



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T1 2025



01

L'actualité économique

Le brouillard s'épaissit face aux tensions géopolitiques

Déjà plus qu'incertaine en fin d'année dernière, la conjoncture économique mondiale a continué de s'assombrir en ce début d'année 2025, avec pour point d'orgue, l'annonce par Donald Trump début avril de la mise en place par les États-Unis d'Américains de droits de douane individualisés à l'encontre de l'ensemble des pays de la planète.

Cette déclaration a semé la panique sur les places financières mondiales. Ainsi, au lendemain de la prise de parole du président américain, l'indice S&P 500 a décroché de 4,84 % puis de 5,63 % le surlendemain, passant même sous les 5 000 points le 8 avril, soit une baisse de près de 700 points en moins d'une semaine.

Si l'annonce d'une suspension partielle et temporaire des droits de douane a permis un premier rebond des marchés, ils restent néanmoins fébriles, comme en témoigne la rechute du CAC 40 le 11 avril après la riposte de la Chine et sa volonté d'appliquer des droits de douane s'élevant à 125 % pour toutes les marchandises américaines.

Cet assombrissement du contexte international et le spectre d'une guerre économique globale ne doivent néanmoins pas faire oublier que le premier trimestre 2025 a également été marqué par quelques bonnes nouvelles. En effet, la Banque centrale européenne a poursuivi sa politique d'assouplissement monétaire en actant deux nouvelles baisses de ses taux directeurs. Le taux de dépôt a successivement été ajusté à 2,75 % en février puis à 2,50 % à la mi-mars, ce qui représente une baisse de 150 points de base sur 9 mois. En France, cette décision européenne a permis une nouvelle contraction du taux d'usure. Dans sa dernière publication, la Banque de France a ainsi abaissé le taux des prêts de plus de 20 ans à 5,31 %, soit un repli trimestriel de 36 points de base.

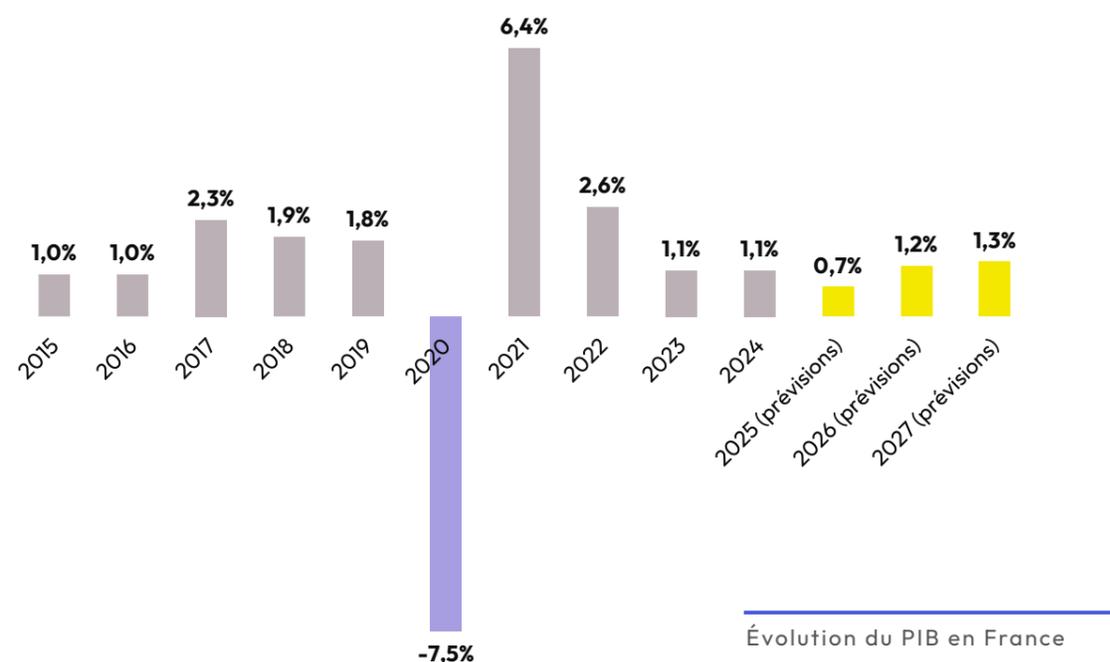
Cette amélioration macroéconomique n'a toutefois pas permis de dissiper les multiples incertitudes économiques et politiques pesant sur la conjoncture française. Ainsi, dans un contexte où la gestion budgétaire et la question de la dette restent particulièrement préoccupantes, l'OAT à 10 ans a connu de fortes fluctuations, atteignant même 3,56 % au courant du mois de mars et terminant le trimestre à 3,38 % (soit une hausse trimestrielle de 17 points de base).

Dans ces conditions, les perspectives économiques françaises demeurent pessimistes comme le souligne le niveau de confiance des chefs d'entreprise. En dépit d'une légère progression trimestrielle (+ 1,8 point par rapport à décembre 2024), l'indicateur du climat des affaires reste à 96,7 points sous sa moyenne de longue période. Ce pessimisme des entreprises françaises est également visible au niveau de l'investissement des entreprises non financières : après deux replis consécutifs (-1,1 % au troisième trimestre 2024 et -0,2 % au quatrième trimestre 2024) les dernières prévisions de l'INSEE affichent un léger rebond trimestriel en ce début d'année, de l'ordre de 0,2 %, tout en dégradant d'ores et déjà les prévisions du deuxième trimestre 2025 à -0,4 %. La tendance est similaire pour l'indicateur synthétisant la confiance des ménages : il progresse trimestriellement de 4 points (avec un léger fléchissement de 1 point en mars) mais reste, à 92 points, bien en deçà de sa moyenne de long cours.

Ces incertitudes nationales renforcées par les annonces américaines ont conduit la Banque de France à abaisser ses prévisions de croissance pour l'année 2025. Le PIB français ne progresserait que de 0,7 % contre une prévision initiale de 0,9 %. Cette estimation pourrait même être à nouveau dégradée dans les prochains mois selon l'évolution de la conjoncture internationale. La mise en application des taxes douanières laisse planer le spectre d'une guerre économique mondiale et fait craindre le retour d'une nouvelle phase inflationniste, pouvant à terme conduire vers une période de récession.

Chiffres-clés source INSEE

- ▼ + 7,3 %
Taux de chômage
au T4 2024
- ▲ + 0,8 %
Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en mars 2025
- ▲ 92
Confiance des ménages
Mars 2025
- ▼ 96,7
Climat des affaires
Mars 2025



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES
ECHOS, IMPROVE

▲ **3,4 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

+ 67 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Les prémices d'une reprise durable ?

Dans la lignée du second semestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme son timide redémarrage.

Près de 3,4 milliards d'euros ont été investis au cours des trois premiers mois de l'année, un résultat en très nette progression annuelle de 67 % (à période comparable). Rapporté à la moyenne quinquennale des premiers trimestres, il affiche cependant une baisse de 28 %, témoignant pleinement d'une conjoncture économique et immobilière toujours dégradée.

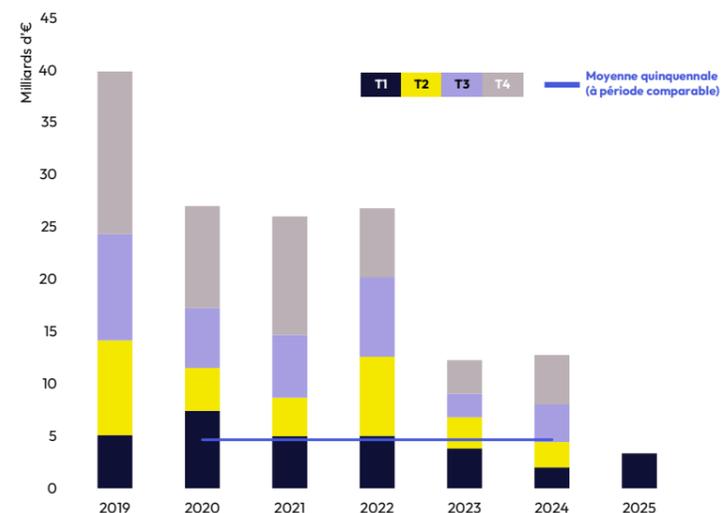
Cette performance s'explique en grande partie par la finalisation de plusieurs transactions d'envergure. Trois opérations supérieures à 200 millions d'euros ont été actées en ce début d'année : l'acquisition partielle (60 %) en portefeuille des trois *trophy assets* parisiens de KERING par ACM, MUBADALA et ARDIAN pour près de 840 millions d'euros ainsi que les arbitrages par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD de la Tour Trinity à La Défense, reprise par NORGES BANK IM pour 380 millions d'euros, et d'une participation de 15 % du centre commercial Westfield Forum des Halles, au profit de CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER pour 235 millions d'euros.

Quatre autres transactions supérieures à 100 millions d'euros sont également recensées, permettant à ce segment de concentrer plus de 1,9 milliard d'euros, un résultat en progression annuelle de plus de 265 %, mais en léger repli par rapport à la moyenne quinquennale (- 9 % ; à période comparable).

Sur les tranches inférieures, les performances sont plus contrastées. Ainsi, les sommes échangées dans des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros reculent de 38 % sur un an et se situent même 74 % en-deçà de la moyenne quinquennale. Bien qu'en progression annuelle de 29 %, avec près de 800 millions d'euros engagés, les montants investis pour les deals compris entre 20 et 50 millions d'euros demeurent 28 % en dessous de la moyenne sur cinq ans. Enfin, les petites opérations accusent un repli annuel de 20 %, repli qui atteint même 35 % une fois rapporté à la moyenne de long terme.

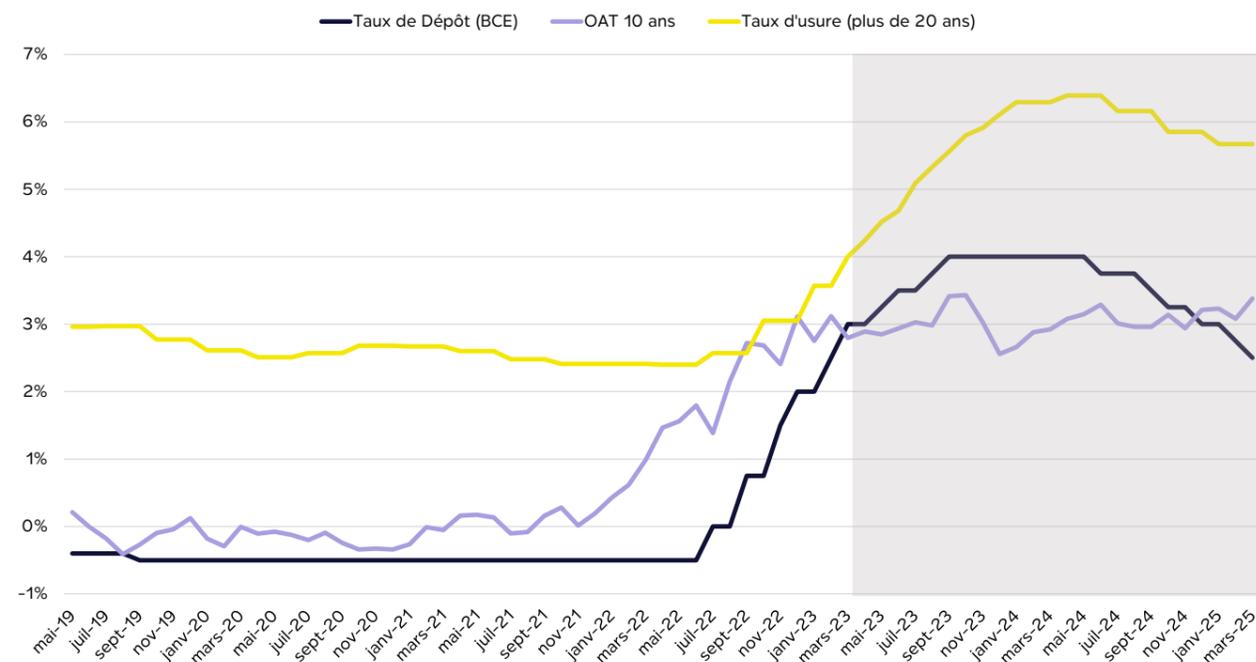
Une telle configuration de marché interroge quant au redémarrage du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise : ces grandes transactions préfigurent-elles une véritable reprise ou s'agit-il plutôt d'un épiphénomène ? S'il est encore impossible de se prononcer de manière définitive tant les incertitudes géopolitiques et économiques demeurent fortes, il existe néanmoins quelques signaux faibles encourageants tels que la volonté affichée par certains acteurs institutionnels de se repositionner sur le marché, et ce, aussi bien à l'acquisition qu'à l'arbitrage.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

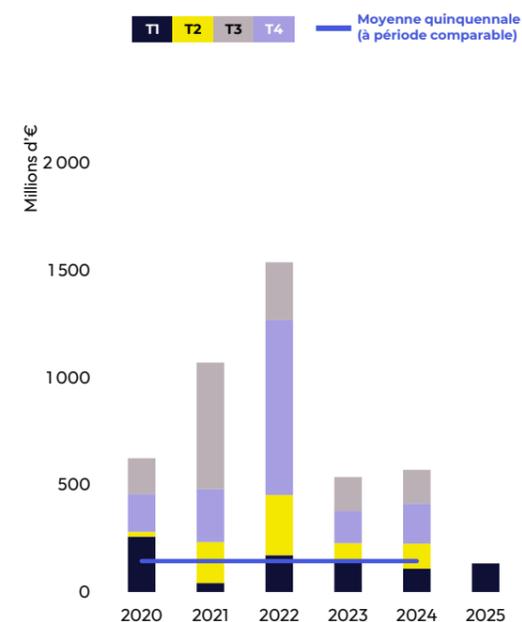


Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

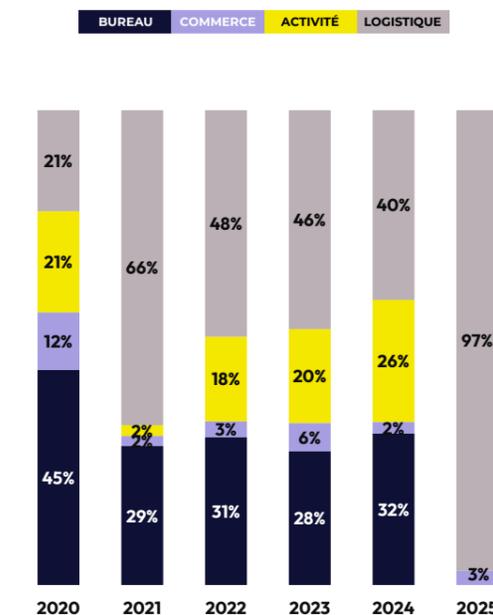


134 millions €
 Investissement dans la région
 Hauts-de-France
 (tous types d'actif)
+ 23 %
 Evolution annuelle
 Sources : IMMOSTAT, IMPPROVE.



Évolution des montants investis

Sources
 IMMOSTAT, IMPPROVE



Répartition par classe d'actif

Sources
 IMMOSTAT, IMPPROVE

03

L'investissement en région Hauts-de-France

Un dynamisme à relativiser

Conformément à la tendance nationale, le marché de l'investissement de la région Hauts-de-France affiche une franche amélioration au T1 2025, après une année 2024 sans relief. Néanmoins, cette progression ne repose que sur une unique opération et demeure, à ce titre, fragile.

Toutes classes d'actifs confondues, l'immobilier d'entreprise de la région lilloise a attiré 134 millions d'€, un résultat en hausse annuelle de 23 %. Comparativement à la moyenne quinquennale à période comparable, ce volume n'affiche qu'un repli très limité de 7 % : il s'agit là d'un signe extrêmement positif pour ce marché compte tenu de la conjoncture économique.

Toutefois, il convient de rester prudent dans l'analyse de ces chiffres. En effet, le résultat du T1 2025 doit beaucoup à la concrétisation d'une opération majeure, alors qu'aucune opération majeure > 100 millions d'euros n'avait été enregistrée dans la région Hauts de France depuis 2022. Il s'agit de l'acquisition réalisée par EPISO 6, un fonds géré par TRISTAN CAPITAL PARTNERS, et son partenaire EDMOND DE ROTHSCHILD REIM, d'un projet logistique d'environ 136 000 m² au sein du hub logistique Delta 3, localisé à Dourges, pour un montant proche de 122 millions d'euros.

En dehors de cette transaction XXL, le marché n'a été animé que par des deals inférieurs à 20 millions d'euros, signe de la prudence persistante des investisseurs.

Concernant la typologie des actifs, seuls les compartiments activité et logistique ont fait l'objet d'investissement au T1 2025. Grâce au deal

précédemment évoqué, la typologie des actifs logistiques concentre à elle seule 97 % des sommes investies.

Aucun investissement n'a été réalisé sur la catégorie d'actifs des bureaux, qui traditionnellement tire le marché à la hausse. Le segment du retail est également resté atone au T1 2025.

Il est donc encore trop tôt pour affirmer que l'année 2025 actera le retour en force des investisseurs dans la région. Les prochains mois seront décisifs quant à l'évolution de ce marché.

Sources
 IMMOSTAT, IMPPROVE



LILLE



04

Bureaux : le marché utilisateur

Un net rebond des commercialisations

À l'instar du marché de l'investissement, le marché utilisateur des bureaux de la métropole lilloise montre des signes notables d'amélioration au T1 2025. Cette tendance porteuse s'explique principalement par la concrétisation de signatures d'envergure.

Selon les données publiées par Immostat, environ 45 200 m² ont été commercialisés au 1^{er} trimestre 2025, à travers 61 opérations en incluant les compte-propres (contre 50 au T1 2024). Ce volume trimestriel affiche une hausse annuelle de 37 % par rapport au T1 2024, mais demeure toutefois inférieur de 10 % à la moyenne quinquennale à période comparable.

Ce bon démarrage repose sur la concrétisation de deux acquisitions majeures et le retour des compte-propres, qui avaient fait défaut l'an passé. Les transactions > 5 000 m² représentent ainsi 52 % de la demande placée. L'IRCEM, groupe de protection sociale a ainsi acquis l'immeuble Imagine, localisé à Villeneuve d'Ascq, d'une surface de 10 700 m², ce qui constitue la transaction majeure du trimestre.

Du côté des compte propres, l'opération majeure du trimestre est celle de Eiffage Energie, qui a débuté la construction de son futur site régional à Croix (5 295 m² de bureaux).

Les ventes à utilisateur ont donc joué un rôle moteur essentiel pour l'activité transactionnelle lilloise au T1 2025 et concentrent 46 % de la demande placée : 13 acquisitions ont été recensées pour un volume équivalent à 20 662 m² (contre 8 au T1 2024 pour un volume de 2 990 m²).

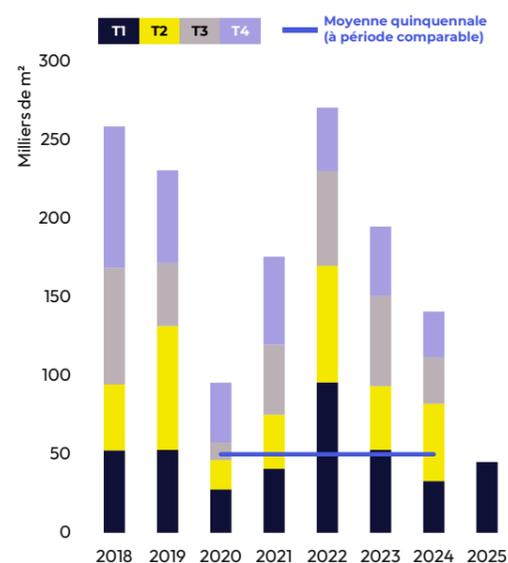
Le marché locatif est resté en retrait ce trimestre, avec 44 transactions pour un volume commercialisé de 17 710 m² (contre 42 prises à bail pour un volume proche de 30 000 m² au T1 2024).

Cette configuration explique le fort rebond de la demande placée neuve au T1 2025 : 67 % des commercialisations ont ainsi porté sur des surfaces neuves et restructurées, une part en forte hausse (44 % l'an passé).

Les secteurs centraux, Lille et Euralille en tête, apparaissent en perte de vitesse en ce début d'année. Bien que toujours convoités par les utilisateurs, ces secteurs pâtissent du manque d'offre neuve adaptée et de niveaux de loyers élevés.

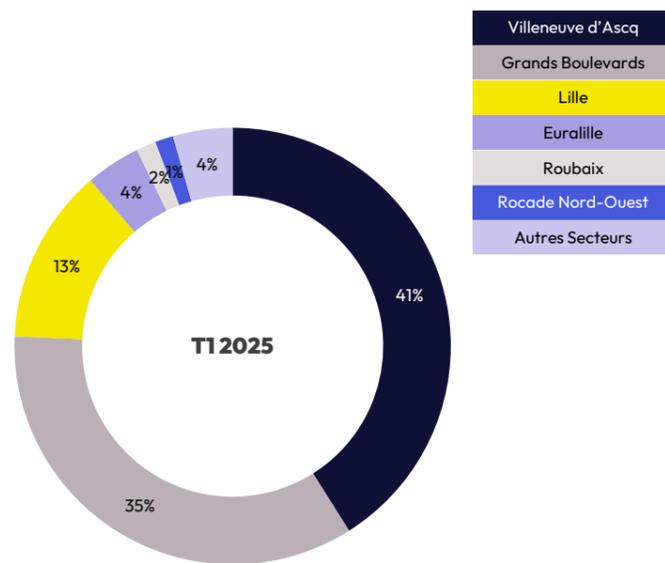
Chiffres-clés T1 2025
(sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE)

▲ 45 119 m²
Demande placée
+ 37 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

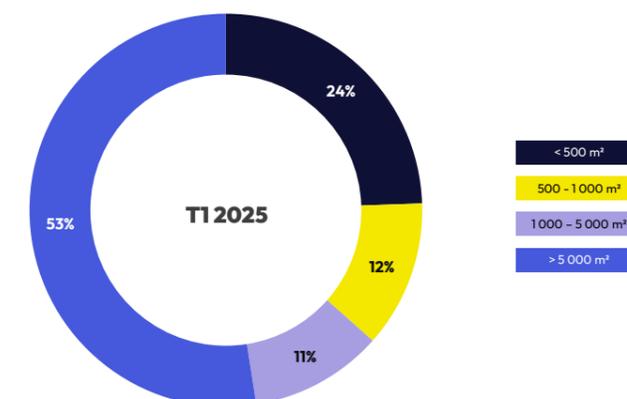


Répartition géographique de la demande placée

Sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

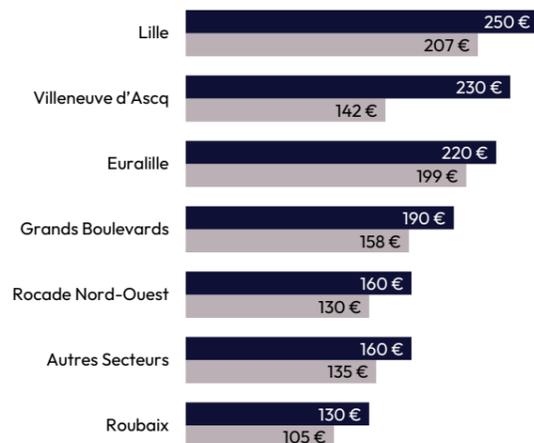


Les bureaux (suite)

À l'inverse, des secteurs tels que Villeneuve d'Ascq et Grands Boulevards tirent leur épingle du jeu et sont ciblés par les utilisateurs pour leur excellente desserte en transport et des niveaux de loyers bien plus abordables. Ces deux secteurs concentrent ainsi 75 % de la demande placée au T1 2025.

Dans la continuité des trimestres précédents, les valeurs locatives se maintiennent dans une fourchette haute, sous l'effet du maintien de la demande des utilisateurs pour les bureaux de qualité. Les loyers pour des immeubles neufs dans les secteurs centraux se maintiennent entre 200 €/m²/an et 250 €/m²/an. Dans les secteurs périphériques comme Villeneuve d'Ascq ou Grand Boulevards, les surfaces de 1^{ère} main se louent généralement entre 145 €/m²/an et 190 €/m²/an. Enfin, en périphérie plus éloignée, les loyers sont majoritairement compris entre 130 €/m²/an et 150 €/m²/an.

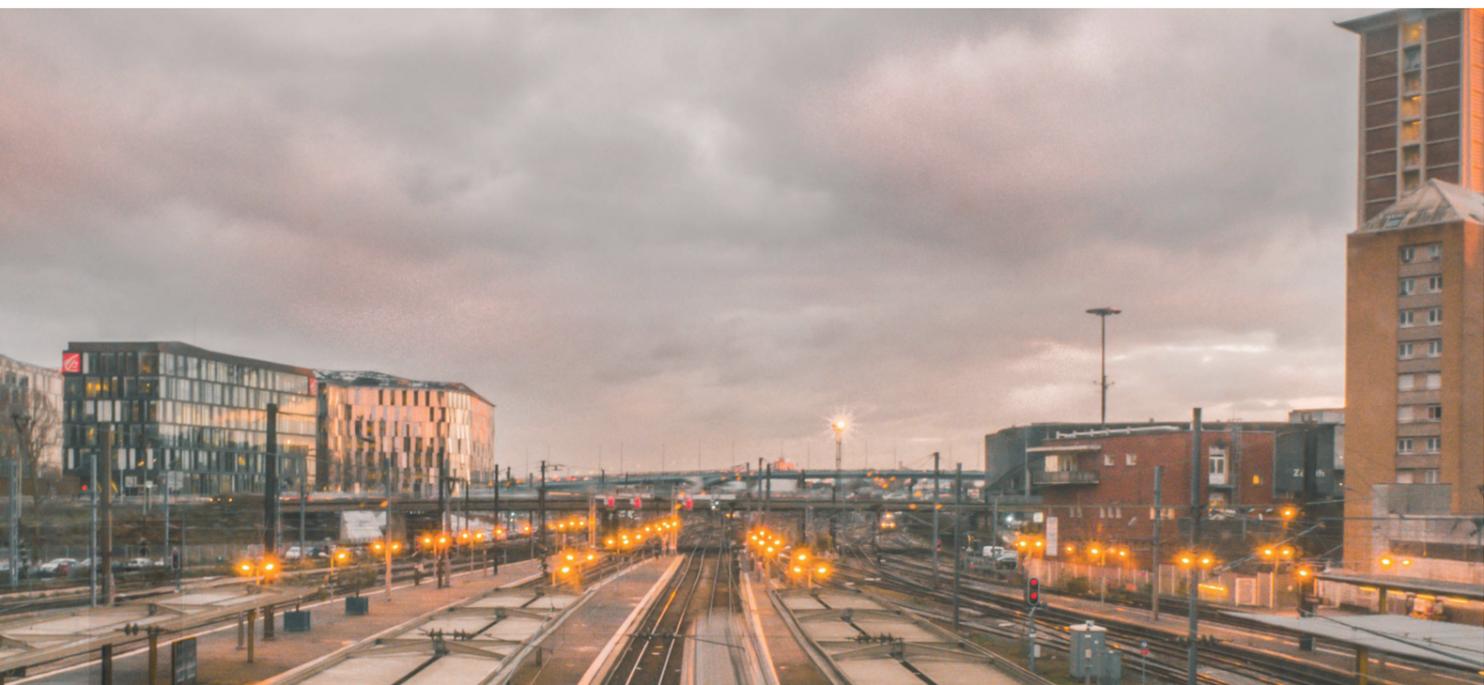
Les valeurs de seconde main suivent également cette tendance haussière : elles sont généralement comprises entre 85 et 150 €/m²/an en dehors de Lille et peuvent grimper jusqu'à 220 €/m²/an en fonction de l'emplacement géographique.



Les loyers par secteur géographique au T1 2025 (prime / moyen)

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMPROVE



05

Locaux d'activités : le marché utilisateur

Un début d'année en demi-teinte

Alors que le marché des locaux d'activités de la région lilloise avait fait preuve de résilience en 2024, le début d'année 2025 accuse quelques signes d'essoufflement.

À l'issue du T1 2025, moins de 20 000 m² ont été commercialisés, à travers 24 opérations (contre 33 au T1 2024). En repli annuel de 33 % par rapport à l'an passé, il s'agit d'un résultat trimestriel plutôt décevant, mais en cohérence avec la conjoncture économique dégradée.

Concernant la répartition par tranche de surface, la configuration du marché demeure très similaire à 2024. Comme l'an passé, aucune transaction ne dépasse les 5 000 m². La transaction la plus importante du T1 2025 dépasse à peine les 2 000 m² : il s'agit de l'acquisition par une SCI d'un bâtiment de 2 104 m² au sein du Parc de la Houssoye, localisé dans la commune de La Chapelle-d'Armentières. Les transactions supérieures à 1 000 m² constituent le cœur du marché avec 9 transactions et agrègent 64 % de la demande placée. Enfin, dénombrant 15 signatures, le segment inférieur à 1 000 m² représente 36 % de l'activité.

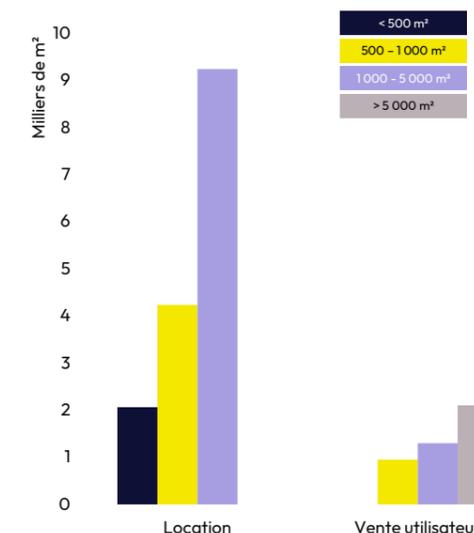
Le marché des locaux d'activités reste majoritairement animé par des locations de seconde main : ces dernières concentrent 59 % de la demande placée. La part du neuf se consolide par rapport à l'an passé, et atteint 41 % de la demande placée, avec un volume commercialisé proche de 8 200 m² pour 9 signatures (contre 6 au T1 2024).

En ce qui concerne la répartition géographique, la tendance s'est radicalement inversée par rapport au T1 2024. L'activité transactionnelle s'est principalement déployée au Sud de l'agglomération (12 signatures ce trimestre) : ce secteur affiche ainsi une progression annuelle de 14 %. À l'inverse, le secteur Nord-Est est relégué à la dernière marche du podium et subit une correction annuelle de 79 %, avec 7 opérations enregistrées en 3 mois, alors qu'il agrégeait la majeure partie des commercialisations au T1 2014.

La recrudescence des signatures sur le segment du neuf favorise une augmentation généralisée des valeurs. Les loyers pour des locaux de seconde main sont majoritairement comprises entre 70 €/m²/an et 80 €/m²/an, la fourchette est plus élevée pour des locaux de première main, allant de 85 €/m²/an jusqu'à 95 €/m²/an. Mais il n'est pas rare de croiser des valeurs largement supérieures : plusieurs transactions ont ainsi été actées à près de 130 €/m²/an ce trimestre, notamment dans la commune de Wasquehal.

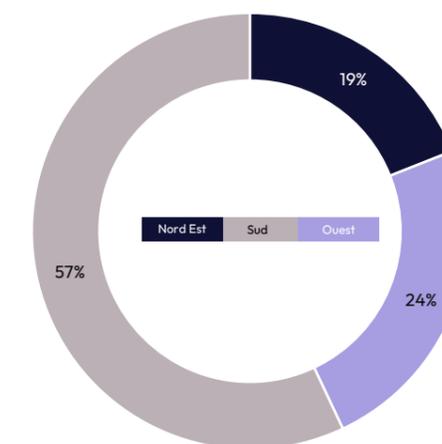
Concernant le marché de l'acquisition, les valeurs se maintiennent dans une fourchette haute, compte tenu de la raréfaction des disponibilités : le prix au m² pour des locaux de qualité, bien situés se maintient proche des 1 300 €/m². La situation ne devrait pas s'inverser dans les prochains mois, tant la demande des utilisateurs pour des surface de qualité demeure insistante.

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMPROVE



Répartition de la demande placée par type de contrat et tranche de surface

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

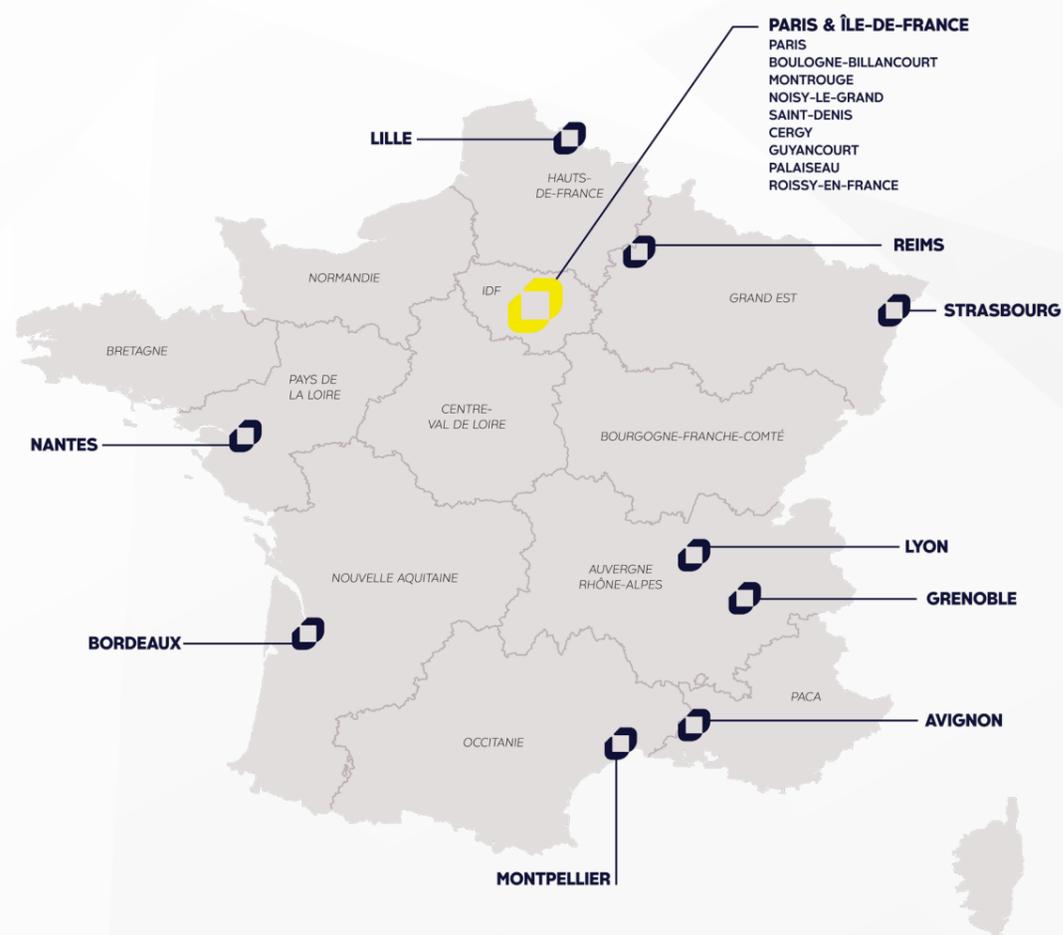


+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



improve

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

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

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

T1 2025

improve