



arthur-loyd.com/lille

étude du marché 2022

ÉDITION 2023



BUREAUX - ENTREPÔTS - LOCAUX D'ACTIVITÉ - LOGISTIQUE - COMMERCES

04

ARTHUR LOYD NORD - PAS-DE-CALAIS

05

INTRODUCTION



○ BUREAUX

08

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Évolution des volumes de transactions sur 10 ans
- > Analyse des comptes propres
- > Taille moyenne des transactions
- > Les transactions en nombre
- > Analyse par tranche de surfaces
- > Répartition géographique des transactions

18

SITUATION DE L'OFFRE

- > Évolution du stock
- > Répartition géographique des stocks à 12 mois
- > Les projets - les livraisons
- > Les valeurs locatives
- > Les 10 principales transactions
- > Quelques unes de nos réalisations

27

L'INVESTISSEMENT

34

ANALYSE DÉTAILLÉE DES 9 SECTEURS

- > Euralille / Lille Gare
- > Lille Centre
- > Les Grands Boulevards
- > Les Parcs Tertiaires
- > Villeneuve d'Ascq
- > Sud Métropole / Haute Borne
- > Roubaix / Tourcoing / Roncq
- > Lille Sud / Eurasanté
- > Rocade Nord Ouest



○ LOCAUX D'ACTIVITÉ

54

DÉFINITIONS RETENUES

56

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Analyse du marché global
- > Transactions par bassin
- > Analyse de l'offre
- > Les valeurs
- > Quelques unes de nos réalisations



LOGISTIQUE



COMMERCES

68

LE MARCHÉ DES UTILISATEURS

- > Les bassins de développement Hauts-de-France
- > Évolution de la demande placée
- > Répartition de l'offre à moins de 6 mois par secteur
- > Transactions majeures en 2021

76

PRÉSENTATION

- > Quelques transactions commerce
- > Principaux parcs commerciaux de la Métropole Lilloise
- > Principales zones commerciales de la Métropole Lilloise
- > Trois marchés de centre ville

81

VALEURS LOCATIVES MOYENNES

- > Lille centre
- > Vieux Lille
- > Rues piétonnes

84 PRINCIPALES TRANSACTIONS

85 INVESTISSEMENT

88

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

90

LISTES DES AGENCES ARTHUR LOYD

SOMMAIRE

L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD LILLE



DIRECTION INVESTISSEMENTS



Xavier HUGOT
Directeur Général
Investissement



Virginie TAVERNIER
Assistante
de Direction



Paul LEQUINT
Directeur
Investissement



Nathalie VANNEUVILLE
Directrice
Investissement



Julie BINET
Assistante

MARKETING



Maximilien DECHERF
Marketing
& Communication



Benjamin LAMY
Marketing
& Communication



BUREAUX



Stéphane GREUGNY
Directeur Commercial



Stéphane HUEL
Consultant
Grands Comptes



Florent DUJARDIN
Consultant



Emmanuelle CORRION
Consultante



Benjamin RONSE
Consultant



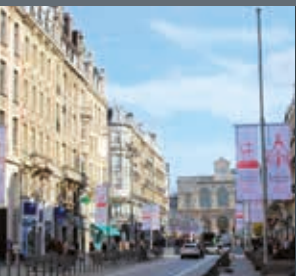
Baptiste DALLE
Consultant Junior



Coralie ROLAND
Assistante



Clémentine MATHEW
Assistante



COMMERCES



Geoffrey VERHULST
Directeur Commercial



Baptiste KORNIELI
Consultant
LILLE & MEL



Baptiste VANDAELE
Consultant
Immobilier Junior



Sébastien PALMIOTTI
Consultant
HORS MÉTROPOLE



Vanessa MENGONG
Consultante Junior



Muriel PIOGER
Assistante



LOCAUX D'ACTIVITÉ ENTREPÔTS



Bertrand MERIAUX
Directeur Commercial



Thibaut LE BLAN
Consultant



William GUIGUI
Consultant



Thomas VAN BOXEL
Consultant



Morgane SAINT VENANT
Assistante

LOGISTIQUE



Morgan VATIN
Directeur Associé



Vincent BLANCHET
Consultant



Gael FAYE
Consultant



ARTOIS - DOUAISIS VALENCIENNOIS FLANDRES LITTORAL



Laurent CANEL
Consultant
ARTOIS - DOUAISIS



Victor FRANQUES
Consultant
ARTOIS - DOUAISIS



Rémy MORALÈS
Consultant
FLANDRES LITTORAL



Yannick ALLIER
Consultant
VALENCIENNOIS



Pierre JARZAK
Consultant
VALENCIENNOIS



Shayma ELYAAKOUBI
Consultante Junior
VALENCIENNOIS



Noelle SANCHEZ
Assistante

Nous vous présentons la 27^{ème} édition de l'étude du marché de l'immobilier de bureaux de la Métropole Lilloise complétée par celle des entrepôts, locaux d'activités, du commerce et de la logistique, réalisée par Arthur Loyd Lille.

Comme chaque édition précédente, l'approche globale, dégagant les grandes tendances, sera suivie d'une analyse plus détaillée des transactions 2022, des valeurs de marché et évolution des stocks.

Nous compléterons l'étude bureaux par un examen de chacun des 9 secteurs géographiques que nous avons identifiés

comme composant le marché tertiaire Métropolitain, et pour les locaux d'activité les trois bassins principaux d'implantation.

Nous préciserons notre regard pour les commerces sur les rues et zones commerciales qui organisent le marché du commerce sur la métropole et développerons les faits marquants de la logistique à l'échelle de la région Hauts de France. Nous espérons, comme toujours, par ce document, pouvoir contribuer de manière aussi complète que possible, à la compréhension de nos marchés et mettre à la disposition des acteurs économiques et politiques un outil objectif et fiable.

Nous accueillerons bien volontiers toutes observations, questions et suggestions.



Xavier HUGOT
Directeur Général



Daniel DORCHIES
Président



Les informations figurant dans ce document sont à l'usage exclusif des clients d'Arthur Loyd Lille, éditeur de ce document.

Aucune reproduction, même partielle, n'est autorisée sans l'accord préalable écrit d'Arthur Loyd Lille. Les reproductions accordées devront porter la mention « sources Arthur Loyd Lille ».

La responsabilité d'Arthur Loyd, ne saurait être engagée si malgré toute son attention, certaines informations communiquées dans le présent document s'avéraient inexactes ou non exhaustives.



BUREAUX

08

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Évolution des volumes de transactions sur 10 ans
- > Analyse des comptes propres
- > Taille moyenne des transactions
- > Les transactions en nombre
- > Analyse par tranche de surfaces
- > Répartition géographique des transactions

18

SITUATION DE L'OFFRE

- > Évolution du stock
- > Répartition géographique des stocks à 12 mois
- > Les projets - les livraisons
- > Les valeurs locatives
- > Les 10 principales transactions
- > Quelques unes de nos réalisations

27

L'INVESTISSEMENT

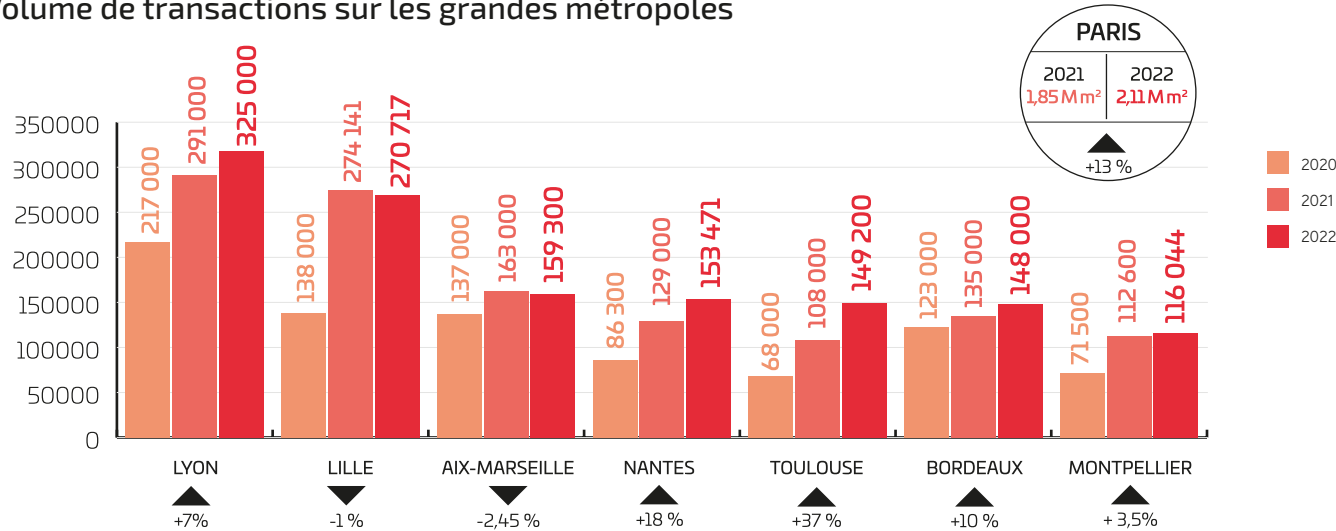
34

ANALYSE DÉTAILLÉE DES 9 SECTEURS

- > Euralille / Lille Gare
- > Lille Centre
- > Les Grands Boulevards
- > Les Parcs Tertiaires
- > Villeneuve d'Ascq
- > Sud Métropole / Haute Borne
- > Roubaix / Tourcoing / Roncq
- > Lille Sud / Eurasanté
- > Rocade Nord Ouest



Volume de transactions sur les grandes métropoles



ARTEPARC

EVOLUTION DES TRANSACTIONS

En 2022, Lille conserve sa deuxième place du marché des régions, derrière Lyon qui passe la borne des 300 000 m², en progression de 7%.

Ces Métropoles sont les seules à dépasser très largement la barre des 200 000 m² placés ces deux dernières années.

On retrouve ensuite quatre Métropoles en peloton très serré pour des volumes proches de 150 000 m².

Avec 270 000 m² transactés, la Métropole Lilloise réalise sa 3^{ème} meilleure performance avec un score très proche de 2021.

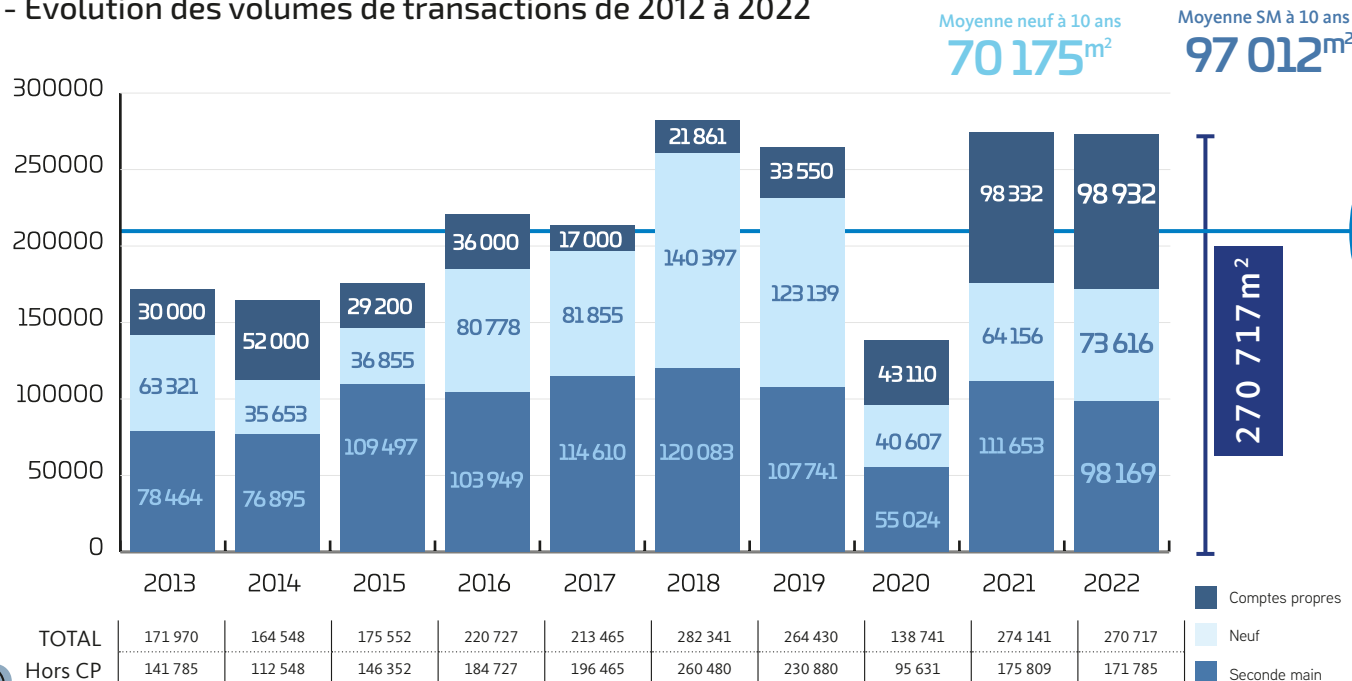
Ce chiffre est boosté par un volume de comptes propres record de 100 000 m² identique à celui réalisé l'année précédente.

Le neuf hors comptes propres représente 73 000 m², en ligne avec la moyenne à 10 ans et en progression de 15% par rapport à 2021.

À noter que le neuf représente 43% du volume global et 64% si on additionne les comptes propres. Ce qui démontre bien l'appétence des preneurs pour prendre des bureaux de dernière génération.

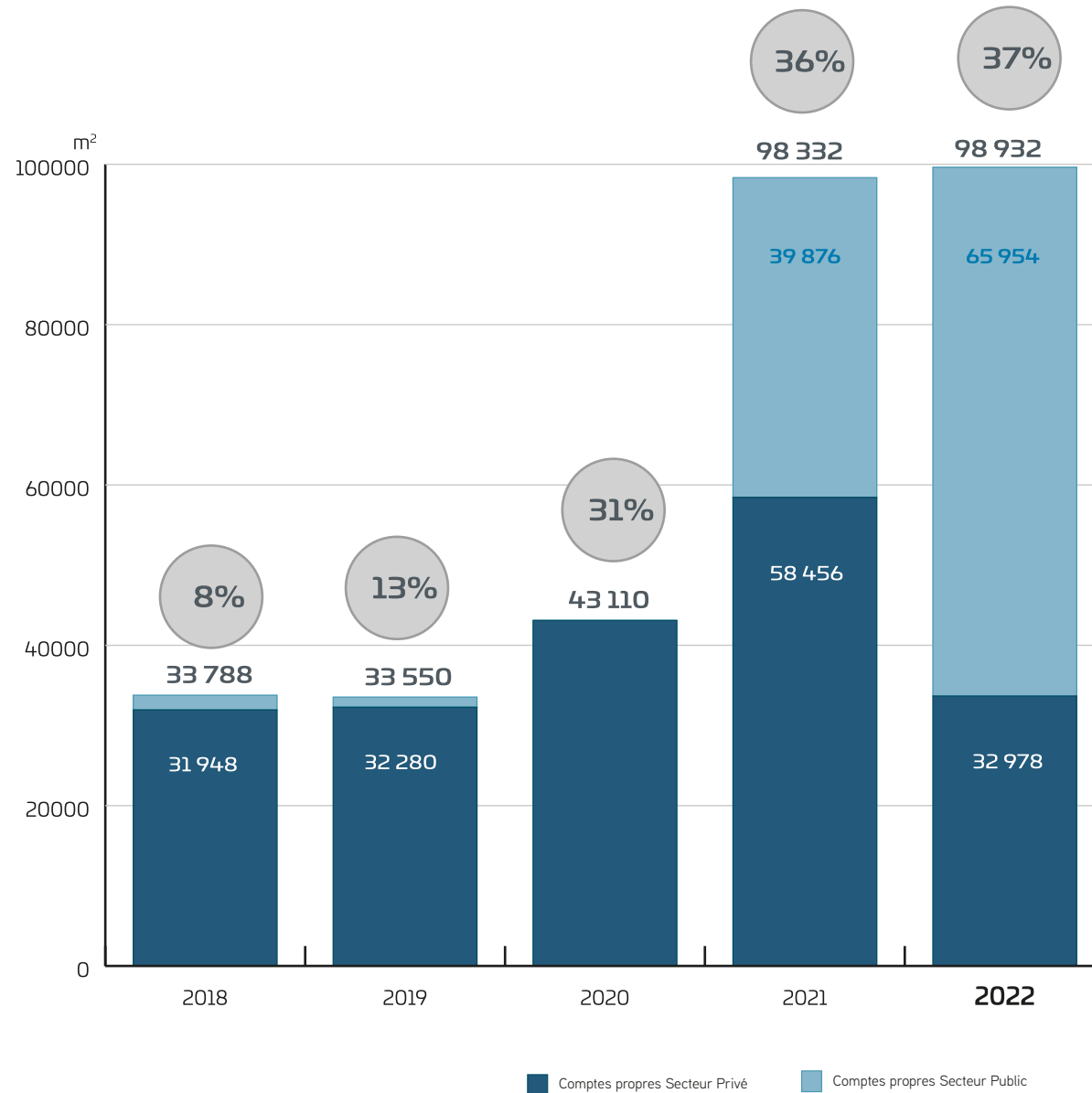
Le seconde main représente 98 000 m², en ligne avec la moyenne à 10 ans, mais en retrait de 12% par rapport à 2021.

1 - Évolution des volumes de transactions de 2012 à 2022





2 - Analyse des comptes propres



PRISME

ANALYSE DES COMPTES PROPRES DEPUIS 5 ANS

Comme dans toutes les grandes Métropoles Régionales, nous constatons une forte progression des comptes propres ces deux dernières années, jusqu'à représenter 100 000 m².

Nous avons distingué les comptes propres du secteur public repris en teinte Bleu ciel et les comptes propres du secteur privé repris en teinte Bleu Marine.

De 2018 à 2020, les comptes propres étaient principalement portés par le secteur privé et représentaient des volumes compris entre 33 000 et 43 000 m².

Ces deux dernières années, la part des comptes propres a fortement augmenté, pour représenter 37% de la demande placée.

Autre fait marquant, cette progression est dopée par le secteur public, qui représente les deux tiers des comptes propres soit 66 000 m² en 2022.

PRINCIPAUX COMPTES PROPRES

2021



LE FORUM / DPT DU NORD

30 101 m²



MEL SOURCEO

9 775 m²



DOMYOS

9 273 m²

2022



CITÉ ADMINISTRATIVE

38 470 m²



KIABI

24 618 m²



PALAIS DE JUSTICE

24 147 m²



3 - Taille moyenne des transactions

	2018	2019	2020	2021	2022
NEUF	1 493 m ²	2 018 m ²	922 m ²	1 166 m ²	932 m²
SECONDE MAIN	392 m ²	357 m ²	275 m ²	330 m ²	337 m²
LOCATION	680 m ²	598 m ²	330 m ²	390 m ²	470 m²
VENTE	561 m ²	746 m ²	618 m ²	695 m²	441 m²

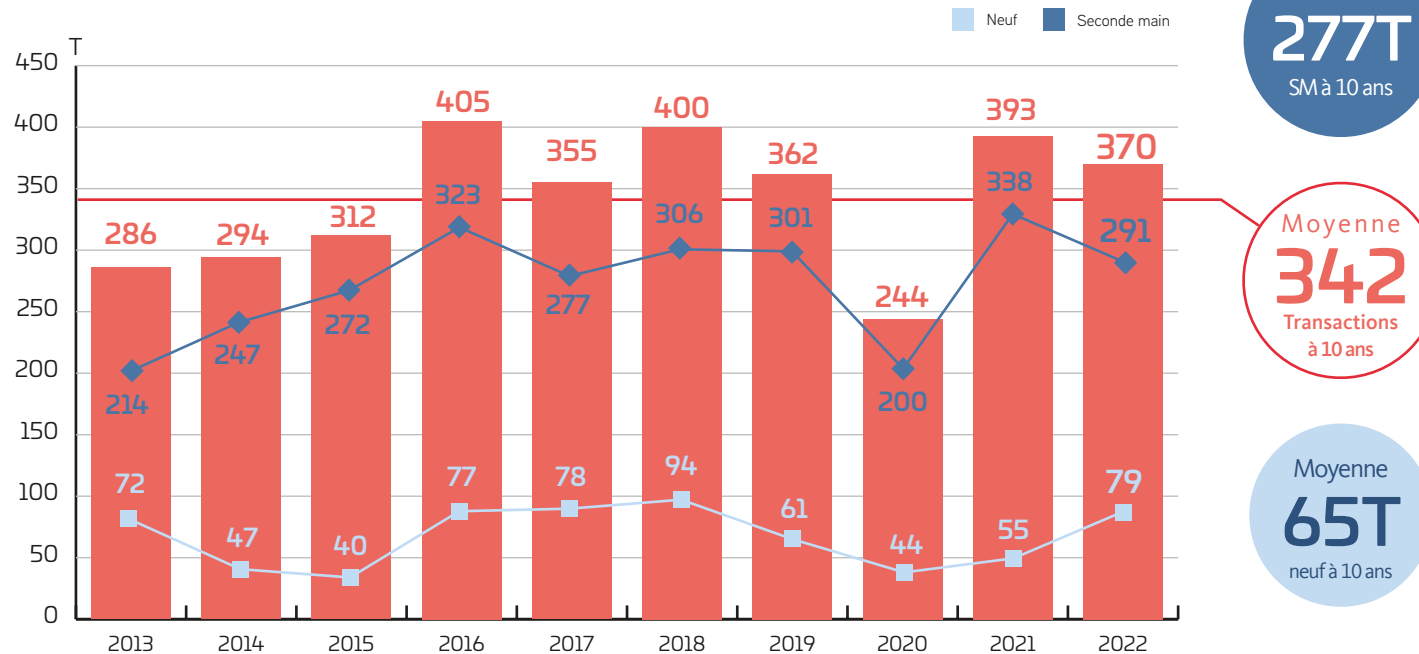
EVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

Avec 370 transactions réalisées en 2022, nous restons très au-delà de la moyenne à 10 ans.

Les transactions dans le seconde main continuent à animer le marché, elles sont en retrait de 14% par rapport à 2021 (année record de la décennie) et restent largement supérieures à la moyenne à 10 ans. La taille moyenne des transactions représente 337 m² et est parfaitement en ligne avec sa moyenne à 5 ans.

Pour le neuf, on constate une forte progression des transactions (+30% par rapport à 2021) meilleur score observé depuis 2019. Nous le verrons dans la suite de l'étude la tranche de 500 à 1000 m² a été la plus dynamique dans le neuf ramenant la surface moyenne transactée à 932 m².

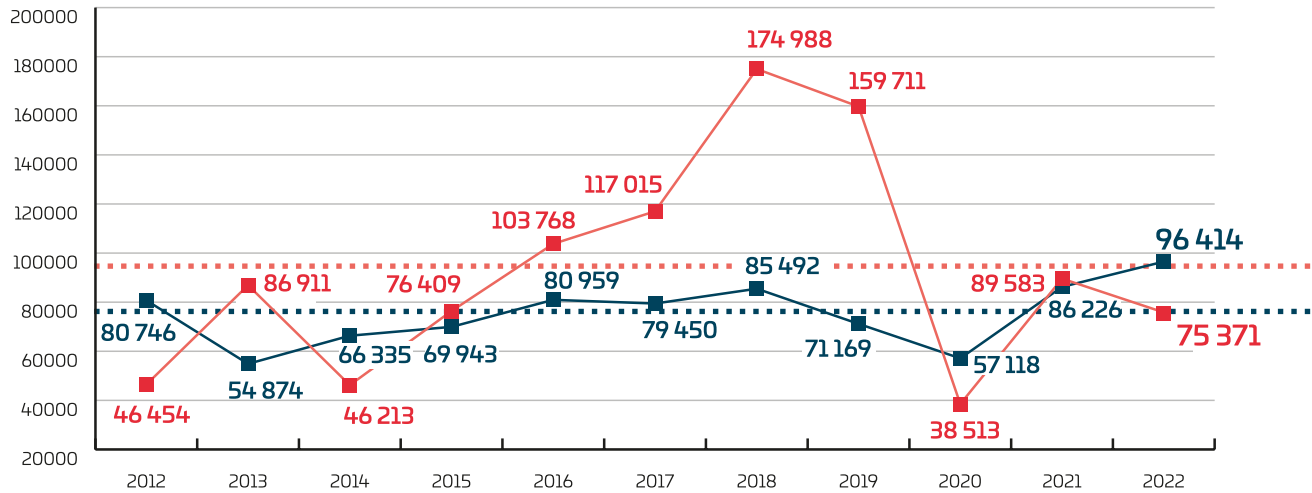
4 - Les transactions en nombre



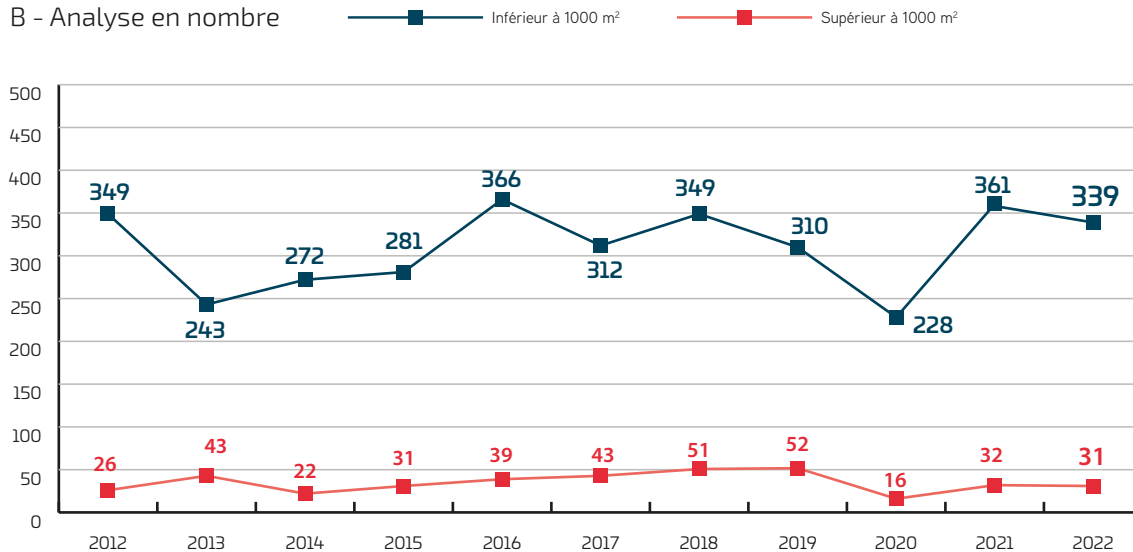
SHAKE

5 - Analyse par tranche de surfaces

A - Plus et moins de 1 000 m²



B - Analyse en nombre



96 414 m²
Surface ≤ à 1 000 m²
en 2022

Rappel 2021
86 226 m²

75 371 m²
Surface ≥ à 1 000 m²
en 2022

Rappel 2021
89 583 m²



LE QUATUOR - ÉCOQUARTIER

ANALYSE PAR TRANCHES DE SURFACES

La tranche de surface de 0 à 500 m² représente 33% du volume placé et surtout 76% des transactions, elle constitue donc le socle de notre marché.

Elles sont principalement réalisées sur le seconde main, la divisibilité par lot de 500 m² reste un atout primordial pour la seconde vie d'un immeuble.

La tranche de surfaces de 500 à 1 000 m² représente près du quart des volumes placés et 16% du nombre de transactions.

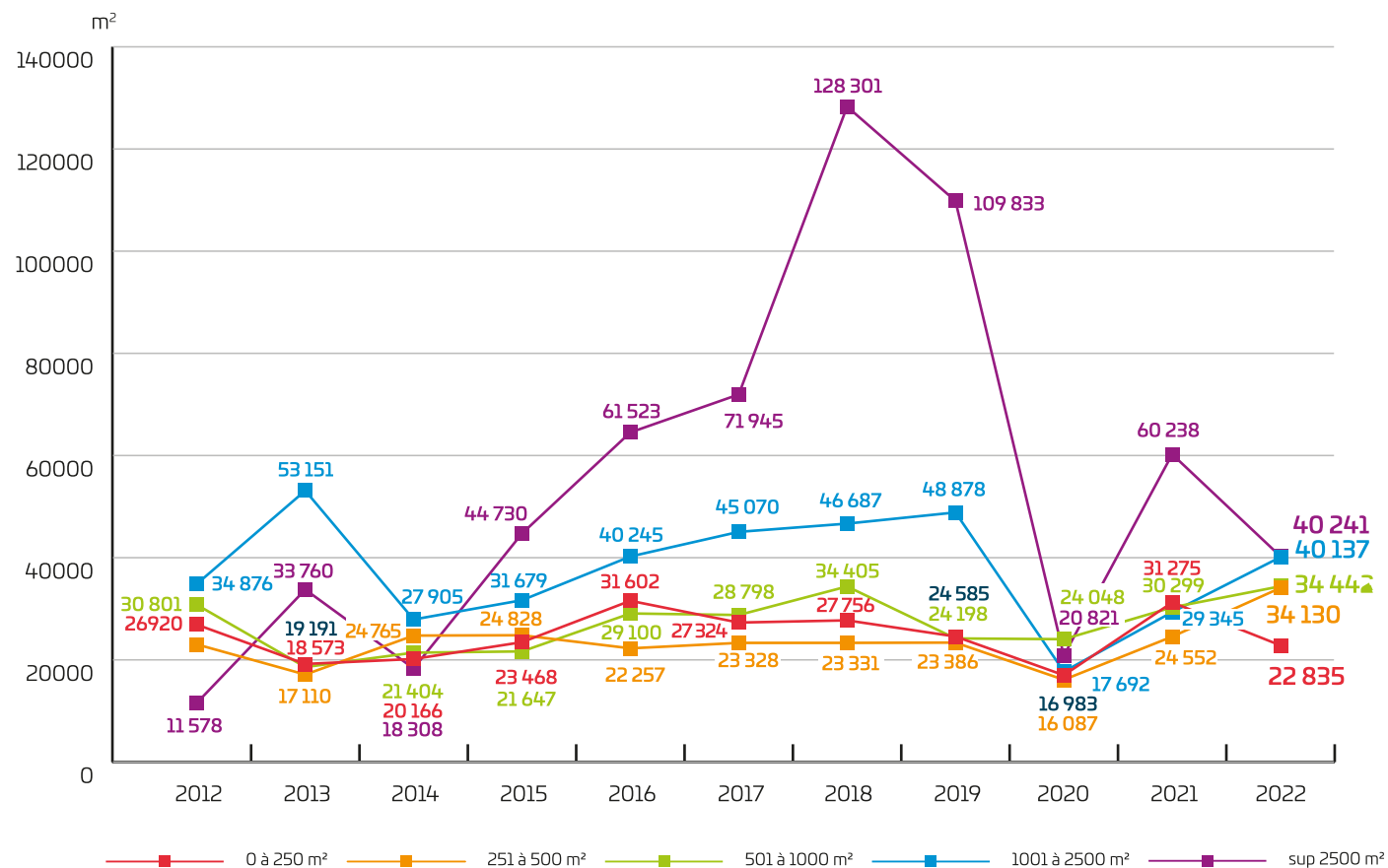
Ce segment de surfaces est en forte progression en 2022, + 32% en volume comparé à 2021, pour représenter 40 000 m², très au-delà de la moyenne à 5 ans.

Les bailleurs qui ont pris la décision de diviser leurs immeubles par plateaux, notamment dans le neuf, ont rencontré un réel succès.

La tranche de surfaces de 1 000 à 5 000 m² représente, en 2022, 30% des volumes placés, en baisse de 13% par rapport à 2021.

En effet, depuis la crise sanitaire les entreprises sont amenées à tester de nouveaux usages (télétravail, flexoffice...). Ces études, toujours en cours, sont déterminantes pour calibrer leurs futurs besoins tertiaires (localisation, surfaces, aménagement...). Ces reports de prises de décisions expliquent en partie la baisse du nombre de grande transaction.

C - Analyse en volume par tranche de surface en m² - Hors comptes propres



WELLICE



CLOUD



GREEN OFFICE

D - Évolution des transactions par tranche de surface

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	PROGRESSION
0 à 250 m ²	238	166	173	183	264	210	230	214	149	247	184	-25 %
251 à 500 m ²	69	50	69	69	64	63	67	64	47	69	98	+42 %
501 à 1000 m ²	42	27	30	30	40	39	52	33	32	45	58	+29 %
1001 à 2500 m ²	23	34	16	22	27	29	30	32	13	20	24	+20 %
Sup. 2500 m ²	3	9	6	9	10	14	21	19	3	12	6	-50 %
TOTAL	375	286	294	312	405	355	400	362	244	393	370	-6 %

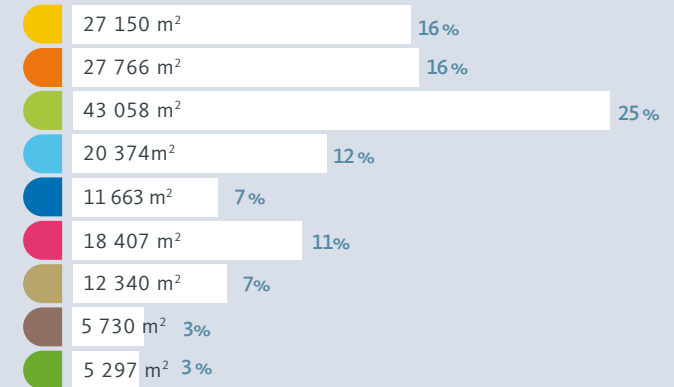


6 - Répartition géographique des transactions

A - Analyse en volumes



PART DE MARCHÉ



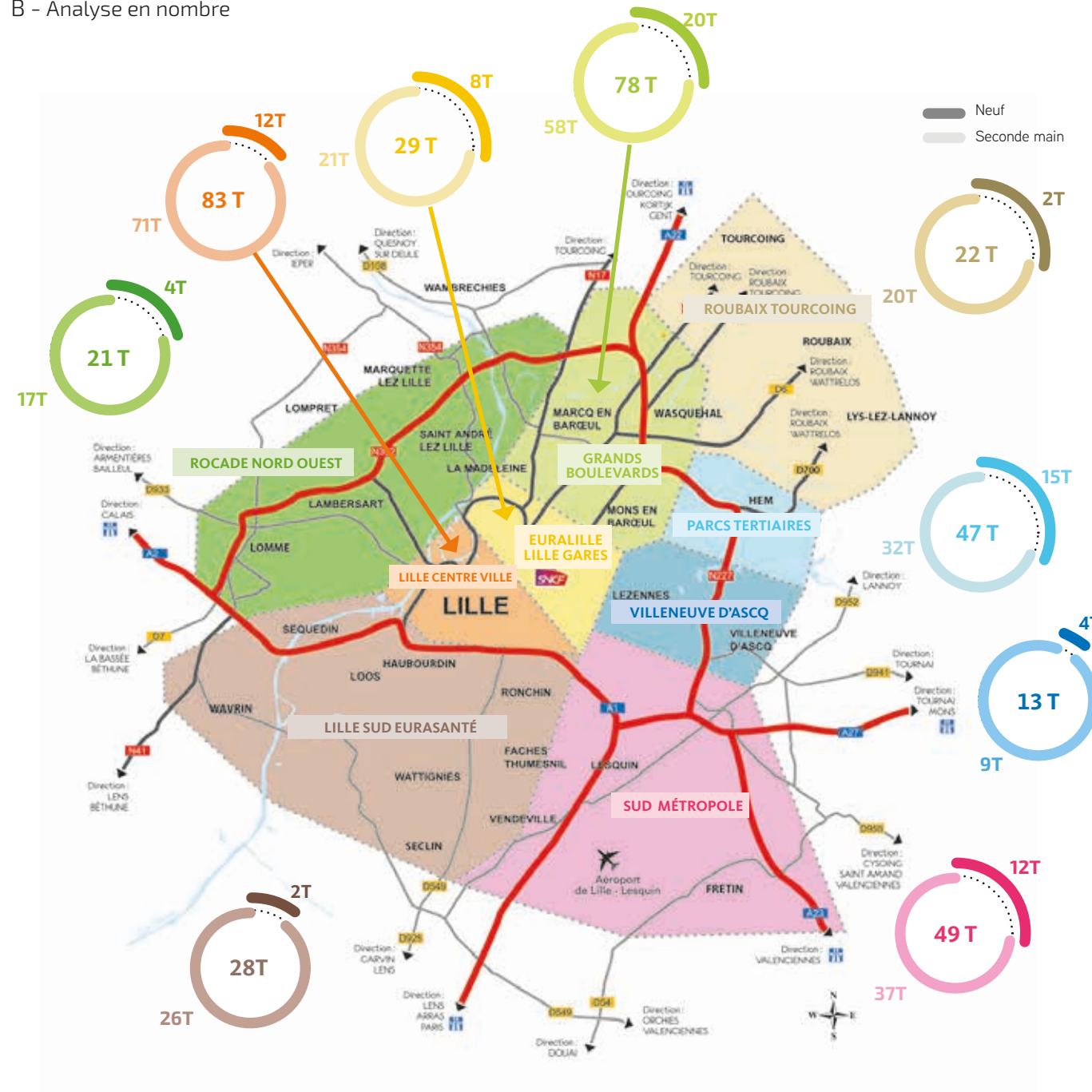
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Les 4 secteurs tertiaires de référence, Lille, Euralille, les Grands Boulevards et Villeneuve d'Ascq (Parcs Tertiaires, Villeneuve d'Ascq Centre-ville, Haute Borne/Sud Métropole) représentent plus de 80% des volumes placés.

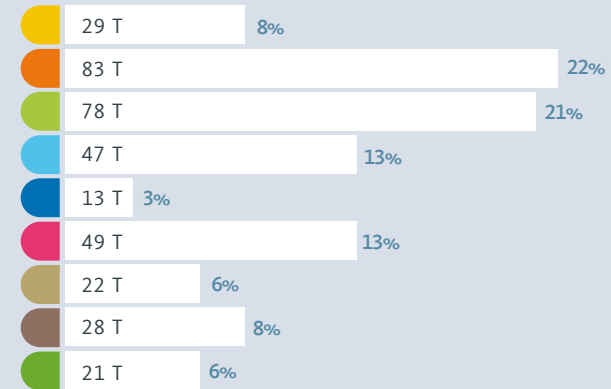
En 2022, comme dans toutes les grandes Métropoles, nous constatons un retour vers la centralité axée sur la proximité des transports en commun et des services, le tout dans un environnement préservé.



B - Analyse en nombre

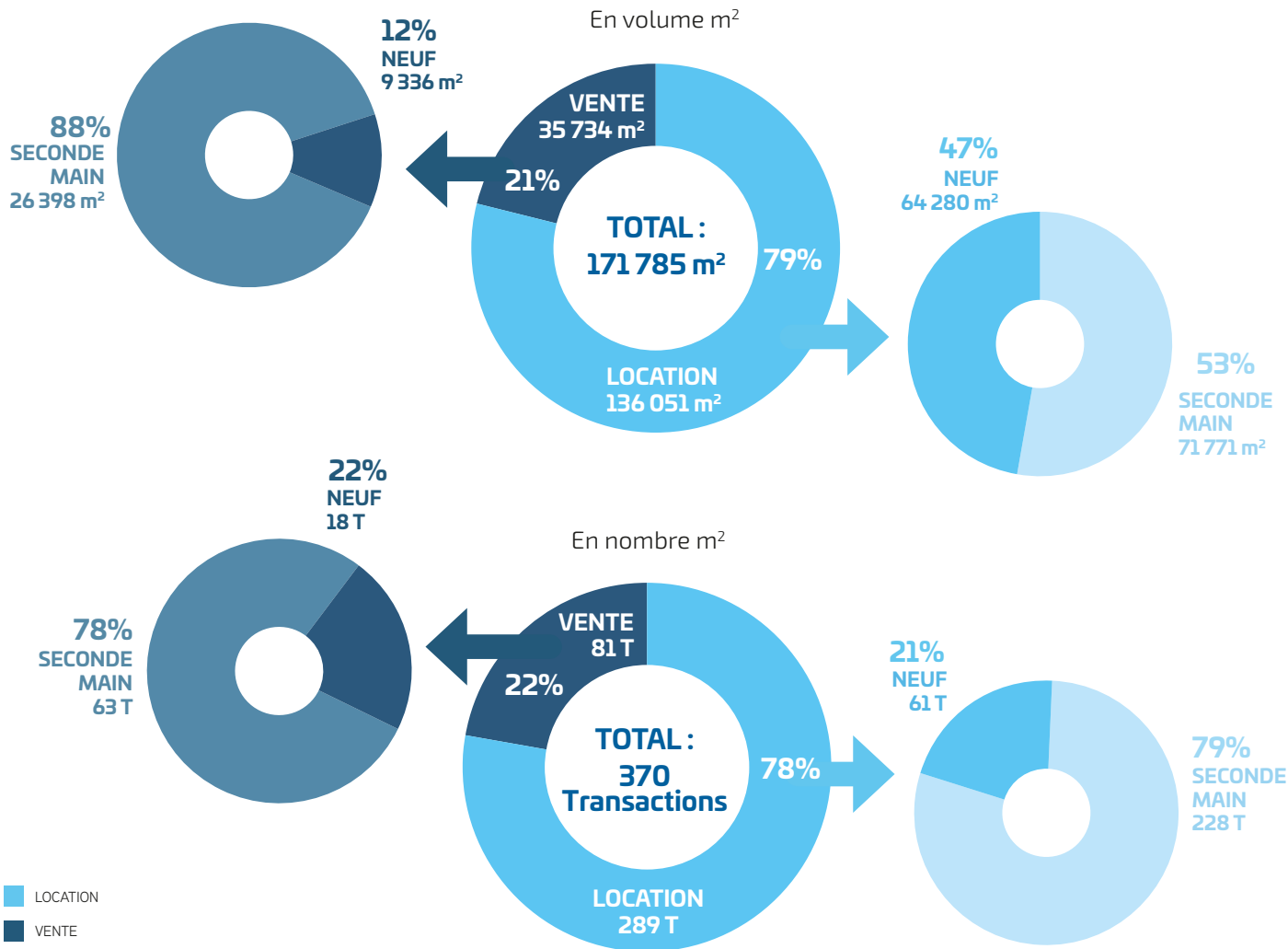


PART DE MARCHÉ



AFI ESCA

C - Répartition vente / location



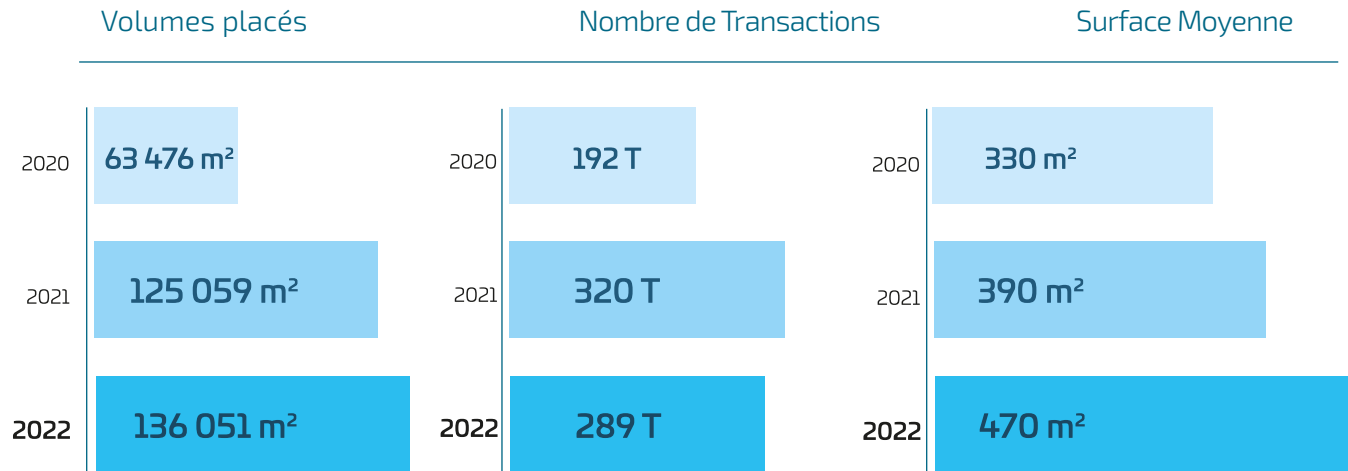
UPLINE

RÉPARTITION LOCATION / VENTE

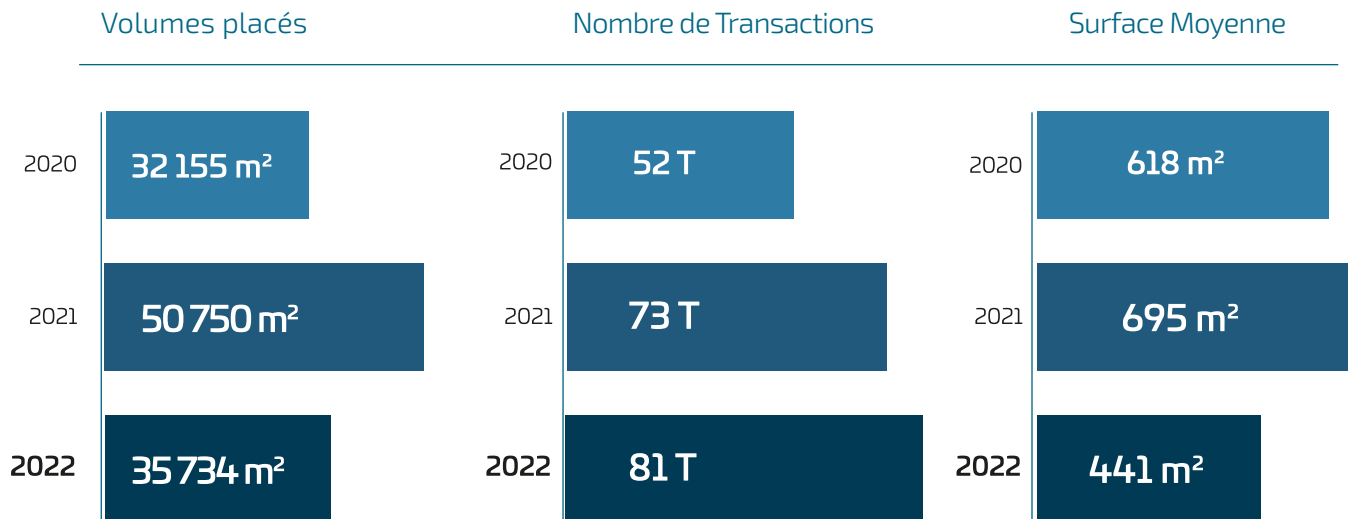
Alors que ces dernières années, la répartition, en nombre de transactions, entre la location et la vente s'établissait sur une base de 70/30, nous constatons en 2022 que le ratio évolue vers un 80/20. La demande existe, c'est la rareté de l'offre disponible à la vente, qui explique en partie ce phénomène.



> LOCATION



> VENTE



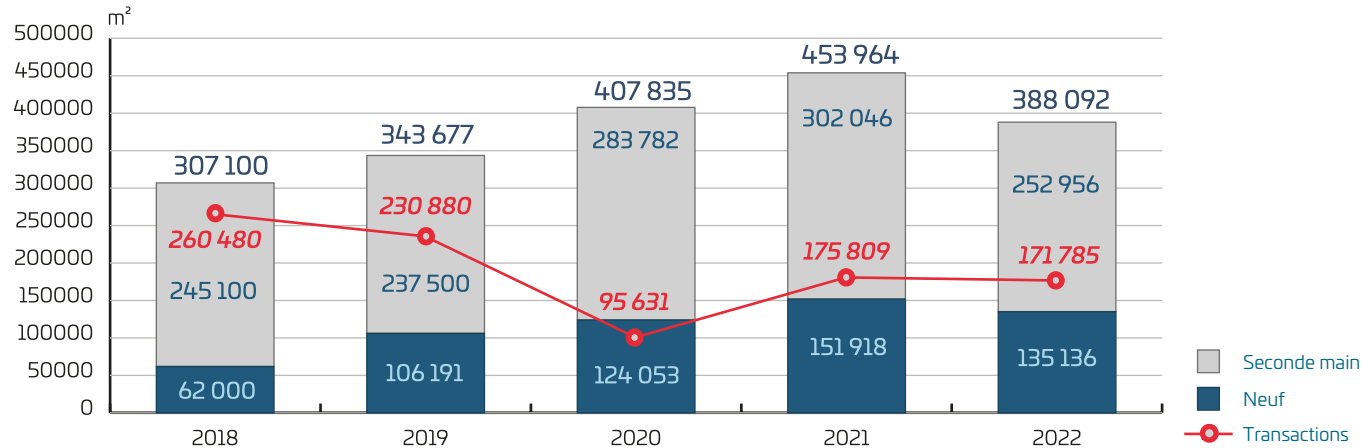
ONIX



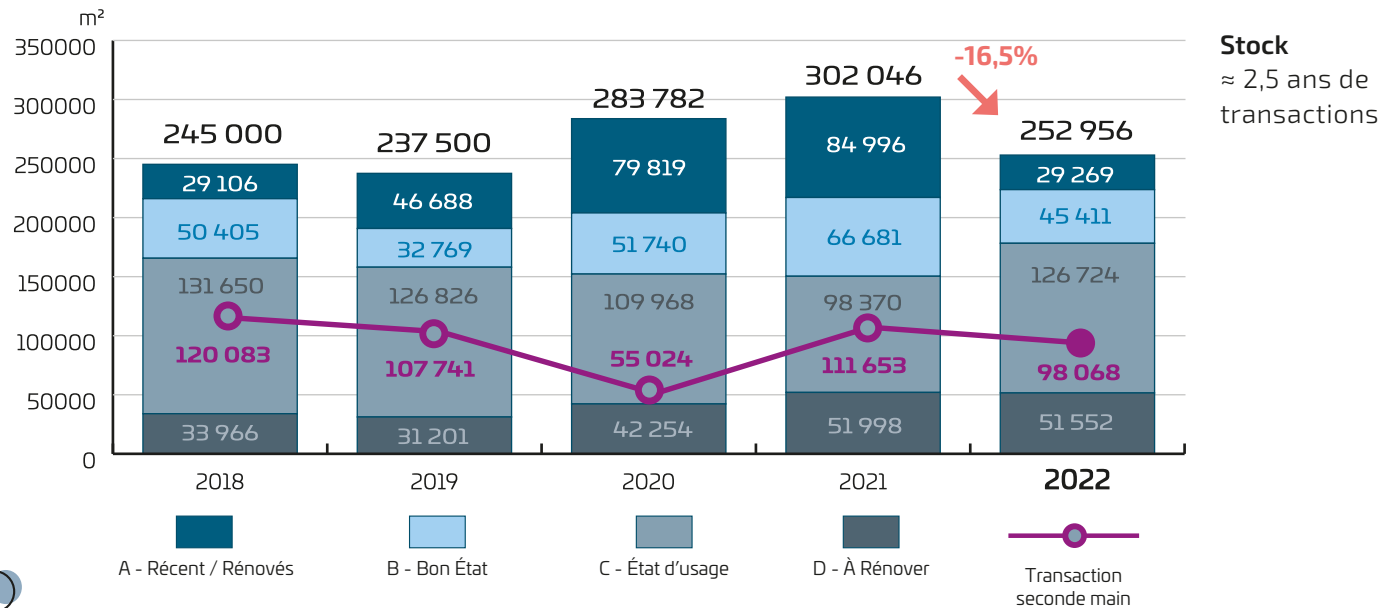
EUROSUD

1 - Evolution du stock

A - Evolution du **stock global** comparé au volume des transactions à 1 an



B- **Seconde main** : Analyse de l'évolution du stock à un an comparé au volume de transactions



T HALLENNES CONNECT

Au 1^{er} janvier le stock global représente 388 000 m² en baisse de 15% par rapport à 2021. Le stock de seconde main est estimé à 253 000 m², en diminution de 16,5 % par rapport à 2021.

Au premier abord, on pourrait penser que ce stock représente 2,5 années de transaction cependant, il existe une vraie disparité entre les immeubles. Dans notre étude, nous avons classé le stock de seconde main en quatre catégories :

- La Catégorie A correspondant aux immeubles récents ou rénovés qui représentent 12% du volume global.
- La Catégorie B correspondant aux immeubles en bon état qui représentent 17% du volume global
- La Catégorie C correspondant aux immeubles en état d'usage qui représentent 49% du volume global
- La Catégorie D correspondant aux immeubles à rénover qui représentent 20% du volume global

Ce stock classés A et B est passé de 150 000 m² en 2021 à près de 75 000 m² en 2022.

En effet dans le contexte « moins de bureaux pour mieux de bureaux » les preneurs privilégient sans surprise ce type de bien.

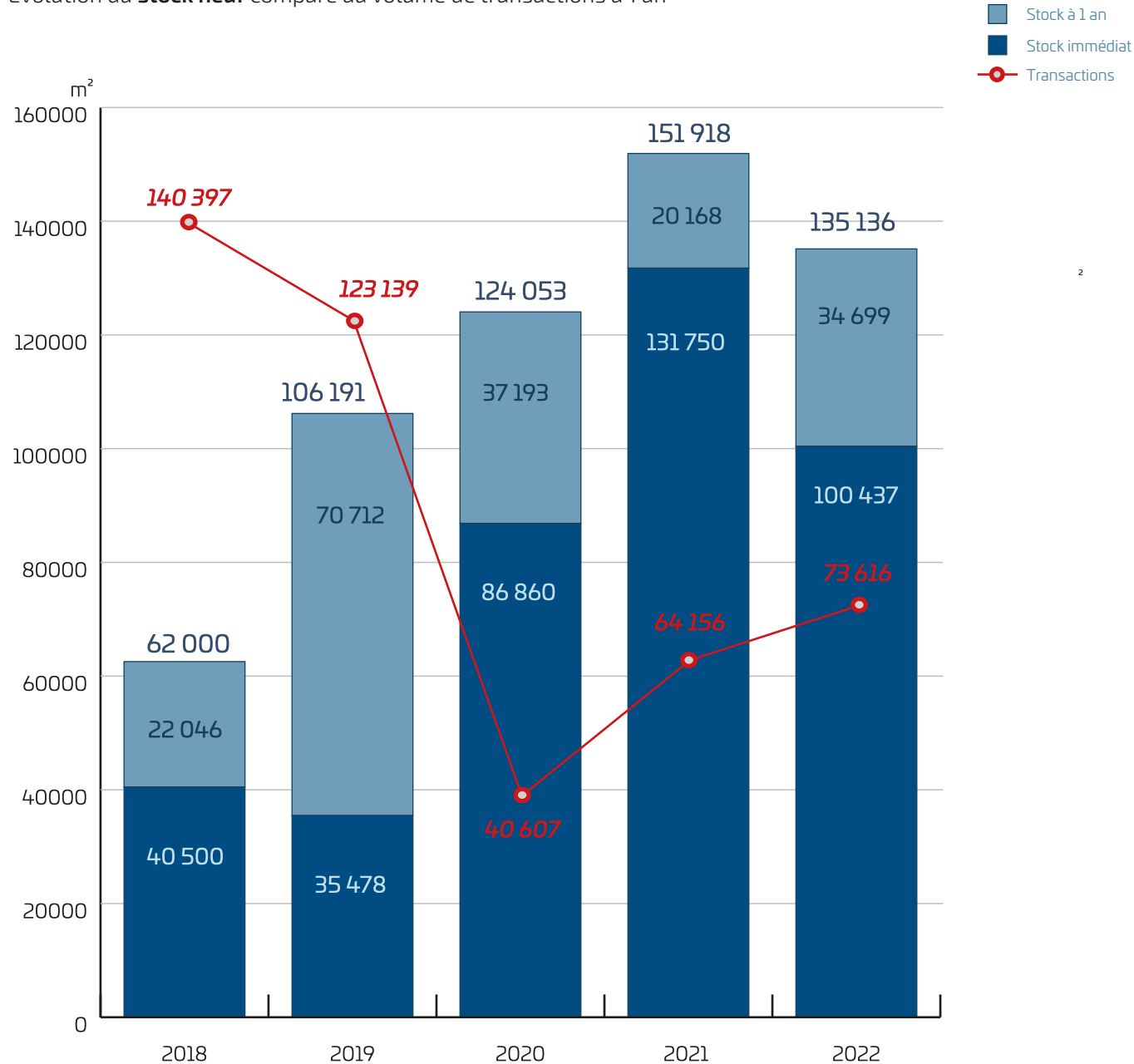
Les bailleurs ayant réalisé des travaux de rénovation voient leurs efforts récompensés.

Se pose alors la question de la rénovation ou du changement de destination pour les immeubles classés dans les catégories C et D qui représentent en ce début d'année 175 000 m².

On constate qu'une partie significative de l'offre ne correspond plus aux attentes des utilisateurs et peut venir en déduction du stock global qui serait en fait plus proche de 200 000 m².



C - Evolution du **stock neuf** comparé au volume de transactions à 1 an



LE STOCK NEUF

En ce début d'année, le stock de neuf livrable à un an représente 135 000 m², en baisse de 10 % par rapport à 2021.

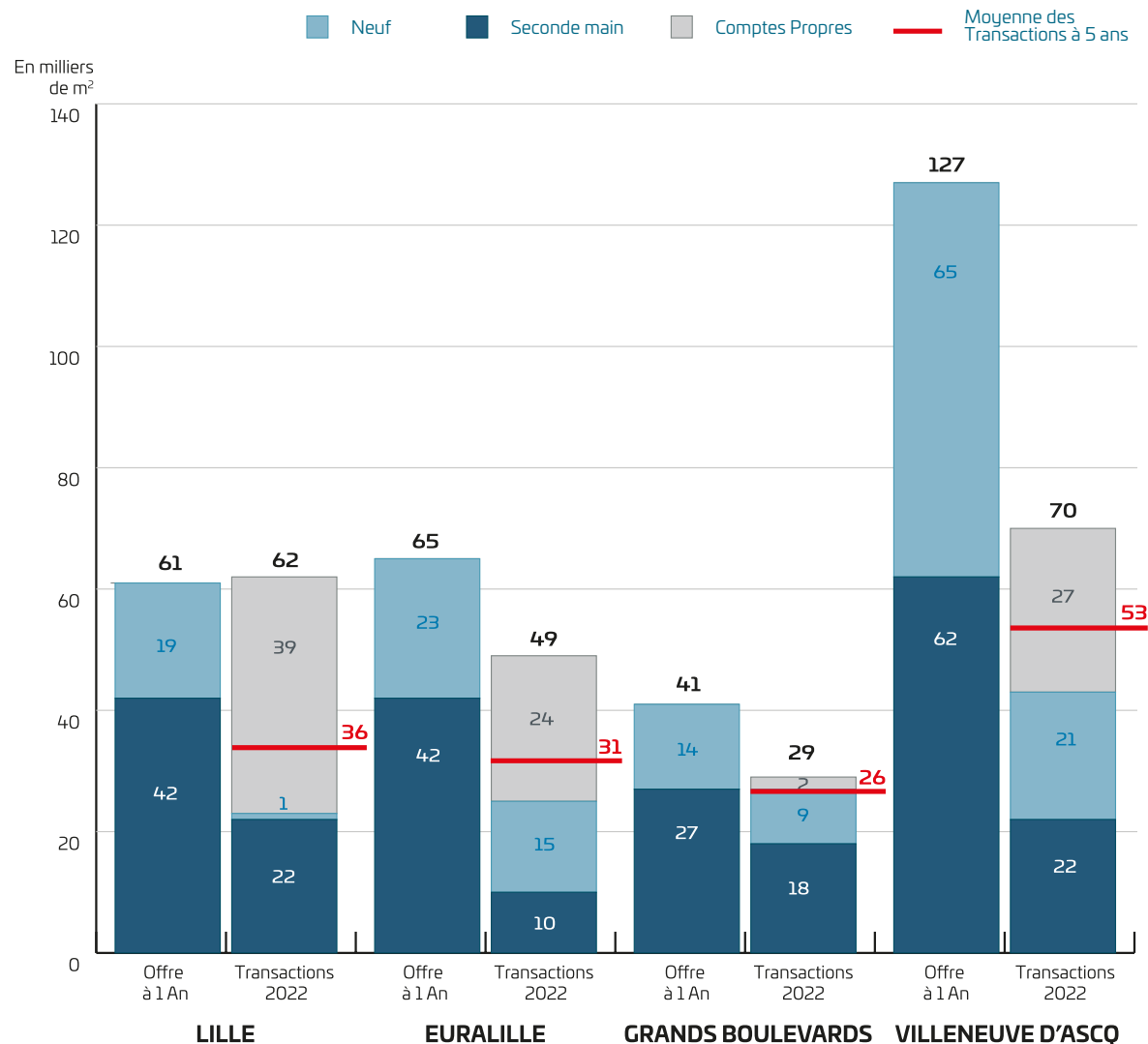
Il représente deux années de transactions.

85% du stock de neuf se concentre sur les quatre secteurs tertiaires de référence (Euralille - Lille - Grands Boulevards et Villeneuve d'Ascq)



EMBLEM - LILLE

D - Analyse des transactions 2022 et de l'offre à 1 An sur les 4 secteurs tertiaires de référence



SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE L'OFFRE

Ce graphique a pour objectif de mettre en perspective le stock d'offre à un an (histogramme de gauche) et le volume de transaction en 2022 et sa moyenne sur 5 ans (histogramme de droite). Ceci sur chacun des 4 secteurs tertiaires de référence.

Cela permet d'identifier les secteurs à l'équilibre ou en tension (sur offre/sous offre) dans le neuf et/ou le seconde main.

Lille : Le stock représente 60 000 m² dont 33% de neuf.

A noter la livraison du Sloop pour 7 600 m² et du Métro pour 7 800 m².

Le marché lillois offre habituellement peu d'opportunités sur le neuf. Ce secteur est à l'équilibre avec un stock qui représente 18 mois de transactions.

Euralille : Le niveau de stock est historiquement élevé et représente 65 000 m² dont 2 tiers de seconde main, soit 42 000 m².

Le stock de neuf est quant à lui parfaitement en ligne avec les surfaces transactées ces dernières années.

La plupart des actifs de seconde main devront faire l'objet de travaux de rénovation afin de se rapprocher des prestations offertes par les immeubles neufs, et correspondre aux attentes des utilisateurs du quartiers d'affaires.

De ce fait, cela entrainera naturellement une progression des valeurs locatives.

Grands Boulevards : Les Grands Boulevards affichent de leur côté un bon équilibre entre le niveau de transaction (29 000 m² en 2022), et le stock qui représente 41 000 m² soit 16 mois de transactions.

Villeneuve d'Ascq : Villeneuve d'Ascq reste le secteur le plus dynamique de la Métropole lilloise avec près de 70 000 m² placés.

Il convient cependant d'être vigilant face au niveau de stock qui représente 127 000 m², répartis à parité entre le neuf et le seconde main.

Deux enjeux majeurs pour ce secteur :

- l'écoulement du stock de neuf qui représente 3 ans de transactions
- la rénovation ou non des immeubles de seconde main en fonction de leurs localisations et de leurs états.



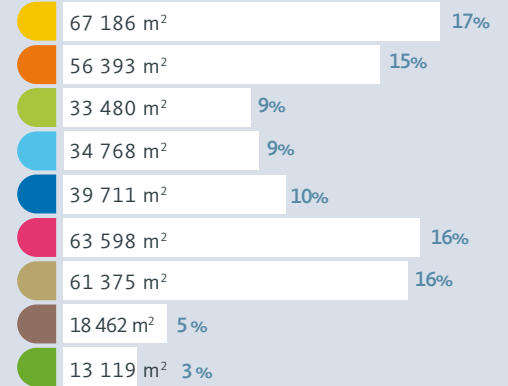
2 - Répartition géographique des stocks à 12 mois

Neuf
Seconde main

A - Analyse par secteurs



TOTAL



TOUR DE LILLE



AGORA - 16 000 M²

EURALILLE - LILLE GARES



RUE DU VIEUX FAUBOURG - 4 000 M²

EURALILLE



SENSORIUM - 8 000 M²

EURALILLE



LE MÉTRONOM 8 000 M²

LILLE



LINKIN - 4 200 M²

LILLE



LOT 24 - 13 000 M²

EURATECHNOLOGIE



MEET'UP - 4 400 M²

EURATECHNOLOGIE



LE BAYADÈRE - 2 500 M²

LES GRANDS BOULEVARDS



PRISME - 8 000 M²

LES GRANDS BOULEVARDS



PARC EUROPE - 6 000 M²

LES GRANDS BOULEVARDS



AVENUE DE LA MARNE - 6400 M²

LES GRANDS BOULEVARDS



PARENTHÈSE - 5 200 M²

LES GRANDS BOULEVARDS



BEAUJOIRE - 4 950 M²

LES GRANDS BOULEVARDS



LE JARDIN D'EAU 20 000 M²

PARCS TERTIAIRES (PILATERIE)



FLERS - COVIVIO - 20 000 M²

PARCS TERTIAIRES (PILATERIE)



LE STAMME KIC - 4 600 M²

PARCS TERTIAIRES

2023 / 2024 / 2025



BUSINESS PÔLE - 18 000 M²

PARCS TERTIAIRES



NEW STATION - 4 000 M²

VILLENEUVE D'ASCQ



WHITE - 11 800 M²

VILLENEUVE D'ASCQ



CANOPY - 7 400 M²

VILLENEUVE D'ASCQ



MY BUSINESS HOME - 6 600 M²

VILLENEUVE D'ASCQ



THE SHUTTLE 21 - 6 000 M²

VILLENEUVE D'ASCQ



ARTE PARC - 3 800 M²

SUD MÉTROPOLE / HAUTE BORNE



PARC DE LA MOTTE - 6 000 M²

SUD MÉTROPOLE / HAUTE BORNE



PARC DES 7 LIEUES - 2 400 M²

ROUBAIX - TOURCOING



UX - 6 000 M²

ROUBAIX - TOURCOING



LE SMART - 1 600 M²

ROUBAIX - TOURCOING



PARENTHÈSE - 1 485 M²

LILLE SUD



RUE E. I. DE LA PHALECQUE - 5 700 M²

ROCADE NORD-OUEST



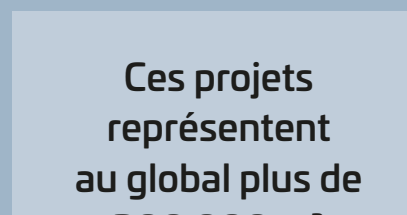
ECOSPACE 2 - 2 300 M²

ROCADE NORD-OUEST



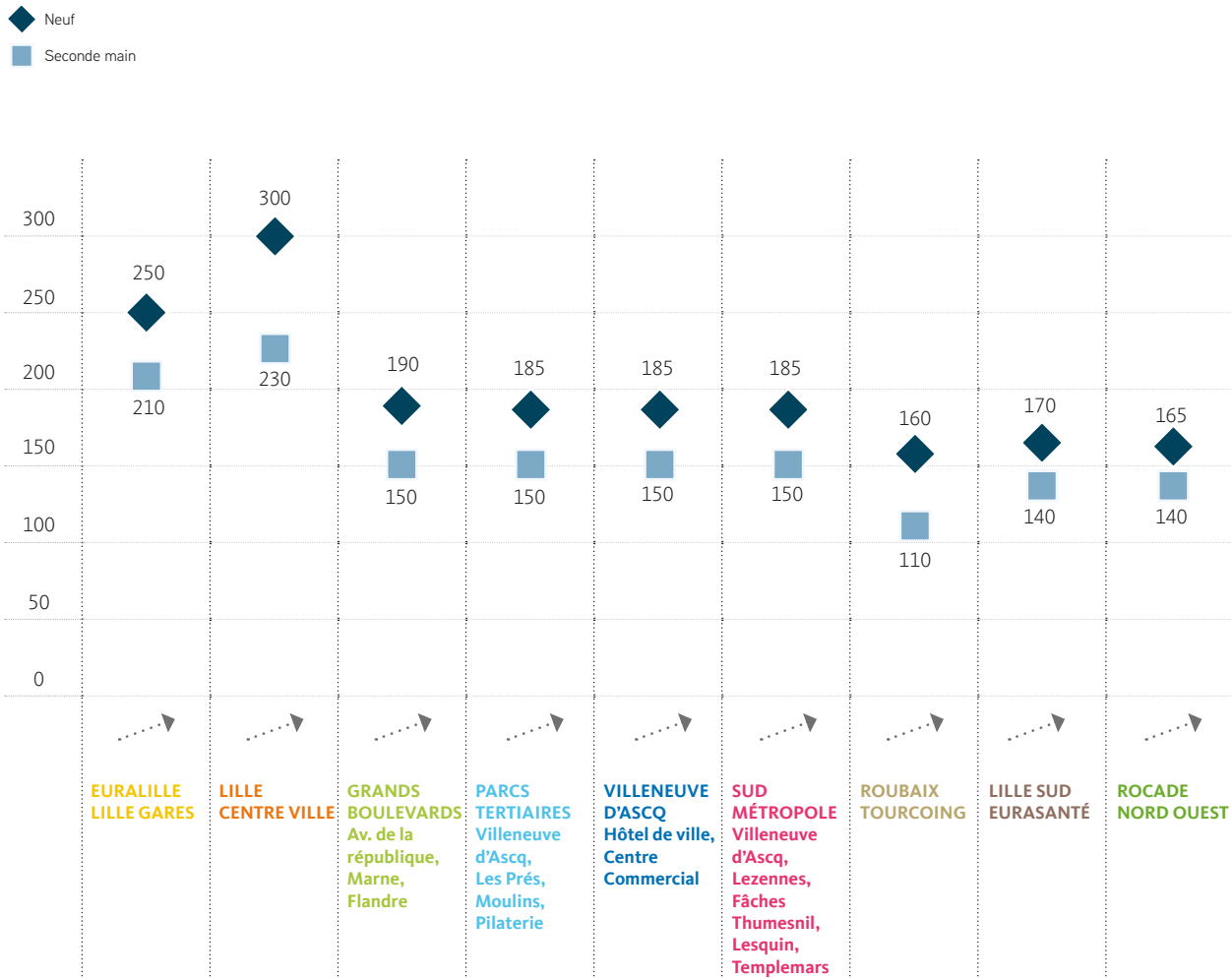
MARQUETTE - 3 800 M²

ROCADE NORD-OUEST



**Ces projets
représentent
au global plus de
300 000 m²**

LES VALEURS LOCATIVES «PRIMES»



LR GRAND CARRÉ



RUE DE L'ABBÉ STAHL

Les loyers dans le neuf poursuivent leur progression. Elle est principalement portée par l'évolution constante du niveau de prestation des immeubles, l'augmentation des charges foncières et des coûts de construction. A Lille, le loyer prime, en hyper centre, est de 300 €/m² sur des plateaux de moins de 500 m² offrant des prestations de grande qualité. A Euralille, le QCA Lillois, le loyer prime est de 250 €/m² sur le neuf. La Métropole Lilloise conserve un atout important avec des niveaux de loyers raisonnables par rapport aux autres Métropoles Régionales concurrentes que sont Lyon et Marseille notamment. Les investisseurs ont bien perçu cet atout qui leur permet d'envisager un Upside à moyen terme sur les loyers perçus. De la même manière, les loyers progressent également dans le seconde main rénové venant récompenser les efforts réalisés par les bailleurs.

Les 10 principales transactions 2022



1
IMAGINARIUM - EXOTEC
14 313 M² - GRANDS BOULEVARDS



2
SENSORIUM - MALAKOFF HUMANIS
8 940 M² - EURAILLIE



5
SHAKE - NACARAT
4 670 M² EURAILLIE



3
PIMKIE - KLEY
7 819 M² - HAUTE BORNE



4
RUE GAL SARAIL - MAIRIE DE ROUBAIX
4 750 M² - ROUBAIX



6
RUE DU MOLINEL - OCEANIA HOTEL
4 530 M² - LILLE



7
BUSINESS PÔLE - INTERIAL
4 390 M² - VILLENEUVE D'ASCO



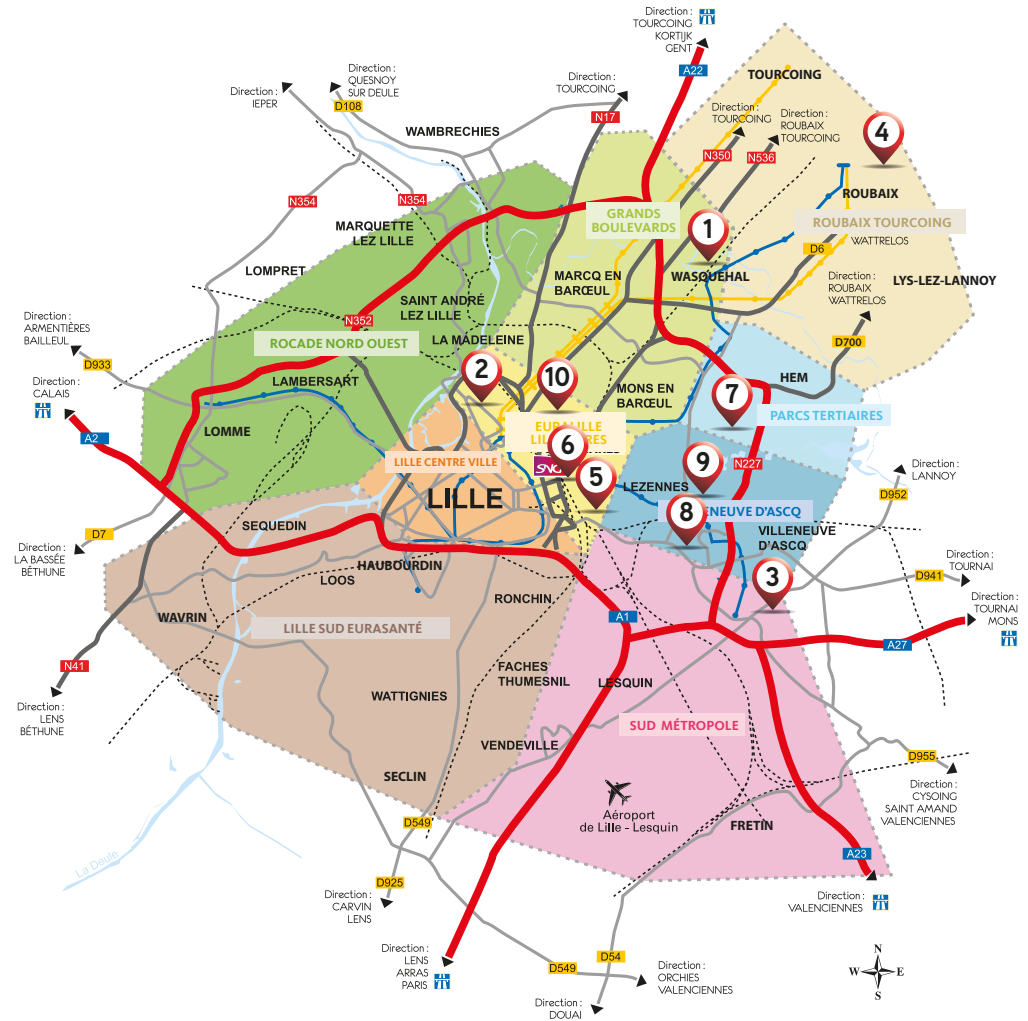
8
THE HOPE - ENEDIS
4 298 M² - VILLENEUVE D'ASCO



9
HERON PARC - LEROY MERLIN
2 383 M² - VILLENEUVE D'ASCO



10
QUARTZ - CREDIT AGRICOLE
3 000 M² - EURAILLIE





LE SEXTANT
NACARAT 7500 m²



MOLINEL
OCEANIA HOTELS - 5000 m²



ONIX
SOLLY AZAR - 1 224 m²



CHATEAU BLANC
ATLANTIQUE MUR RÉGIONS - 1174 m²



ALTAIR
DEPARTEMENT DU NORD - 750 m²



EUROSUD
RP GLOBAL - 615 m²



2 BD CARNOT
CDC HABITAT - 582 m²



LE DAMIER
LES FABRICANTS - 534 m²



42 BD CARNOT
MARIGNAN - 455 m²



DREAMWORK
MENWAY - 433 m²



PARC VENDOME
BOLORE - 300 m²



INVESTISSEMENT

P28
Le marché de
l'investissement
Bureau 2022 en région

P29-30
Le marché
de l'investissement 2022
de la Métropole Lilloise et les
valeurs investies par secteur

P31
Zoom sur les VEFA
et les principales
réalisations de 2022

P32-33
Les transactions majeures
de 2022



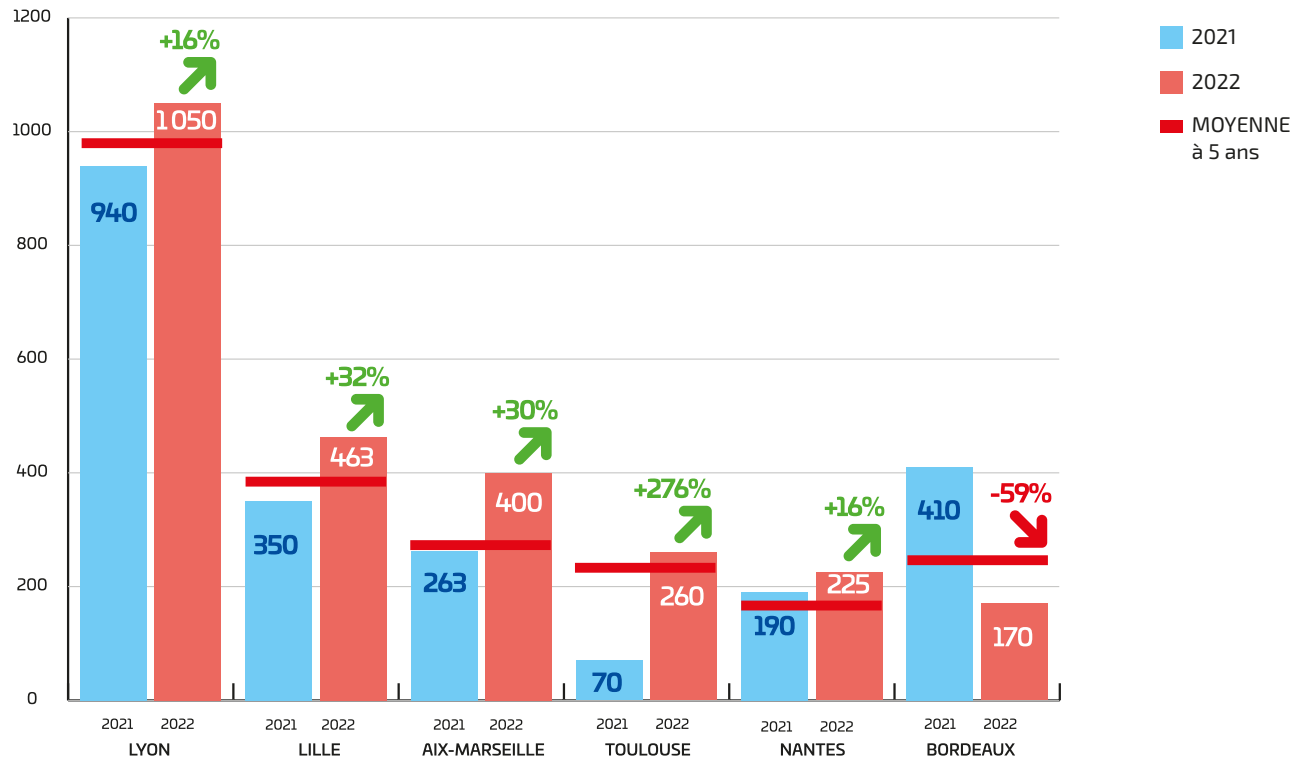


AGORA - EURALILLE LILLE GARES

1 - le marché français de l'investissement en Immobilier d'entreprise en 2022

Volumes investis	Volumes investis par classe d'actifs VS 2021	Part dans le montant total investi en %
25,7 milliards d'€ investis en 2022	dont BUREAUX : 13,7 milliards d'euros	53%
-1% VS 2021	COMMERCE : 5,6 milliards d'euros	22%
	LOGISTIQUE : 4,7 milliards d'euros	18%
	LOCAUX D'ACTIVITÉ : 1,7 milliards d'euros	7%

2 - l'investissement Bureau 2022 : les six principales métropoles régionales



Comment s'est comporté le marché français de l'investissement en Immobilier d'Entreprise en 2022 ?

Un premier constat : la stabilité des montants investis

- Avec 25,7 milliards les volumes sont proches des deux années précédentes et en ligne avec la moyenne à 10 ans. On note cependant un décrochage brutal au 4^e trimestre des volumes investis.
- Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée avec 53 % des volumes investis. Les commerces et les locaux d'activités sont en forte progression, bénéficiant de la stratégie de diversification des investisseurs.
- On note un repli des engagements en bureaux IDF (-21 %) et en logistique en repli de 7 % après une année 2021 record.
- Les régions résistent mieux que l'IDF, avec une progression des volumes investis.

L'investissement tertiaire dans les 6 Principales métropoles régionales

- 2022 est une belle progression pour 5 des 6 grandes métropoles régionales. Elles sont toutes au dessus de leur moyenne à 5 ans sauf Bordeaux, en forte baisse avec - 60 % des volumes investis.
- Avec 463 millions d'€ investis Lille conforte sa deuxième place derrière Lyon.
- Marseille réalise une belle performance avec 400 millions d'€ placés, et le plus beau deal en région avec la vente de la Tour la Marseillaise, une tour IGH de 38 000 m², vendu 244 millions. Cette seule opération représente 60 % du volume investi.
- Les 5 premières métropoles régionales représentent 72 % des volumes investis en bureau en région.

3 - Le marché de l'investissement dans la Métropole Lilloise en 2022



EURALILLE - LILLE GARES

4 Transactions
dont 2 VEFA
en blanc
PM : 5 302 €/m²

LILLE

10 Transactions
dont 1 VEFA
en blanc
PM : 4 320 €/m²

GRANDS BOULEVARDS

5 Transactions
PM : 2 468 €/m²

VILLENEUVE D'ASCQ

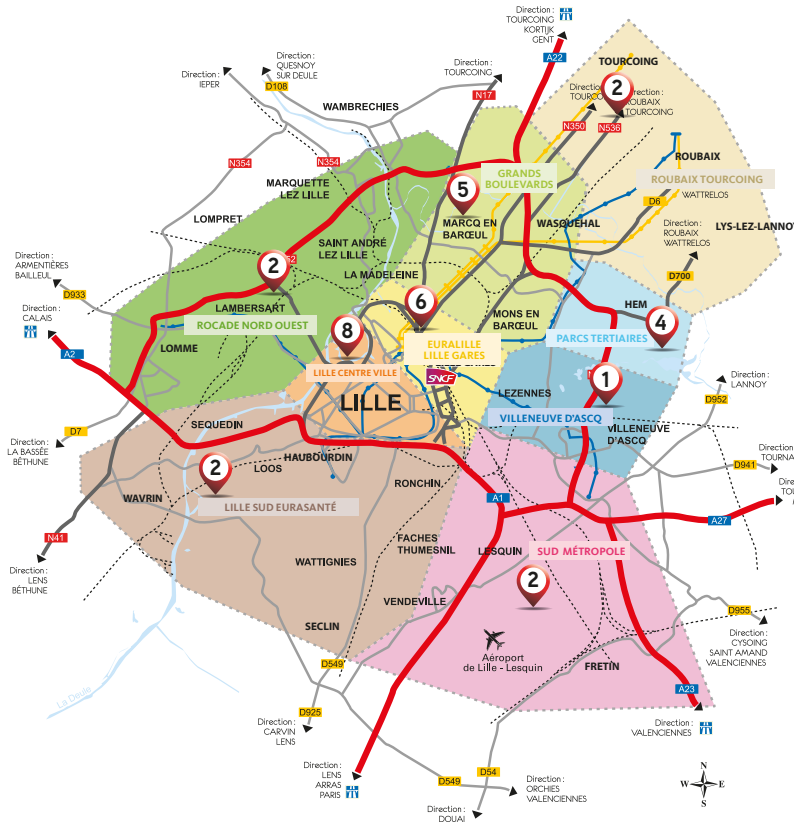
7 Transactions
1 VEFA
PM : 2 314 €/m²

ROCADE NORD OUEST

2 Transactions
1 VEFA
PM : 2 034 €/m²

ROUBAIX - TOURCOING

2 VEFA
PM : 2 396 €/m²



463 500 000 €
investis en 2022

3^{ème} meilleure performance

120 008 m²
placés

30 affaires réalisées !

7 VEFA
dont **3** blanc

4%
Nouveau Taux prime

250 € HT/m²/an
de loyer prime



LE GARAGE - EURALILLE LILLE GARES

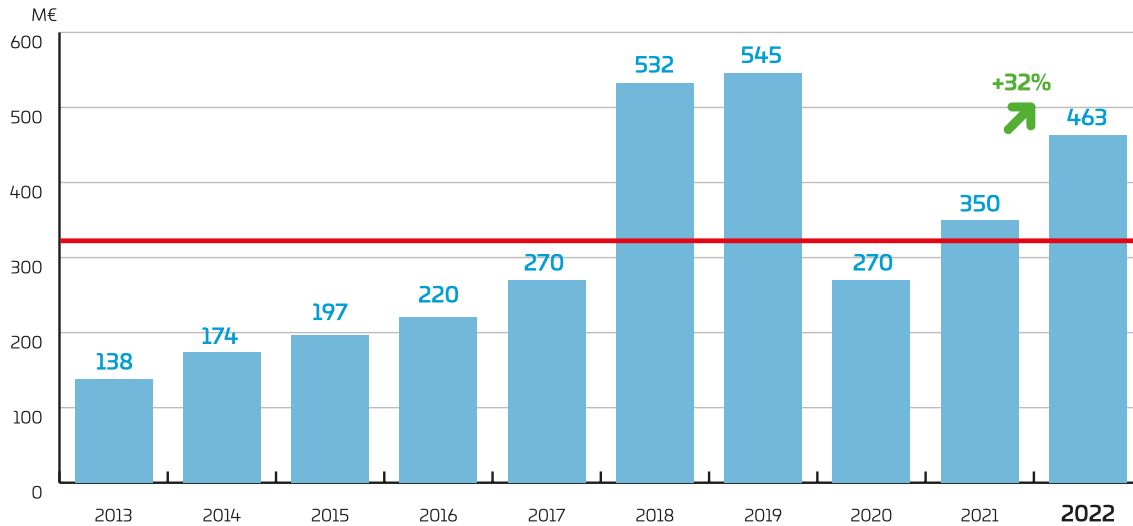


GENFIT - LILLE EURASANTÉ

3 - Le marché de l'investissement de la Métropole Lilloise en 2022 (suite)

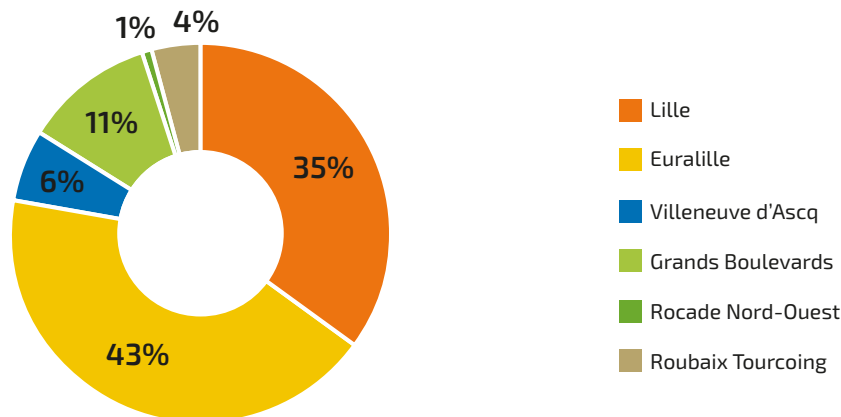
• EVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS EN BUREAUX EN MÉTROPOLE LILLOISE

Le marché réalise sa troisième meilleure performance avec une progression de 32 % vs 2021



• VOLUME INVESTIS EN M€ 2022

Répartition des volumes investis par secteur



EVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS EN METROPOLE LILLOISE

2022 restera un excellent cru !

Avec 463 millions d'€ investis, le marché réalise sa troisième meilleure performance.

Avec une forte progression, + 32 % vs 2021

Nous sommes très au-delà de la moyenne décennale à 316 millions d'€, mais toujours en retrait par rapport aux années record 2018 et 2019.

Il convient de préciser que 4 des 5 principaux deals en 2022 se sont signés avant l'été.

VOLUMES INVESTIS PAR SECTEUR

Faits marquants : en 2022 on constate un retour vers la centralité

Avec deux opérations majeures, AGORA BUSINESS, et SENSORIUM, Euralille représente 43 % des volumes investis, soit 200 millions d'euros.

Lille avec 10 opérations, soit le tiers des deals réalisés en 2022 dont une vente à plus de 35 millions, avec le METRONOM, représente 35 % du volume total, soit 160 millions d'euros.

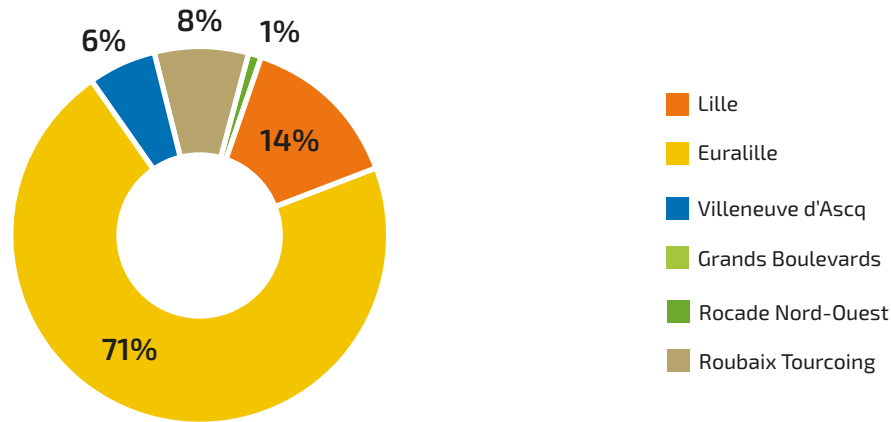
« Les grands boulevards » compte 5 opérations, dont un deal à plus de 20 millions sur le Parc du Château Blanc et représente 11% des montants investis soit 51 millions d'€.

Enfin Villeneuve d'Ascq ferme la marche des 4 secteurs tertiaires de références avec 7 opérations pour 28 millions d'€ soit 6 % des montants placés.



4 - INVESTISSEMENT BUREAUX : ZOOM SUR LES VEFA

Forte progression des montants investis en VEFA



7 VEFA
254 millions investis en VEFA

+ 300%
VS 2021

dont **3 VEFA** en blanc
113 millions investis en blanc

+ 200%
VS 2021

2018	2019	2020	2021	2022
15 VEFA 86 000 m ²	23 VEFA 108 000 m ²	9 VEFA 34 557 m ²	3 VEFA 20 000 m ²	7 VEFA 55 467 m ²
8 BLANCS 28 000 m ²	10 BLANCS 40 000 m ²	5 BLANCS 22 836 m ²	2 BLANCS 11 800 m ²	3 BLANCS 24 273 m ²



HALLE SERNAM - VERBAUDET

Les VEFA sont en forte progression en 2022.

Nous passons de 83 millions d'€ en 2021 à 254 millions en 2022, en 7 opérations.

Nous comptons 3 VEFA en blanc qui représentent 113 millions d'€.

Nous sommes loin du record de 2019 avec 23 VEFA et 425 millions d'€ placés, mais il s'agit bien du meilleur résultat des 3 dernières années.

Euralille concentre 71 % du volume placé en VEFA suivi de Lille avec 14 %.

A noter la bonne performance du secteur Roubaix Tourcoing, avec 2 VEFA, représentant un total de 20 millions d'€, principalement constitués par la cession du nouveau siège social de VERT BAUDET face à la gare de Tourcoing.

Trois opérations se placent dans le top 10 en région

EURALILLE

4%
TAUX
PRIME



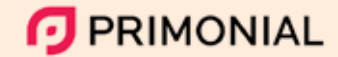
SENSORIUM

18 300 M²
VEFA LOUÉE À 57%
> 105 M€

VENDEURS



ACQUÉREURS



EURALILLE



AGORA BUSINESS

15 400 M²
VEFA EN BLANC
> 76,3 M€



LILLE



CRÉDIT DU NORD

13 500 M²
SALES & LEASE BACK
58 M€ Environ





➔ A noter que 4 de ces 5 principaux deals de 2022 se sont conclus avant l'été

LILLE



METRONOM

8 077 M²

VEFA EN BLANC

> 36,5 M€

VENDEURS



ACQUÉREURS



GRANDS BOULEVARDS

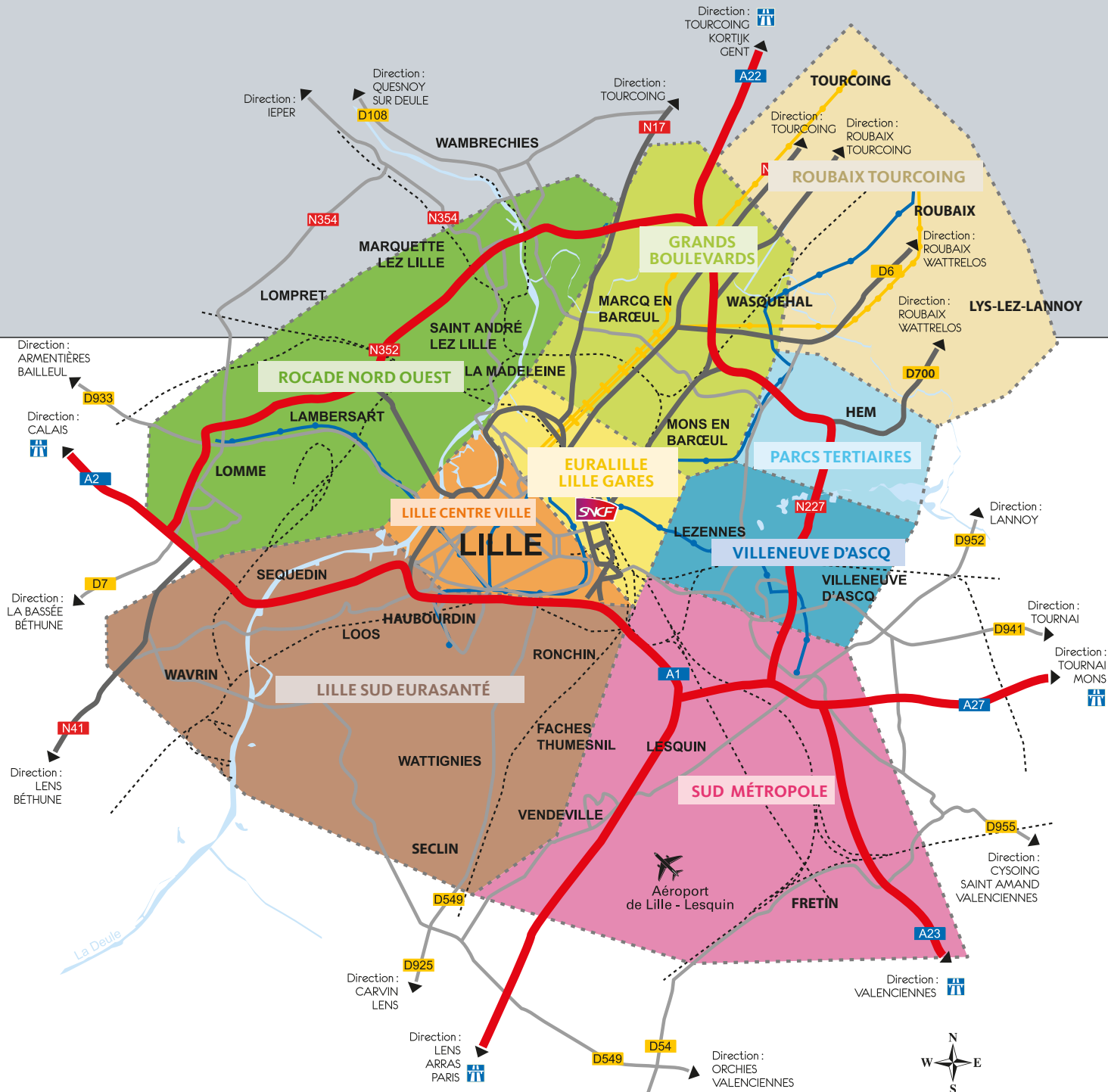


CHÂTEAU BLANC

10 200 M²

23 M€







ANALYSE DÉTAILLÉE DES 9 SECTEURS



EURALILLE - LILLE GARES - P36



LILLE CENTRE - P38



GRANDS BOULEVARDS - P40



PARCS TERTIAIRES - P42



VILLENEUVE D'ASCQ - P44



SUD MÉTROPOLE - HAUTE BORNE - P46



ROUBAIX-TOURCOING-RONCQ - P48

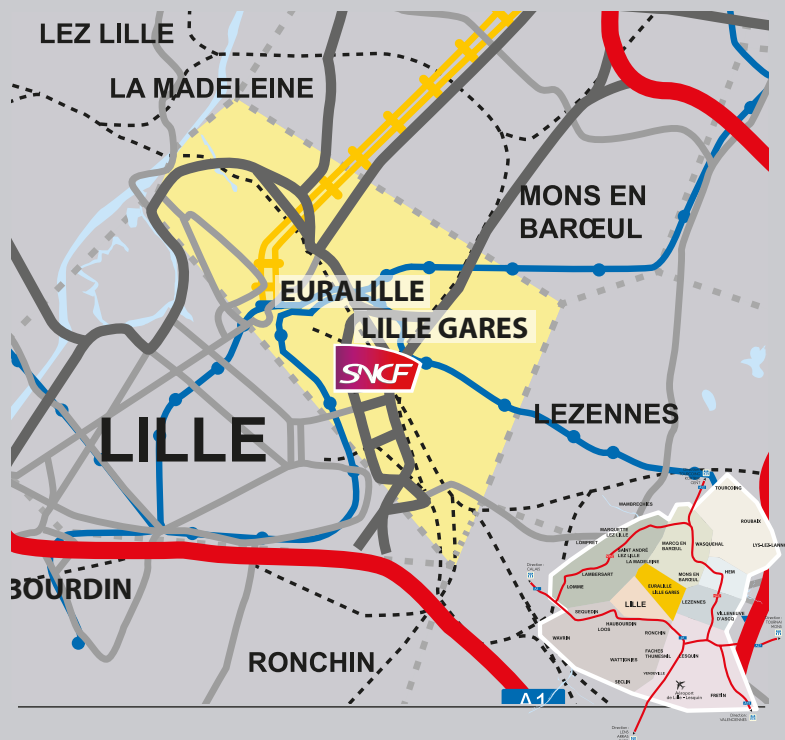


LILLE SUD/ EURASANTÉ - P50



ROCADE NORD OUEST - P52

EURALILLE / LILLE GARES



Le mot de Stéphane HUEL



Euralille reprend des couleurs en 2022 et représente 15 % des transactions du marché tertiaire (contre 7 % en 2021). Notons également un nombre de transactions supérieur avec 29 opérations (contre 22 en 2021).

Un impact lié à 4 « deals » supérieurs à 2 000 m² pour un cumul de 18 000 m² placés notamment avec

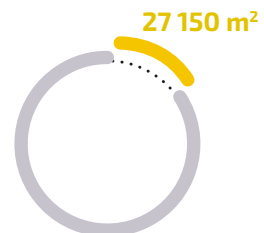
l'implantation de Malakoff Humanis pour 8 500 m² sur Sensorium et Nacarat pour 4 500 m² sur le SHAKE.

Point de vigilance, nous observons une augmentation du stock global qui représente plus de 76 000 m² de bureaux avec une répartition de 43 204 m² pour le neuf et 33 748 m² sur le seconde main.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

2018 : 19%
2019 : 20%
2020 : 14%
2021 : 7%

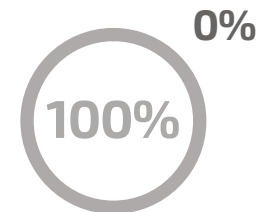
2022 : 16 %



144 635 m²

RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

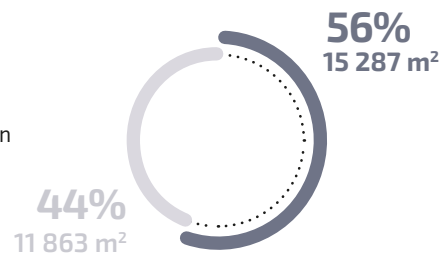


100%

27 150 m²

RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

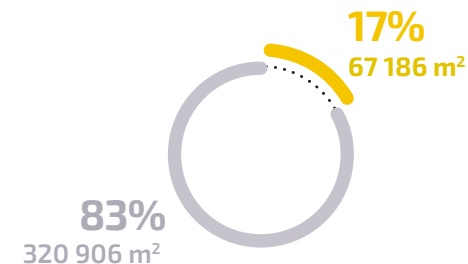
■ Neuf
■ Seconde main



44%
11 863 m²

56%
15 287 m²

STOCK À 1 AN : 388 092 m²



83%
320 906 m²

17%
67 186 m²

VALEURS LOCATIVES - 2022

< À 139 EUROS

0 Transactions

140-165

3 970

5 Transactions

166-175

1 486

4 Transactions

176-200

3 463

9 Transactions

> ou = 201

1 916

11 Transactions

0 1706 5000 10000 15000 20000 m²

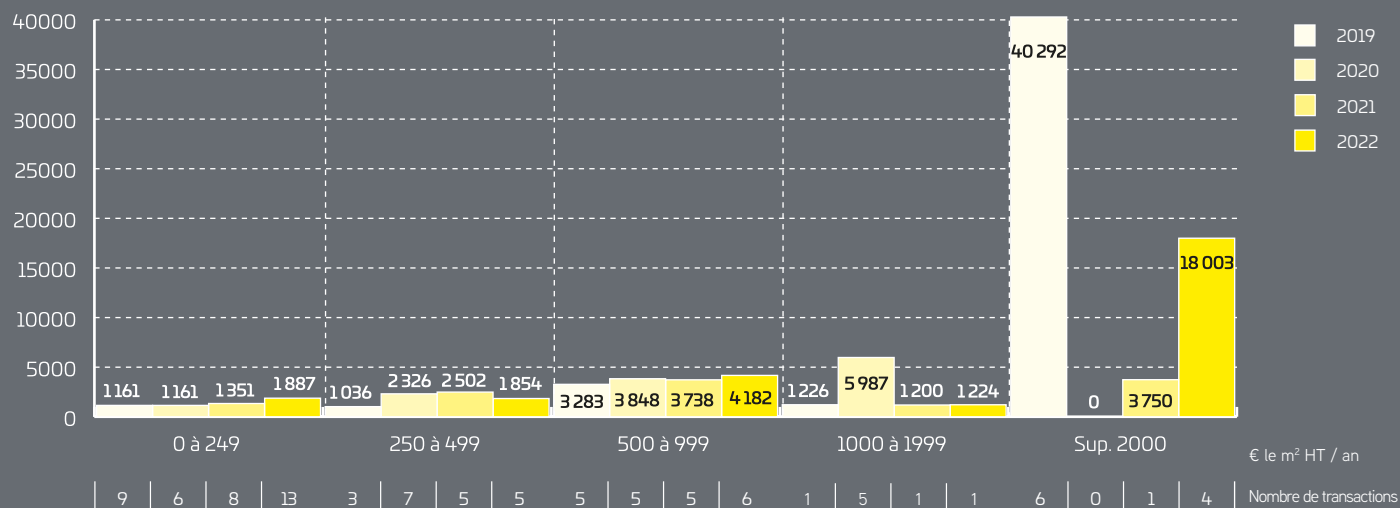
CHIFFRES CLEFS

	2019	2020	2021	2022	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	46 998	13 322	12 541	27 150	⬆️
Nombre de transactions :	24	23	22	29	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	1 958	579	570	936	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	20 423	27 344	30 355	53 652	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	2 339	17 416	32 874	13 534	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	13 173	37 625	1 100	8 000	⬆️
Projets	27 169	0	95 550	10 172	⬆️

VALEURS en € m² par an Neuf **250**

Seconde main **210**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



MALAKOFF HUMANIS :
8 940 m²



NACARAT : 4 670 m²



SOLLY AZARD : 1 224 m²

OFFRES



AFI ESCA : 4 350 m²

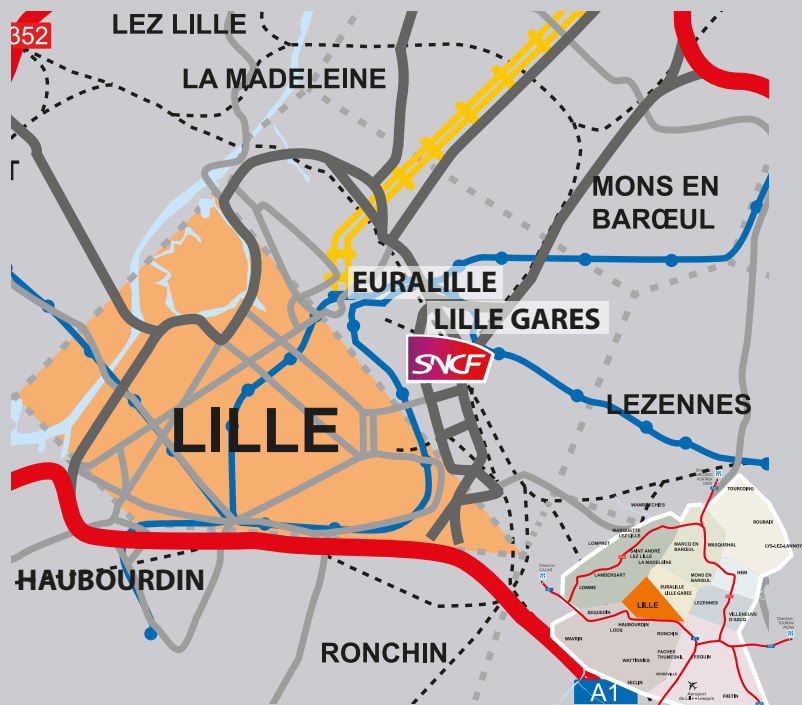


LE SHAKE : 9 600 m²



TOUR LILLEUROPE :
8 000 m²

LILLE / CENTRE VILLE



Le mot d'Emmanuelle CORRION



Le secteur « Lille Centre » reste un secteur dynamique et prisé !

En effet, la localisation, les transports, les services et commerces sont des atouts majeurs pour les entreprises !

Le volume de transactions représente 27.800m² : soit 16% de part de marché, en 83 transactions.

Les immeubles réhabilités avec des prestations haut de gamme, comme par exemple « Le Rihour », « le Grand Place » « Le 57 Nationale » ont permis au loyer de bureau prime (= loyer fourchette haute) d'atteindre 300 €/m²/AN dans le Centre-Ville de Lille !

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

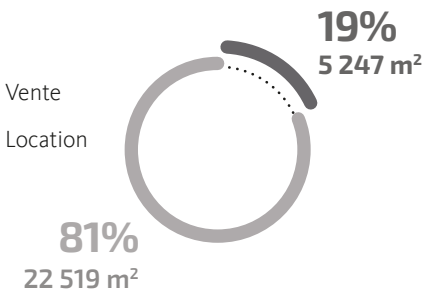
2018 : 15%
2019 : 17%
2020 : 31%
2021 : 24%

2022 : 16%



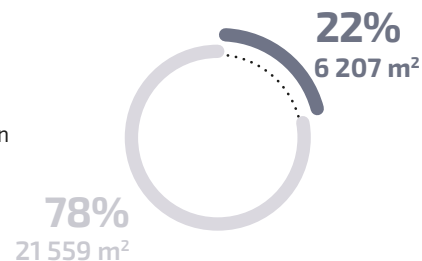
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

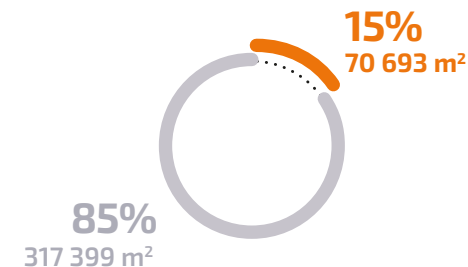


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

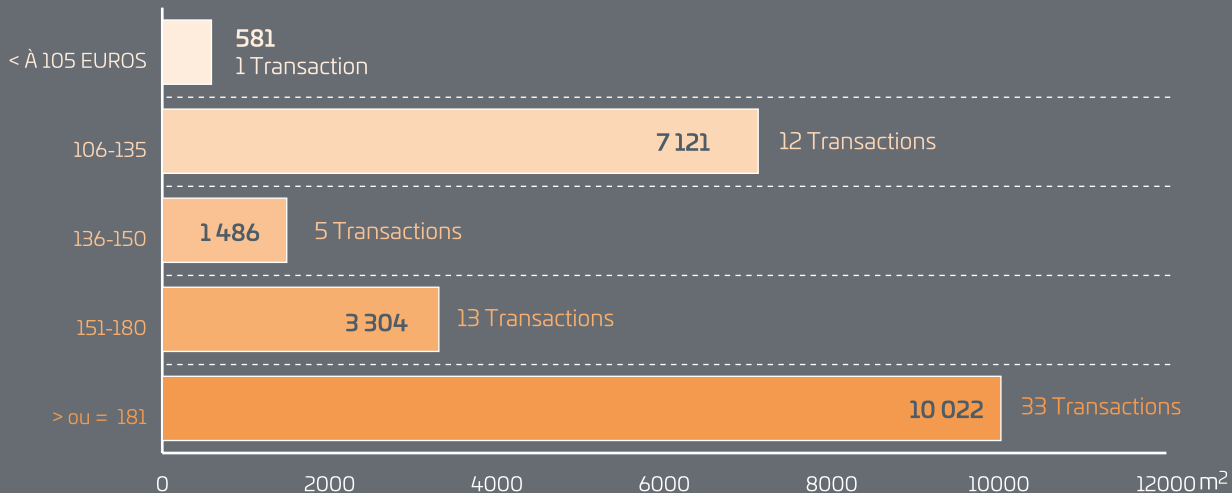
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 388 092 m²



VALEURS LOCATIVES - 2022



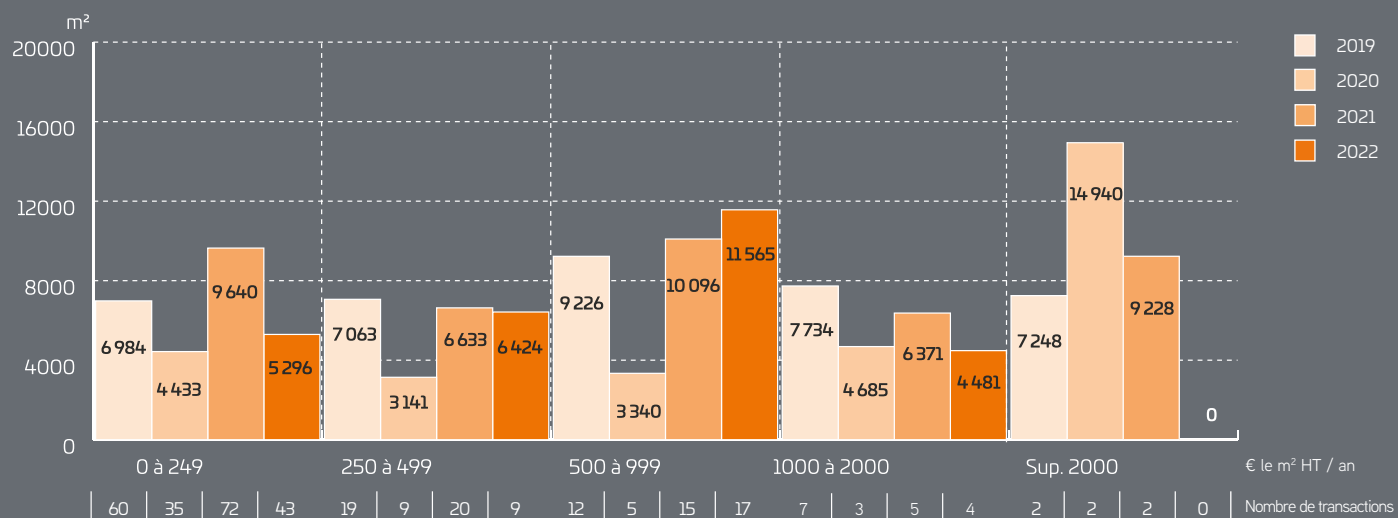
CHIFFRES CLEFS

	2019	2020	2021	2022	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	38 255	30 539	41 968	27 766	⬇️
Nombre de transactions :	100	54	114	83	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	383	566	368	335	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	42 725	54 748	66 795	38 132	⬇️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	11 242	1 592	3 888	15 261	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	4 209	4 906	10 720	27 321	⬆️
Projets	28 699	28 699	28 000	24 846	⬇️

VALEURS en € m² par an Neuf **300**

Seconde main **230**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



BANQUE PRIVÉE : 704 m²



KL CONSEIL : 375 m²

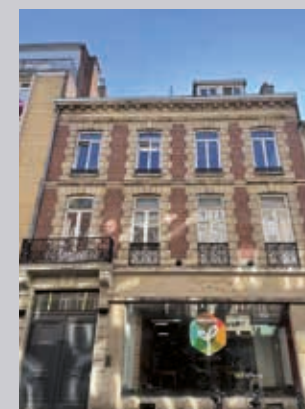
OFFRES



LE 31 RUE DE BÉTHUNE : 1 000 m²

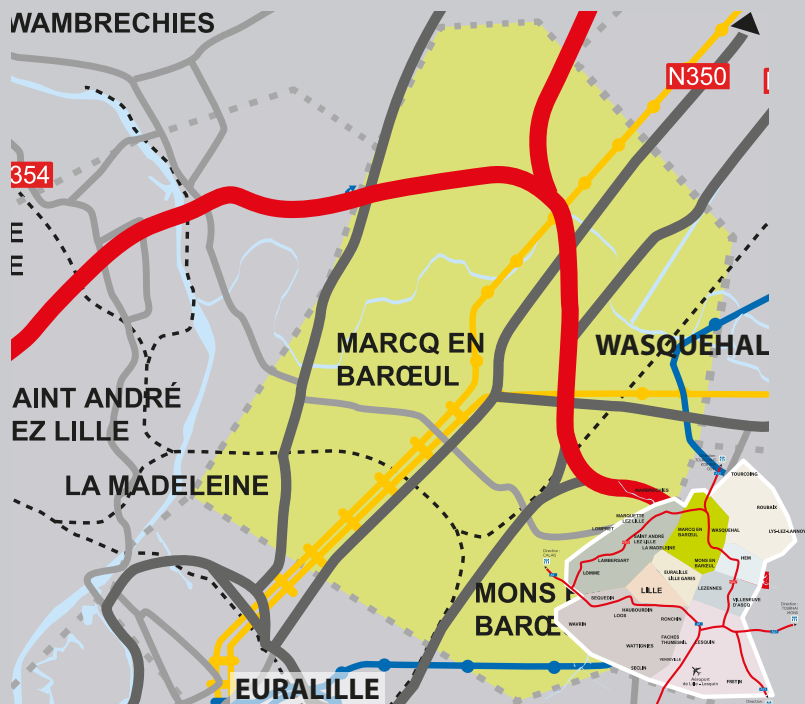


RUE JEAN ROISIN : 638 m²



RUE NICOLAS LEBLANC : 1 270 m²

GRANDS BOULEVARDS



Le mot de Florent DUJARDIN



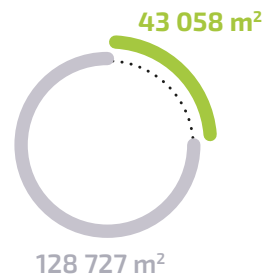
Le secteur des Grands Boulevards réalise sa meilleure performance depuis 5 ans, se plaçant en première position sur l'ensemble de la métropole, porté par la signature d'Exotec (14 000 m²), CONCILIAN (1 900 m²) ou encore NOREADE (1 850 m²). 1 transaction sur 4 est réalisée sur ce secteur soit 78 transactions en 2022, versus une moyenne de 52 sur les 4 dernières années.

Le stock d'offres à diminué fortement (-35%), de beaux projets seront livrés d'ici 2024 comme PARENTHÈSE (6 500 m²), BEAUJOIRE (5 000 m²) ou encore EMPREINTE (6 000 m²) permettant de répondre à la demande soutenue.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

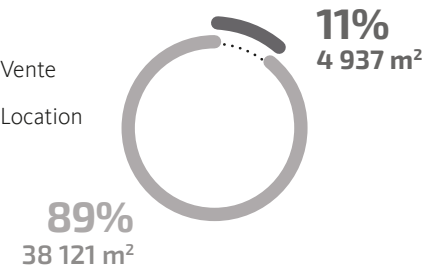
2018 : 13%
2019 : 14%
2020 : 14%
2021 : 11%

2022 : 25%



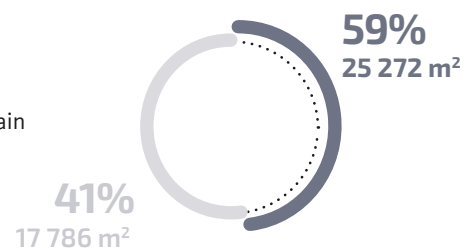
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

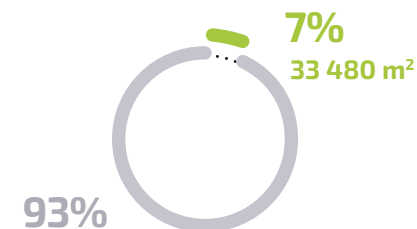


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

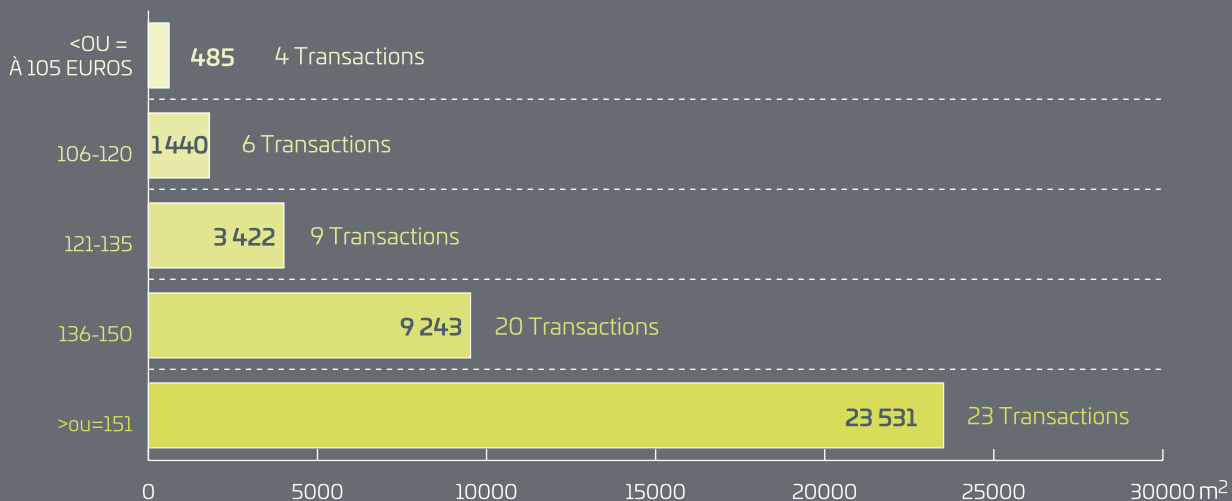
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 388 092 m²



VALEURS LOCATIVES - 2022



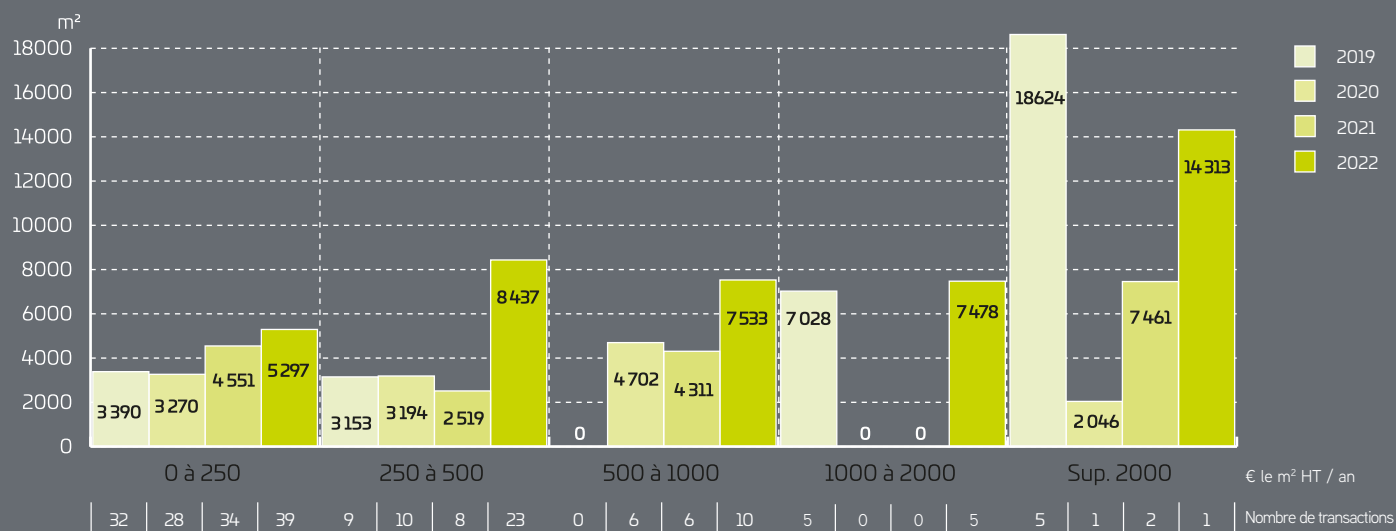
CHIFFRES CLEFS

	2019	2020	2021	2022	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	32 195	13 212	18 842	43 058	⬆️
Nombre de transactions :	51	45	50	78	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	631	294	377	552	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	60 597	43 104	55 362	30 866	⬇️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	9 539	14 902	8 194	2 614	⬇️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	13 967	18 194	5 121	16 851	⬆️
Projets	9 555	29 254	56 424	56 424	⊖

VALEURS en € m² par an Neuf **190**

Seconde main **150**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



CONCILIAN : 1 900 m²



EXOTEC : 14 000 m²



NORÉADE : 1 850 m²

OFFRES



BEAUJOIRE : 5 000 m²



EMPREINTE : 2 500 m²



PARENTHÈSE : 6 500 m²

PARCS TERTIAIRES



Le mot de Baptiste DALLE



Avec 30.400 m² placés pour 47 transactions, les Parcs tertiaires ont représenté 12% du marché en 2022, avec 35% de ventes et 65% de locations. Comparativement à l'année précédente, ce secteur se stabilise puisqu'il représentait, en 2021, 9% du marché avec 45 opérations.

La volonté des entreprises de maîtriser et réduire les coûts liés aux énergies explique l'égalisation des parts de marché entre le neuf (53%) et le seconde main (47%). La surface moyenne d'une opération sur les parcs tertiaires est d'environ 350 m² mais ce secteur a connu en 2022, l'implantation de la FDJ pour 1.150 m², OPEN pour 1.700 m² ou encore AUTO INGO pour 710 m².

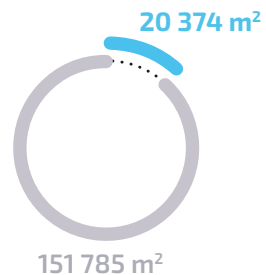
Les valeurs locatives se stabilisent à 165-175 € HT / m² pour les programmes neufs et aux alentours de 120-130 € HT / m² pour les immeubles de seconde main.

2023 continuera d'offrir de belles opportunités d'implantation pour les utilisateurs en seconde main avec le Parc de la Cimaise, City Park, Europarc ou Business Pôle et en neuf avec le Stamme, Nouvelle Ere et The Edge.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

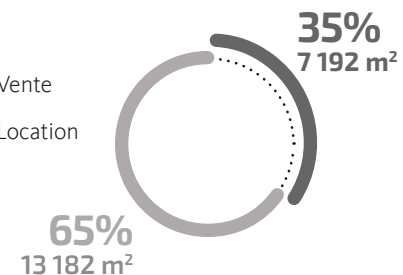
2018 : 8%
2019 : 17%
2020 : 9%
2021 : 09%

2022 : 12%



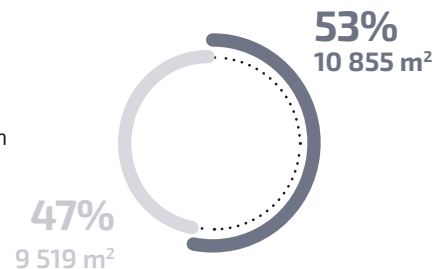
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

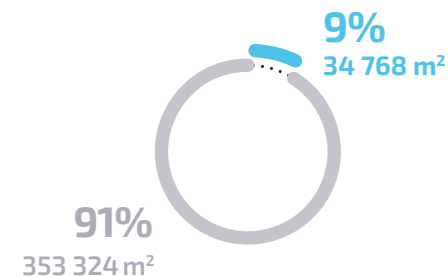


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

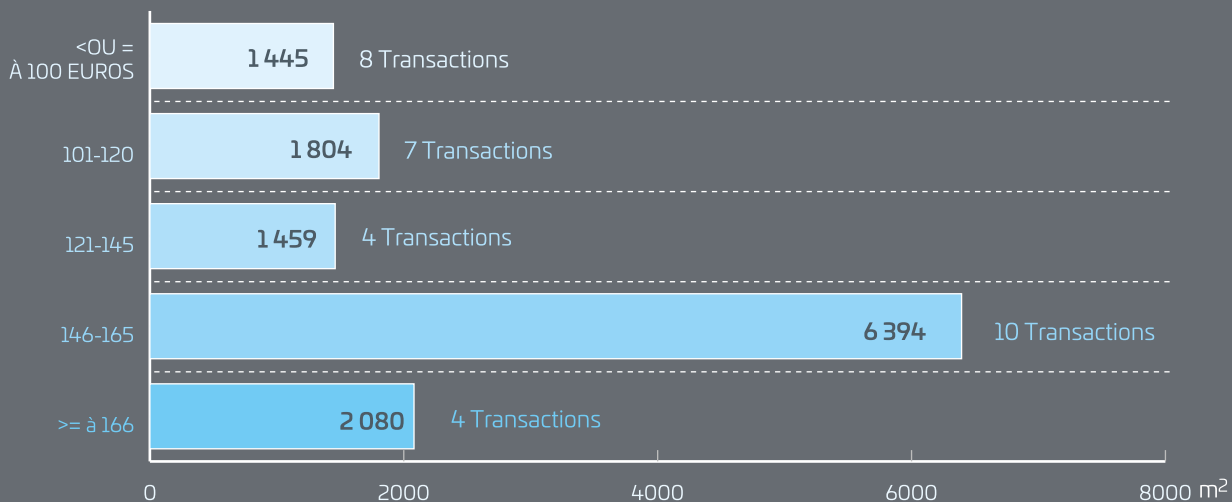
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 388 092 m²



VALEURS LOCATIVES - 2022



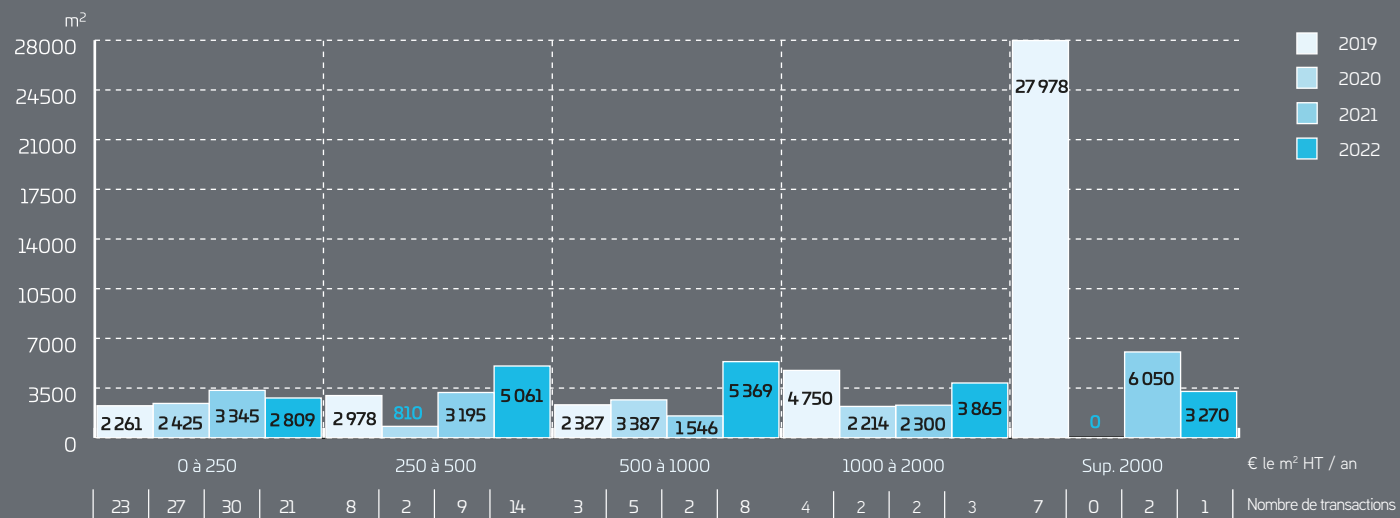
CHIFFRES CLEFS

	2019	2020	2021	2022	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	40 294	8 836	16 436	30 374	⬆️
Nombre de transactions :	45	36	45	47	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	895	2 456	365	646	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	20 100	53 004	38 608	31 951	⬇️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	15 553	1 833	2 297	2 817	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	0	4 498	0	16 237	⬆️
Projets	26 112	64 000	83 010	77 619	⬇️

VALEURS en € m² par an Neuf **185**

Seconde main **150**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



FDJ - GREEN PARK : 1 150 m²



INTERIAL - BUSINESS PÔLE : 4 400 m²



OPEN : 1 700 m²

OFFRES



NOUVELLE ÈRE : 450 m²

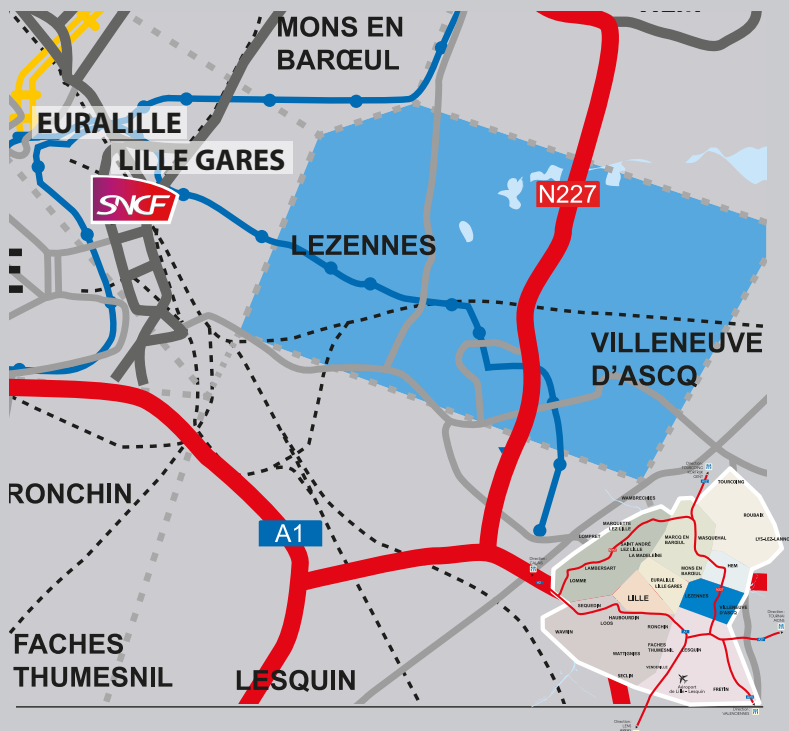


GREEN CORNER : 830 m²



THE EDGE : 2 500 m²

VILLENEUVE D'ASCQ



Le mot de Benjamin RONSE



Le secteur de Villeneuve d'Ascq conforte sa position sur le marché de la Métropole Lilloise.

Avec 13 transactions et 7% des parts de marché avec 12.000 m² transactés l'année dernière, ce secteur suit la tendance des 5 dernières années.

La taille des transactions est assez élevée, avec une moyenne à 893 m².

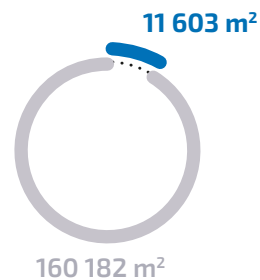
A noter, 4 transactions de plus de 1.000 m² se sont opérées en 2022.

A souligner, la part du Neuf qui reste majoritaire sur ce secteur, et représente 63% des transactions sur ce marché.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

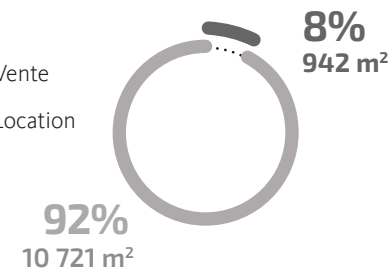
2018 : 7%
2019 : 10%
2020 : 4%
2021 : 9%

2022 : 7%



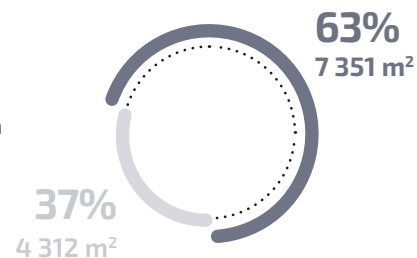
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

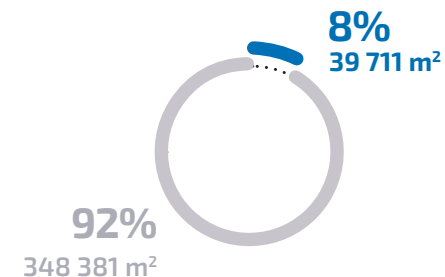


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

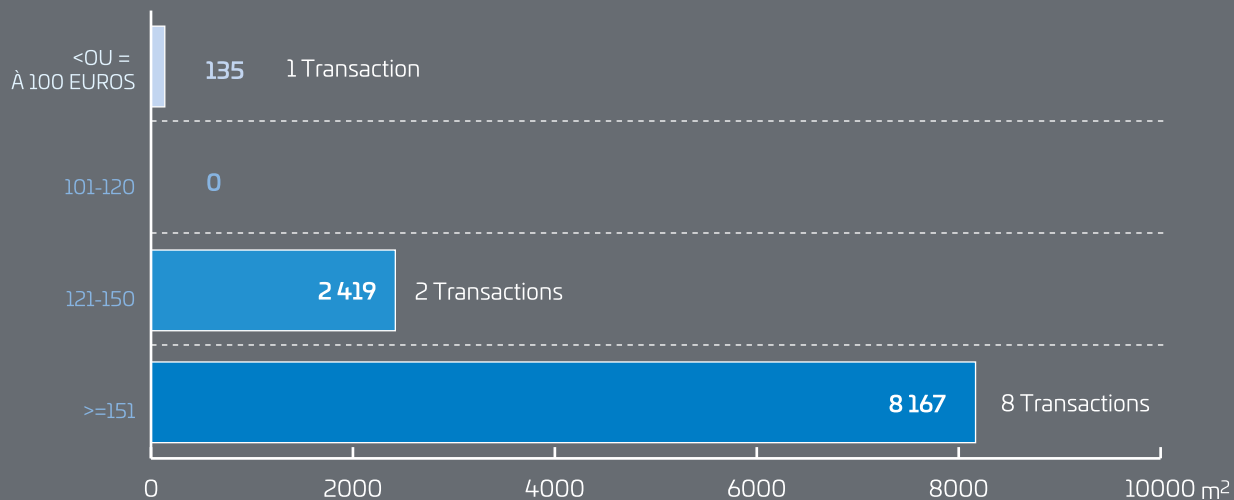
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 388 092 m²



VALEURS LOCATIVES - 2022



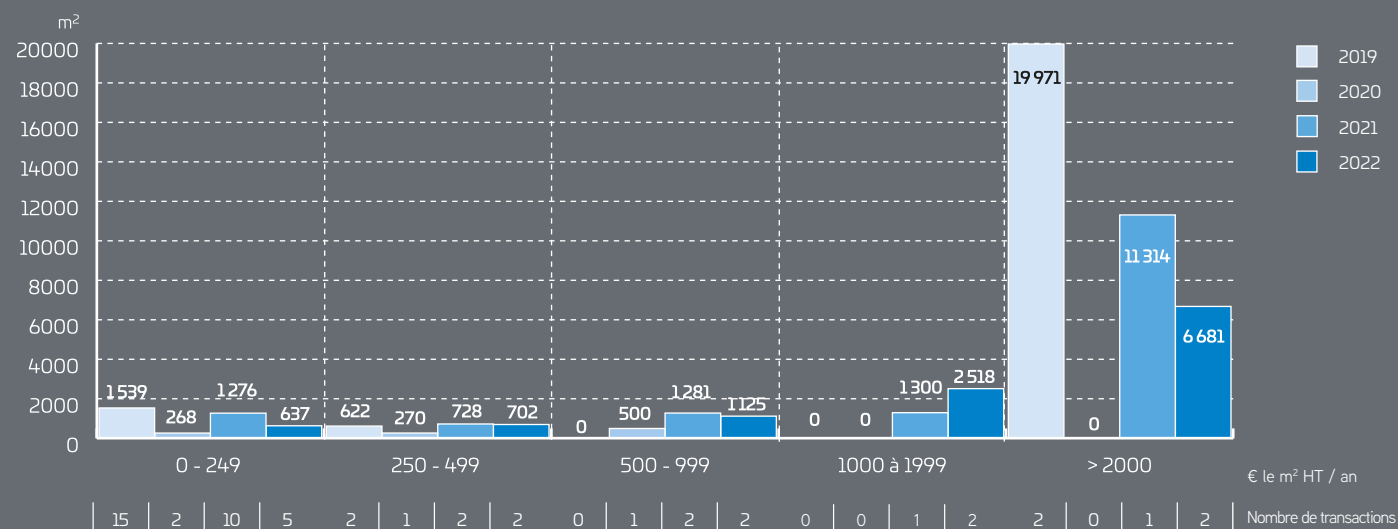
CHIFFRES CLEFS

	2019	2020	2021	2022	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	22132	1 038	15 899	11 603	▼
Nombre de transactions :	19	4	16	13	▼
Taille moyenne des transactions : (m ²)	1 165	260	994	893	▼
Stock disponible à 6 mois (m ²)	7 696	22 956	35 759	35 011	▼
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	17 751	14 189	4 223	4 700	▲
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	34 234	50 567	15 674	1 008	▼
Projets	0	0	0	44 132	▲

VALEURS en € m² par an Neuf **185**

Seconde main **150**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



ENGIE : 4 300 m²



LEROY MERLIN : 2 380 m²



LES FABRIQUANTS : 535 m²

OFFRES



ALPHA CAMPUS : 18 000 m²

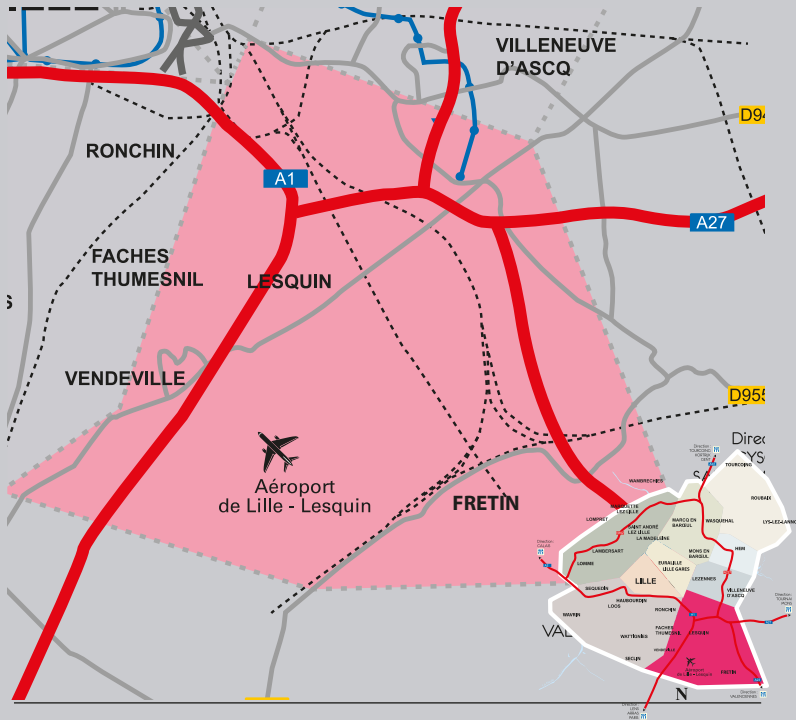


LE BAYADÈRE : 2 480 m²



LE TRIOPOLIS : 3 850 m²

SUD MÉTROPOLE HAUTE BORNE



Le mot de Stéphane GREUGNY



Avec 49 transactions réalisées en 2022, le marché du Sud Métropole est toujours aussi actif et en progression de 11% par rapport à l'année dernière. Cependant avec 18407 m² transactés, le volume placé baisse de 35 % par rapport à 2021 et la taille moyenne passe de 644 m² en 2021 à 376 m² à 2022.

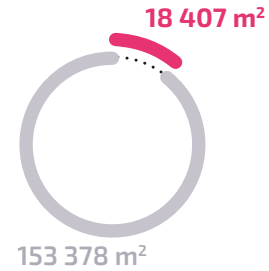
En effet, le secteur ne comptabilise pas de transactions supérieures à 2000 m², contrairement aux années précédentes qui enregistraient, hors année « covid », 4 à 5 transactions sur ce créneau de surface.

En parallèle, le stock reste abondant avec 63 000 m² disponibles à 1 an soit 2 années de volume transactions par rapport à la moyenne des m² placés à 5 ans.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

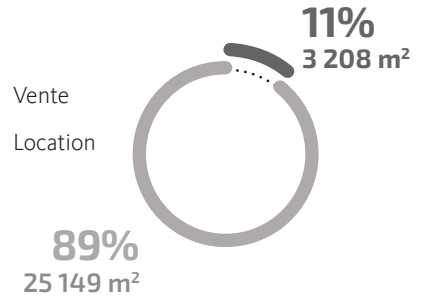
2018 : 18%
2019 : 11%
2020 : 20%
2021 : 16%

2022 : 11%



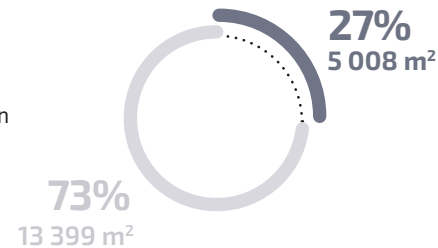
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

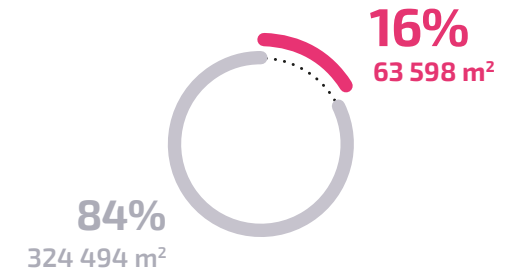


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

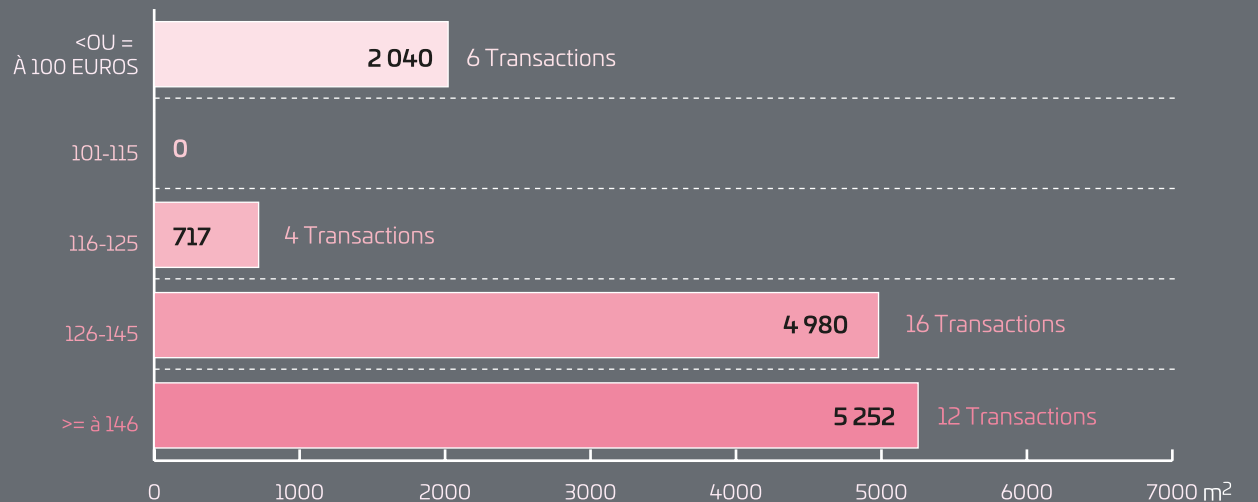
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 388 092 m²



VALEURS LOCATIVES - 2022



CHIFFRES CLEFS

	2019	2020	2021	2022	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	25 695	19 528	28 357	18 407	⬇️
Nombre de transactions :	41	35	44	49	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	627	558	644	376	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	30 052	48 433	80 043	59 958	⬇️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	19 988	12 482	2 461	3 640	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	5 766	3 600	0	13 195	⬆️
Projets	25 050	14 167	25 408	38 296	⬆️

VALEURS en € m² par an

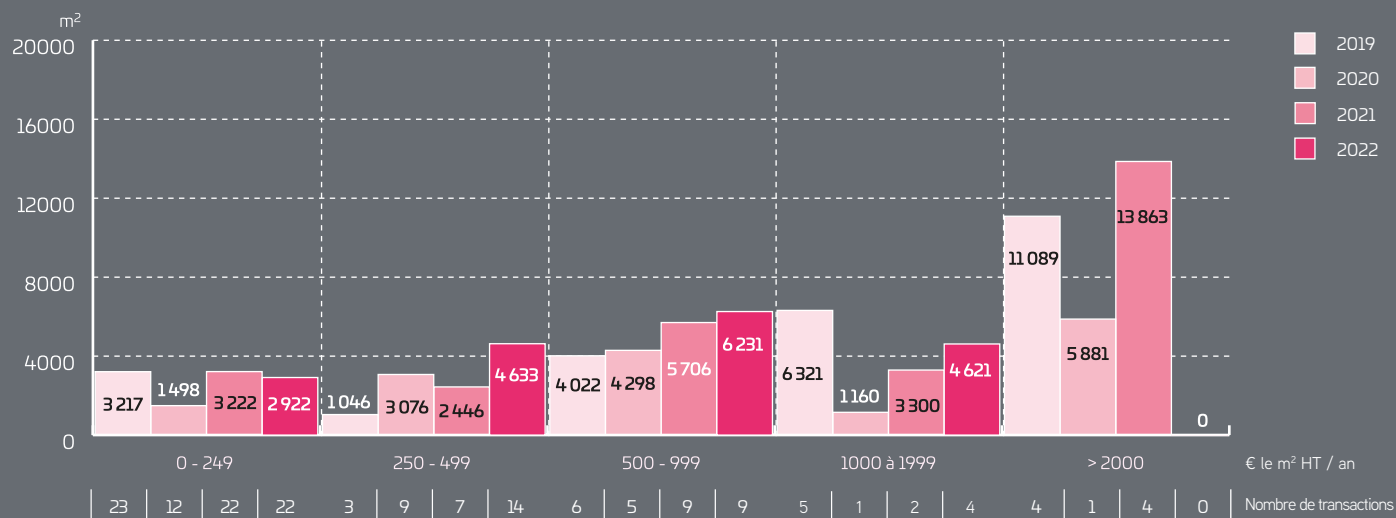
Neuf

185

Seconde main

150

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



ARTEMIS : 1 083 m²



HEYTTENS : 1 028 m²



KLAY-NACARAT : 7 819 m²

OFFRES



GREEN OFFICE : 2 600 m²

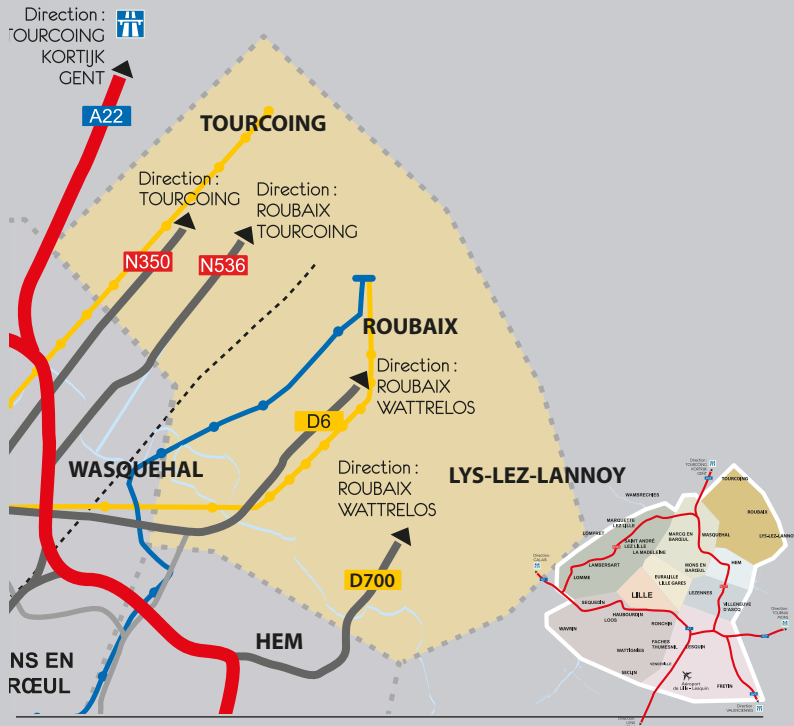


LA MOTTE : 6 000 m²



THE CLOUD : 1 300 m²

ROUBAIX - TOURCOING RONCQ



Le mot de Florent DUJARDIN



Après une année record en 2021, le secteur de Roubaix / Tourcoing retrouve une performance comparable aux années antérieures (7% de PDM). On notera un recul important du nombre de transactions, 22 contre 32 en moyenne sur les 5 dernières années. L'attractivité des offres neuves sur la métropole Lilloise ne bénéficie pas à ce secteur car dépourvu de ce type d'offre. Un stock important de 58 000 m² permet cependant de répondre à de multiples besoins pour l'année 2023.

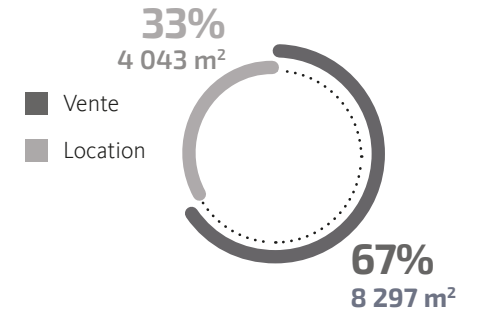
PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

2018 : 8%
2019 : 4%
2020 : 4%
2021 : 11%

2022 : 7%

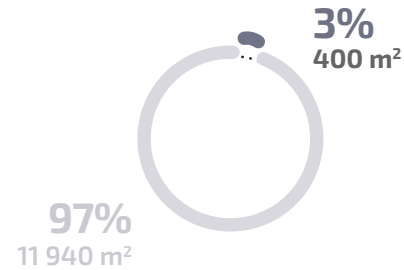


RÉPARTITION LOCATION / VENTE

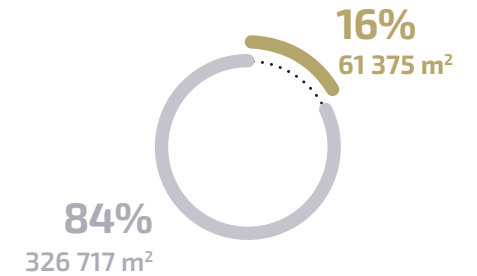


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

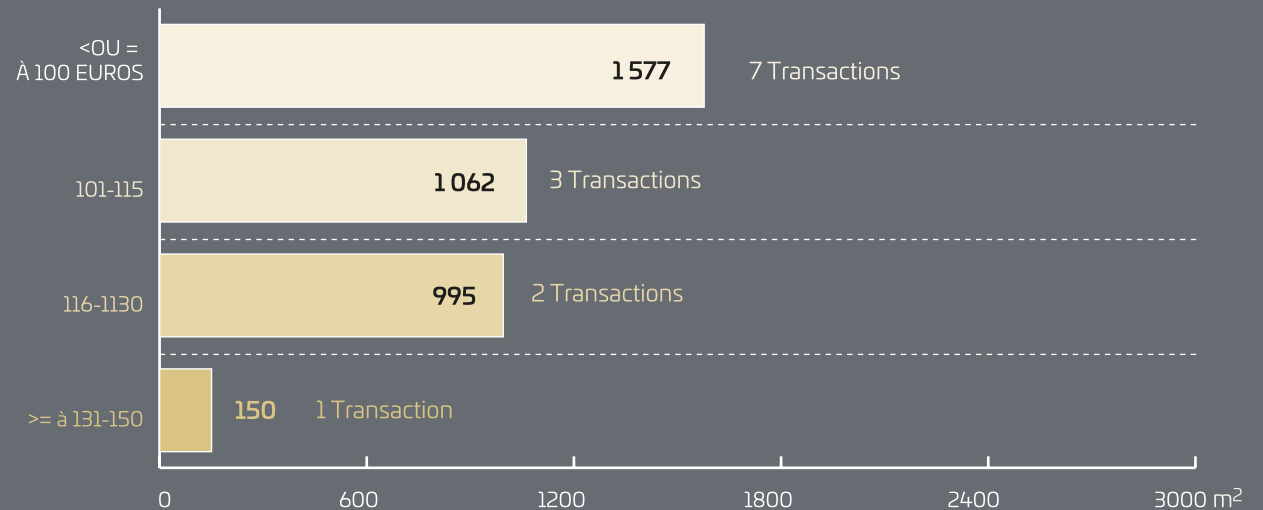
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 388 092 m²



VALEURS LOCATIVES - 2022



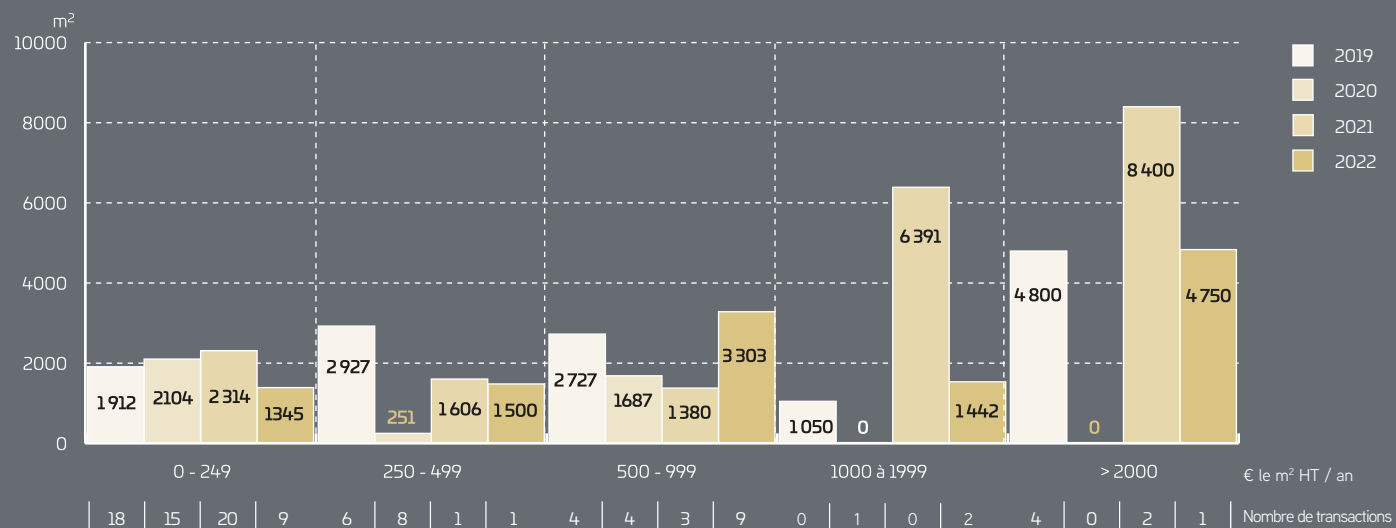
CHIFFRES CLEFS

	2019	2020	2021	2022	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	13 416	4 042	20 091	12 340	⬇️
Nombre de transactions :	30	24	32	22	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	447	168	628	561	⬇️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	56 724	64 495	52 334	58 614	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	1 979	1 588	3 347	2 761	⬇️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	5 032	6 746	1 200	0	⬇️
Projets	0	10 451	20 039	9 978	⬇️

VALEURS en € m² par an Neuf **160**

Seconde main **110**

TAILLE DES TRANSACTIONS



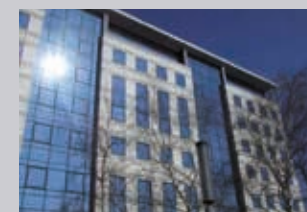
TRANSACTIONS



DÉPARTEMENT DU NORD :
753 m²

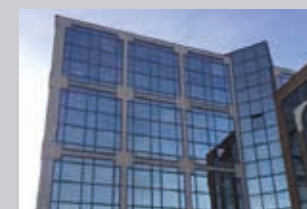


MAIRIE DE ROUBAIX :
4 750 m²



SJT: 690 m²

OFFRES



LES PARABOLES : 6 200 m²

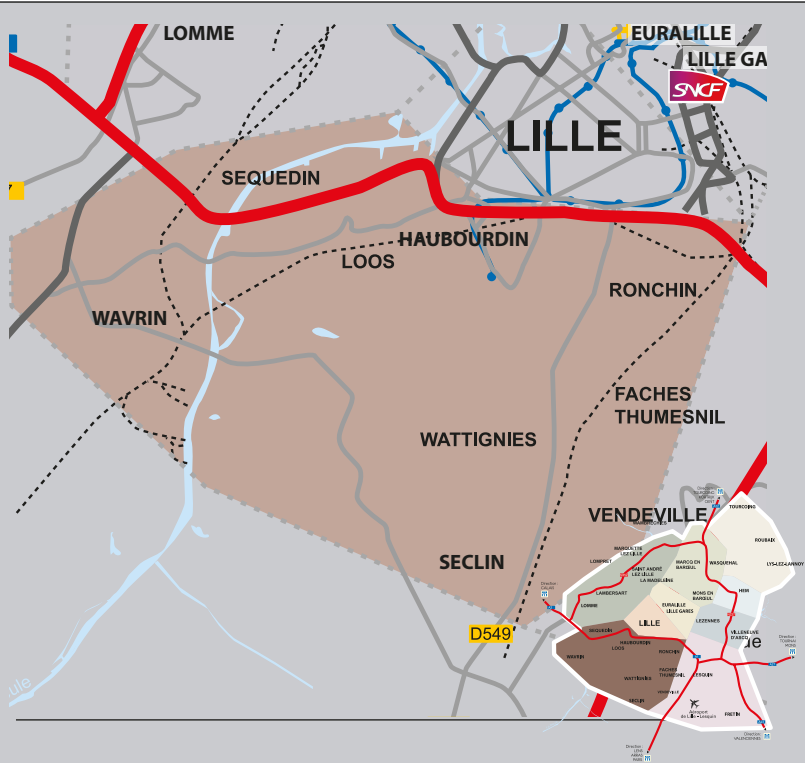


LOFT 122 : 2 250 m²

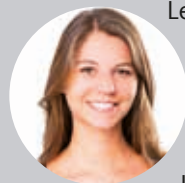


PARC DES 7 LIEUX :
2 550 m²

LILLE SUD - EURASANTÉ



Le mot d'Emmanuelle CORRION



Le secteur « Lille Sud – Eurasanté » maintient sa place en part de marché : environ 6000m² ont été signés en 2022, ce qui représente une trentaine de transactions.

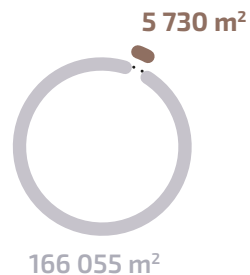
Le coworking XY d'Eurasanté a pris à bail une surface d'environ 1700m² pour y accueillir et faire grandir les start-ups innovantes dans le domaine de la santé.

Ce secteur est prometteur grâce à de beaux projets de constructions à venir !

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

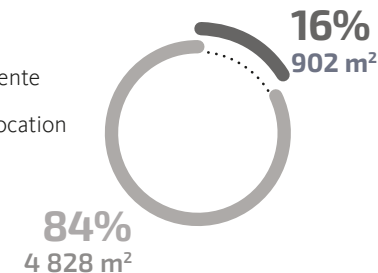
2018 : 4%
2019 : 4%
2020 : 1%
2021 : 3%

2022 : 3%



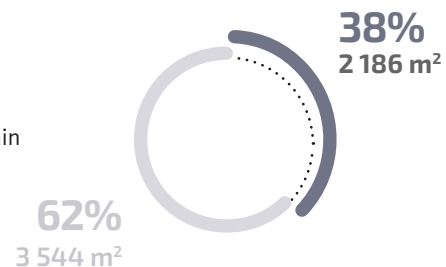
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

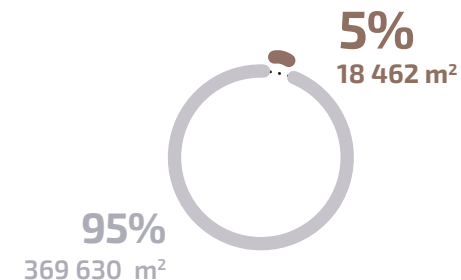


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

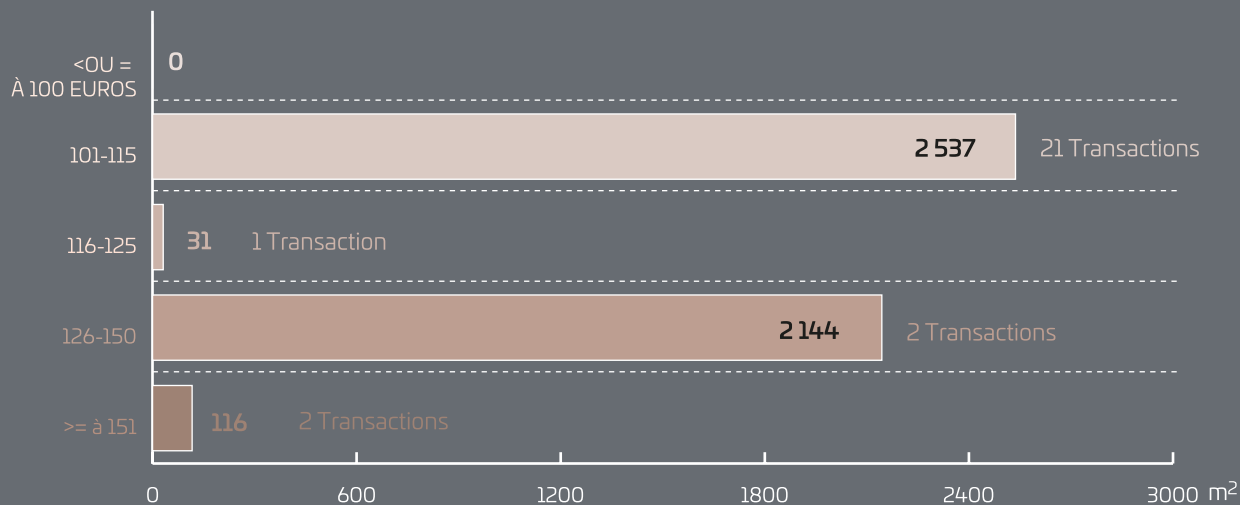
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 388 092 m²



VALEURS LOCATIVES - 2022



TRANSACTIONS

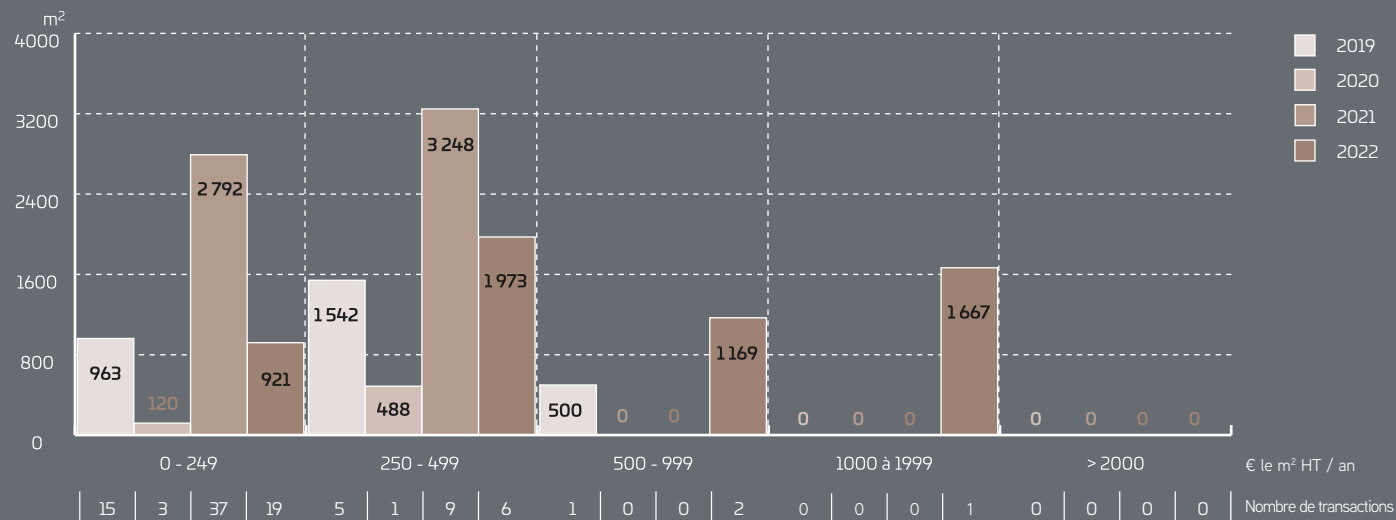


CHIFFRES CLEFS	2019	2020	2021	2022	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	3 005	608	6 040	5 730	⬇️
Nombre de transactions :	21	4	46	28	⬇️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	143	152	131	205	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	5 717	10 233	15 800	7 956	⬇️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	3 080	0	0	10 506	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	5 059	0	7 000	0	⬇️
Projets	1 054	0	8 700	0	⬇️

VALEURS en € m² par an Neuf **170**

Seconde main **140**

TAILLE DES TRANSACTIONS



GIE E EURASANTÉ- BAT XY : 1 667 m²



LADAPT - LES REFLETS DE LILLE : 477 m²



SMH MUTUELLE - LOOS : 650 m²

OFFRES



LE SLOOP : 7 600 m²

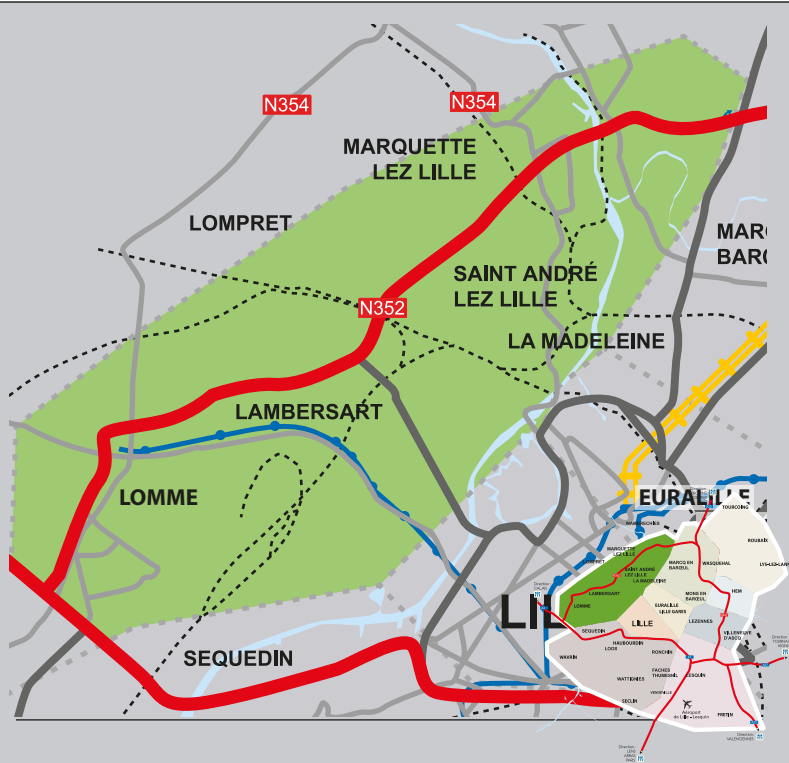


LILLENIUM : 2 990 m²



XY : 7 250 m²

ROCADE NORD-OUEST



Le mot de BENJAMIN RONSE



Avec 5.300 m² transactés en 2022, le marché de la transaction de bureaux sur la Rociade Nord-Ouest représente 3% des parts de marché.

C'est un secteur légèrement en recul, si on le compare aux 5 années précédentes.

21 transactions ont été réalisées sur ce secteur en 2022, et 4 transactions sur 5 portaient sur des surfaces de seconde main.

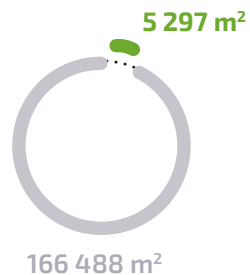
Cette tendance semble pouvoir s'inverser à moyen terme, avec des projets neufs qui vont proposer une offre plus fournie sur le secteur. (Le Pavé Stratégique à Bondues, Ecospace 2 à Wambrechies, Linéo à la Madeleine...).

De plus, la future ligne de tramway, qui desservira notamment Marquette-Lez-Lille et Wambrechies, donnera un effet « booster » avec une dynamique de marché beaucoup plus soutenue sur ces prochaines années.

PART DE MARCHÉ DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE

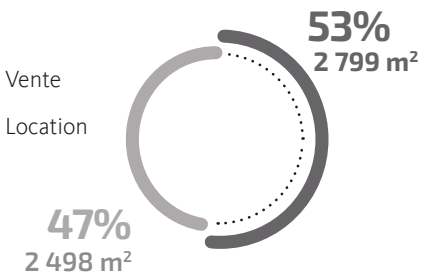
2018 : 7%
2019 : 7%
2020 : 5%
2021 : 9%

2022 : 3%



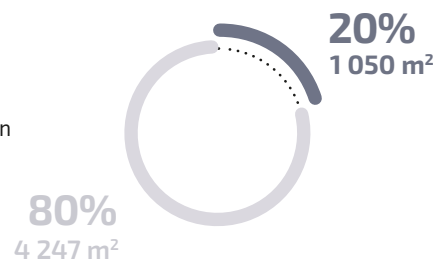
RÉPARTITION LOCATION / VENTE

■ Vente
■ Location

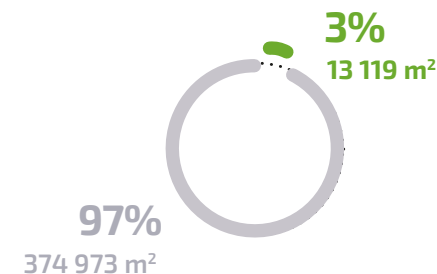


RÉPARTITION NEUF / SECONDE MAIN

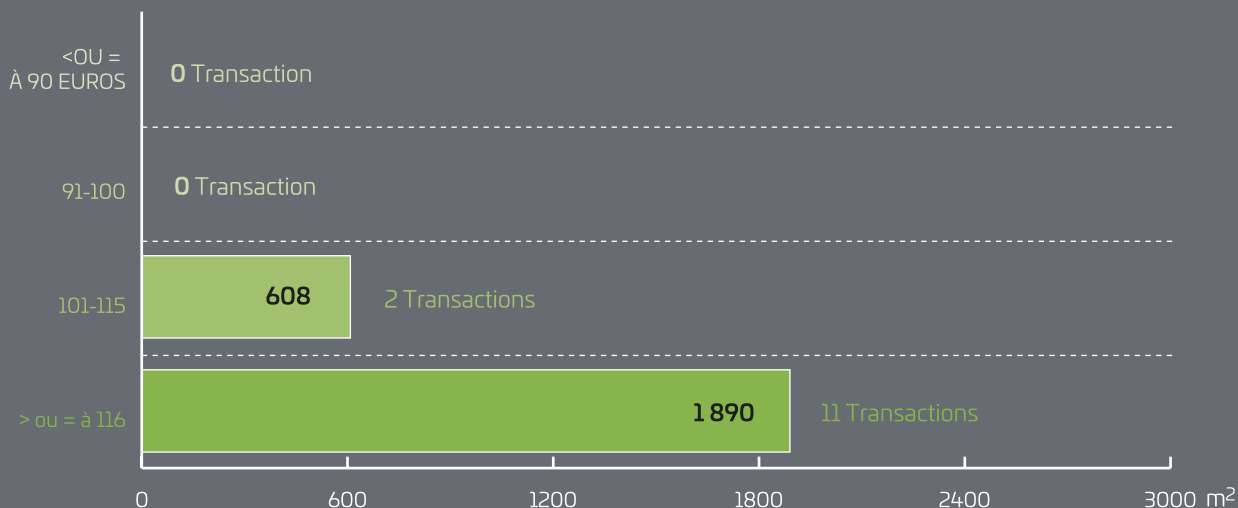
■ Neuf
■ Seconde main



STOCK À 1 AN : 388 092 m²



VALEURS LOCATIVES - 2022



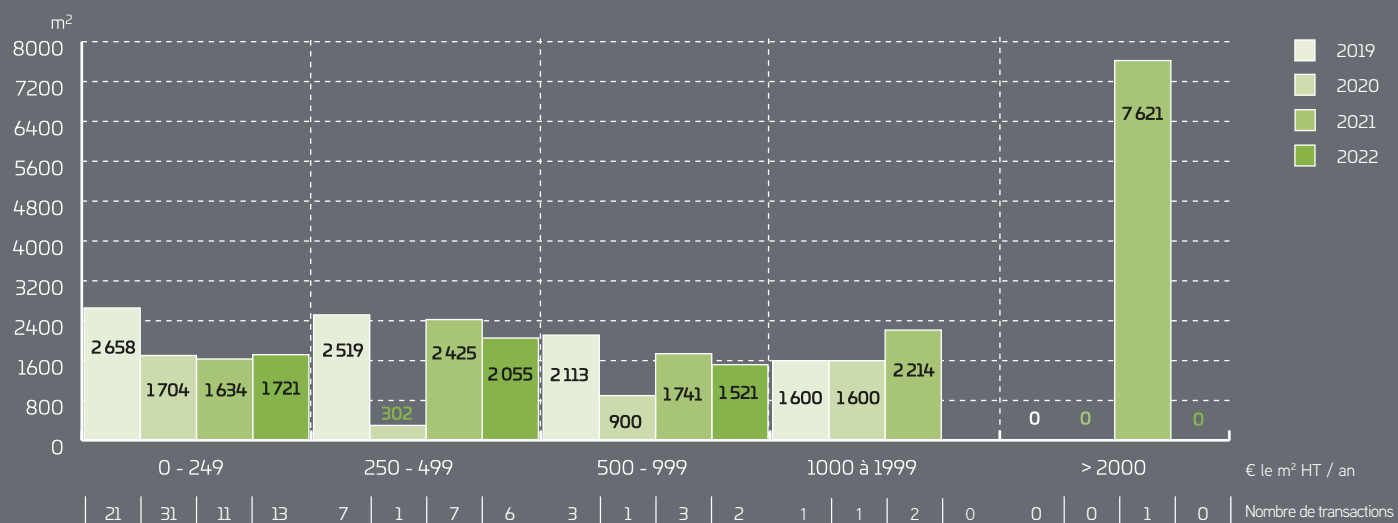
CHIFFRES CLEFS

	2019	2020	2021	2022	Tendance
Volume de transactions : Location - Vente (m ²)	8 890	4 506	15 635	5 297	⬆️
Nombre de transactions :	31	19	24	21	⬆️
Taille moyenne des transactions : (m ²)	287	237	651	252	⬆️
Stock disponible à 6 mois (m ²)	18 173	19 511	21 002	9 527	⬆️
Stock disponible à 6 / 12 mois (m ²)	0	0	617	13 119	⬆️
Stock disponible à 12 / 18 mois (m ²)	12 649	2 361	3 812	15 713	⬆️
Projets	0	17 764	18 950	11 814	⬆️

VALEURS en € m² par an Neuf **175**

Seconde main **140**

TAILLE DES TRANSACTIONS



TRANSACTIONS



AVINA IMMO : 521 m²



CABINET DERMATOLOGUES : 500 m²



SIGMA CONSEIL : 519 m²

OFFRES



CANON D'OR : 1 400 m²



CONNECT : 2 230 m²



LINKIN : 4 200 m²

DÉFINITIONS RETENUES

Locaux d'activité :

Un local d'activité correspond à une surface jusque 1.500 m² comportant une partie stockage et / ou atelier.

Il répond aux caractéristiques suivantes :

- Hauteur libre supérieure à 4,5 m.
- Au minimum un accès véhicule de plain-pied.
- Une partie bureau de 10% à 30% de la surface totale.

Ce type de locaux sera de qualité améliorée s'il présente :

- Une possibilité de charger à quai.
- Une hauteur avoisinant plus ou moins 6 m.
- Une isolation - Un système de chauffage.

Entrepôts / Ateliers :

Ces locaux correspondent à des surfaces supérieures à 1.500 m². Ils disposent d'accès à quai et plain-pied, accès nombreux dans l'utilisation d'entrepôts et messagerie.

Pour la bonne compréhension de l'étude on précisera que le marché des locaux d'activité est très hétérogène en surfaces, en usages de ces immeubles et en qualité. Ainsi, l'offre se doit de satisfaire des usages variés pour correctement répondre au marché.



ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITÉ

54

DÉFINITIONS RETENUES

56

**LE MARCHÉ
DES TRANSACTIONS**

- > Analyse du marché global
- > Transactions par bassin
- > Analyse de l'offre
- > Les valeurs
- > Quelques unes de nos réalisations

67

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

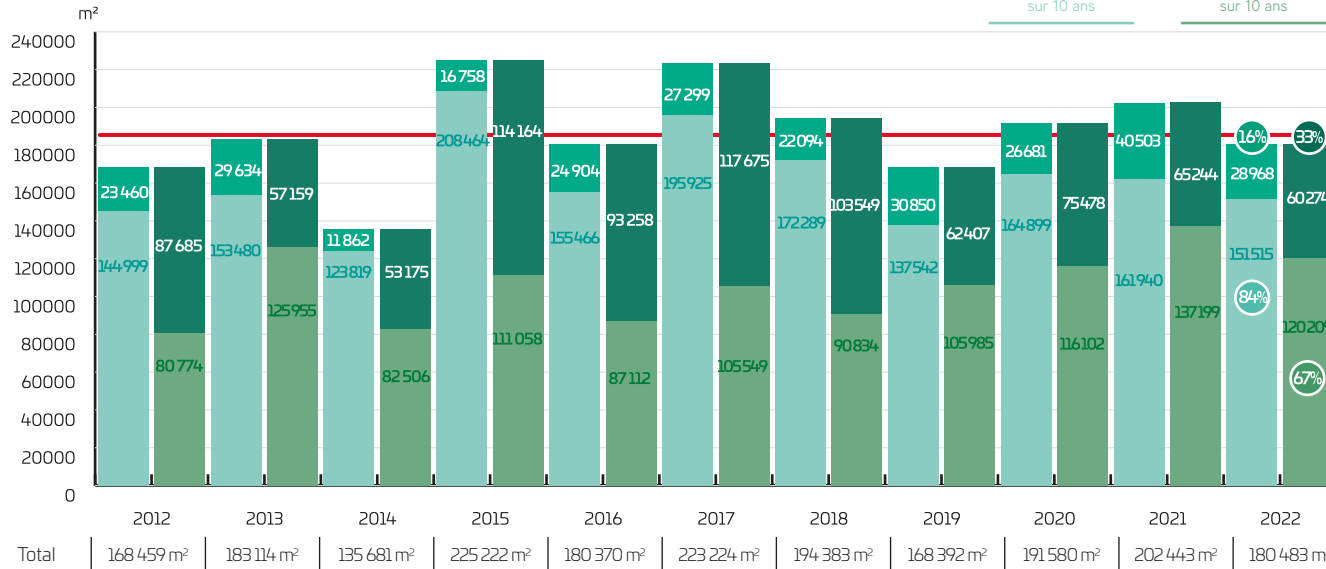
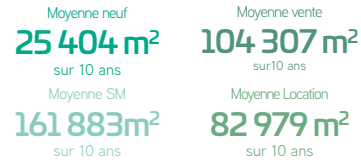
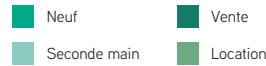




NEUVILLE EN FERRAIN

1 - Analyse du marché global

A - Évolution des volumes depuis 2012



Moyenne
187 286 m²

EVOLUTION DES VOLUMES NEUF / SECONDE MAIN

Le volume des transactions de 2022 (180.000 m²) affiche une baisse de 10 % par rapport à 2021. Toutefois, il est en ligne avec la moyenne décennale.

Ce fléchissement est constaté à la fois sur les surfaces neuves et de seconde main.

Le neuf est fortement impacté passant de 40 000 m² à 29 000 m², tandis que la baisse est plus modeste pour le seconde main.

Le volume de m² placé diminue du fait de la rationalisation des surfaces utiles.

La répartition en volume entre neuf et seconde main reste globalement équilibrée (85/15).

ÉVOLUTION DES VOLUMES VENTE ET LOCATION

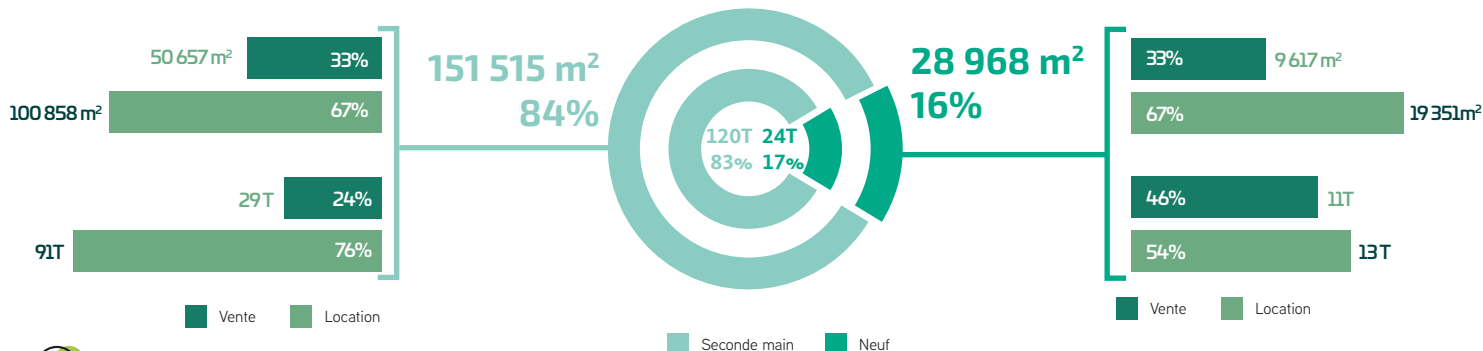
On constate depuis 4 ans, une répartition constante entre les locations et les ventes avec une répartition moyenne à 65% / 35%.

A noter que pendant la période 2015 / 2018 cette répartition était plus équilibrée et proche de 50/50.

C'est paradoxal, lors de ces 4 dernières années, le coût du crédit était très attractif, néanmoins c'est le manque d'offre disponible à la vente qui explique ce phénomène. Les ventes se limitent à 35% du volume placé.

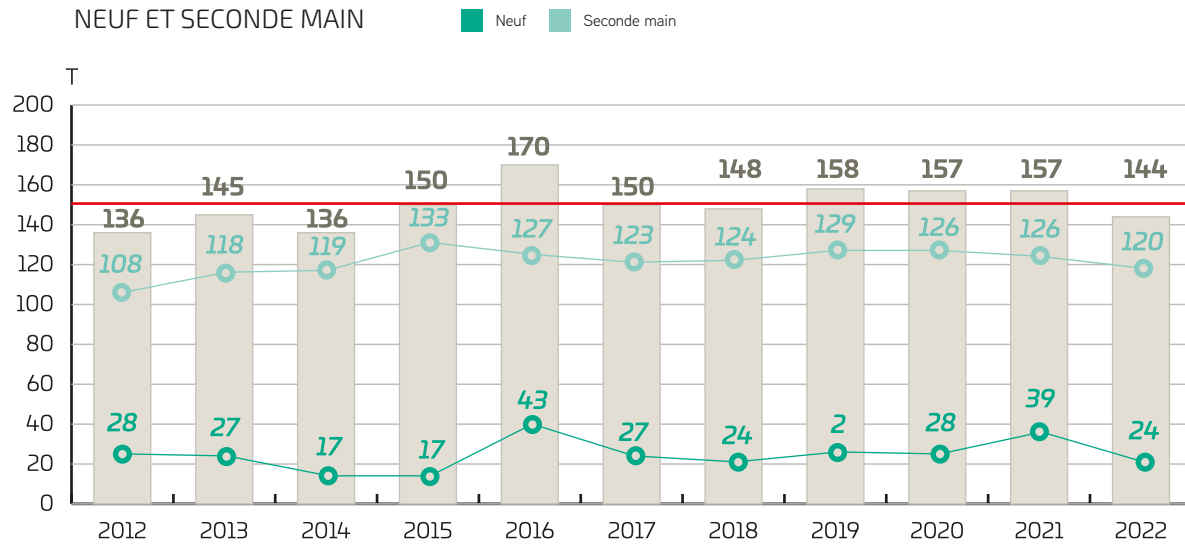
L'origine est liée à la baisse de l'offre. En effet, les vendeurs sont freinés par la fiscalité qui s'applique lors des cessions et par la difficulté de réemploi des capitaux sur les mêmes bases de taux.

B - Analyse du neuf / seconde main





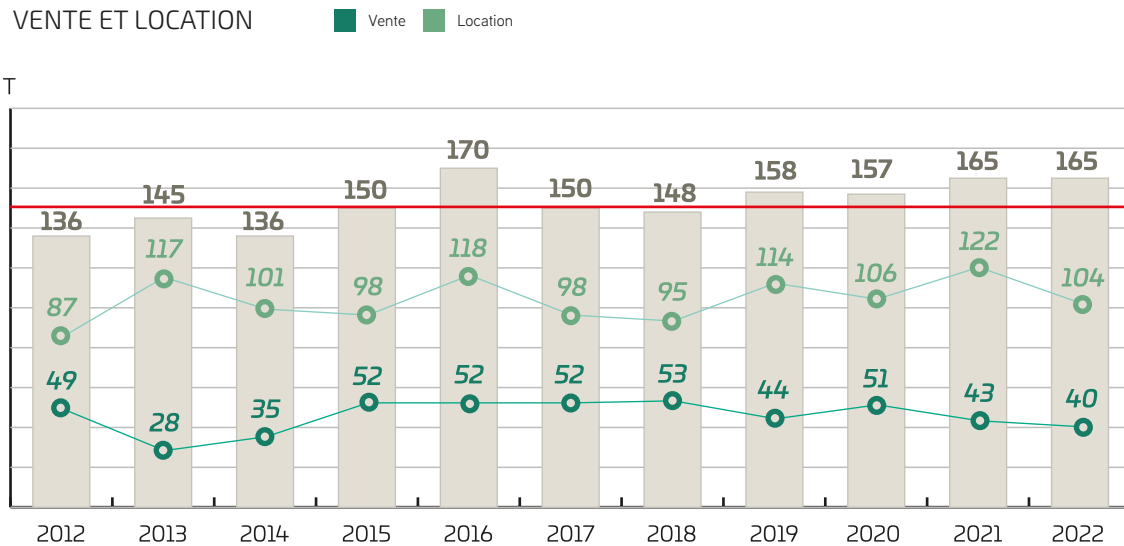
C - Évolution du nombre de transactions depuis 2012



Moyenne 151 T

Moyenne SM
123 T
sur 10 ans

Moyenne neuf
28 T
sur 10 ans



Moyenne 151 T

Moyenne vente
46 T
sur 10 ans
Moyenne Location
105 T
sur 10 ans

NOMBRE DE TRANSACTIONS

Le nombre de transactions par tranches de surfaces de 0 à 1 500 m² représente à lui seul 77 % des volumes placés.

Nous constatons que le nombre de locations baisse dans le segment inférieur à 1 500 m².



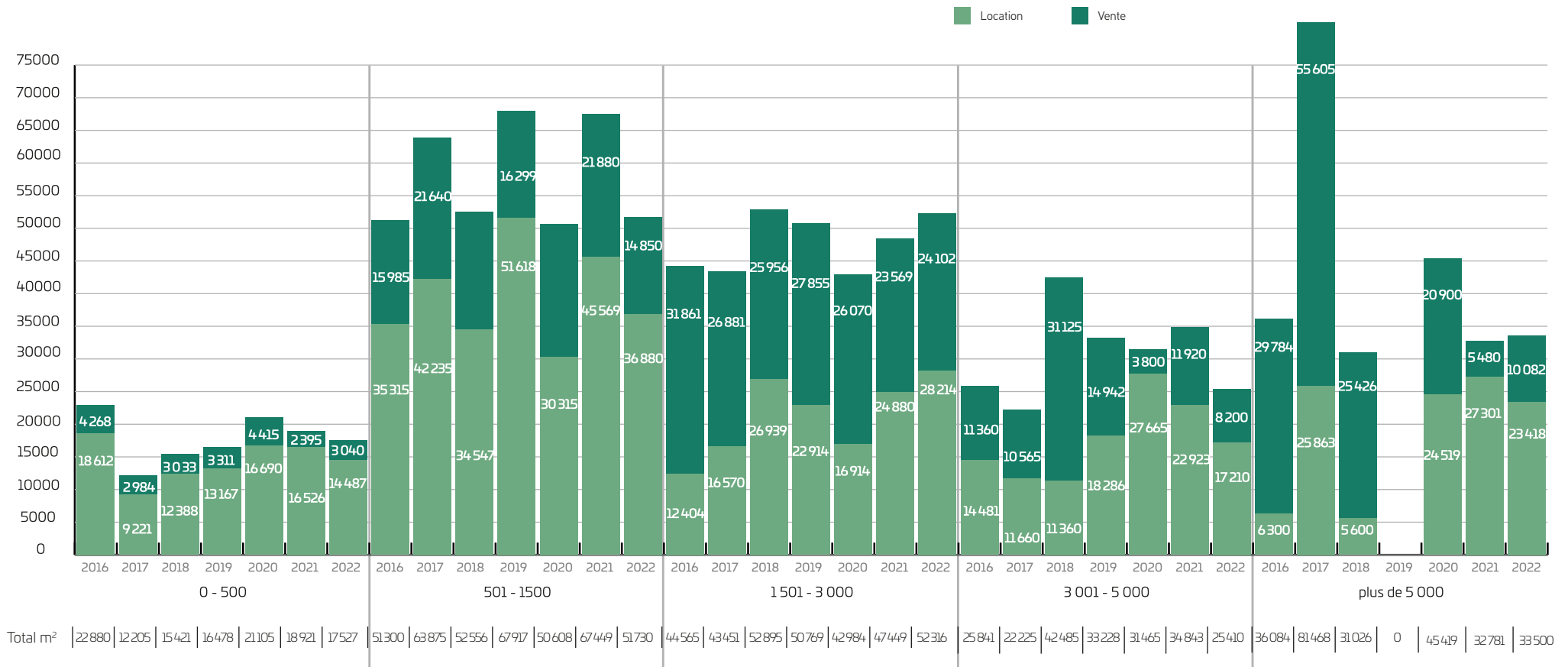
RONCQ



FRETIN

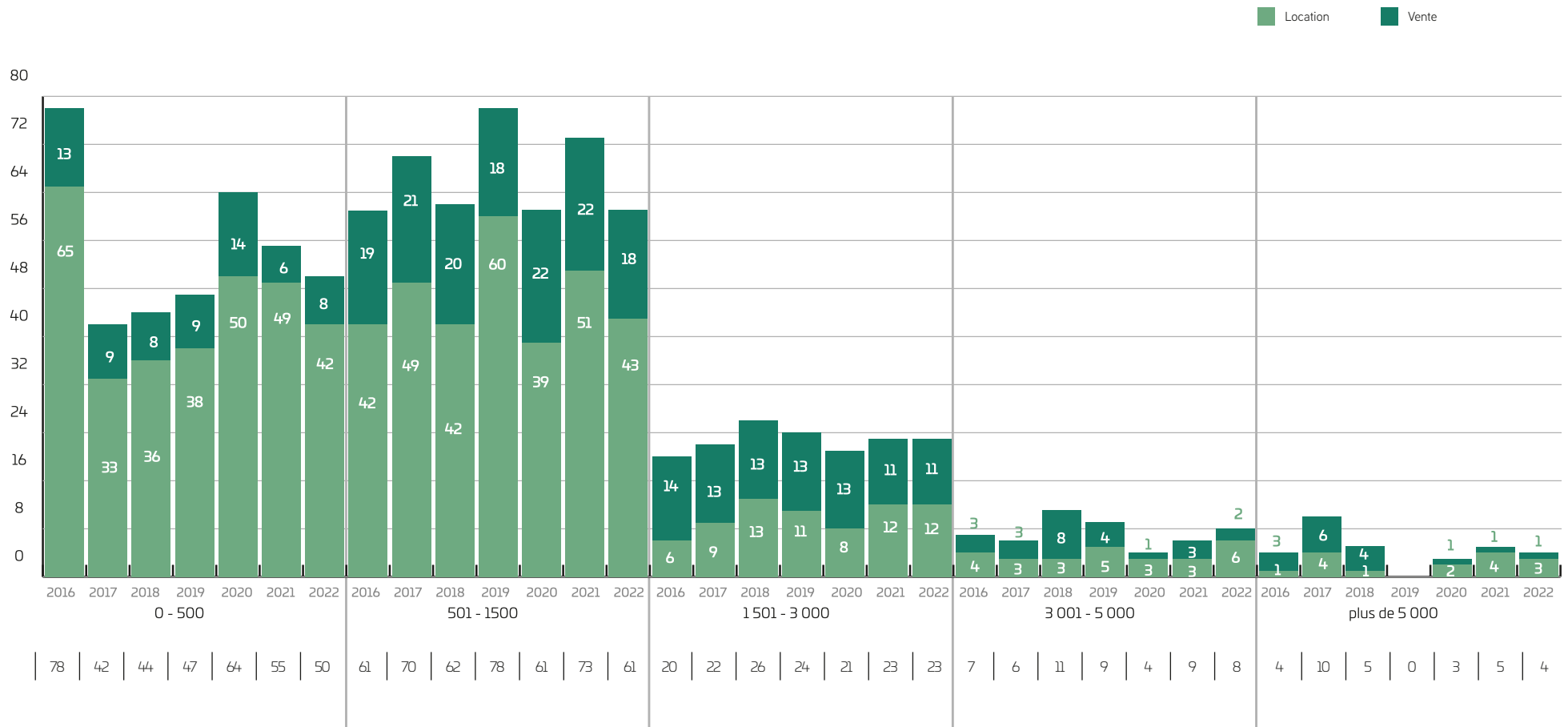
D - Analyse de la taille des transactions

> Évolution des volumes de transactions par tranche de surfaces depuis 2016

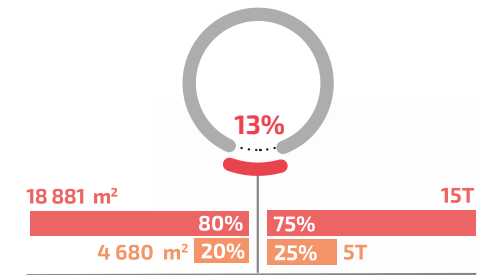




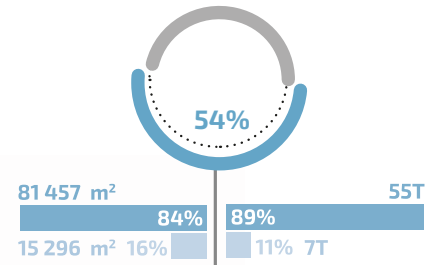
> Évolution du nombre de transactions par tranche de surfaces depuis 2016



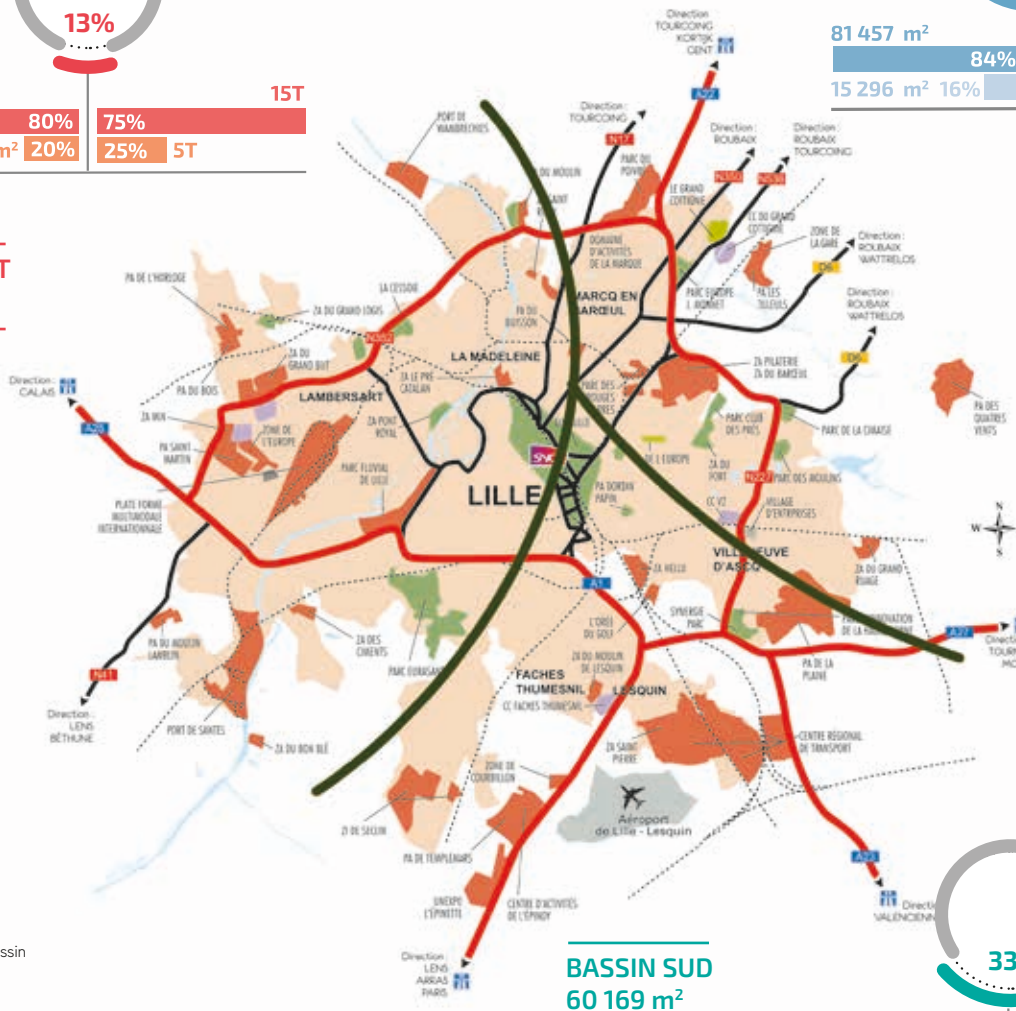
2 - Transactions par bassin



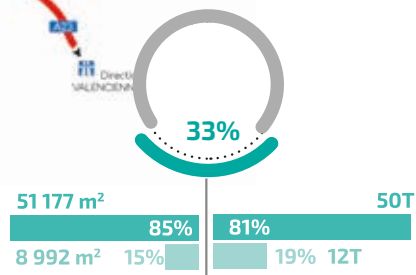
BASSIN OUEST
23 561 m²



BASSIN NORD EST
96 753 m²



BASSIN SUD
60 169 m²



- Autres Bassins
- ■ Part du Bassin
- ■ Neuf
- ■ Seconde main



NIEPPE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES TRANSACTIONS

Le bassin NORD EST concentre plus de 50 % des volumes placés (54 %), le bassin SUD représente le tiers de ces volumes (33 %), et enfin le bassin OUEST avec 13 %.

Le bassin NORD EST garde son attractivité par la qualité de ses zones (la Pilaterie / Villeneuve d'Ascq / Ravennes Les Francs / Roncq) et la disponibilité des surfaces.

Le SUD quant à lui bénéficie des zones telles que le CRT de LESQUIN et la ZI DE SECLIN qui génèrent un « TURN OVER » régulier.

Focus sur les surfaces de moins de 500 m².



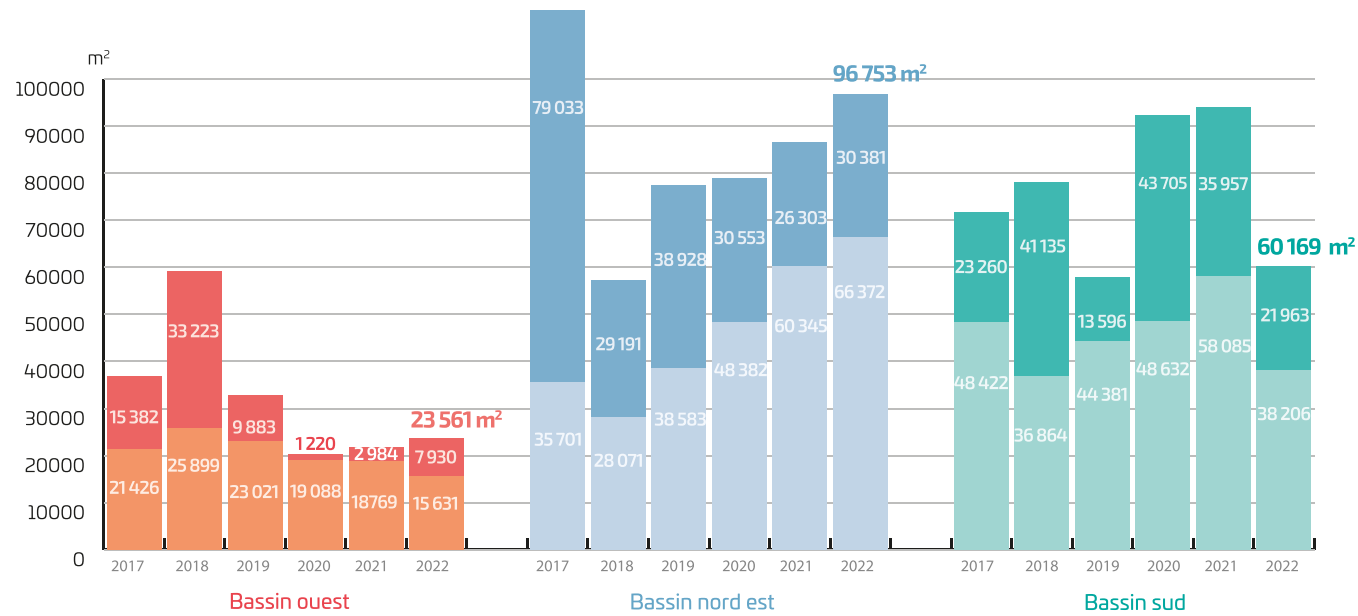
Sur le segment des surfaces de 0 à 500 m² à la location, on constate sur les 3 dernières années une baisse en nombre et en volume. Les ventes quant à elles sont en légère hausse sur l'exercice 2022. Cette reprise est due aux premières livraisons de parcs neufs. En perspective, sur l'année 2023 nous allons bénéficier de livraisons de parcs neufs dès le 1er trimestre qui vont nous permettre de répondre à la demande de nos clients.

Thomas VAN BOXEL



A - Répartition en volumes par bassin depuis 2017

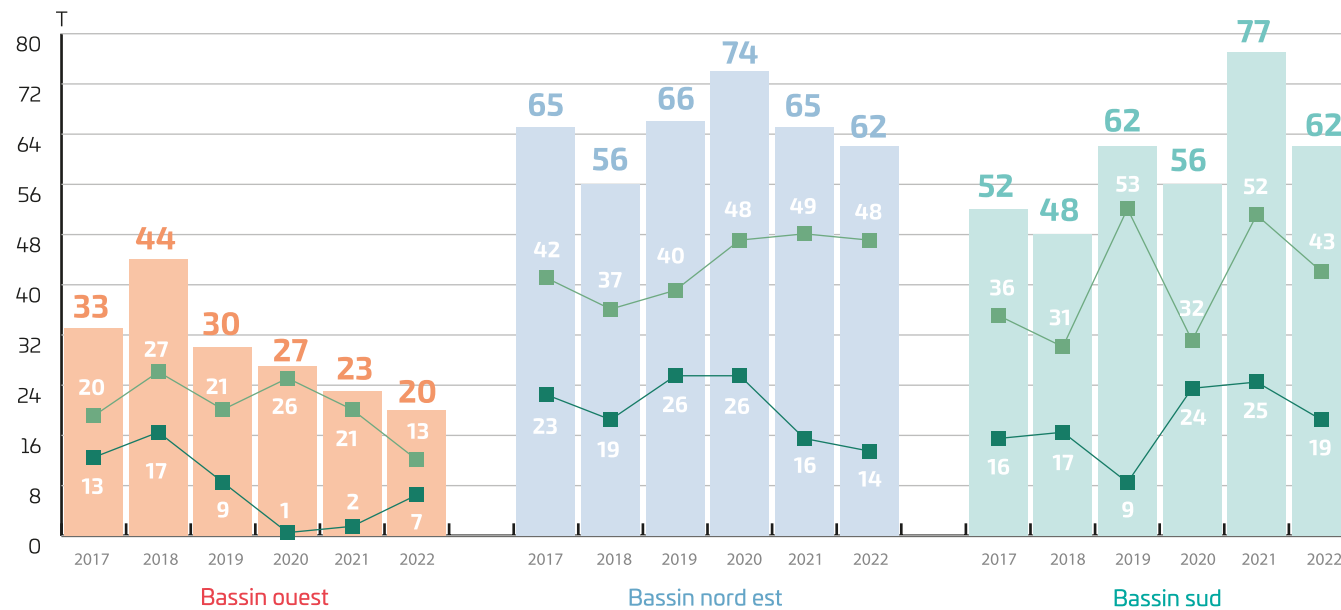
Location
Vente



CAPPELLE EN PEVELE

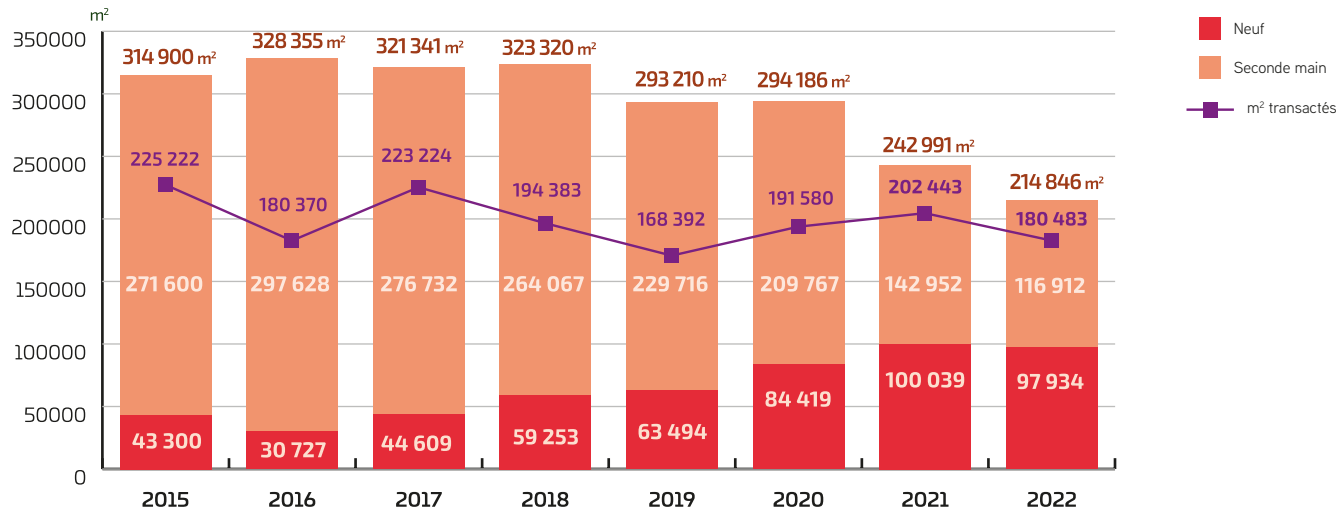
B - Répartition en nombres par bassin depuis 2017

Location
Vente



PONT À MARCQ

1 - Étude des stocks disponibles à 12 mois depuis 2015



LA MADELEINE

LES STOCKS

On assiste à une érosion du stock depuis 4 ans. Seule la production de surfaces neuves permet de générer une nouvelle offre disponible.

En ce qui concerne la seconde main, entre 2015 et 2019, le stock représente en moyenne 270 000 m². En 2022, il a été divisé par 2 pour près de 120 000 m².

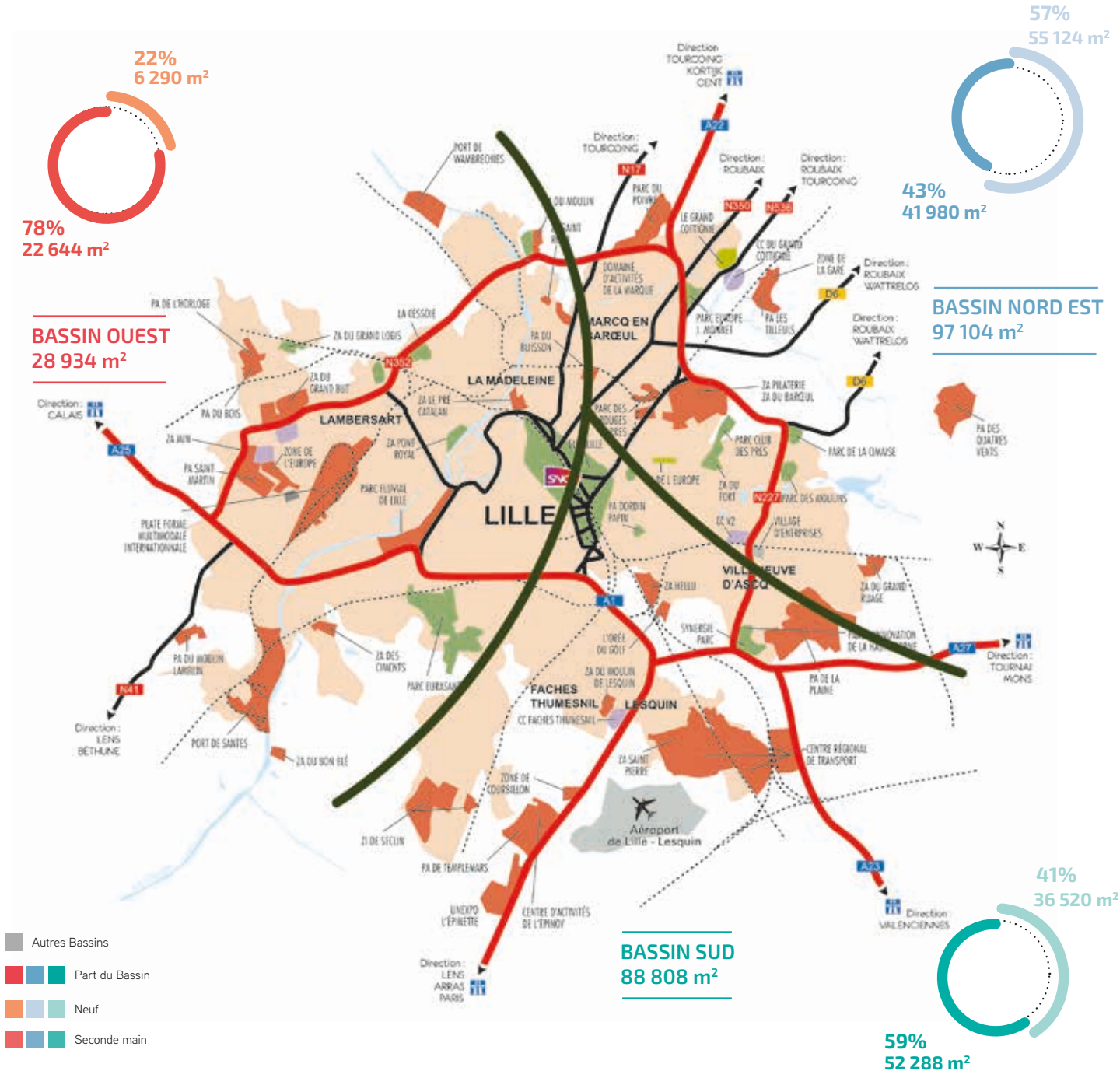
Pour rappel, les 180 000 m² placés sont en phase avec la moyenne à 10 ans (moyenne 187 000 m²).

Le manque de surfaces à proposer au marché freine le nombre de transactions.

2 - Étude de l'offre location - vente

	RAPPEL 2021	2022
STOCK GLOBAL	242 991 m²	214 846 m²
VENTE *	95 825 m²	92 335 m²
LOCATION *	211 485 m²	170 873 m²

3 - Répartition géographique



GÉOGRAPHIE DU STOCK

Sur un stock global de 215 000 m² :

- Le bassin OUEST représente 29 000 m² avec 22% d'offres neuves.
- Le bassin NORD EST dispose de 97 000 m² dont 57% d'offres neuves.
- Le bassin SUD présente 89 000 m² dont 41% de neuf.



WASQUEHAL



LILLE

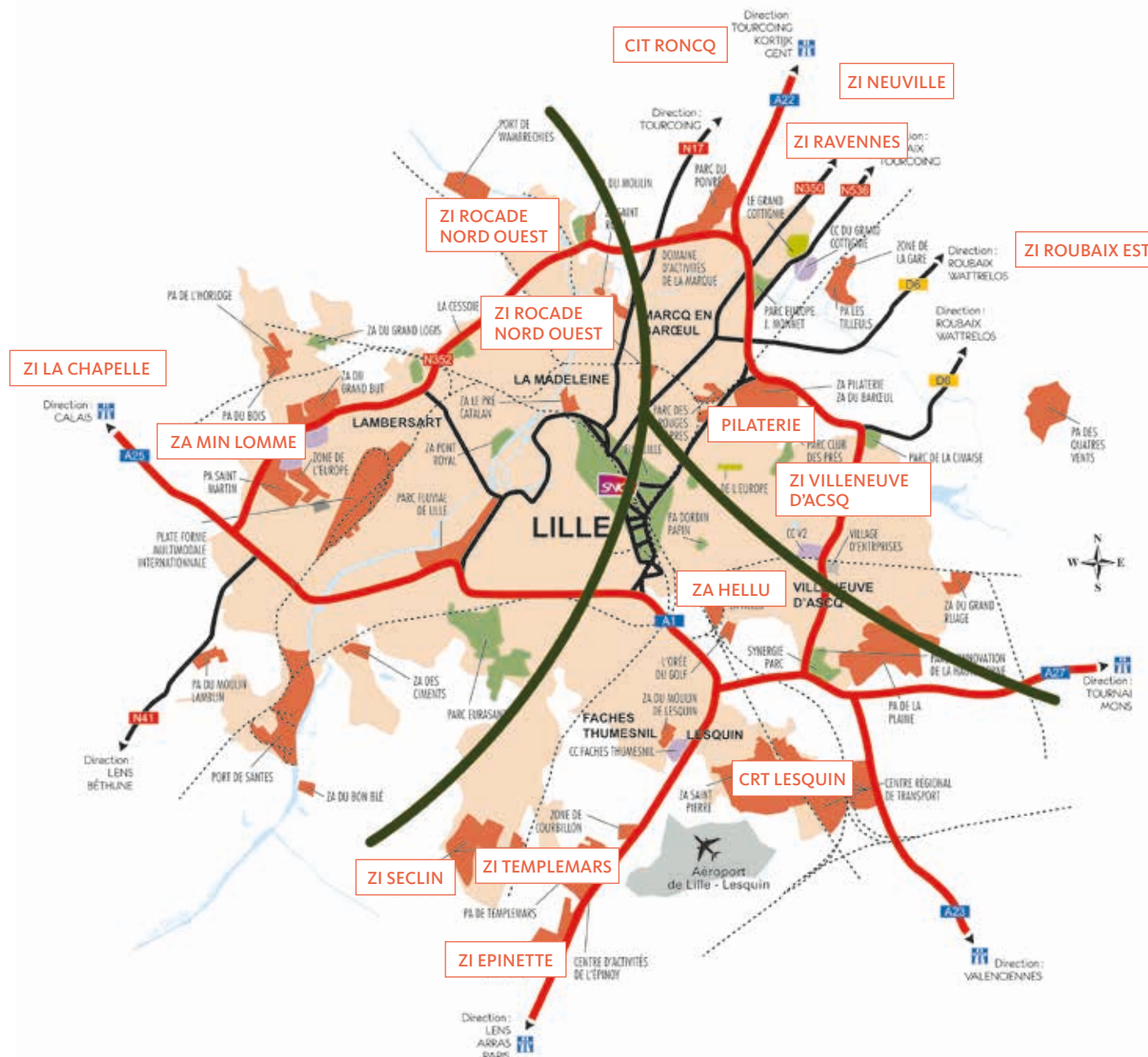
NEUF :

0 à 500 m² : 75 €/HT/m²
 + de 500 m² : 70 €/HT/m²

En fonction des prestations et surfaces, uniformisation des loyers sur tout le territoire de la Métropole Lilloise

SECONDE MAIN :

35 – 50 €/HT/m²





Après un très bon score enregistré en 2021, le déficit d'offre disponible ne permet pas de poursuivre la dynamique.

On notera que le manque de lancement d'opérations neuves en blanc en 2022 a fortement impacté le marché.

Le foncier (terrains ou sites obsolètes à remanier) est une des clés pour redonner une dynamique pour les années à venir.

Bertrand MÉRIAUX



NIEPPE



WAMBRECHIES



HOME INSTAL
AVELIN



VDL BUS & COACH
LESQUIN



BATISANTE
HALLENES LEZ HAUBOURDIN

PART DE MARCHÉ
ARTHUR LOYD SUR
LA MÉTROPOLE LILLOISE

ARTHUR LOYD

64 974 m²

36%

115 509 m²

64%



PETIT FORESTIER
FRETIN



RESERVOIR TP
AVELIN



INSTITUT NICOLAS BARRÉ
LESQUIN

44 TRANSACTIONS

soit

31% de part de marché



PROLUM / GROUPE EOD
AVELIN



PUBOS
NEUVILLE EN FERRAIN



SCREWFIX
WATTRELOS / WASQUEHAL



LOGISTIQUE

SOURCE 2022 ARHTUR LOYD LOGISTIQUE

68

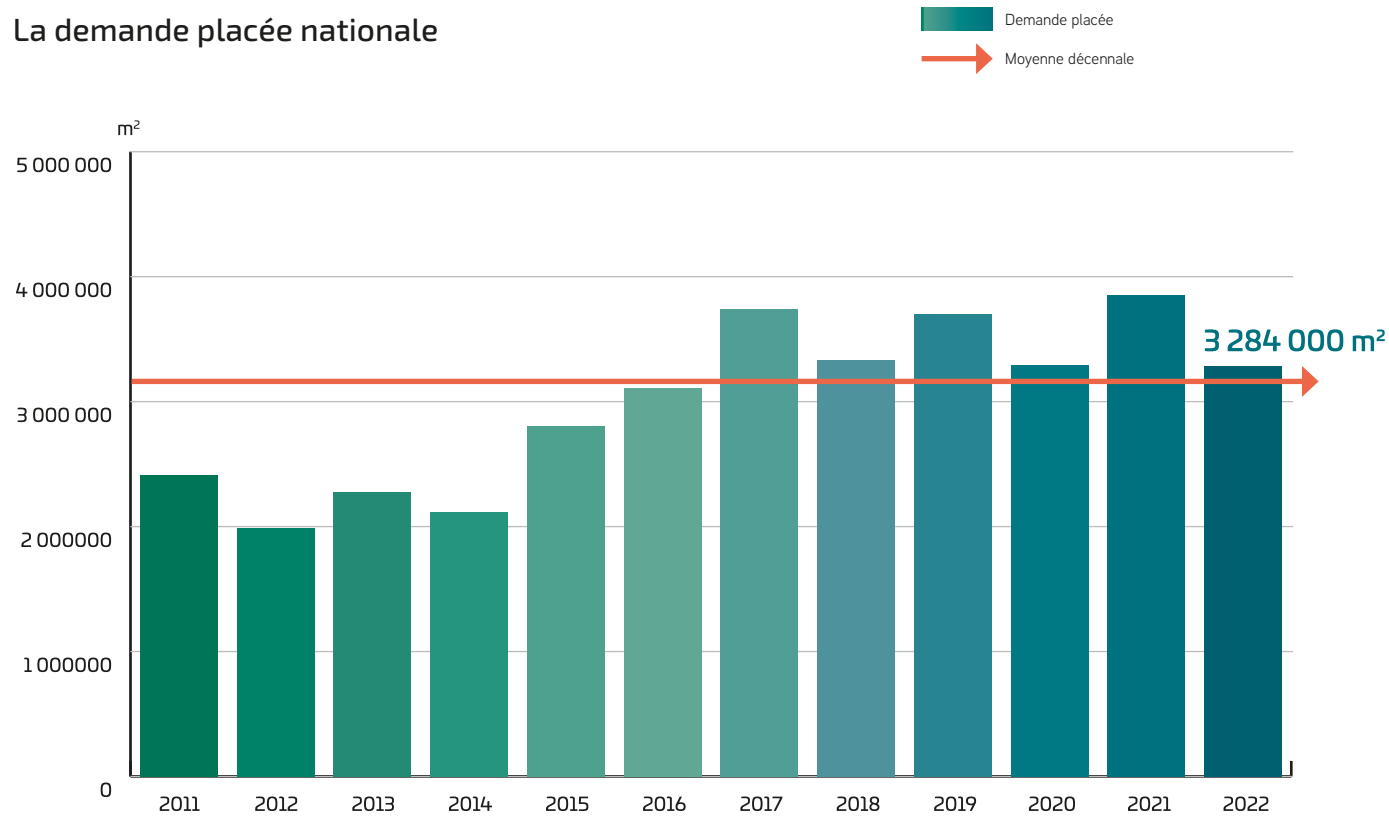
LE MARCHÉ DES UTILISATEURS

- > Les bassins de développement Hauts-de-France
- > Évolution de la demande placée
- > Répartition de l'offre à moins de 6 mois par secteur
- > Transactions majeures en 2022





La demande placée nationale



REMARQUES

La demande placée **baisse de 15 % en 2022**

Resserrement de l'écart
avec la moyenne décennale (+9 %)

Dégradation au second semestre 2022
(plus faible performance depuis 2015)

Évolution des valeurs locatives en Hauts de France (€ HT HC/M²/AN)

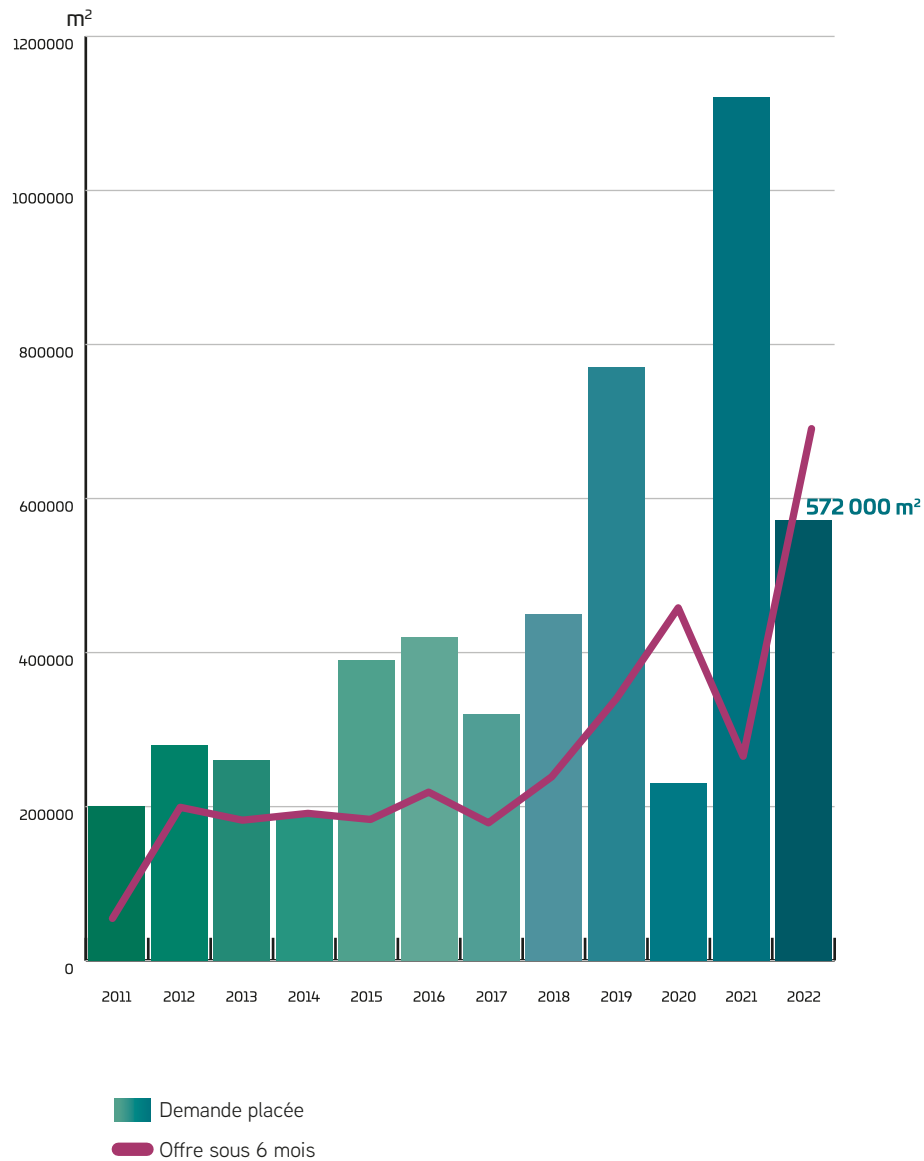
	2018	2019	2020	2021	2022
Loyer prime présenté	45	45	45	47	52
Loyer moyen présenté	42	44	42	44	47
Loyer prime de transaction	45	45	45	45	47,5

LES VALEURS LOCATIVES

En Hauts de France, à l'inverse de la plupart des pôles de la dorsale, la hausse des valeurs locatives reste mesurée (du fait d'un maintien de l'offre à un niveau élevé). Elles ont néanmoins légèrement augmenté en 2022, conséquence de l'augmentation des coûts de construction.



La demande placée en région Hauts-de-France



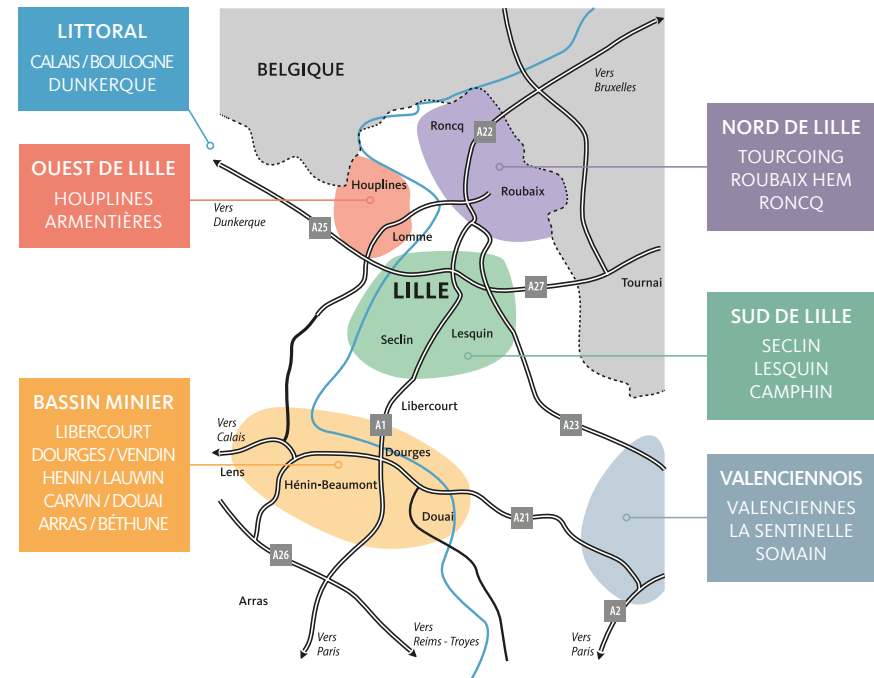
REMARQUES

La demande placée connaît une **baisse de 49 %** en 2022, après une année 2021 exceptionnellement active...

Mais surpasse de **27 %** sa moyenne décennale

L'offre atteint **un niveau record**, avec **755 000 m² disponibles**

Les bassins de développement Hauts-de-France





Le Bassin Minier demeure le pôle leader des Hauts-de-France

<p>BASSIN MINIER</p> <p>236 000 m² (-54 %)</p> <p>204 000 m² (+109%)</p>	<p>VALENCIENNOIS</p> <p>55 000 m² (+68%)</p> <p>130 000 m² (+53%)</p>	<p>OUEST-LILLE</p> <p>71 500 m² (-38%)</p> <p>94 000 m² (+831%)</p>
<p>NORD-LILLE</p> <p>43 000 m² (+13%)</p> <p>15 000 m² (-67%)</p>	<p>SUD-LILLE</p> <p>20 000 m² (-42%)</p> <p>60 000 m² (0 m² en 2021)</p>	<p>LITTORAL</p> <p>0 m² (-100%)</p> <p>44 000 m² (0 m² en 2021)</p>
<p>AUTRE</p> <p>147 000 m² (-39%)</p> <p>208 000 m² (+178%)</p>	<p>TOTAL</p> <p>2022 : 572 000 m²</p> <p>2021 : 755 000 m²</p>	

REMARQUES

Les 2/3 de la demande placée sont concentrés dans le Bassin Minier et la Somme

459 000 m² de surfaces lancées en blanc disponibles sous 6 mois

Une situation de tension foncière maintenue dans les pôles proches de Lille

LÉGENDE

Demande placée 2022 (vs 2021)

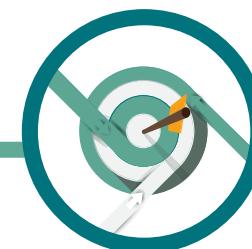
Offre sous 6 mois T4 2022 (vs 2021)



> Transactions majeures en 2022

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE
INTERMARCHÉ	ABLAINCOURT – DIFFUS HAUTS DE FRANCE	63 000 m ²
JUNG LOGISTIQUE	ILLIES – OUEST LILLE	60 000 m ²
SIMASTOCK	DOURGES – BASSIN MINIER	56 000 m ²
GOODYEAR	AMIENS – DIFFUS HAUTS DE FRANCE	50 000 m ²
SIMASTOCK	DOURGES – LAMBRES LEZ DOUAI	49 000 m ²
FM LOGISTICS	ST LAURENT BLANGY – BASSIN MINIER	28 500 m ²
BILS DEROO	ST LAURENT BLANGY – BASSIN MINIER	24 000 m ²
PARAGON	LENS – BASSIN MINIER	24 000 m ²
LOG'S	AMIENS – DIFFUS HAUTS DE FRANCE	24 000 m ²
DACHSER	ST LAURENT BLANGY – BASSIN MINIER	21 000 m ²

POINTS CLÉS ...



Seulement 5 transactions \geq 40 000 m² effectuées en 2022, contre 8 en 2021

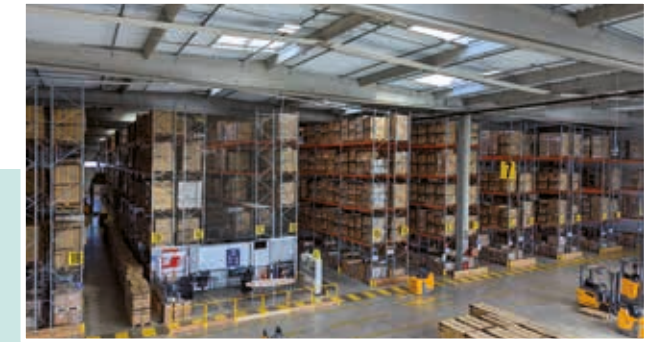
La moitié des transactions porte sur des bâtiments lancés en blanc

7 des 10 principales transactions réalisées à l'initiative de prestataires

Évolution demande placée et offre sous 6 mois

Une augmentation significative du stock d'offre dans l'ensemble des sous-secteurs

<p>BASSIN MINIER</p> <hr/> <p>2022 : 429 000 m²</p> <p>2021 : 314 000 m²</p>	<p>VALENCIENNOIS</p> <hr/> <p>2022 : 403 000 m²</p> <p>2021 : 438 000 m²</p>	<p>OUEST LILLE</p> <hr/> <p>2022 : 158 000 m²</p> <p>2021 : 225 000 m²</p>
<p>NORD LILLE</p> <hr/> <p>2022 : 69 000 m²</p> <p>2021 : 77 000 m²</p>	<p>SUD LILLE</p> <hr/> <p>2022 : 0 m²</p> <p>2021 : 23 000 m²</p>	<p>LITTORAL</p> <hr/> <p>2022 : 252 000 m²</p> <p>2021 : 157 000 m²</p>
<p>AUTRES</p> <hr/> <p>2022 : 555 000 m²</p> <p>2021 : 660 000 m²</p>	<p>TOTAL</p> <hr/> <p>2022 : 1 711 000 m²</p> <p>2021 : 1 789 000 m²</p>	
	<p>> 6 mois</p> <p>2%</p>	<p>PC / ICPE obtenus</p> <p>54%</p>
	<p>PC / ICPE déposés</p> <p>17%</p>	<p>PC / ICPE à déposer</p> <p>27%</p>



REMARQUES

Seulement **13 %** du potentiel est localisé dans les **pôles les plus proches de Lille**

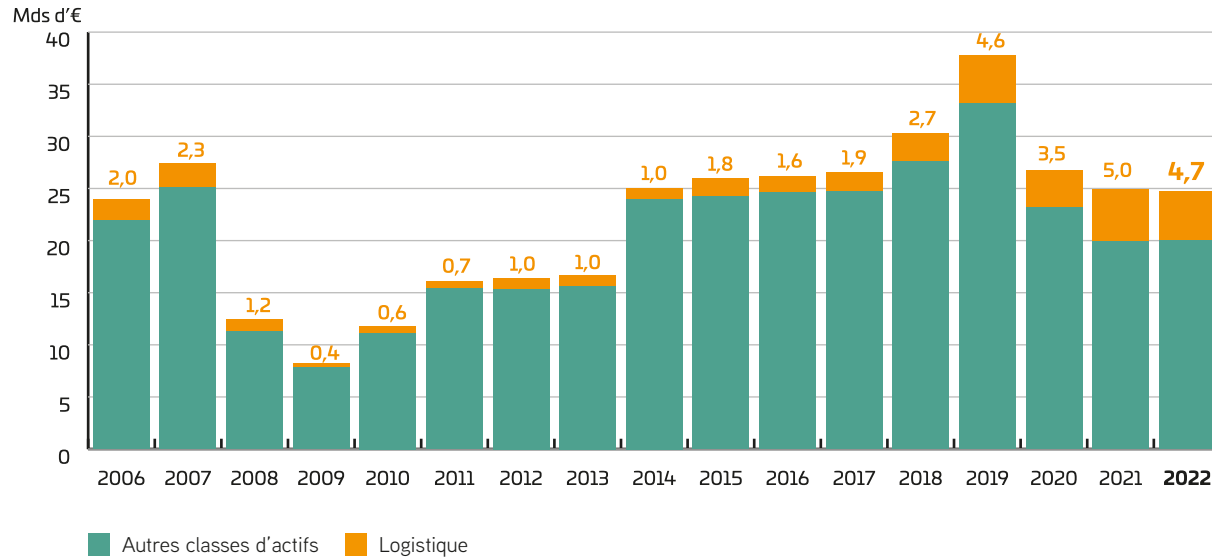
De **multiples projets** de développement dans les **zones diffuses** (littoral, Somme, Aisne)

Une **part importante** de projets avec **PC / ICPE obtenus**, par rapport aux autres pôles de la dorsale

LÉGENDE	Demande placée 2022 (vs 2021)
	Offre sous 6 mois T4 2022 (vs 2021)



L'immobilier logistique : deuxième principale cible des investisseurs en 2022



BUREAUX 13,7 Milliards -15%	LOGISTIQUE 4,7 Milliards -7%
COMMERCE 5,6 Milliards +75%	ACTIVITÉ 1,7 Milliards +13%

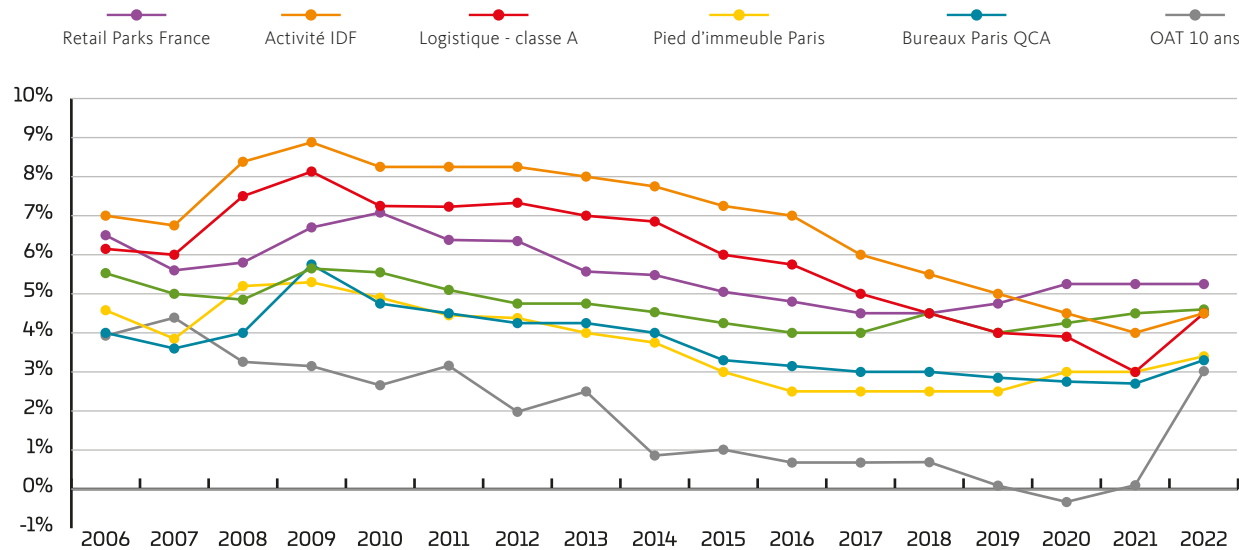
LOGISTIQUE ET INVESTISSEMENT

Léger retrait de l'investissement en immobilier d'entreprise, avec **25,7 milliards d'euros investis**

Une **part toujours élevée** de la **logistique** dans le montant global investi (18 %)

2^{ème} meilleure performance jamais enregistrée sur le segment de **l'immobilier logistique français**

Une amorce de décompression des taux de rendement dans le sillage d'une forte remontée de l'OAT 10 ans en 2022



2022		ÉVOLUTION VS 2021
5,25 %	Retail Parks - France	+ 0 PDB
4,50 %	Activité - IDF	+ 50 PDB
4,50 %	Logistique - classe A	+ 150 PDB
3,40 %	Pied d'immeuble Paris	+ 40 PDB
3,30 %	Bureaux - Paris QCA	+ 60 PDB
3,02 %	OAT 10 ans	+ 292 PDB

Rappel OAT 10 ans : obligation d'Etat à 10 ans considérée sans risque et comme driver de référence pour toutes les autres classes d'actifs (obligation corporate, Immobilier...)



GRAND PLACE - LILLE



RUE FAIDHERBE - LILLE



PLACE LOUISE DE BETTIGNIES - LILLE



RUE DE BÉTHUNE - LILLE



COMMERCES

76

PRÉSENTATION

- > Quelques transactions commerce
- > Principaux parcs commerciaux de la Métropole Lilloise
- > Principales zone commerciales de la Métropole Lilloise
- > Trois marchés de centre ville

81

VALEURS LOCATIVES MOYENNES

- > Lille centre
- > Vieux Lille
- > Rues piétonnes

84 PRINCIPALES TRANSACTIONS

85 INVESTISSEMENT



RUE DE LA VIEILLE COMÉDIE - LILLE



RUE NATIONALE - LILLE



ZONE COMMERCIALE LES VERTS PRÈS - AUCHAN LEERS

Depuis plusieurs années, ARTHUR LOYD Lille recense un ensemble d'informations sur les transactions réalisées par notre service ainsi que celles des confrères sur le Nord Pas de Calais et plus précisément sur la métropole de Lille.

Il est utile de préciser que le commerce ne dispose pas d'observatoire organisé par ville à l'inverse des marchés des bureaux et de l'activité.

Ainsi, les observations qui figurent dans cette étude proviennent des constats opérés par l'équipe Arthur Loyd Commerce, équipe composée de 6 collaborateurs actifs sur la métropole lilloise et sur les marchés des agglomérations du Nord Pas-de-Calais.

Comme toutes les grandes agglomérations françaises, le commerce lillois présente :

- Un marché de centre-ville.
- Des zones commerciales autour de grandes surfaces alimentaires en périphérie.
- Des surfaces de type « Retail Parks » qui ont émergé depuis quelques années, créant un nouveau mode de consommation s'ajoutant aux deux précédents.

Geoffrey VERHULST
Directeur Service Commerce



ARTHUR LOYD - Quelques transactions COMMERCE



VILLENEUVE D'ASCO



RUE NATIONALE - LILLE



RUE NATIONALE - LILLE

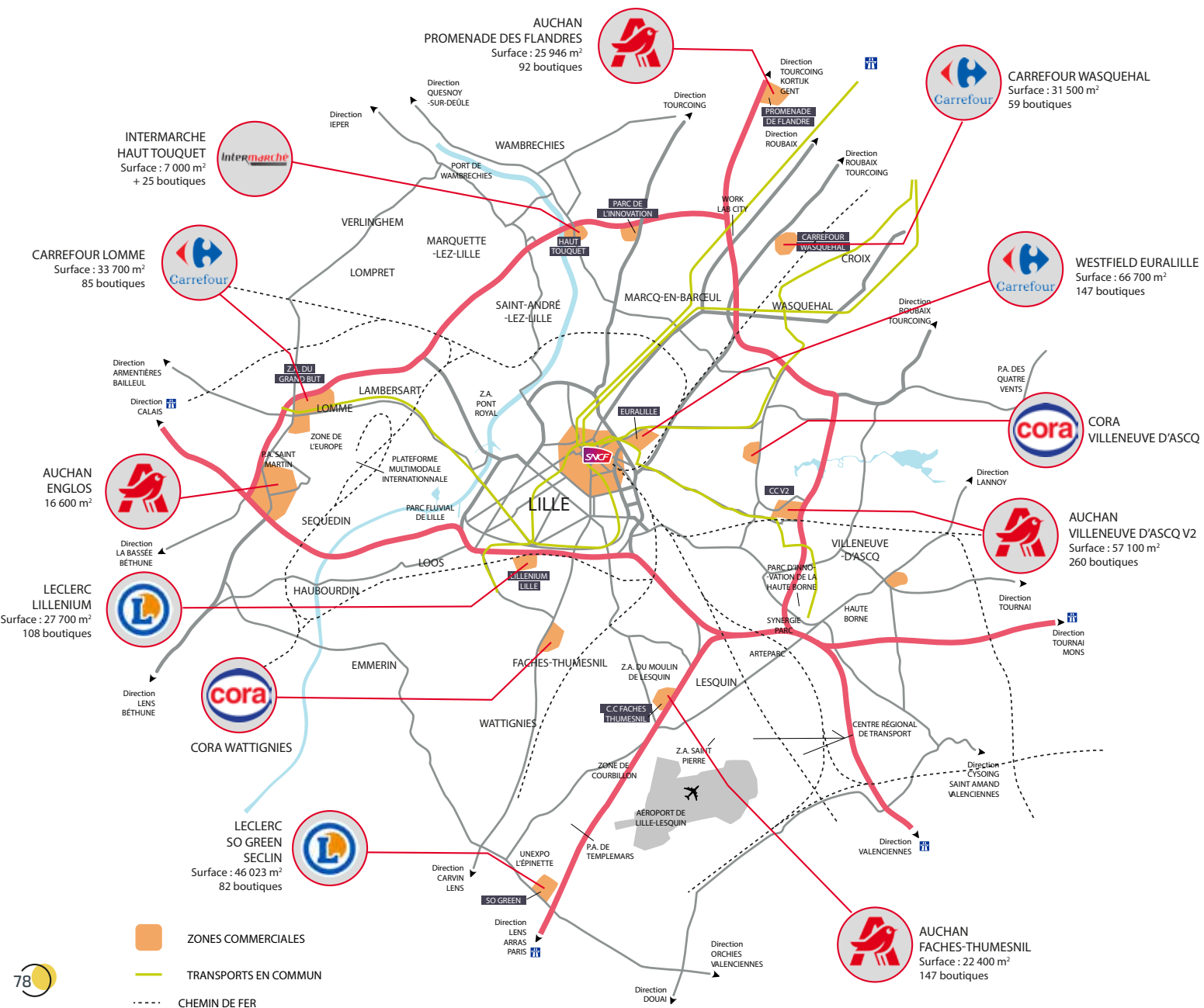


RUE JEAN JAURÈS - RONCHIN



RUE PAUL LANGEVIN - LEZENNES

LES PRINCIPAUX PARCS COMMERCIAUX DE LA METROPOLE LILLOISE




12 Shoppings Centers

- Surfaces entre 300 & 1 500 m²
- Loyers entre 150 & 250 € HT/m²



+ de 20 Retails Parks

- Surfaces entre 100 & 400 m²
- Loyers entre 120 & 180 € HT/m²



CC : Centre Commercial

Centres commerciaux (ou galeries marchandes situées dans l'hypermarché) :

Leurs valeurs locatives sont déterminées par le flux de clientèle généré par la grande surface alimentaire dite « locomotive » avec un niveau médian entre 250 et 500 € HT/HC/m²/an (selon la surface de la cellule), valeurs locatives sur lesquelles les bailleurs peuvent demander un intérêt au chiffre d'affaires en sus.

PAC : Parc d'Activité Commerciale ou Shopping Center

Les parcs d'activités commerciales (zones aménagées autour des hypermarchés dites locomotives alimentaires) :

Sont reprises sur cette carte les principales zones commerciales de la métropole lilloise, toutes animées par une grande surface alimentaire de type hypermarché. On retrouve dans chaque PAC ou Shopping center une locomotive alimentaire, une galerie marchande et une zone commerciale animée par plusieurs grandes cellules commerciales.

Lille est l'une des agglomérations françaises les plus dotées en la matière : 10 hypers avec galeries marchandes et zones commerciales attenantes et 2 grandes surfaces urbaines localisées sur Lille (Lillenum et Euralille).

Les valeurs locatives sont généralement comprises entre 150 et 250 € HT le m², selon les surfaces.

Les fermetures de la crise COVID et des fréquentations parfois en baisse amènent des vacances locatives sur les hypers qui, par rapport aux évolutions du commerce, se cherchent de nouveaux modèles pour rentabiliser leurs immenses surfaces.

Les Retail Parks

On parle ici de petits centres dotés de quelques commerces qui sont apparus depuis une quinzaine d'années, créant une nouvelle forme de consommation.

On y trouve souvent les commerces de proximité tels : boulangerie, boucherie, optique, caviste et quelques services attenants...

Situés en lisière des zones urbaines, nantis de stationnements, ils sont une réponse commerciale appréciée évitant la grande surface ou la nécessité d'entrer en centre-ville.

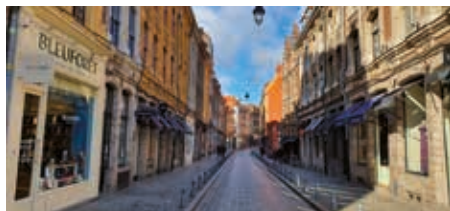
Les valeurs locatives sont comprises entre 120 et 180 € HT / m².

On mesure ainsi l'extrême diversité contenue dans le terme « commerce ».

Marché évolutif dans sa géographie et dans ses pratiques qui, au-delà de générer de la concurrence entre types de commerces, subit aujourd'hui celle du e-commerce qui ne cesse de croître.

VIEUX LILLE

Haut de gamme - Luxe



Quelques transactions :

- HERMES : Rue des Chats Bossus
- LOUIS VUITTON : Rue Grande Chaussée
- JONAK : Rue Grande Chaussée
- HORACE : Rue Lepelletier
- MOULIN ROTY : Rue de la Clef
- MARC LE BIHAN : Rue Grande Chaussée

LILLE CENTRE

Commerces - Services - Tertiaire



Quelques transactions :

- SALAD & CO : Rue Nationale
- PARTICULIER A PARTICULIER : Rue Nationale
- CABINET DENTAIRE : Rue Faidherbe
- BOLIA : Rue Faidherbe
- FOOT LOCKER : Grand'Place



Le mot de Baptiste KORNIELI



« Dans l'ensemble, le commerce sur Lille intramuros se porte plutôt bien. Le marché 2022 souffle à la fois le chaud et le froid, les valeurs locatives sont stables (depuis 2021), la demande est présente mais il y a tout de même de la vacance locative ... A noter, quelques implantations significatives malgré une conjoncture morose et des acteurs du commerce attentistes. »

RUES PIETONNES

Mass Market
Enseignes Internationales



Quelques transactions :

- KICKERS : Rue de la Vieille Comédie
- SPARTOO : Rue de Béthune
- KFC : Rue de Béthune
- STARBUCKS : Rue de Béthune
- SUBDUED : Rue de Béthune
- JANET BY HOMER : Rue de Béthune



VALEURS LOCATIVES MOYENNES* : VIEUX LILLE

*(€/m²/an/HT/HC)



Transactions 2022



LE VIEUX LILLE

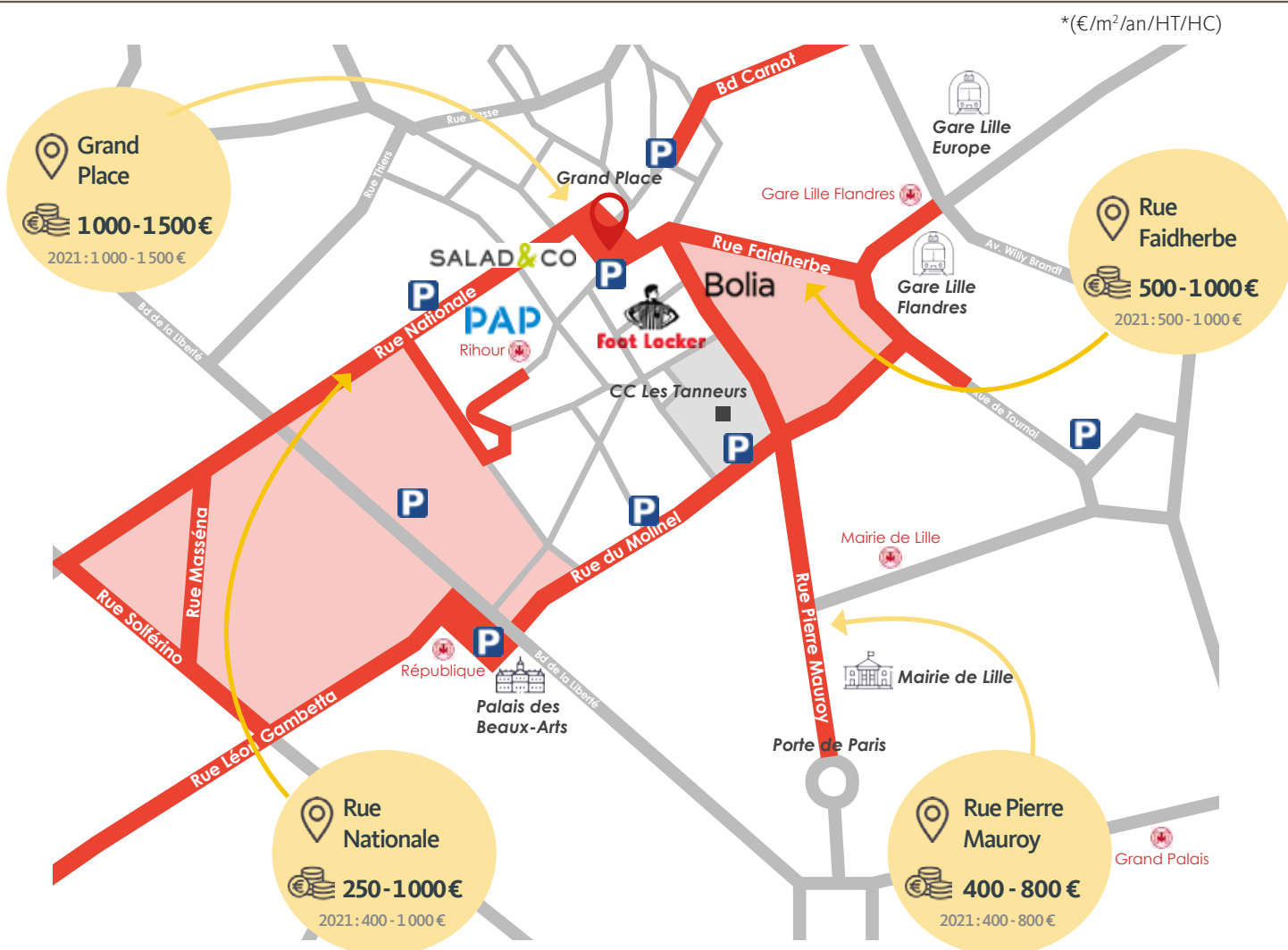
Marché de secteur qui réunit aujourd'hui l'essentiel du commerce Haut de Gamme avec des valeurs locatives (surfaces en m² pondérés) qui avoisinent souvent les 1 000 Euros HT/m². Les valeurs « Primes » se concentrent essentiellement à l'entrée de la rue Grande Chaussée.

Le mot de Baptiste KORNIELI



« Le Vieux Lille : la force tranquille ! C'est « le » marché qui continue à attirer les grands noms du commerce mais pas à n'importe quel prix. On note tout de même quelques belles implantations significatives malgré une dynamique de marché « tranquille » ou « attentiste » et ce depuis la rentrée de septembre 2022. »

VALEURS LOCATIVES MOYENNES* : LILLE CENTRE



Transactions 2022



PAP

SALAD & CO

Bolia

LILLE CENTRE
(GARE, RUE FAIDHERBE, RUE NATIONALE)

La valeur locative moyenne se situe aux environs de 1 000 Euros HT/m² aux abords de la Grand'Place. La valeur prime, quant à elle, se situe à 1 500 Euros HT/m², essentiellement sur la Gd'Place. Naturellement, les prix au m² baissent très rapidement selon l'emplacement, pour atteindre des prix entre 200 Euros HT/m² et 500 Euros HT/m².

Le mot de Geoffrey VERHULST



« C'est un secteur de marché qui dans l'ensemble fonctionne bien – Les valeurs locatives moyennes sont stables, il y a quelques disponibilités mais qui trouvent preneur assez rapidement. La mixité commerce, service, tertiaire est un plus puisque garant d'un attrait, d'un bon fonctionnement et d'un taux d'occupation relativement élevé. »



VALEURS LOCATIVES MOYENNES* : RUES PIÉTONNES

*(€/m²/an/HT/HC)



Transactions 2022



LES RUES PIÉTONNES

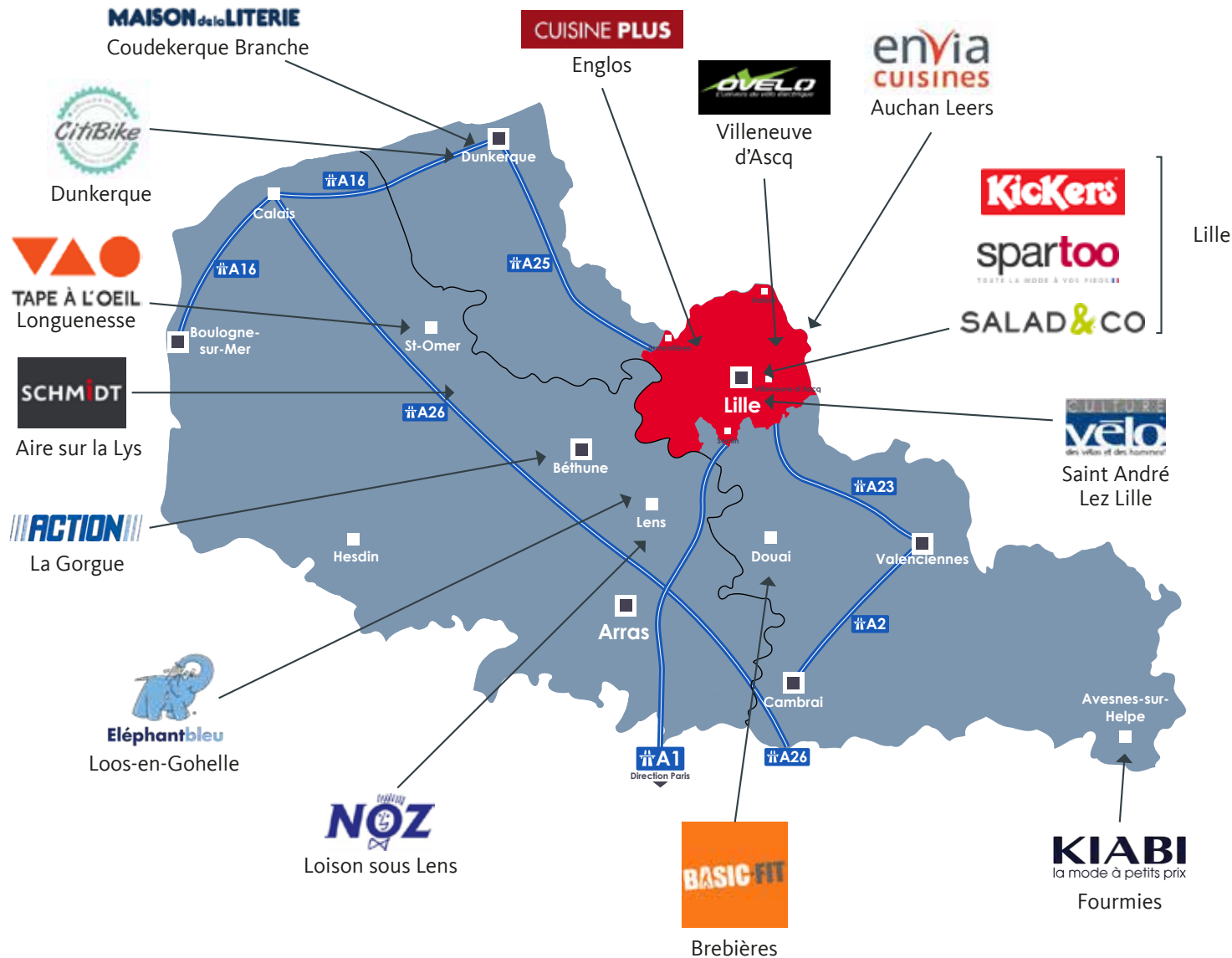
Les valeurs locatives moyennes oscillent entre 500 Euros HT/m² et 1 000 Euros HT/m². Le « Prime » est localisé à l'entrée de la rue Neuve pour atteindre les 2 000 Euros HT/m² (Secteur Grand Place).

Le mot de Baptiste KORNIELI



« Les rues piétonnes sont et restent des axes de passage incontournables sur Lille. Les valeurs locatives restent stables depuis la crise sanitaire. Une partie de la rue de Béthune continue sa mue en restauration. Malgré tout, on note le retour de grandes enseignes telles Habitat, Normal mais encore Spartoo et Kickers. La dynamique semble lancée, espérons que cela perdure en 2023 ! »

QUELQUES TRANSACTIONS 2022 EN MÉTROPOLE



LE NIVEAU D'ACTIVITE DU COMMERCE EN 2022

Dans l'ensemble, le marché a été plutôt dynamique tant dans les centres villes les plus attractifs que dans les zones commerciales. On constate que le niveau des demandes ou « recherches » est tout de même supérieur aux offres disponibles. Nous manquons de surfaces commerciales notamment à partir de 500 m². Les valeurs locatives restent stables depuis la crise sanitaire, pas de réel bouleversement. Les valeurs sûres du commerce en 2022 sont : L'alimentaire de proximité, l'équipement de la maison, la restauration, le discount, le sport & le loisir etc ... Des univers du commerce qui devraient continuer de performer sur 2023...



Comme en 2021, l'année 2022 marque la reprise en douceur du commerce physique.
La fréquentation des magasins reste tout de même très inférieure par rapport à 2019, période précédant la crise COVID.

Par ailleurs, les indicateurs de marché ne sont pas vraiment au beau fixe : une inflation au delà des 5 points, l'e-commerce qui poursuit sa croissance (+8% de CA), la hausse des procédures, le coût des énergies qui flambent, un pouvoir d'achat en berne

Malgré tout cela, le commerce physique en France fait preuve de résilience !

Les grands noms du commerce continuent leur développement, certains plus que d'autres : la restauration , l'alimentation, le discount, l'équipement de la maison etc ...

Force est de constater que le marché a bien résisté et qu'il devrait continuer de la sorte en 2023.

A suivre ...



AVENUE DE LA MARNE - MARCQ EN BAROEUL



PLACE DE LA RÉPUBLIQUE - CROIX



BOULEVARD DE VALMY - VILLENEUVE D'ASCQ



RUE ROBERT SCHUMAN - ARMENTIÈRES



RUE FAIDHERBE - LILLE



RUE DE LILLE - HALLUIN



RUE DE LA GARE - CROIX



RUE DES FUSILLÉS - CAPINGHEM

❖ FAITS MARQUANTS 2022

BUREAU

- Avec 270 000 m² transactés la Métropole Lilloise réalise sa troisième meilleure performance et affiche de bons résultats en trompe l'œil
- Le neuf représente 64% du volume, un niveau record des comptes propres voisin de 100 000 m² dont 66 000 m² pour le secteur public.
- La demande placée est dynamique pour le segment de transactions de 250 à 1 000 m² mais en retrait pour les surfaces de plus de 1 000 m².

LOCAUX D'ACTIVITÉ - ENTREPÔTS

- Un volume placé de 180 400 m² en ligne avec la moyenne à 10 ans.
- Pénurie d'offres proposées à la vente.
- Écoulement rapide du stock d'offres neuves.

LOGISTIQUE

- Une baisse significative de la demande placée qui s'est accélérée à partir du second semestre 2022.
- Le stock d'offres disponibles à 6 mois atteint un niveau record, supérieur à la demande placée 2022.
- Des loyers qui évoluent à la hausse mais de façon moindre comparativement aux autres pôles de la dorsale.

COMMERCES

- Des valeurs locatives stables depuis la crise sanitaire.
- La reprise en douceur du commerce physique se confirme depuis 2021.
- Des business au top (Loisirs, voyages, équipement de la maison etc...).

INVESTISSEMENT

- Un montant investi voisin de 463 millions €, troisième meilleure performance du marché.
- Un retour vers la centralité, les secteurs de Lille et Euralille représentent 79% du volume placé.
- Une correction des taux de rendement observée dès la mi-2022.

❖ PERSPECTIVES 2023

BUREAU

- L'écoulement du stock de neuf principalement sur le secteur de Villeneuve d'Ascq et du stock de seconde main sur Euralille.
- Retrouver une dynamique sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m².
- Contribuer à la reconversion des actifs de seconde main :
 - En accompagnant les bailleurs dans l'atteinte des objectifs du décret tertiaire et l'amélioration du niveau de prestations.
 - En conseillant nos clients dans l'intégration des nouveaux usages.
 - En trouvant de nouvelles destinations à certains de ces actifs.
 - Pour conclure, nous restons optimistes pour l'année 2023, la Métropole Lilloise conserve un atout majeur, un niveau de loyer attractif qui doit lui permettre également de capter des demandes exogènes.

LOCAUX D'ACTIVITÉ - ENTREPÔTS

- De nouvelles opérations neuves, en cours de développement, pour les années 2023 à 2025,
- Des utilisateurs du tissu PME moins sensibles aux « effets crises », d'où un marché qui restera actif.

LOGISTIQUE

- Les demandes XXL ralentissent contrairement aux petites et moyennes surfaces (de 10 000 à 30 000 m²)
- Un besoin de flexibilité marqué de la part des utilisateurs en termes de surface et de durée d'engagement.
- L'arrêt des programmes en blanc observé depuis mi 2022 influencera sur le volume de l'offre à 18/24 mois.

COMMERCES

- La résilience du commerce physique malgré une conjoncture économique instable...
- L'attractivité du « shopping », un plaisir de retrouver les commerces physiques Post pandémie qui perdure.
- Des loyers qui devraient rester stables, pas de hausse en prévision.
- Un point d'attention cependant du fait de l'indexation des loyers en cours (inflation) et de la hausse des charges d'exploitation (énergie) par rapport aux taux d'effort acceptable par le commerçant.

INVESTISSEMENT

- Une sélectivité accrue des investisseurs privilégiant des actifs neufs ou récents produisant des revenus immédiats.
- Poursuite de la hausse des taux de rendement.
- Un marché qui devrait retrouver de la fluidité au second semestre après un nouvel ajustement des valeurs.
- Dans un contexte économique plus incertain, la Métropole Lilloise conserve toute son attractivité auprès des investisseurs grâce aux bonnes performances de son marché locatif, à des niveaux de loyers compétitifs et au dynamisme de son tissu économique diversifié.

Analyse de Cévan TOROSSIAN, Directeur Etudes & Recherche d'Arthur Loyd

En ce début d'année 2023, le durcissement du contexte économique – marqué par les conséquences d'une envolée de l'inflation – et le renchérissement du coût de la dette ont fini par rattraper les marchés de l'immobilier d'entreprise. Les secousses que traverse actuellement le marché de l'investissement nous rappellent que l'immobilier d'entreprise est soumis à des facteurs exogènes, à commencer par l'évolution de la politique monétaire. Ces turbulences, passagères par définition, ne doivent pas nous faire oublier la relative bonne tenue des marchés locatifs : bien que rattrapées elles aussi par la dégradation de leurs perspectives, les entreprises continuent d'investir, de recruter, de conquérir des parts de marché, etc. Les nouvelles organisations du travail, l'évolution des modes de consommation, la redéfinition des chaînes de valeur et d'approvisionnement, la décarbonation de l'économie... toutes ces transformations sont de nature à générer de nouveaux besoins immobiliers, et ce sur l'ensemble des classes d'actifs. Ainsi, même s'il faut s'attendre à une année 2023 plus difficile que 2022 dans le territoire de la MEL comme dans la plupart des métropoles régionales, nous restons confiants dans la capacité de résilience des marchés.

NOS AGENCES

AGEN (47)

Stéphanie BACH
29 rue de Mauzac
47240 CASTELCULIER
Tel : 05.53.98.34.75
agen@arthur-loyd.com

AIX EN PROVENCE (13)

Pierre-Laurent FIGUIERE
Le Triangle
235 Rue Léon Foucault
13100 AIX EN PROVENCE
Tel : 04.42.39.93.99
info@figuiere.com

ALENÇON (61)

Joël GASDON
26 boulevard de la République
61000 ALENÇON
Tel : 02.33.80.14.14
alencon@arthur-loyd.com

AMIENS (80)

Damien BOUSSEMART
129 Rue Alexandre Dumas
Bureau A101
80000 AMIENS
Tel : 03.22.92.00.00
amiens@arthur-loyd.com

ANGERS (49)

Benoît PLUMEL
1 Place André Leroy
49000 ANGERS
Tel : 02.41.31.31.31
angers@arthur-loyd.com

ANGOULEME (16)

Julien BERTRAND
224 Rue Fontchadière
16000 ANGOULEME
Tel : 05.45.94.61.48
angouleme@arthur-loyd.com

AVIGNON (84)

Sébastien BESSON
135 Av. Pierre Sémard
MIN. Bât D3
84000 AVIGNON
Tel : 04.90.25.25.00
avignon@arthur-loyd.com

BESANÇON (25)

Sébastien COOPER
14 B Rue Lafayette Bât B
Parc Beepos - 25000 BESANCON
Tel : 03.81.26.20.20
besancon@arthur-loyd.com

BÉZIERS (34)

Michel PEINADO
Immeuble Quai Wilson
Bât 1 Carrefour del'Hours
34500 BÉZIERS
Tel : 04.67.00.74.00
arthur341166@arthur-loyd.com

BIARRITZ (64)

Patricia VIDAL
4 - 6 Rue Guy Petit
64200 BIARRITZ
Tel : 05.59.22.09.33
info@arthurloydbiarritz.com

BLOIS (41)

Benoît PLUMEL
Le Victoria II
21 Rue de la Vallée Maillard
BP 90708 - 41007 BLOIS Cedex
Tel : 02.54.74.08.88
blois@arthur-loyd.com

BORDEAUX (33)

Adrian GRAMMATICO
29 Rue Boudet
33000 BORDEAUX
Tel : 05.56.01.50.40
bordeaux@arthur-loyd.com

BOURG-EN-BRESSE (01)

Frédérique KAISER
70 B Avenue François Pignier
01000 BOURG EN BRESSE
Tel : 04 37 62 90 76
villefranche@arthur-loyd.com

BOURGES (18)

Rachida PERRIOT
1 Rue Emile Deschamps
18000 BOURGES
Tel : 02.48.20.02.02
bourges@arthur-loyd.com

BREST (29)

Erwan LE ROUX
21, rue de Lyon
29200 BREST
Tel : 02.98.46.28.14
contact@arthurloydbretagne.fr

BRIVE-LA-GAILLARDE (19)

Yvon MARTIN
147 Av Jacques et Bernadette Chirac
19100 BRIVE LA GAILLARDE
Tel : 05.40.16.32.20
limoges@arthur-loyd.com

CAEN (14)

Erwan DAVID
39 Rue Saint Sauveur
14000 CAEN
Tel : 02.31.15.60.00
caen@arthur-loyd.com

CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51)

Fabrice VILAIN
27 Rue Ponsardin
51100 REIMS
Tel : 03.26.77.05.05
reims@arthur-loyd.com

CHALON SUR SAONE (71)

Olivia SAUVAT-CORMIER
33 avenue Monnot
71 100 CHALON SUR SAONE
Tel : 03.85.41.42.00
chalon71@arthur-loyd.com

CHARTRES (28)

Alexandre ROS
84 Avenue Maréchal Maunoury -
BP 127
28000 CHARTRES
Tel : 02.37.88.10.10
contact@arthur-loyd28.com

CHÂTEAUX (36)

Benoît PLUMEL
Victoria II - 21 Rue de la Vallée Maillard
BP 90708
41007 BLOIS CEDEX
Tel : 02.54.74.08.88
chateaux@arthur-loyd.com

CLERMONT FERRAND (63)

Cristelle FENET
2 Rue Becquerel
63000 CLERMONT FERRAND
Tel : 04.73.43.41.42
clermont@arthur-loyd.com

COMPIEGNE (60)

Edouard BOUSSION
454 Avenue de la Mare Gessart
60280 VENETTE
Tel : 03.44.300.600
compiagne-oise@arthur-loyd.com

DIJON (21)

Carine PROVOST
10 Rue Jean Giono
21000 DIJON
Tel : 03.80.60.00.00
dijon@arthur-loyd.com

DUNKERQUE (59)

Xavier HUGOT
Parc du Pont Royal - Bât A
251 Avenue du Bois - BP 60159
59832 LAMBERSART Cedex
Tel : 03.20.30.38.38
bmeriaux@arthur-loyd.com

ÉVREUX (27)

Hubert DU MESNIL
264 Rue Jean Monnet
27000 ÉVREUX
Tel : 02.35.60.04.00
rouen@arthur-loyd.com

GRENOBLE (38)

Laure FERRIER
4 Rue de l'Octant
38130 ECHIROLLES
Tel : 04.76.43.15.15
grenoble@arthur-loyd.com

LA GUADELOUPE (97)

Christophe BEUNAICHE
Imm Tsahal, rue Becquerel
ZI Jarry
97122 BAIE MAHAULT
Tel : 05.90.25.62.82
info@arthurloyd-iccdom.com

LA GUYANE (97)

Cécile ROUSSEAU
Route de Baduel, Impasse Saramaka
97300 CAYENNE
Tel : 05.94.25.19.32
info@arthurloyd-iccdom.com

LA MARTINIQUE (97)

Christophe BEUNAICHE
2 Avenue des Arawaks
Bât Eole V - Dillon Sud
97200 FORT DE FRANCE
Tel : 05.96.39.47.17
info@arthurloyd-iccdom.com

LA REUNION (97)

Mounaïm AFIA
Centre d'affaire Savanna
Bat A, n°8 - 14, rue Jules Thirel
97460 SAINT PAUL
Tel : 02 62 82 63 54
m.afia@arthur-loyd.com

LA ROCHELLE (17)

Gilles DESVALLOIS
40 rue chaudrier
BP 1004
17087 LA ROCHELLE Cedex 2
Tel : 05.46.41.48.48
arthur.loyd@online.fr

LA ROCHE-SUR-YON (85)

Emmanuel FERRU & Eric TERRIERE
7 Boulevard Louis Blanc
85000 LA ROCHE SUR YON
Tel : 05.49.52.20.20
poitou.vendee@arthur-loyd.com

LAVAL (53)

Joël GASDON
Bât M - Changé - Parc Technopolis
Rue Louis de Broglie
53810 CHANGÉ
Tel : 02.43.64.32.32
laval@arthur-loyd.com

LE HAVRE (76)

Sylvain MONNIER
29 Quai Casimir Delavigne
76600 LE HAVRE
Tel : 02 35 42 32 00
lehavre@arthur-loyd.com

LE MANS (72)

Benoît PLUMEL
39 Boulevard Demorieux
Bâtiment Epsilon
72100 LE MANS
Tel : 02.43.28.11.11
lemans@arthur-loyd.com

LILLE (59)

Xavier HUGOT
Parc du Pont Royal - Bât A
251 Avenue du Bois - BP 60159
59832 LAMBERSART Cedex
Tel : 03.20.30.38.38
lille@arthur-loyd.com

LIMOGES (87)

Yvon MARTIN
29 Place Jourdan
87000 LIMOGES
Tel : 05.40.16.32.20.
limoges@arthur-loyd.com

LORIENT (56)

Erwan LE ROUX
50, Boulevard Cosmao Dumanoir
56100 LORIENT
Tel : 02.97.82.40.40
contact@arthurloydbretagne.fr

LYON (69)

Jean-Pascal DENYS
15 Rue Bossuet
69006 LYON
Tel : 04.72.83.08.08
contact@briceroberet.com

MACON (71)

Michaël MARAS
1 Rue de la logistique
42000 SAINT ETIENNE
Tel : 04.77.73.77.37
saint-etienne@arthur-loyd.com

METZ (57)

Grégory BIGEL
15 bis Rempart Saint Thiébault
57000 METZ
Tel : 03.72.39.10.60
metz@arthur-loyd.com

MONTELMAR (26)

Catherine BARUSTA
Le Petit Pélican
Boulevard Albert Lebrun
26200 MONTELMAR
Tel : 04.75.04.25.83
montelmar@arthur-loyd.com

MONTPELLIER (34)

Michel PEINADO
Bât les Centuries - Bât 2
101 Place Pierre Duhem
34000 MONTPELLIER
Tel : 04.67.20.00.00
arthur34@arthur-loyd.com

MULHOUSE (68)

Florent MIRBEY
13 A Rue de Sélestat
67300 SCHILTIGHEIM
Tel : 06 81 19 09 56
fmirbey@arthur-loyd.com

NANCY (54)

Grégory BIGEL
Ecoquartier Nancy Grand Coeur
7 rue Alexandre 1^{er}
54000 NANCY
Tel : 03.83.36.78.26
nancy@arthur-loyd.com

NANTES (44)

Yvan QUILLEC
Play'L - 1 impasse Serge Reggiani
44800 SAINT-HERBLAIN
Tel : 02.40.74.74.74
nantes@arthur-loyd.com

NARBONNE (11)

Michel PEINADO
Immeuble Quai Wilson - Bât 1 Carrefour
del'Hours
34500 BÉZIERS
Tel : 04.67.00.74.00
arthur341166@arthur-loyd.com

NOS AGENCES



NICE-SOPHIA ANTIPOLIS (06)

Alexandre CAPONY & Frédéric GÉRARD

1208 Route des Lucioles
Espace Beethoven – Bat 2
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
Tel : 04.22.13.13.07
nice@arthur-loyd.com

NÎMES (30)

Michel PEINADO

L'Alphatis
55 Allée de l'Argentine
30900 Nîmes
Tel : 04.66.23.11.55
arthur30@arthur-loyd.com

NIORT (79)

Emmanuel FERRU & Patrick FRUY

493 Avenue de Paris
79000 NIORT
Tel : 05.49.52.20.20
poitou.vendee@arthur-loyd.com

ORLEANS (45)

Virginie SIRIEX

5 Rue Claude Lewy
45000 ORLEANS
Tel : 02.38.62.51.00
contact@arthurloyd-orleans.com

PARIS – ILE DE France (75-92)

Pierre-Antoine MATRAND

WOJO
88 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE
Tel : 01.45.200.500
idf@arthur-loyd.com

PAU (64)

Julie PASQUES

3 Place François Mitterrand
64140 BILLIERE
Tel : 05.64.27.00.10
contact@arthur-loyd-64.com

PERIGUEUX (24)

Yvon MARTIN

4 Impasse des Trois Chênes
24660 Notre-Dame-de-Sanilhac
Tel : 05.40.16.32.20.
limoges@arthur-loyd.com

POITIERS (86)

Eric TERRIERE & Emmanuel FERRU

6 Rue Bessie Coleman
Rond-point de l'Aéroport
86000 POITIERS
Tel : 05.49.52.20.20
poitou.vendee@arthur-loyd.com

REIMS (51)

Fabrice VILAIN

27 Rue Ponsardin
51100 REIMS
Tel : 03.26.77.05.05
reims@arthur-loyd.com

RENNES (35)

Benoit PLUMEL

4 Rue Alphonse Chérel
35000 RENNES
Tel : 02.99.87.01.01
rennes@arthur-loyd.com

ROANNE (42)

Mirzan CRNIC

53 rue Albert Thomas
42300 ROANNE
Tel : 04.77.73.77.37
saint-etienne@arthur-loyd.com

ROMANS-SUR-ISERE (26)

Sébastien BESSON

19 A Avenue des Langories
26000 VALENCE
Tel : 04.75.55.50.50
valence@arthur-loyd.com

ROUEN (76)

Hubert DU MESNIL

129 Rue Edouard Deboutteville
76160 SAINT MARTIN DU VIVIER
Tel : 02.35.600.400
rouen@arthur-loyd.com

SAINT ETIENNE (42)

Michaël MARAS

1 Rue de la logistique
42000 SAINT ETIENNE
Tel : 04.77.73.77.37
saint-etienne@arthur-loyd.com

SAINT-NAZAIRE (44)

Yvan QUILLEC

Immeuble Arbor Jovis
3 Boulevard du Zénith
44800 SAINT-HERBLAIN
Tel : 02.40.74.74.74
nantes@arthur-loyd.com

SEINE-ET-MARNE (77)

Brice CHARPENTIER

1 Rue Georges Charpak
Bât B
77127 LIEUSANT
Tel : 01.64.13.05.37
contact77-91@arthur-loyd.com

SOISSONS (02)

Jean-Luc HERMENT

57 Avenue de Paris - 1er étage
02200 SOISSONS
Tel : 03.23.555.555
aisne@arthur-loyd.com

STRASBOURG (67)

Cédric BRIGMANN

13 A Rue de Sélestat
67300 SCHILTIGHEIM
Tel : 06.40.57.27.50
cbrigmann@arthur-loyd.com

THIONVILLE (57)

Grégory BIGEL

15 bis Rempart Saint Thiébault
57000 METZ
Tel : 03.72.39.10.60
metz@arthur-loyd.com

TOULOUSE (31)

Jonathan JINKINS

18 Boulevard Lazare Carnot
BP 67131
31071 TOULOUSE CEDEX 7
Tel : 05.62.57.62.57
contact@arthur-loyd-31.com

TOURS (37)

François BOILLE

47 Rue Edouard Vaillant
37000 TOURS
Tel : 02.47.75.07.50
contact@arthurloyd-tours.com

TROYES (10)

Alexandre ANTOINE

84, rue Jean Baptiste Colbert
10600 Chapelle St Luc
Tel : 03.25.45.79.76
troyes@arthur-loyd.com

VALENCE (26)

Sébastien BESSON

19 A Avenue des Langories
26000 VALENCE
Tel : 04.75.55.50.50
valence@arthur-loyd.com

VALENCIENNES (59)

Xavier HUGOT

1 Rue du Sénateur Girard
59300 VALENCIENNES
Tel : 03.27.28.24.24
valenciennes@arthur-loyd.com

VAR EST (83)

Alexandre CAPONY & Frédéric GÉRARD

1208 Route des Lucioles
Espace Beethoven – Bat 2
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
Tel : 04.22.13.13.07
nice@arthur-loyd.com

VICHY (03)

Mathieu PÉPIN

18 Avenue du Président Doumer
03200 VICHY
Tel : 04.70.96.69.83
arthurloyd.portesdauvergne@gmail.com

VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE (69)

Sandrine PISSARD

305 Rue Gabriel Voisin - Parc Lagune - Bât C
69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE
Tel : 04.74.070.070
villefranche@arthur-loyd.com

STRUCTURES TRANSVERSES

ARTHUR LOYD ASSET MANAGEMENT

Jean-Bruno BES DE BERG

WOJO - 88 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE
Tel : 01.45.20.22.00
jb.besdesberc@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD INVESTISSEMENT

Pierre-Antoine MATRAND

WOJO
88 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE
Tel : 01.45.20.22.00
investissement@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD ÉTUDES ET RECHERCHE

Cévan TOROSSIAN

WOJO
88 Avenue Charles de Gaulle 92200
NEUILLY SUR SEINE
Tel : 01.45.20.22.00
research@arthur-loyd.com

ARTHUR LOYD LOGISTIQUE

Didier TERRIER

15 Rue Bossuet
69006 LYON
Tel : 08.11.22.80.00
logistique@arthur-loyd.com

SIÈGE ARTHUR LOYD

ARTHUR LOYD FRANCE

Audrey JACATON

Parc du Pont Royal – Bât A - 251, Avenue du Bois
BP 60159 - 59832 LAMBERSART Cedex
Tel : 08.20.67.02.46 - ajacaton@arthur-loyd.com



CRÉATEUR «DE»
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ÉTUDE DU MARCHÉ 2022

ÉDITION 2023

+ de 30 ans
d'existence



360 collaborateurs
qualifiés & motivés

+ de 70 Agences
partout en France



3 Structures Transverses :
Investissement - Logistique
Asset Management



3 260 000 m² commercialisés



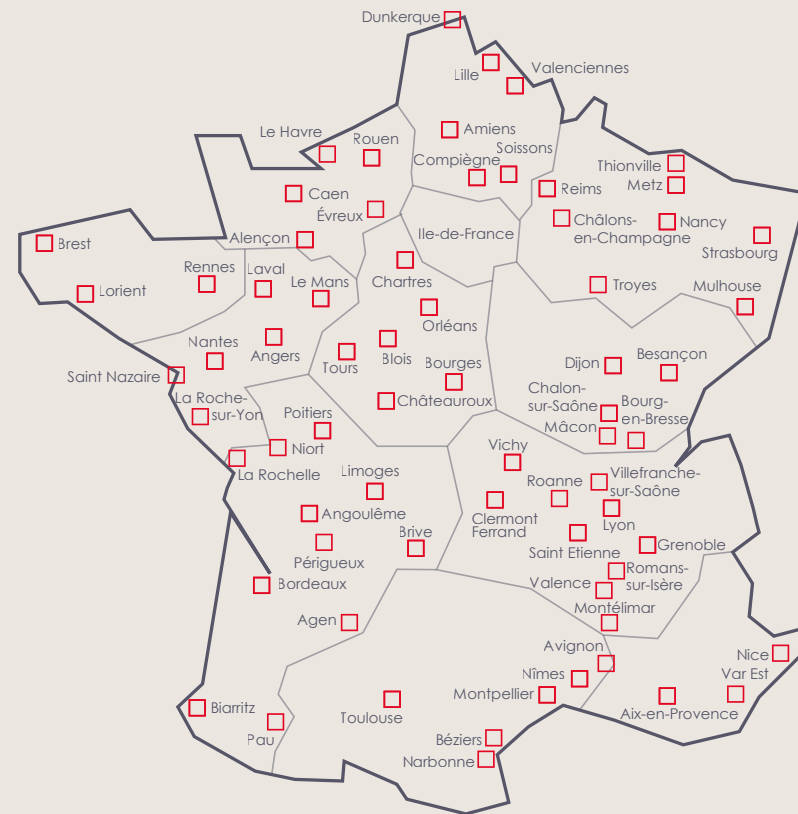
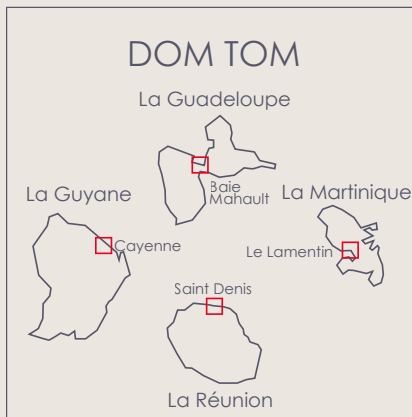
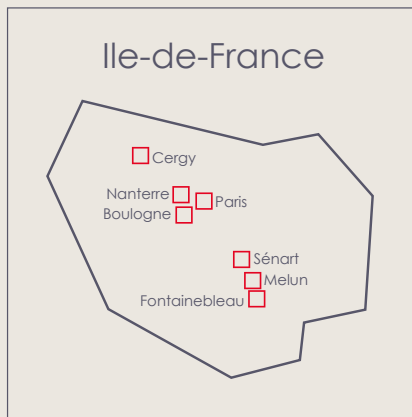
3 070 transactions



53,35 M€ de CA



Leader de l'immobilier
d'Entreprise et de
Commerce en Régions



ARTHUR LOYD lille

Parc du Pont Royal - Bâtiment A - 251, Avenue du Bois
BP 60159 - 59832 Lambersart Cedex

Tél. 03 20 30 38 38 - e-mail : lille@arthur-loyd.com - arthur-loyd.com/lille