

AFR

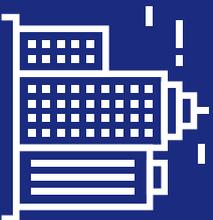
immobilier
d'entreprise
et d'activité

ROOM



BUREAUX | ENTREPÔTS | COMMERCE | INVESTISSEMENT

ETUDE MARCHÉ



Bureaux | Lille Métropole

SOMMAIRE

Etude de Marché Tertiaire | Investissement



01

ARROW IMMOBILIER

P01

02

LA MÉTROPOLE LILLOISE

P04

03

ANALYSE DU MARCHÉ

P05

04

LES DIFFERENTS
SECTEURS DU MARCHÉ

P09

05

TRACK RECORDS

P24

06

L'INVESTISSEMENT

P26

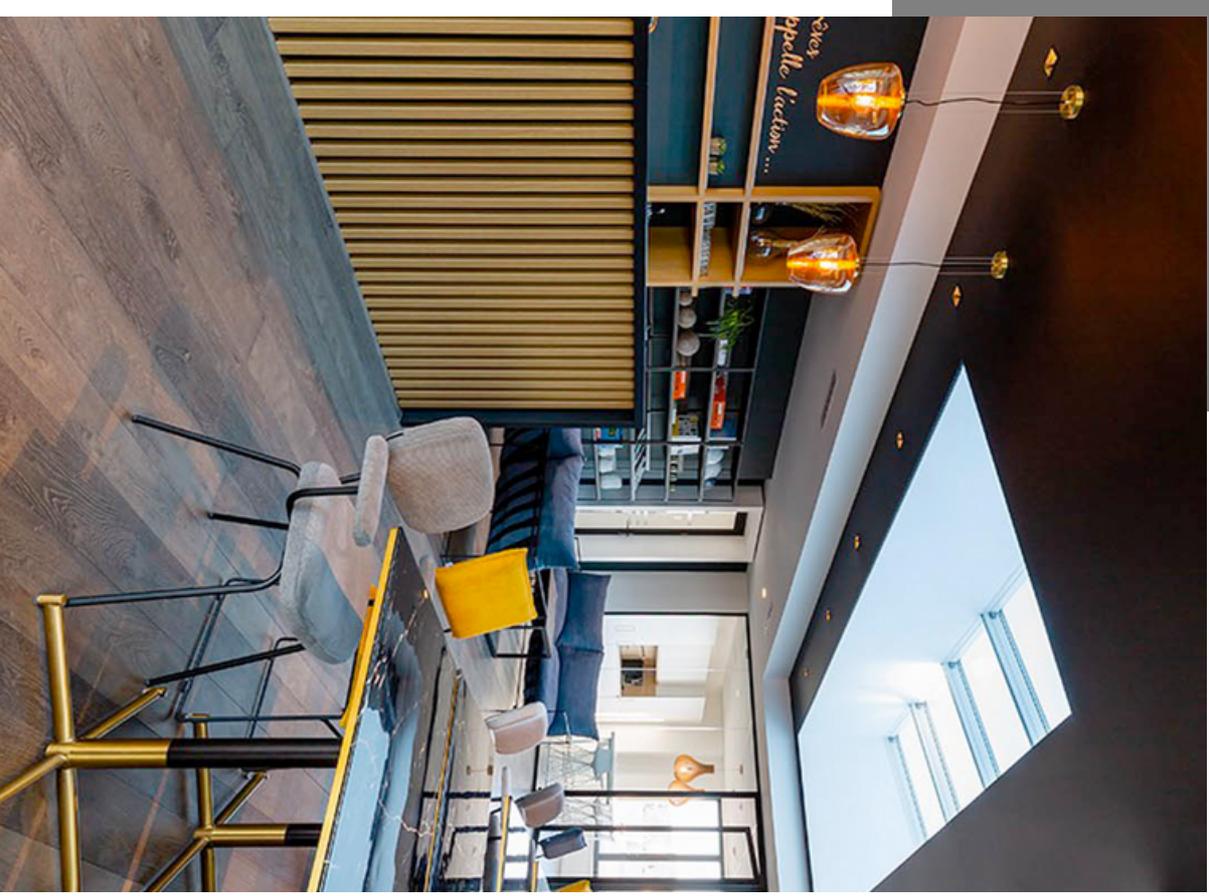
ARROW

Élargissez votre champ de vision.
Passez à l'étape d'après.

Spécialistes en conseil et en commercialisation de **bureaux**, de **locaux d'activité**, **d'entrepôts** et de **commerces**, nos consultants assurent un accompagnement sur mesure dans tous les projets immobiliers au cœur de notre secteur de prédilection : **la Métropole Lilloise et les Hauts-de-France**.

Aujourd'hui, c'est une équipe de 21 passionnés qui se développe et s'anime autour de leur leitmotiv :

« **Placer le client au centre de son projet, être force de proposition et de conseil dans un esprit collaboratif, en cultivant le bien-être au travail.** »



Le Pilat | Marcq en Baroeul

Une équipe spécialisée

Les Fondateurs

Direction & Investissement



Julien
SLEMBROUCK



Benoit
FOUVEZ

Communication



Dorothée
SURREAUX



Roxane
DECALF

Administratif



Caroline
WASTAUX



Séverine
HAECK



Jennifer
SPITAEELS



Marine
FUMERY

Bureaux



Maxence
SENECHAL



Mathieu
FREMONT



Cyril
RAMON



Joséphine
CLADET

Locaux d'Activités | Entrepôts



Théo
DEBUSSCHERE



Elodie
RAVENEL



Julie
BENOIT



En
recrutement

Commerces | Retail



Lionel
BARCHECHATH



Barthélémy
PUCHOIS



Emma-Lou
CAULIER



Marie
BAILLET



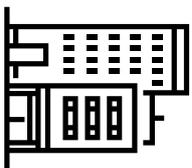
En
recrutement

ARROW **3ÈME ACTEUR** **SUR LE MARCHÉ LILLOIS**

EN 2022

+ 95 transactions

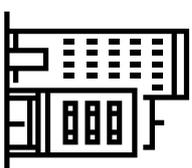
90 000 m²



SUR 7 ANS

565 transactions

585 000 m²





A MOINS D'1H30 DES PRINCIPALES CAPITALS ECONOMIQUES
Paris | Bruxelles | Londres = Métropole Européenne



2ÈME MARCHÉ DE BUREAUX EN REGION



1ÈRE CONCENTRATION DE SIEGES SOCIAUX INTERNATIONAUX
(Hors Paris)



1ER INCUBATEUR & ACCELERATEUR NUMERIQUE EN FRANCE = EURATECHNOLOGIES



4ÈME REGION INDUSTRIELLE DE FRANCE



2ÈME VILLE LA + ATTRACTIVE EN TERME D'EMPLOIS & DE LOGEMENTS

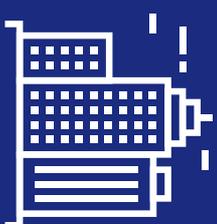


6ÈME VILLE LA + ATTRAYANTE POUR LES CADRES

LA METROPOLE EUROPEENE LILLOISE



Oikos - Marcq en Baroeul



BUREAUX



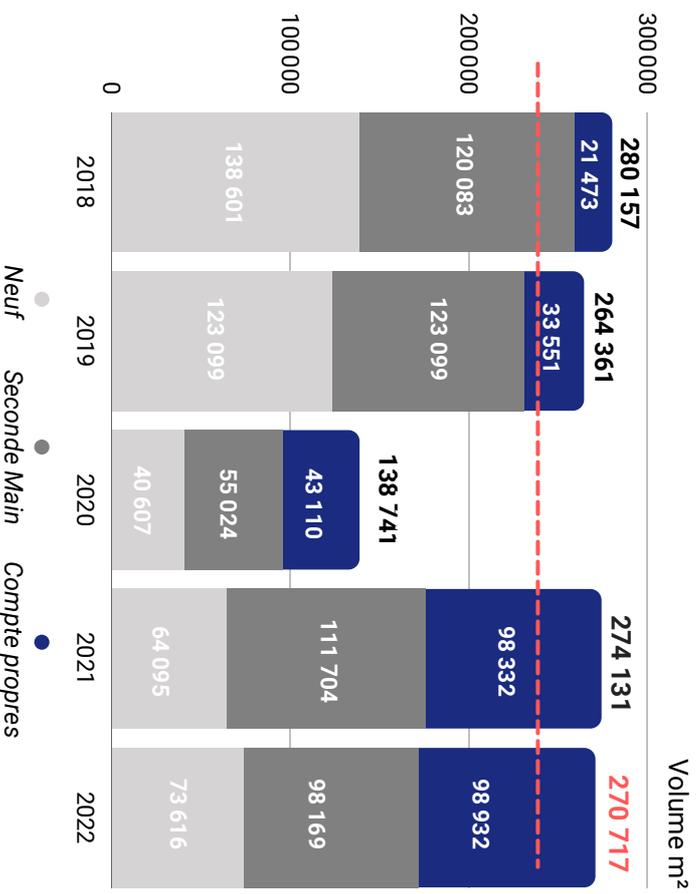
Qualia - Villeneuve d'Ascq



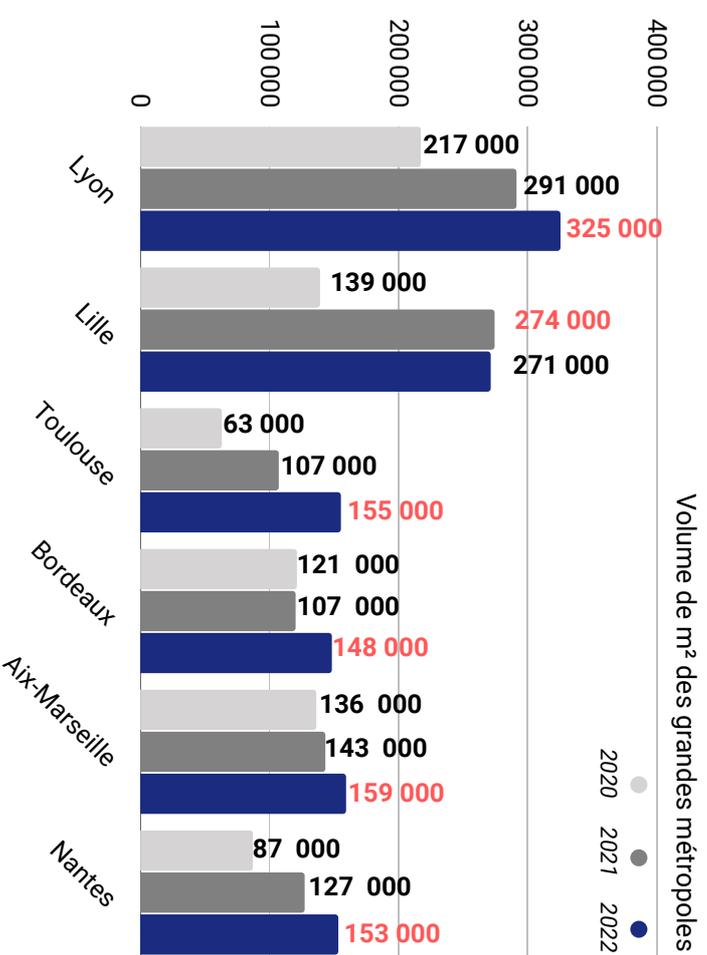
Metronom - Lille

Lille 2ème marché des régions

3ème meilleure année pour la Métropole Lilloise



Une deuxième place, une nouvelle fois, confirmée



387 T dont 39 T supérieures à 1000 m² et 5 T supérieures à 5000 m²

Total 387 T

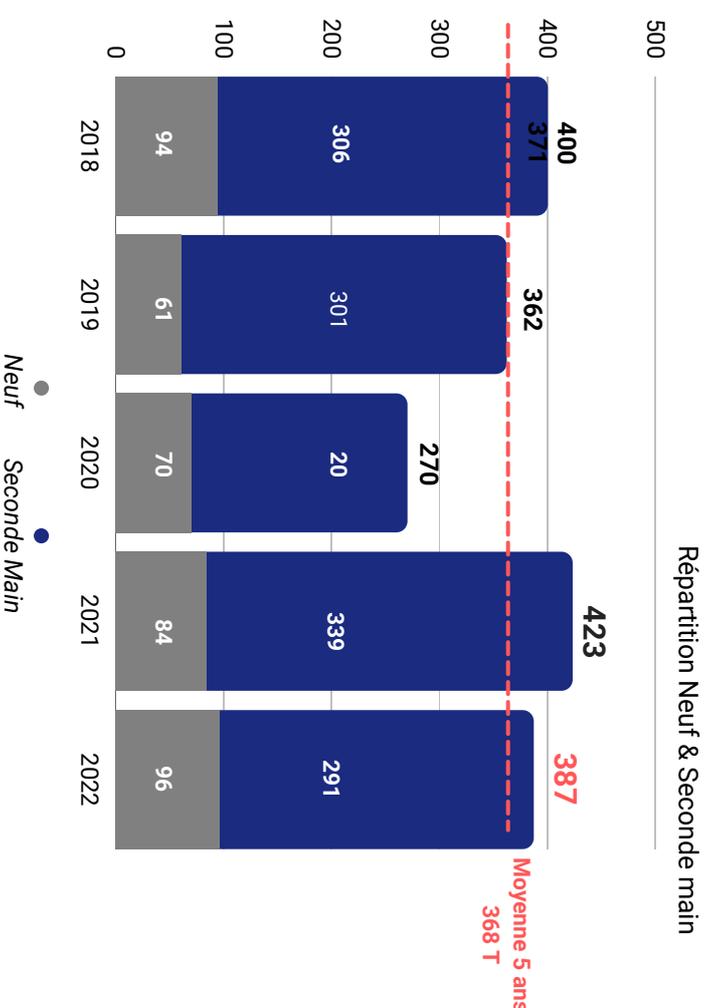
96 T Neuf

291 T Seconde main

348 T < 1000 m²

39 T > 1 000 m²

Nombre de transactions soutenu



2022 Surperformance des transactions inférieures à 1000 m² (348 T)

Transactions par tranche de surfaces

	< 500m ²	500 à 1000m ²	1000 à 2500m ²	> 2500m ²
2018	297	52	53	22
2019	276	36	32	20
2020	207	38	19	6
2021	326	52	24	21
2022	283	65	30	9
Moyenne sur 5 ans	278	49	32	16

DEALS REFERRENTS 2022



Sensorium | Euraille | 8 940 m²



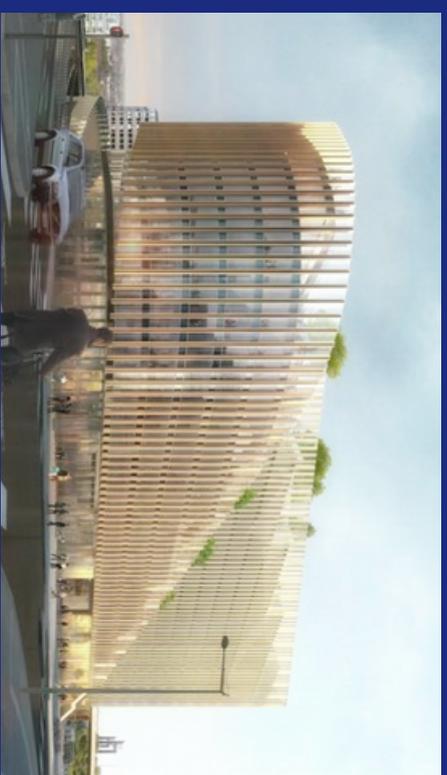
Imaginarium | Wasquehal | 14 313 m²



Hope | Villeneuve d'Ascq | 4 298 m²



Business Pôle | Villeneuve d'Ascq | 3 270 m²

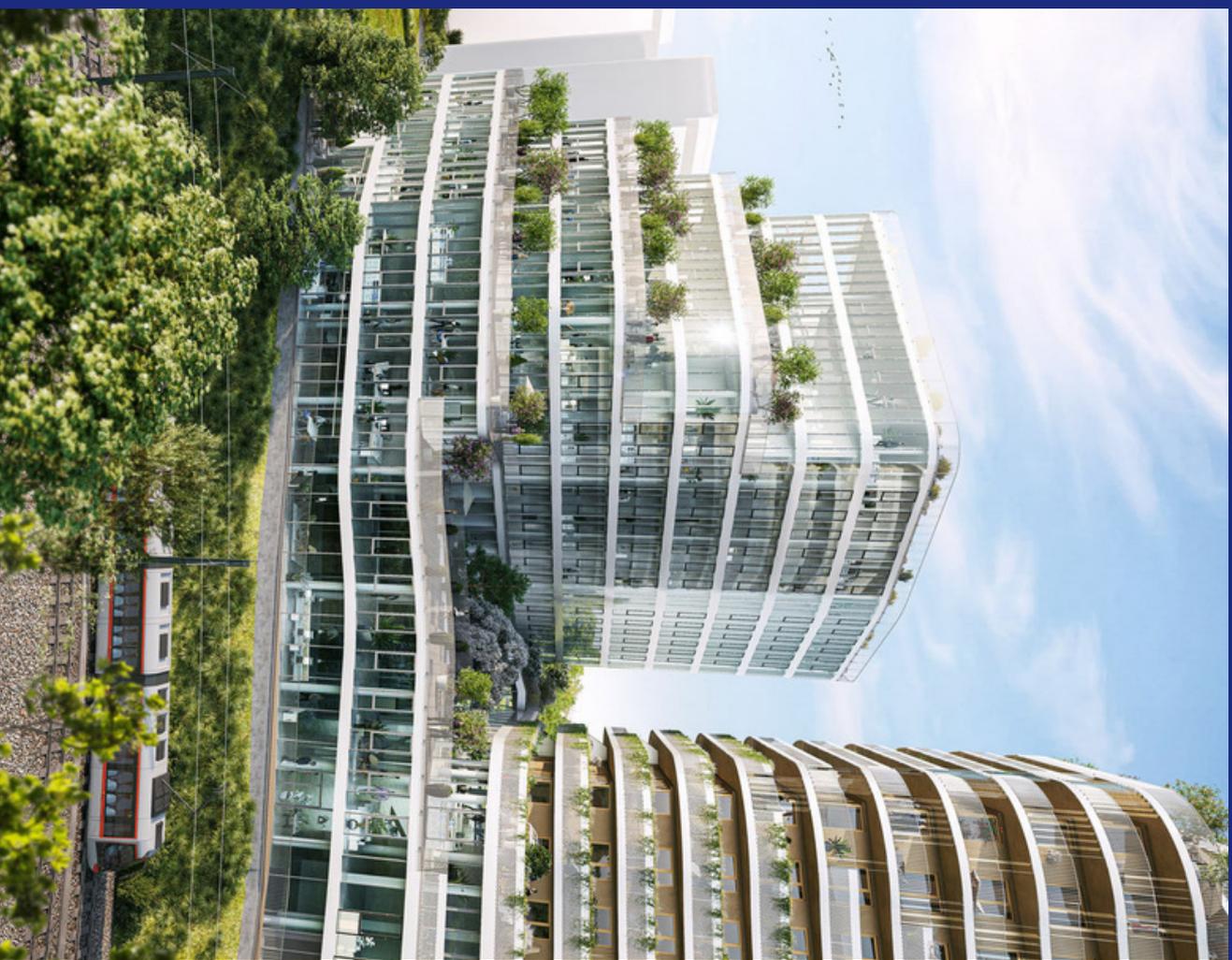


Shake | Euraille | 4 670 m²



ANALYSE DU MARCHÉ PAR SECTEUR

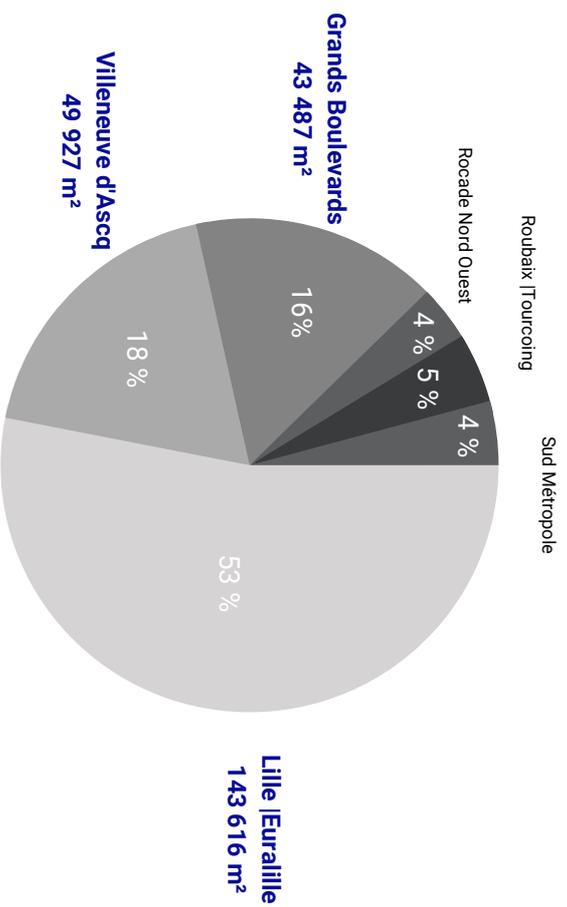
- ⊕ LILLE | EURAILLIE
- ⊕ GRANDS BOULEVARDS
- ⊕ VILLENEUVE D'ASCQ
- ⊕ ROCADE NORD OUEST
- ⊕ ROUBAIX | TOURCOING
- ⊕ SUD METROPOLÉ



Emblem | Eurailille | 8 800 m²

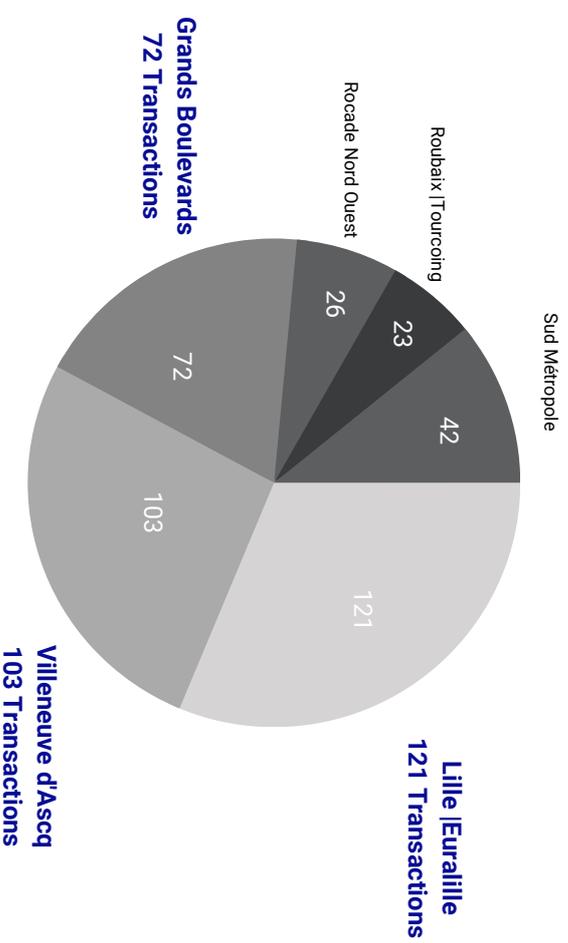
La demande placée se situe nécessairement à moins de 15 mn des Gares de Lille

87 % du volume global sur 3 secteurs



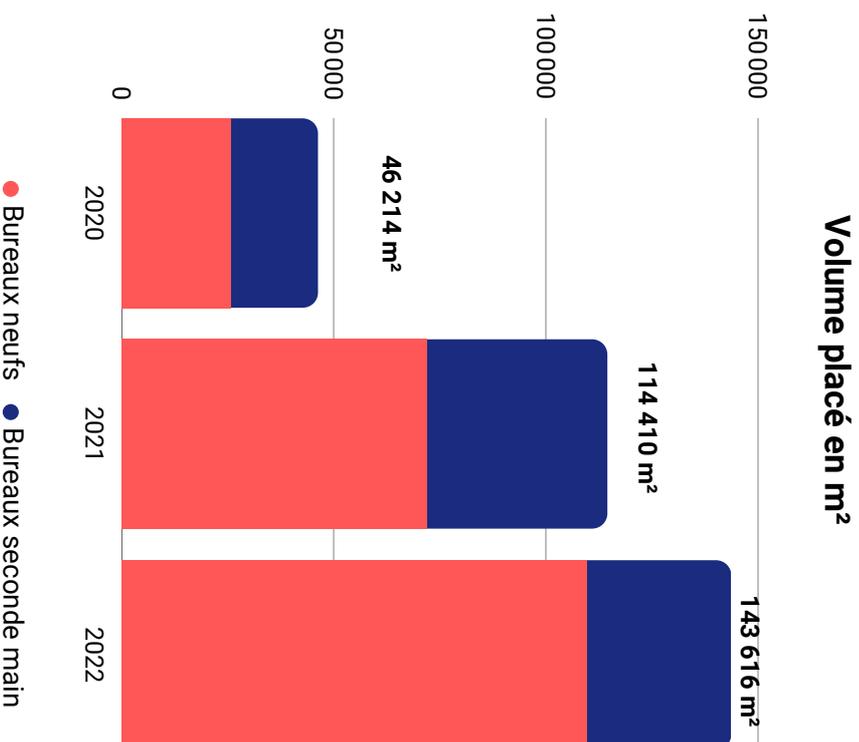
87 % du marché en volume
237 030 m² | 296 T
Lille - Eurailille | Villeneuve d'Ascq | Grands Boulevards

76 % du total des transactions sur 3 secteurs



Lille | Euratlille

" LE PLUS GROS TAKE-UP "



53% du marché en volume

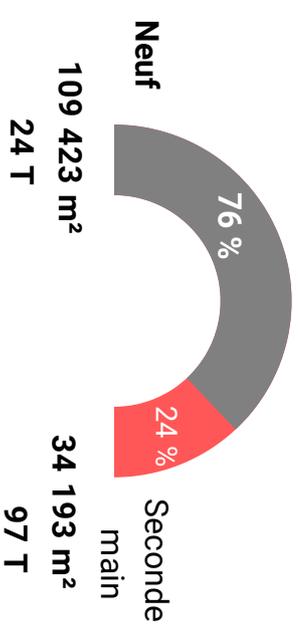
143 616 m² | 121 T

VALEURS
PRIME

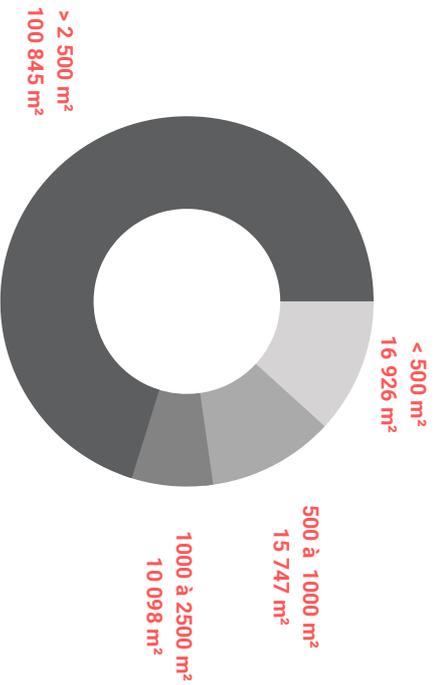
Neuf
300 €
Seconde main
220 €

ht/m²/an

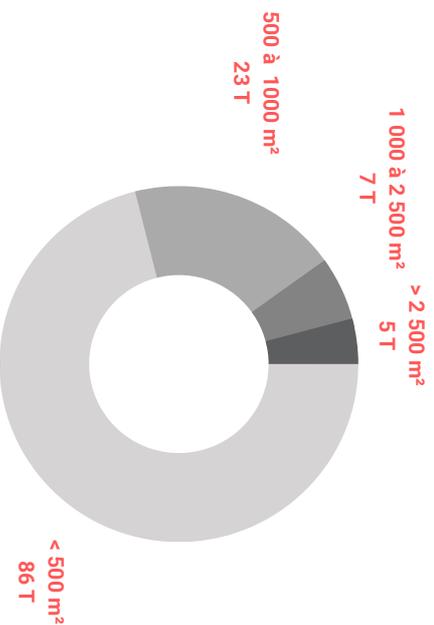
Lille | Euratlille



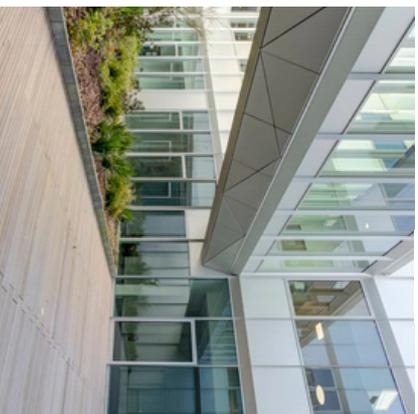
Volume porté par les Grands Comptes



Nombre de Transactions porté par les PME



Les OFFRES SIGNIFICATIVES



Le 31 Béthune | 1 000 m²



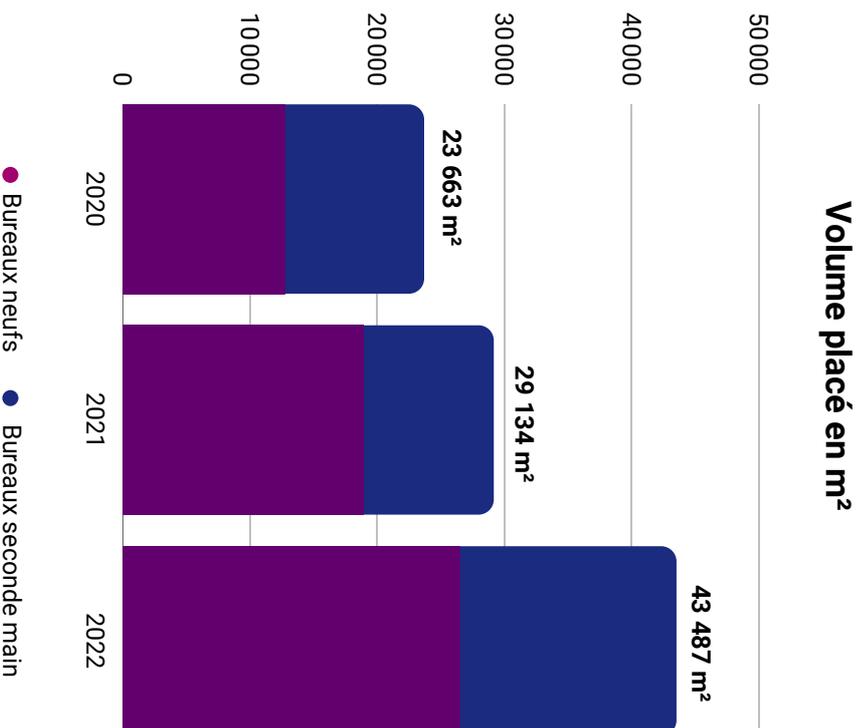
Shake | 4 000 m²



Lilleurope | 5 500 m²

Grands Boulevards

" UN BEAU REBOND POUR 2022 "



16 % du marché en volume

43 487 m² | 722 T

VALEURS
PRIME

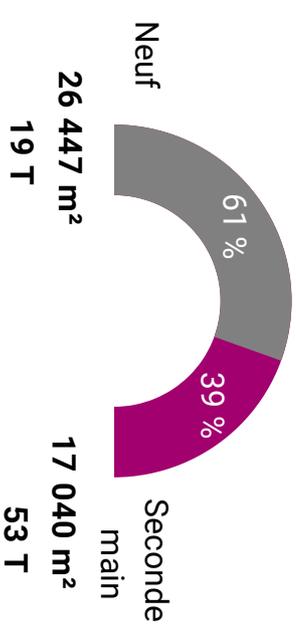
Neuf
Seconde main

195€

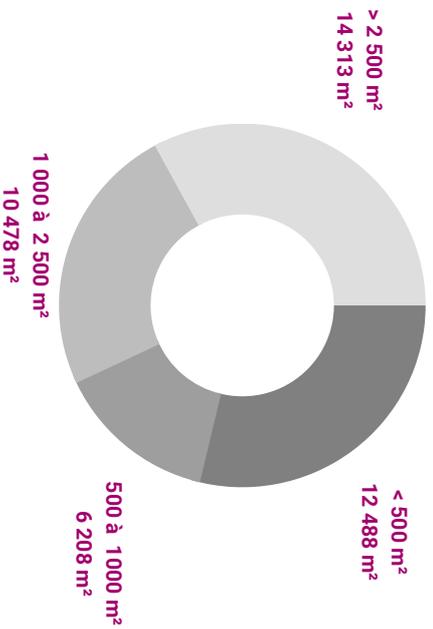
155€

ht/m²/an

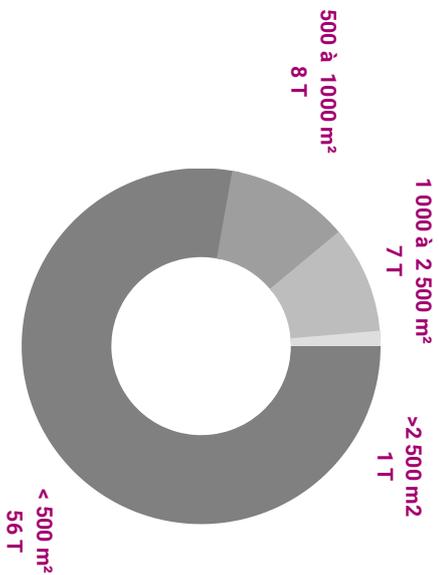
Grands Boulevards



Volume réparti de façon homogène entre tranche de surfaces



Nombre de Transactions porté par les PME



Les OFFRES SIGNIFICATIVES



Le Corner | Marcq en Barceuil | 2 000m²



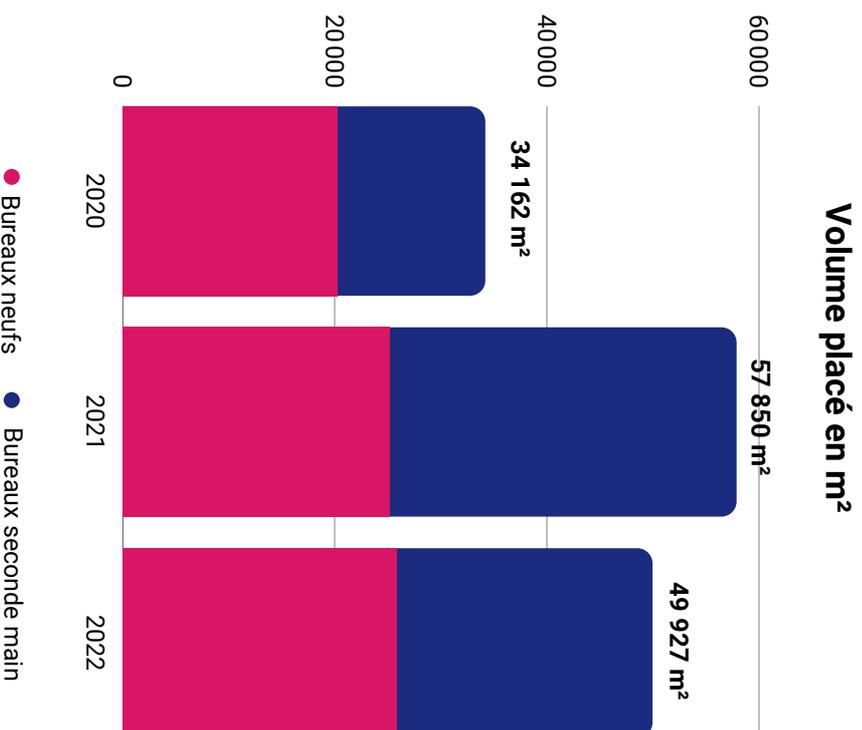
Le Pearl | Marcq en Barceuil | 4 500 m²



Oikos | Marcq en Barceuil | 1 500 m²

Villeneuve d'Ascq

" DEUXIÈME MARCHÉ DE LA MEL "

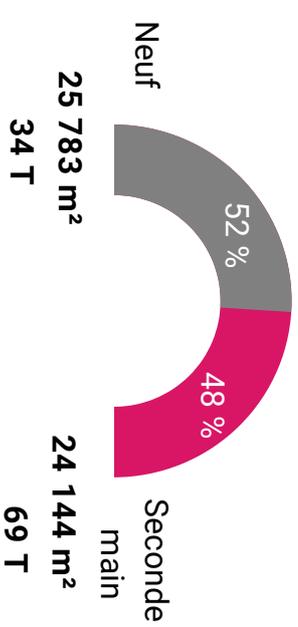


18 % du marché en volume
49 927 m² | 103 T

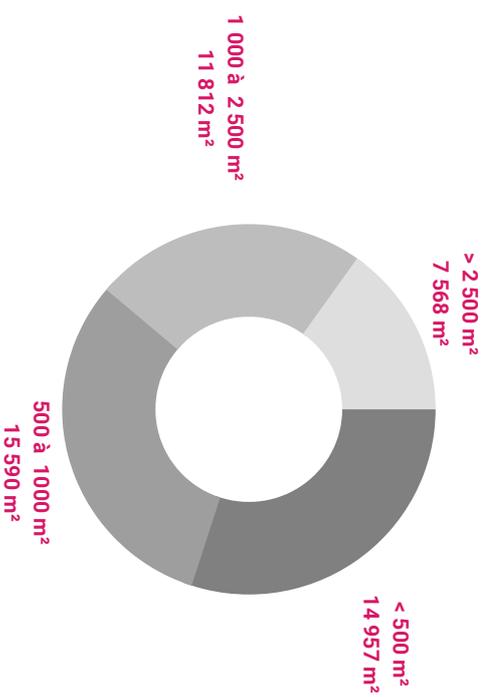
VALEURS PRIME

Neuf 180€
Seconde main 150€

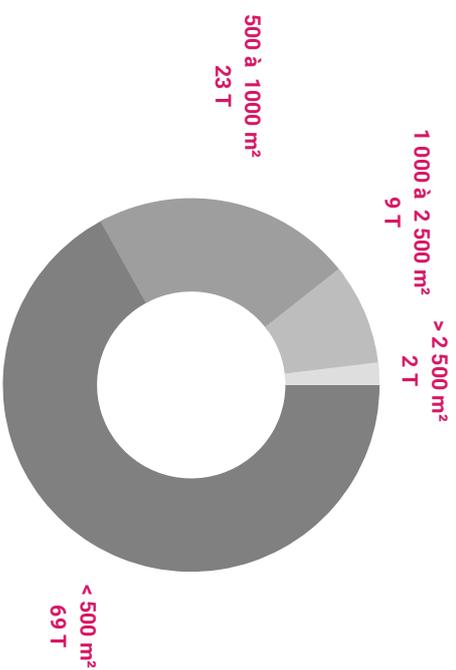
Villeneuve d'Ascq



Baisse significative des transactions supérieures à 2 500 m²



Seulement 11 transactions supérieures à 1 000 m²



Les OFFRES SIGNIFICATIVES



Green Office | 2 600 m²



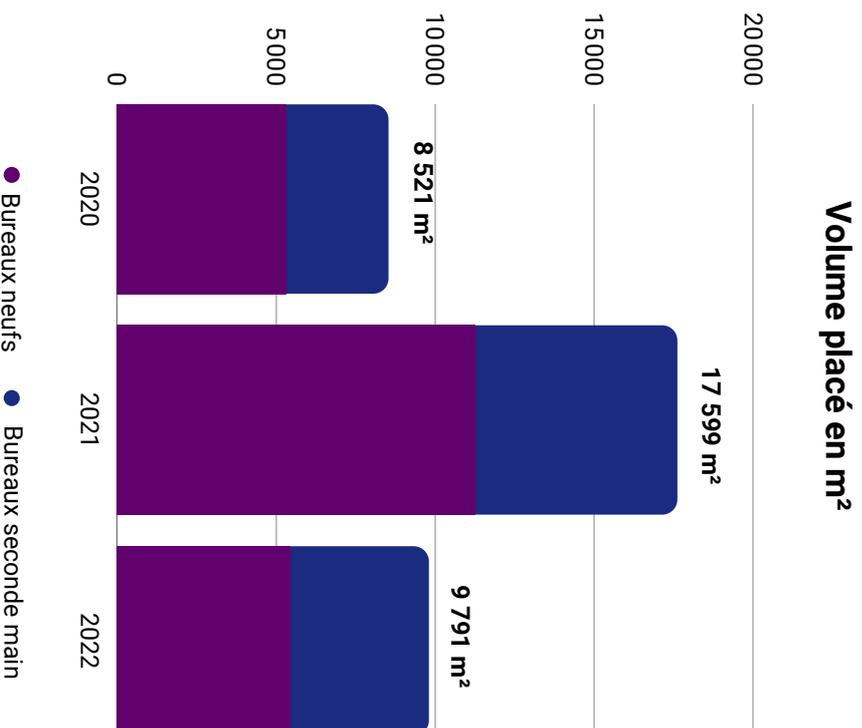
Dream Work | 500 m²



Les Damiens Maillerie | 2 400 m²

Rocade Nord Ouest

" TERRE D'INVESTISSEURS UTILISATEURS "



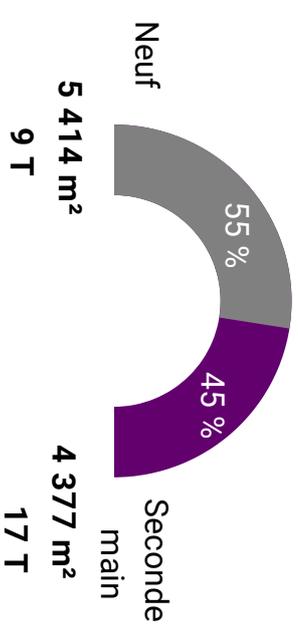
4 % du marché en volume

9 791 m² | 26 T

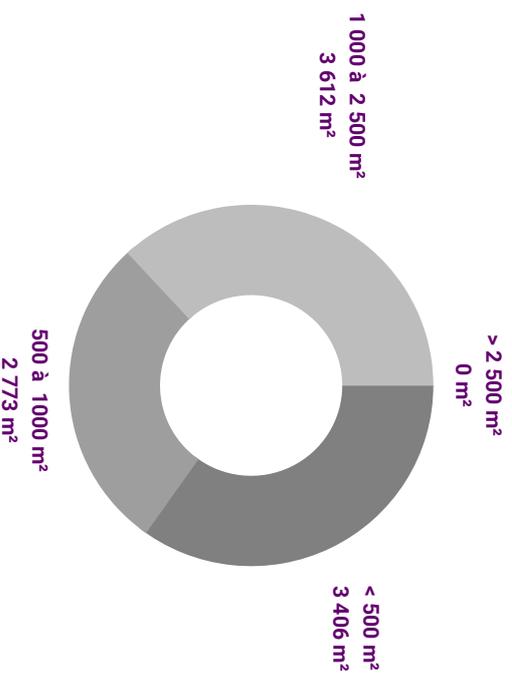
VALEURS
PRIME

Neuf
155€
Seconde main
140€

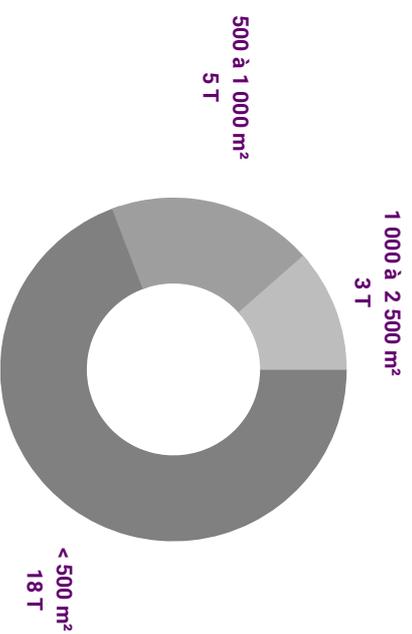
Rocade Nord Ouest



Volume par tranche de surfaces



Nombre de Transactions par tranche



Les OFFRES SIGNIFICATIVES



Cap Verde | Capinghem | 750 m²



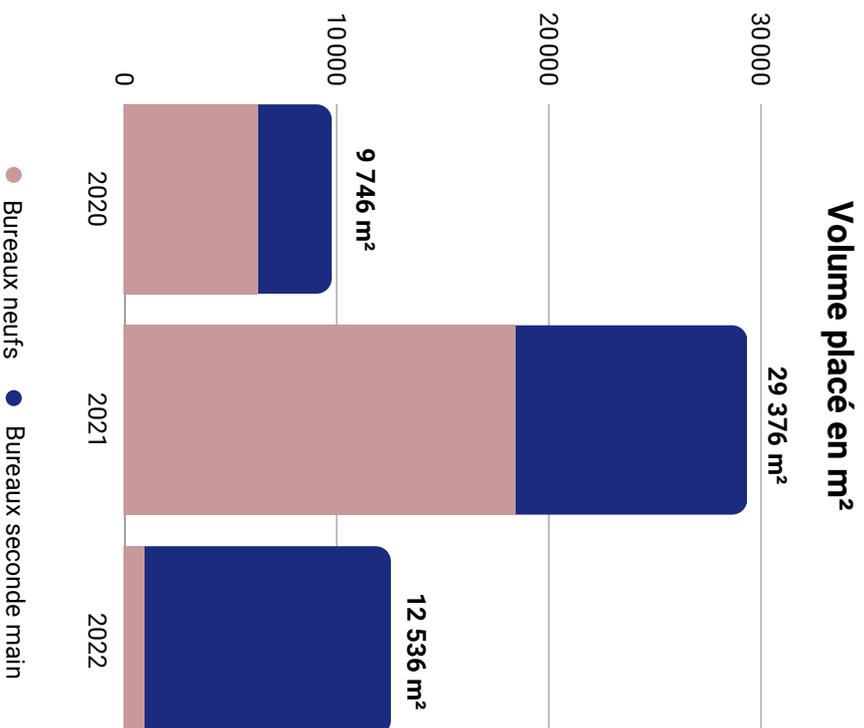
PAVé stratégique | Marcq en B. | 6 000 m²



La Chapelle d'Armentières | 500 m²

Roubaix Tourcoings

" UN PARC TERTIAIRE VIEILLISSANT "

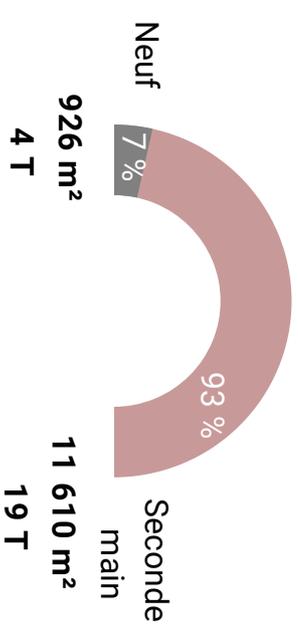


5 % du marché en volume
12 536 m² | 23 T

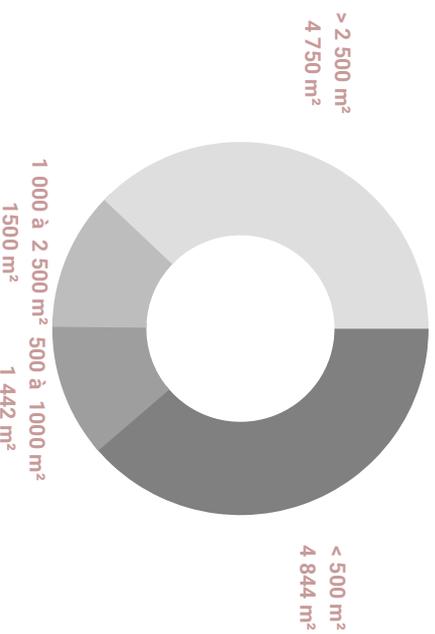
VALEURS
PRIME

Neuf
145€
Seconde main
130€

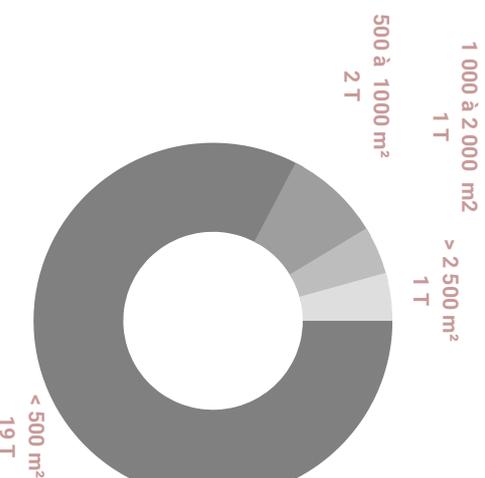
Roubaix Tourcoings



Volume par tranche de surfaces



Nombre de Transactions par tranche



Les OFFRES SIGNIFICATIVES



Quator | Roubaix | 2400 m²



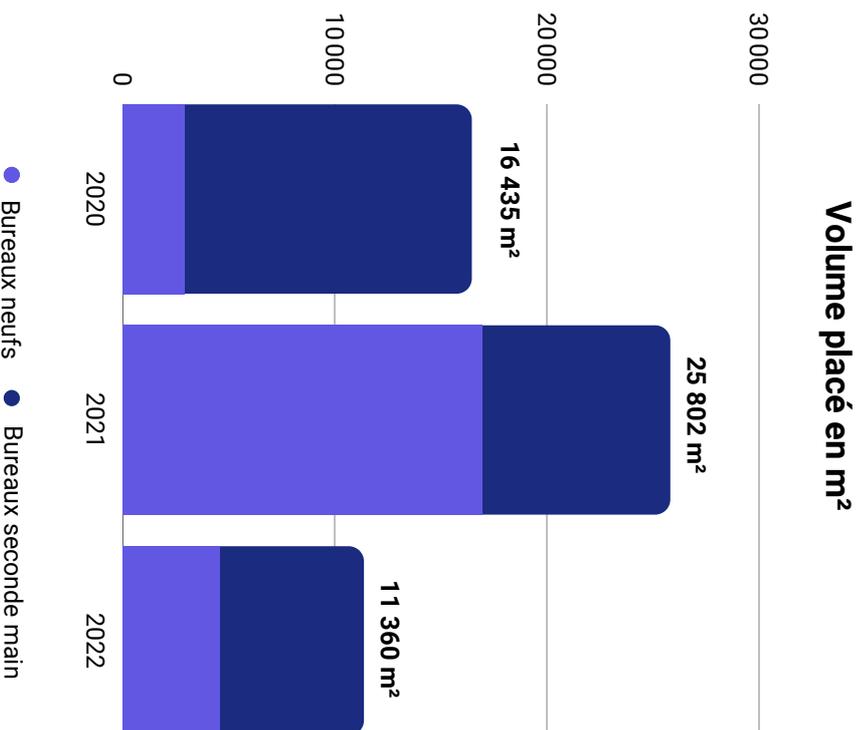
Mercure | Tourcoing | 2 000 m²



Barbieux | Roubaix | 500 m²

Sud Métropole

" SECTEUR EN MANQUE D'OFFRES NEUVES "



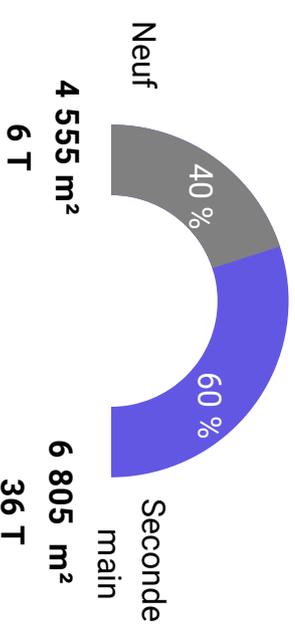
4 % du marché en volume

1 1 360 m² | 42 T

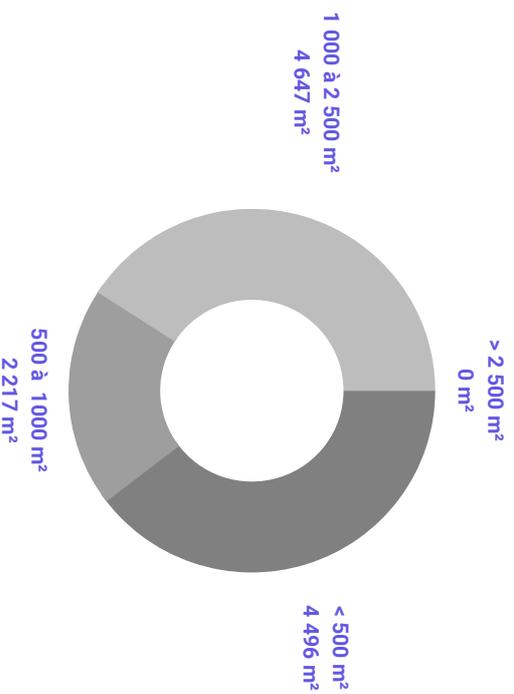
VALEURS
PRIME

Neuf
150€
Seconde main
125€

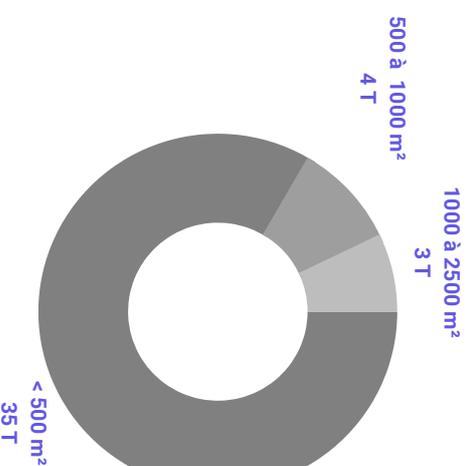
Sud Métropole



Faible volume



Grand nombre de Transactions (42 T)



Les OFFRES SIGNIFICATIVES



Arteparc | Lesquin | 850 m²



Parc Vendôme | Lesquin | 600 m²



CRT | Sainthlin en Méantois | 350 m²

LES VALEURS LOCATIVES PAR SECTEUR

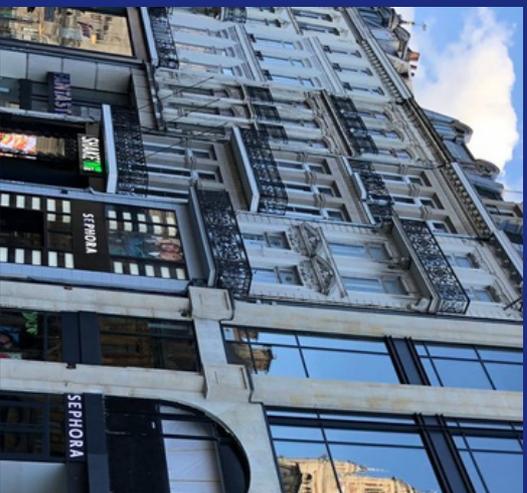
SECTEUR	NEUF		SECONDE MAIN	
	<i>Prime</i>	<i>Moyenne</i>	<i>Prime</i>	<i>Moyenne</i>
Euralille	240	205	220	170
Lille	300	195	250	160
Grands Boulevards	195	160	155	135
Villeneuve d'Ascq	180	160	150	125
Rocade Nord-Ouest	155	145	140	120
Roubaix Tourcoing	145	145	130	115
Sud Métropole	150	145	125	110

ht/m²/an

TRACK RECORDS ARROW



Nouvelle Ere | V. d'Ascq | 580 m²



Grand'Place | Lille | 350 m²



Business Park | Marcq en Barœul | 3 transactions pour 2 700 m²
794 m²



Grands boulevards | Wasquehal | 2 transactions pour 2 800 m²
950 m²



Central Gare | Lille | 485 m²



Green Park | V. d'Ascq | 732 m²



QUELLES PERSPECTIVES POUR 2023 ?

Le marché de l'immobilier d'entreprise lillois brille en 2022 grâce à la profondeur de la demande qui reste soutenue, boostée par la dynamique du tissu économique local et par l'attractivité du territoire pour les Grands Comptes nationaux. L'offre reste maîtrisée puisque son stock n'est jamais supérieur à 15 mois de commercialisation, grâce à une livraison parfaitement cadencée du Neuf et d'une absorption fluide du Seconde-main de qualité.

La demande dans le Neuf restera forte car motivée par des enjeux de flexibilité, créés par les nouveaux modes de travail, mais aussi de plus en plus exigeante pour répondre aux enjeux sociétaux et environnementaux. Cependant, la hausse des matières premières, la pénurie de main-d'œuvre, la juste exigence liée aux normes environnementales, adossés à la flambée des taux d'emprunt, va mécaniquement freiner les lancements de programmes.

Cette réduction probable de l'offre neuve, couplée à une demande soutenue, devrait provoquer un effet inflationniste sur les loyers de marché, qui vont s'envoler sur le Neuf dans un premier temps, pour tirer ceux du Seconde-main vers le haut, par logique de cohérence de marché. A contrario, les prix des fonciers devraient se stabiliser et créer de nouvelles opportunités pour les acteurs de la promotion.



Hope | Villeneuve d'Ascq | 6 000 m²



Sensorium | La Madeleine | 18 000 m² | >100 M€

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN METROPOLLE LILLOISE



Agora | Lille | 15 100 m² | > 75 M€



Crédit du Nord | Lille | 13 000 m² | > 55 M€

LILLE 2ème

MARCHE DES REGIONS

461 M€

INVESTIS
4ème meilleure année historique

28

TRANSACTIONS

4,00%

Taux prime loué

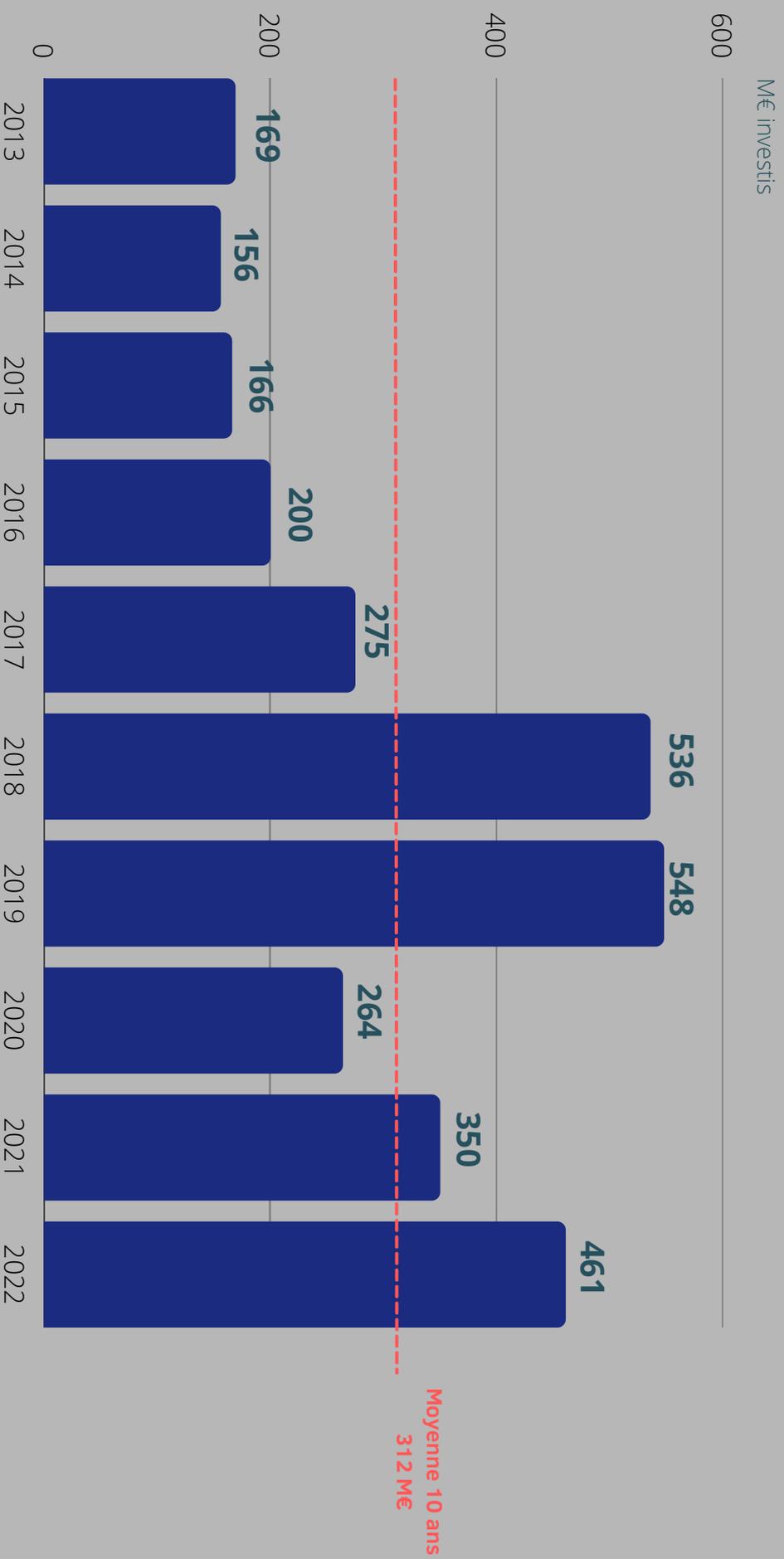
Taux prime blanc **4,50%**

7

VEFA
dont 3 en blanc
(205 M€, soit 45 % des volumes)

INVESTISSEMENT

2022 : 4^{ème} MEILLEURE ANNEE 461 M€



3 VEFAS en blanc en 2022



Metronom | Lille | 8 100 m² | > 35 M€



Agora | Euraille | 15 500 m² | > 75 M€

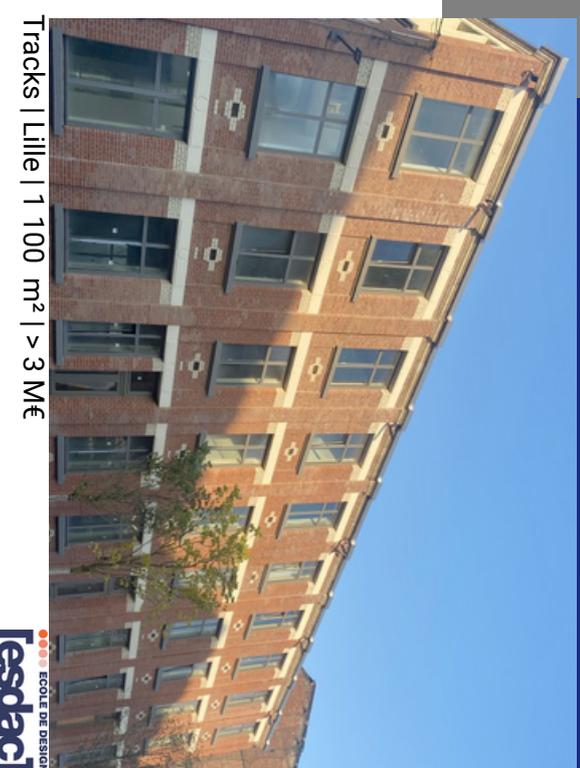


Cap Verde | Capinghem | 750 m²

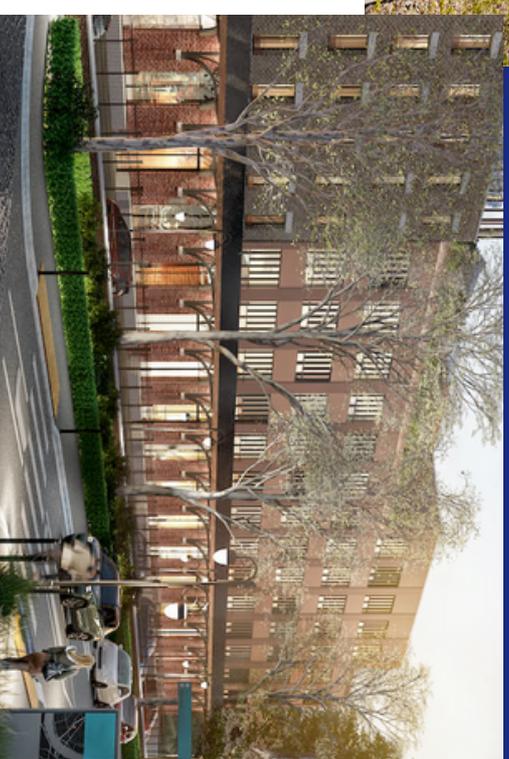
TRACK RECORDS INVEST ARROW



Business Office | Villeneuve d'Ascq | 4 500 m² | > 18 M€



Tracks | Lille | 1 100 m² | > 3 M€



vertbaudet | Halle Centrale | Tourcoing | 4 300 m² | 16 M€

MERCI !

ARROW

www.lille.arrow-enterprise.fr

03 20 04 04 46

