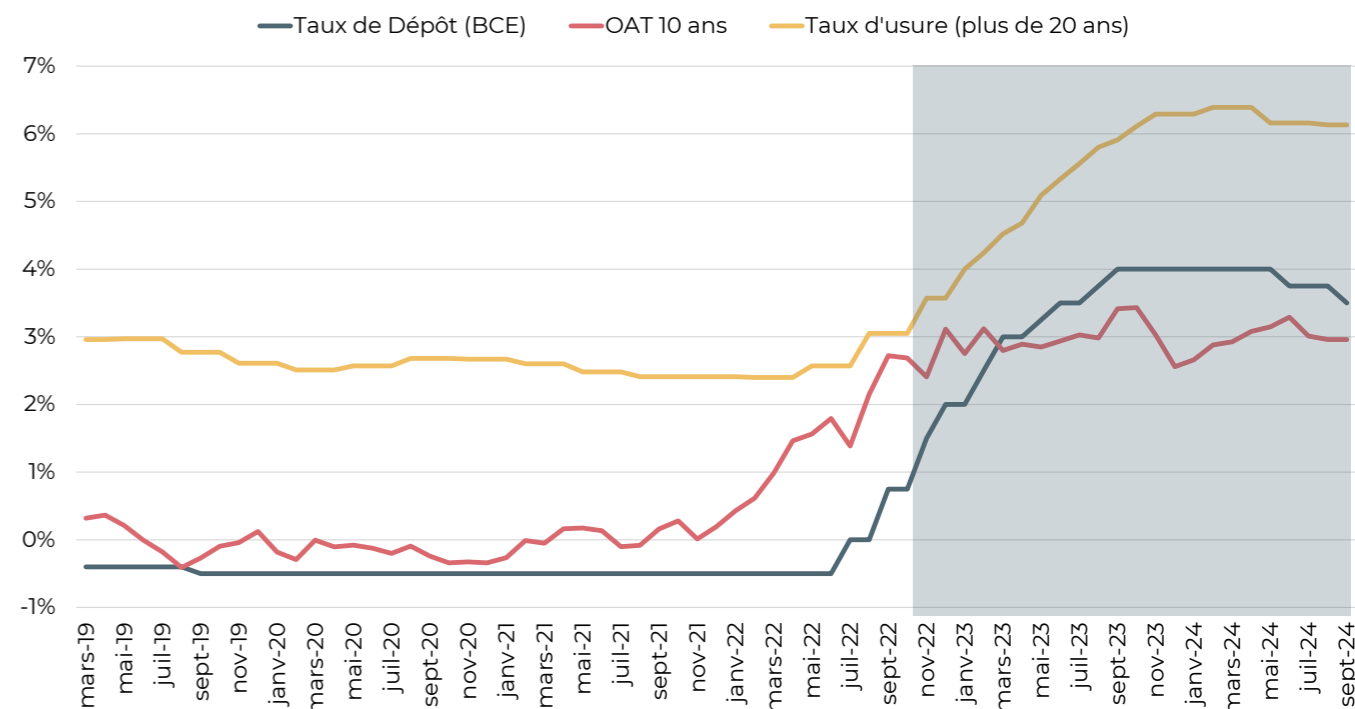
La prudence reste toutefois de mise : le marché de l'investissement français reste soumis à un ensemble d'aléas majeurs : crise du secteur de la promotion, durcissement des réglementations environnementales (PLU Bioclimatiques de Paris, décret tertiaire, etc.), difficultés croissantes des marchés locatifs tertiaires périphériques, etc.

Sources
IMMSTAT, EVOLIS



Historique des montants investis en France

Sources
IMMSTAT, EVOLIS

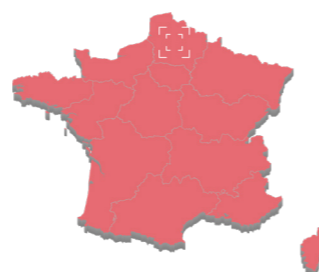


Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

LILLE

▲ **406 millions €**
Investissement
dans la région Hauts-de-France
(tous types d'actif)



+ 7 %

Évolution annuelle à
période comparable

03

Hauts-de-France

Investissement : Rebond estival

En dépit d'une configuration toujours incertaine de la conjoncture économique et politique, le marché de l'investissement de la région Hauts-de-France a opéré un rebond durant le troisième trimestre. Il ne s'agit pas d'une performance notable, mais les sommes engagées en trois mois n'avaient pas été aussi élevées depuis 2022.

Toutes classes d'actif confondues, 180 millions d'euros ont été investis au troisième trimestre dans la région Hauts-de-France, portant à 406 millions d'euros le total des sommes engagées depuis le début de l'année 2024. Ce résultat affiche une hausse annuelle de 7 % comparée à la décevante année 2023, mais il faut garder à l'esprit que ce montant investi demeure inférieur de 36 % à la moyenne quinquennale à période comparable, ce qui tend à prouver que le marché de l'investissement est loin d'avoir retrouvé son dynamisme passé.

Les opérations d'envergure, dépassant les 50 millions d'euros ont quasiment disparu du paysage. Une seule opération significative a été enregistrée au troisième trimestre : il s'agit de la prise de participation majoritaire de 60 % par BATIPART dans le retail park Aushopping Promenade de Flandre (Neuville-en-Ferrain) pour près de 70 millions d'euros. En dehors de cette signature, le marché n'a été animé que par des deals inférieurs à 50 millions d'euros, signe de la prudence persistante des investisseurs. Les tranches inférieures à 20 millions et 50 millions d'€ se partagent respectivement 35 % et 48 % des sommes investies.

En perte de vitesse, la typologie d'actifs des bureaux conserve néanmoins la majeure partie des sommes investies dans la région lilloise, soit 39 %. Aux 109 millions d'euros enregistrés au premier semestre sont venus s'ajouter 48 millions d'euros supplémentaires au T3. Parmi les opérations significatives de 2024, il convient de citer l'acquisition du siège d'AGAPES par KANAM GRUND GROUP (sale and leaseback) pour un montant légèrement inférieur à 25 M€, la

cession de l'immeuble EUROCENTRE par AXA IM au profit d'IROKO pour un peu plus de 20 M€, l'acquisition de l'actif mixte ESPACE CARNOT (bureau/commerce) par NORMA CAPITAL pour environ 28 M€ ainsi que la cession par KANAM GRUND GROUP de l'immeuble GRAND ANGLE pour un montant légèrement inférieur à 22 M€.

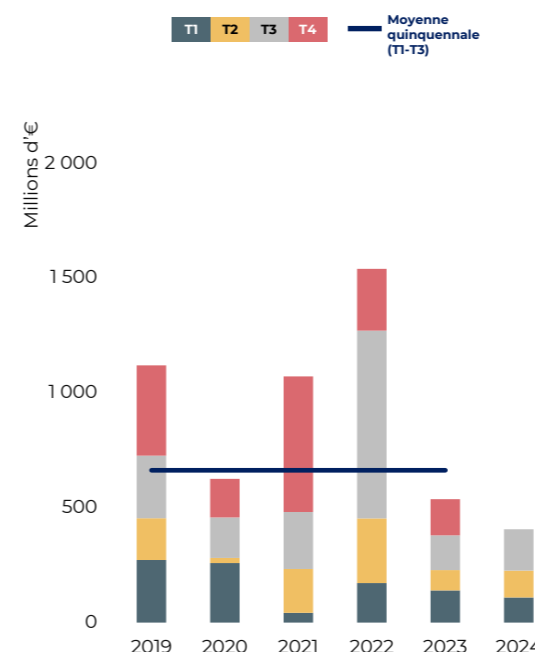
Après un premier semestre décevant, avec moins de 57 millions d'euros engagés, la typologie des commerces redresse le cap, avec 69 millions d'euros investis au T3. Cette performance repose exclusivement sur la cession du retail park Aushopping Promenade de Flandre, évoquée précédemment. Au total, les sommes investies dans cette catégorie d'actifs atteignent 126 millions d'euros, un volume supérieur de 11 % à la moyenne quinquennale à période comparable.

En logistique, 63 millions d'euros supplémentaires engagés au T3 s'ajoutent aux 53 millions d'euros du premier semestre. Cette classe d'actifs conserve son attrait auprès des investisseurs et agrège 29 % des montants investis dans la région Lilloise

Enfin, la classe d'actifs des locaux d'activité, à la peine, ne représentent que 2 % des investissements, avec 7 millions d'euros engagés depuis le début de l'année. Aucune opération n'a été actée depuis 6 mois sur ce type de produit dans la région Hauts-de-France.

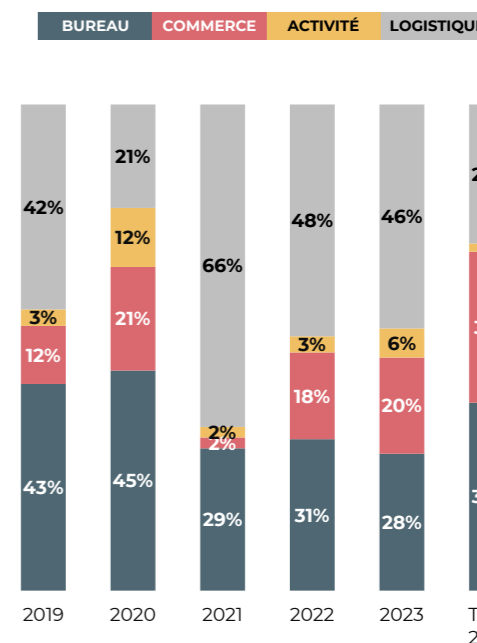
En ce qui concerne les taux de rendement, les yields ont poursuivi leur décompression initiée en 2023, quelle que soit la classe d'actifs. Pour les bureaux, le taux de rendement moyen est compris entre 6,75 % et 8 %. Enfin pour la logistique, les taux de rendement sont compris entre 6 et 8 %.

Sources :
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des montants investis

Sources :
IMMOSTAT, EVOLIS



Répartition par classe d'actif

Sources :
IMMOSTAT, EVOLIS





04

Bureaux : marché utilisateur

Baisse de régime

Après un sursaut au deuxième trimestre, le marché des bureaux de la métropole lilloise marque le pas au troisième trimestre, avec 29 050 m² commercialisés en 3 mois, pour un total de 57 signatures. Il s'agit là du résultat trimestriel le plus faible enregistré depuis le début de l'année 2024.

Selon les données publiées par Immostat et l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise (OBM – CCI Grand Lille Hauts-de-France), l'activité transactionnelle s'élève à 115 185 m² depuis le début de l'année 2024. Ce volume est en repli de 24 % comparé à l'an passé et se révèle significativement inférieur de 21 % à la moyenne quinquennale à période comparable, ce qui tend à prouver que le marché fonctionne sur un rythme encore loin de ses standards habituels.

Il convient de noter qu'en 2024, les compte-propres ont quasiment disparu du paysage, alors que ces opérations avaient joué un rôle moteur essentiel pour l'activité en 2023. Au T3, la seule opération de ce type supérieure à 1 000 m² est le compte-propre de BTP CFA HAUTS-DE FRANCE, de 3 100 m², localisé dans la commune de Roubaix.

Par ailleurs, aucune transaction dépassant les 5 000 m² n'a été enregistrée au T3, alors que le premier semestre avait été animé par une prise à bail de 10 000 m², signée dans l'actif Upline, à Villeneuve-d'Ascq et les deux acquisitions de la BANQUE POPULAIRE DU NORD (10 200 m²)

et de MOBILIS AFM (8 265 m²) dans l'immeuble Attraction à Marcq-en-Barœul, dont la date de livraison est prévue pour début 2027. Ce regain de prudence des grands utilisateurs explique en grande partie le ralentissement du marché constaté sur les trois derniers mois. Sur les autres segments de surface, le repli trimestriel est moins important. Le segment intermédiaire, compris entre 1 000 et 5 000 m² occupe le cœur du marché, avec une part majoritaire de 35 %.

Géographiquement, l'activité se concentre principalement dans trois secteurs, Villeneuve d'Ascq (26 % de la demande placée), à égalité avec le secteur Grands Boulevards et suivi enfin par le secteur central, Lille (20 %).

En ce qui concerne les disponibilités, l'offre vacante progresse légèrement sur l'ensemble de l'agglomération lilloise et se compose majoritairement de surfaces de seconde main, grâce à plusieurs libérations. Les surfaces neuves et restructurées sont très demandées et une part conséquente de l'offre future est déjà précommercialisée. Dans la continuité des trimestres

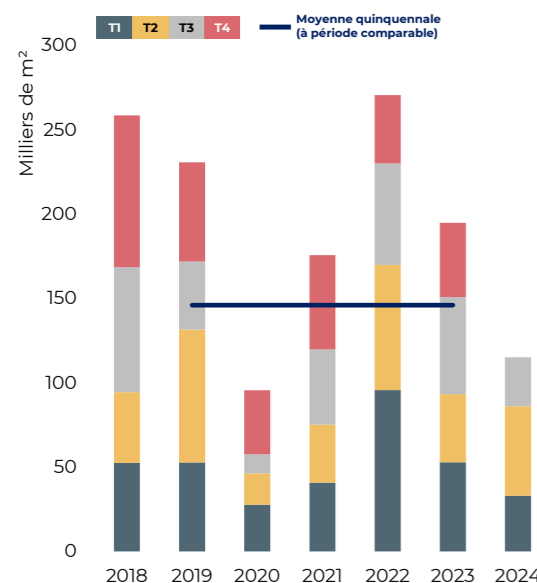
Chiffres-clés au T1-T3 2024

Sources : OBM, IMMOSTAT, EVOLIS.

115 185 m²
Demande placée
- 24 % en évolution annuelle

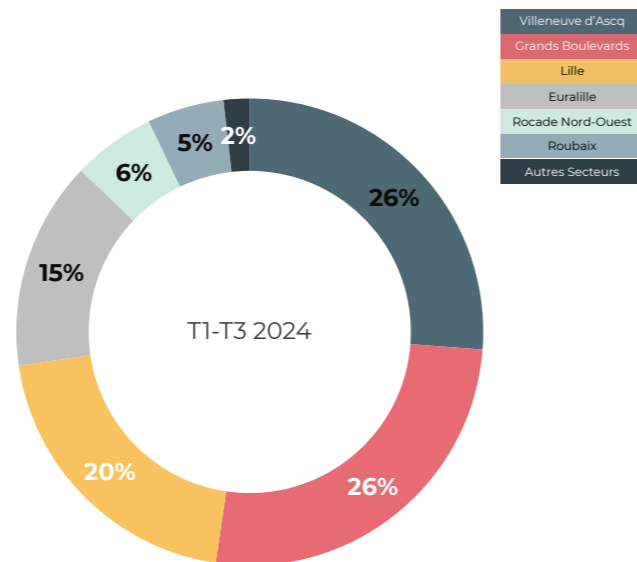
40 000 m²
Demande placée
sur le créneau 1 000 - 5 000 m²

27 270 m²
Demande placée
sur le créneau 500 - 1 000 m²



Évolution de la demande placée (compte-propres inclus)

Sources : IMMOSTAT, OBM, EVOLIS

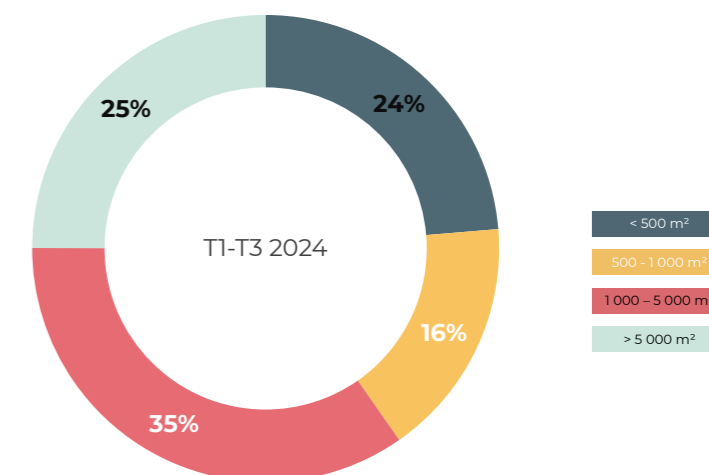


Répartition géographique de la demande placée

Sources : IMMOSTAT, OBM, EVOLIS.

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources : IMMOSTAT, OBM, EVOLIS.



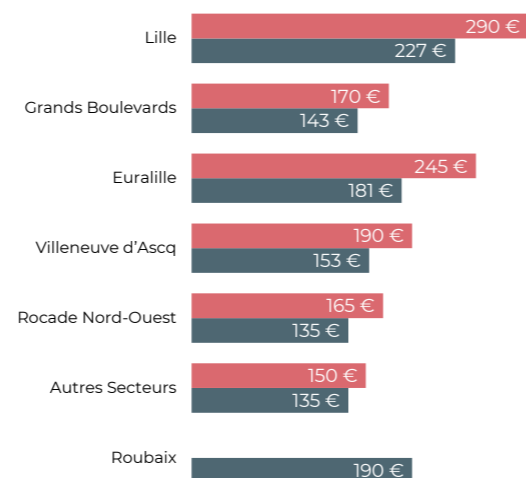
Les bureaux (suite)

précédents, les valeurs locatives sont orientées à la hausse, sous l'effet du maintien de la demande des utilisateurs pour les bureaux de qualité. Les loyers pour des immeubles neufs dans les arrondissements centraux et dans les quartiers d'affaires se maintiennent entre 200 €/m²/an et 280 €/m²/an. Mais il n'est pas rare de croiser des valeurs dépassant largement cette fourchette, notamment dans le centre de Lille, comme en témoignent de récentes signatures à près de 300 €/m²/an.

En périphérie, les surfaces de 1^{ère} main se louent généralement entre 145 €/m²/an et 160 €/m²/an. 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.

Concernant les valeurs à l'acquisition, la stabilité est de mise, en dépit de fortes disparités géographiques. Dans les secteurs centraux, la rareté de l'offre prédomine et freine l'activité transactionnelle à la vente. Les récentes acquisitions sont plutôt localisées en périphérie. Traditionnellement, dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 000 et 4 000 €/m².

Sources :
IMMOSTAT, OBM, EVOLIS.



Les loyers moyens par secteur au T3 2024

Sources :
IMMOSTAT, OBM, EVOLIS

05

Locaux d'activités : marché utilisateur

Un troisième trimestre solide

Le marché des locaux d'activités de la région lilloise résiste comparativement mieux que celui des bureaux en 2024. Après un premier trimestre morose, l'activité transactionnelle a redressé le cap en cours d'année.

Près de 48 100 m² ont été commercialisés, à travers 35 transactions au troisième trimestre, portant à 123 250 m² le volume total transacté depuis le début de l'année 2024. Ce résultat affiche une progression notable de 26 % par rapport à l'an passé.

Une signature notable est venue animer le troisième trimestre : il s'agit d'une acquisition de 12 000 m² réalisée par la société de stockage LOCK'O dans le parc d'activités des 4 vents, localisé dans la commune d'Hem. La bonne tenue du marché doit beaucoup à la concrétisation de cette transaction qui concentre à elle seule plus d'un quart de la demande placée au troisième trimestre. Depuis le début de l'année, le segment intermédiaire, compris entre 1 000 et 5 000 m², occupe le cœur du marché, avec 38 transactions, ce qui représente 61 % de la demande placée. Dénombrant 73 signatures, le segment inférieur à 1 000 m² représente, quant à lui, 29 % de l'activité.

Le marché des locaux d'activités reste majoritairement animé par des locations : ces dernières concentrent 59 % de la demande placée. En raison d'une offre plus restreinte, les acquisitions sont plus limitées (au nombre de 9 ce dernier trimestre). Géographiquement, l'activité transactionnelle s'est principalement déployée au Sud et au Nord Est de l'agglomération lilloise. Ces deux secteurs concentrent à eux deux, près de 85 % de la demande placée.

Le marché des locaux d'activités reste contraint par de faibles disponibilités à l'offre. Cette configuration de marché favorise une augmentation généralisée des valeurs et modifie le schéma des loyers sur certains secteurs. Les valeurs locatives pour des locaux de seconde main sont majoritairement comprises entre 70 €/m²/an et 80 €/m²/an, la fourchette est plus élevée pour des locaux de première main, allant de 85 €/m²/an jusqu'à 95 €/m²/an dans les communes au Sud de l'agglomération. Si ces locaux d'activités sont accompagnés de bureaux, les loyers moyens peuvent largement dépasser les 100 €/m²/an.

La tendance haussière est identique sur le marché de l'acquisition, qui se caractérise également par un manque de disponibilité. À cette situation tendue s'ajoute l'impact de la hausse des coûts de construction à l'acquisition : le prix au m² pour des locaux de qualité dépasse ainsi les 1 300 €/m².

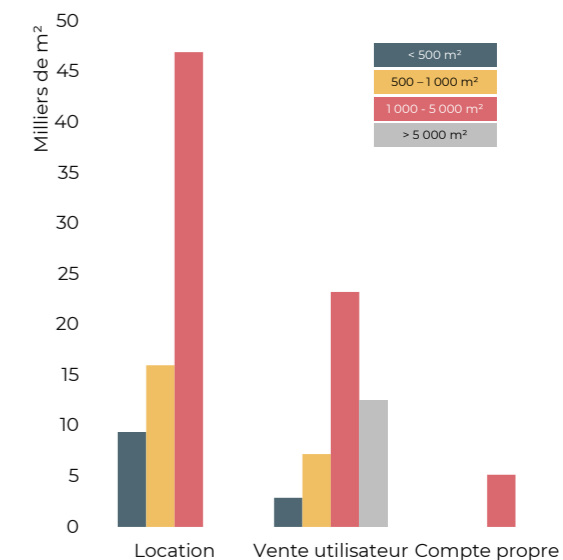
Sources :
IMMOSTAT, OBM, EVOLIS.

Chiffres-clés au T1-T3 2024

Sources :
OBM, IMMOSTAT, EVOLIS.

▲ **133 260 m²**
Demande placée
+ 26 % en évolution annuelle

▼ **112**
Nombre de transactions
contre 113 en 2023



Répartition de la demande placée par type de contrat du T1-T3 2024

Sources :
IMMOSTAT, OBM, EVOLIS.

+ de 21 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600

OFFRES À VOUS PROPOSER

23 ANS

D'EXPÉRIENCE

20 AGENCES

9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 11 EN RÉGION

6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**

EVOLIS

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@evolis.fr