

improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

S1 2025



01

L'actualité économique

Une conjoncture toujours sous tension

Le deuxième trimestre s'est ouvert sur une nouvelle période d'incertitudes à la suite de l'annonce par Donald Trump d'une politique douanière à l'encontre du reste du globe, politique mise en suspens pendant 90 jours pour une majorité des pays, dont l'Union européenne.

Si cette trêve a permis de rassurer les marchés financiers, la conjoncture économique mondiale ne s'est pas éclaircie pour autant : au matin du 11 juillet, l'Union européenne demeure dans l'attente de la politique finale d'application de ces droits de douane, et ce, en dépit de plusieurs mois de négociations entre les deux administrations.

Malgré ce manque de visibilité, aggravé par de nouvelles tensions géopolitiques au Moyen-Orient, la Banque centrale européenne a poursuivi sa politique d'assouplissement monétaire en abaissant successivement ses taux directeurs en avril puis en juin. En l'espace de douze mois, le taux de dépôt s'est ainsi contracté de 175 points de base pour atteindre 2,00 % à la fin de ce premier semestre. Conjointement à cette décision européenne, la Banque de France a procédé à une baisse des taux d'usure. Ainsi, pour le troisième trimestre 2025, le taux pour les prêts de plus de 20 ans affiche 5,08 %, soit un repli annuel de 108 points de base. Ces décisions constituent un signal positif pour les entreprises en leur facilitant les conditions d'accès aux crédits.

En dépit de l'indéniable amélioration de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à un nombre élevé d'aléas économiques et politiques, au premier rang desquels figure la dette publique après que cette dernière a atteint un niveau record à 114 % du PIB. Dans ces conditions, l'OAT à 10 ans demeure fortement volatile (de 3,16 % fin avril à 3,27 % fin juin) et enregistre même une nouvelle hausse début juillet pour atteindre 3,43 % au 11 juillet.

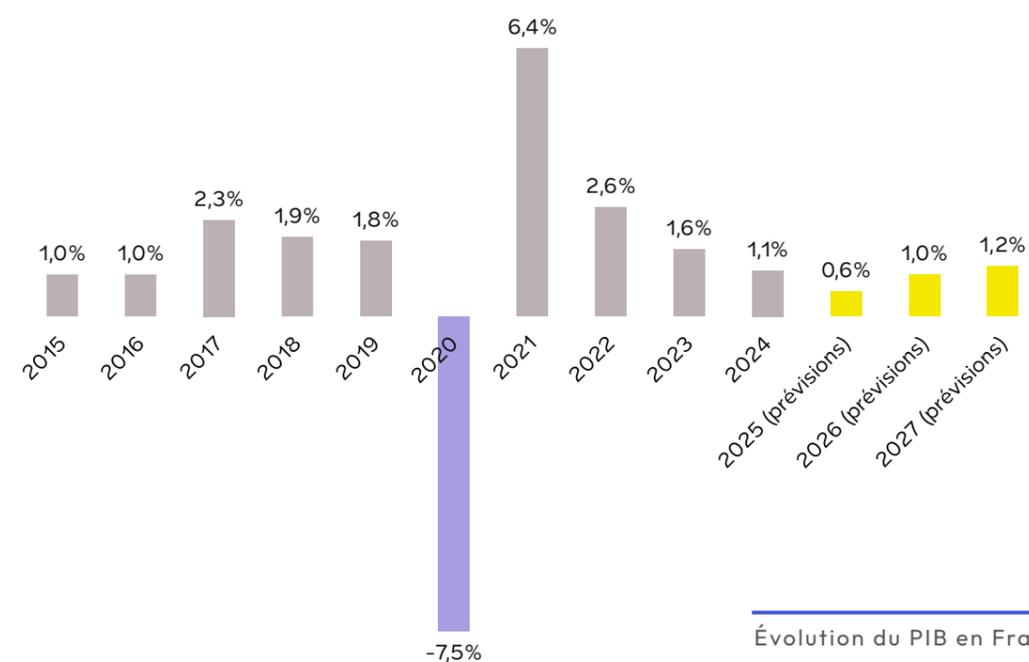
Ces fluctuations, reflètes des turbulences que traverse actuellement la France, se traduisent par une nouvelle perte de confiance des chefs d'entreprises : l'indicateur du climat des affaires atteint 96,1 points en juin, un niveau en baisse de 0,5 point par rapport à mars. Cette morosité se retrouve également dans le nombre toujours élevé de défaillances d'entreprises (66 954 pour le mois de mai 2025, en hausse annuelle de 9,1 %), ou encore dans la rechute de la confiance des ménages.

Si quelques indicateurs positifs subsistent à l'image de la légère contraction du taux de chômage (7,4 % au T1 2025, - 10 points de base sur un an), ce nouvel assombrissement de la conjoncture économique française a conduit la Banque de France à baisser ses prévisions de croissance annuelle : le PIB ne progresserait que de 0,6 % en 2025.

Ces prévisions demeurent soumises à l'évolution des tensions économiques et géopolitiques mondiales et pourraient donc être à nouveau dégradées.

Chiffres-clés
source INSEE

- + 7,4 %
 Taux de chômage
 au T1 2025
- + 1,0 %
 Indice des prix à la
 consommation
 Variation annuelle en juin 2025
- 88
 Confiance des ménages
 Juin 2025
- 96,1
 Climat des affaires
 Juin 2025



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEESources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES
ECHOS, IMPPROVE

▲ **5,75 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

+ 30 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Freiner pour mieux repartir ?

Après un premier trimestre en progression sous l'impulsion de plusieurs opérations d'exception, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) retombe à son étiage : seulement 2,21 milliards d'euros ont été investis en France au cours du deuxième trimestre 2025.

Sur l'ensemble du premier semestre, les engagements atteignent 5,75 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 30 % (à période comparable). Ce dernier demeure toutefois 35 % sous la moyenne quinquennale, témoignant ainsi d'une conjoncture économique toujours dégradée.

Si le premier trimestre avait été marqué par trois signatures supérieures à 200 millions d'euros (acquisition partielle du portefeuille KERING, Tour Trinity à la Défense et participation minoritaire au sein du centre commercial Westfield Forum des Halles), l'acquisition de l'immeuble Renaissance (32 rue François 1^{er} dans le 8^e arrondissement de la capitale) par l'URSSAF auprès d'ARDIAN constitue la seule transaction d'une telle envergure actée au deuxième trimestre.

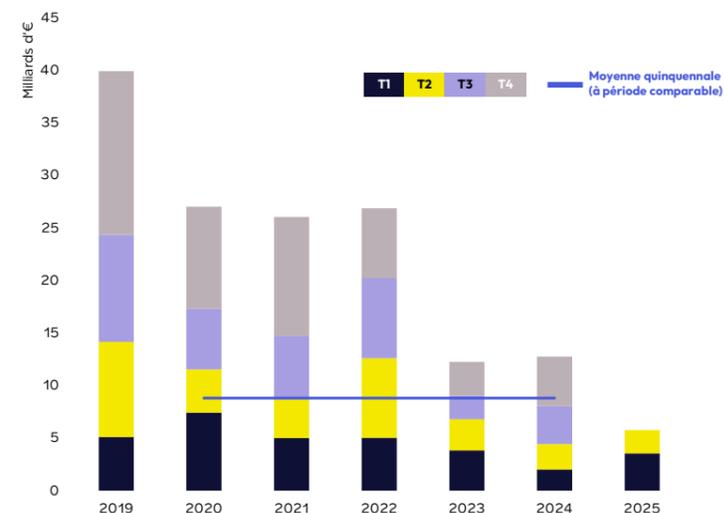
Seulement deux autres arbitrages affichent un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros : le centre commercial Saint-Genis 2 (Rhône), repris par MERCIALYS et un portefeuille logistique de près de 97 000 m² acquis par AEW. Sur l'ensemble du premier semestre, les dix opérations de plus de 100 millions d'euros totalisent 2,5 milliards d'euros, un volume en hausse annuelle de 88 % mais 35 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Sur les tranches inférieures, les performances sont plus négatives. Ainsi, les montants engagés dans

des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros accusent un repli annuel de 20 % (soit 534 millions d'euros investis) et sont 65 % sous la moyenne quinquennale. L'orientation est similaire pour les petites opérations (< 20 millions d'euros) : elles baissent annuellement de 19 % (985 millions d'euros) mais sont surtout 74 % sous la moyenne. Enfin, si les engagements effectués sur la tranche intermédiaire (20 - 50 millions d'euros) affichent une croissance annuelle de 43 % (1,7 milliard d'euros), ils demeurent 13 % sous la moyenne de long terme.

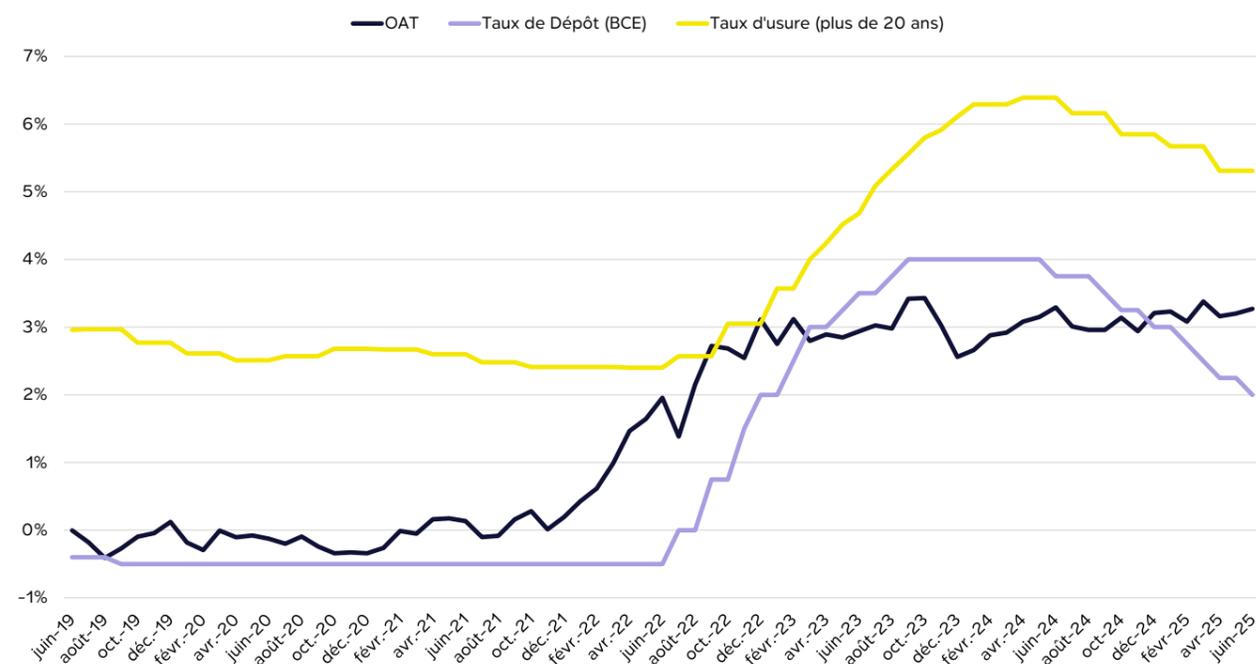
En dépit de ce deuxième trimestre décevant, les perspectives pour le second semestre sont moins moroses qu'elles n'y paraissent. En effet, plusieurs opérations majeures sont d'ores et déjà sous promesse ou à des stades avancés de négociation et devraient être conclues avant la fin de l'année. En outre, de plus en plus d'acteurs institutionnels font leur retour sur le marché, et ce, tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage, soit autant de signaux encourageants quant à une reprise progressive de l'activité.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

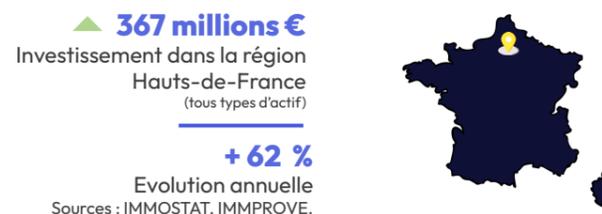
Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE





03

L'investissement en région Hauts-de-France

L'essor de la logistique se confirme

En dépit de la configuration incertaine de la conjoncture économique, le dynamisme du marché de l'investissement de la région Hauts-de-France s'est prolongé au second trimestre 2025.

Toutes classes d'actifs confondues, 206 millions d'euros ont été investis au T2 2025, portant à 367 millions d'euros le total des sommes engagées au cours du premier semestre. Il s'agit là d'une solide performance lorsque l'on connaît les difficultés que traverse le marché national de l'investissement français.

En progression annuelle importante de 62 %, ce volume est, par ailleurs, nettement supérieur à la moyenne quinquennale (+ 29 %) : il s'agit là d'un signe extrêmement positif pour ce marché compte tenu de la conjoncture.

Au T1 2025, le marché présentait une configuration clivée, avec d'une part, une opération majeure > 100 millions d'euros, et d'autre part, une multitude de deals inférieurs à 20 millions. La bonne tenue du marché ne reposait donc que sur une unique opération et demeurerait, à ce titre, fragile. Au T2, la configuration du marché s'est rééquilibrée et on assiste au retour d'opérations comprises entre 20 et 50 millions. Les 5 opérations comprises dans cette tranche de montant constituent le socle du marché, et représentent 39 % des investissements.

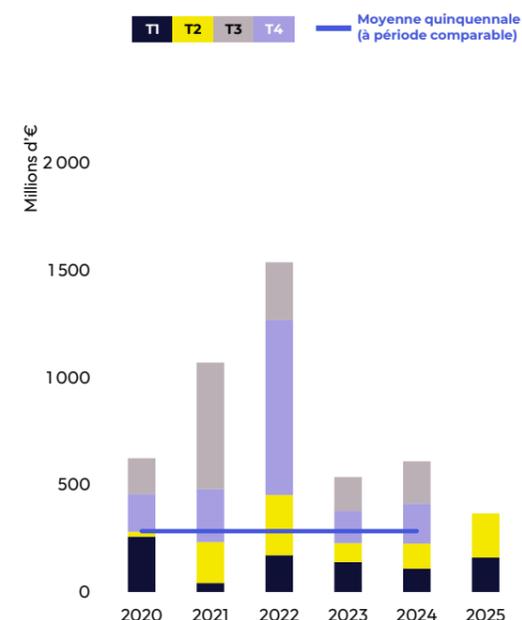
Concentrant 33 % du marché, l'opération la plus importante du semestre demeure l'acquisition réalisée par EPISO 6, un fonds géré par Tristan Capital Partners, et son partenaire Edmond de Rothschild REIM, d'un projet logistique d'environ 136 000 m² au sein du hub logistique Delta 3, localisé à Dourges, pour un montant proche de 122 millions d'euros.

À cette opération XXL est venue s'ajouter au T2, l'acquisition par Valfondo IM, d'un entrepôt à Onnaing, pour 67 millions d'euros, un deal qui représente 19 % du marché.

Concernant la répartition par typologie, la logistique fait largement la course en tête, avec 320 millions d'euros investis, soit 87 % du marché. Il s'agit d'un résultat record, qui démontre l'intérêt toujours fort des investisseurs pour ce type d'actifs.

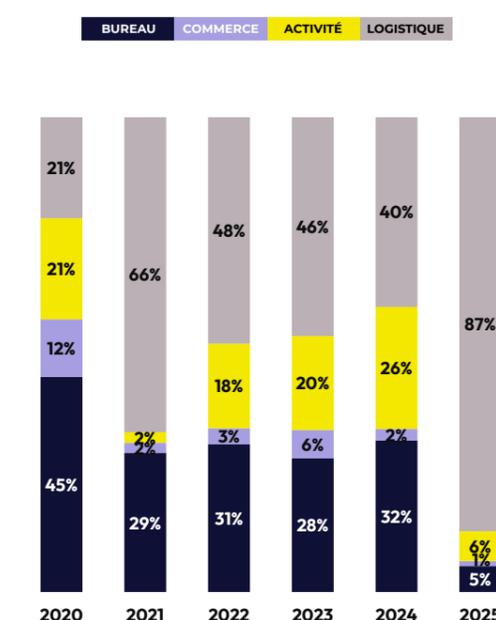
En revanche, sur les autres typologies, les investissements sont orientés à la baisse. Avec 20 millions d'euros, la catégorie d'actifs des bureaux n'enregistre qu'un deal au T2 et affiche une baisse annuelle de 85 %. La situation est similaire pour le marché des locaux d'activités, en baisse annuelle de 43 %, avec un unique deal recensé au T1. Enfin sur le segment du retail, trois opérations ont été réalisées pour un montant total de 23 millions d'euros, en repli annuel de 60 %.

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Répartition par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE





04

Bureaux : le marché utilisateur

Un marché porté par les ventes utilisateurs

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

Selon les données publiées par Immostat, environ 49 140 m² ont été commercialisés au 2^{ème} trimestre 2025, à travers 48 opérations en incluant les compte-propres. Sur l'ensemble du semestre, la demande placée s'élève à 95 160 m², pour un total de 124 signatures. Ce volume semestriel affiche une hausse de 16 % par rapport au S1 2024, et se révèle en phase avec la moyenne quinquennale à période comparable (+ 2 %).

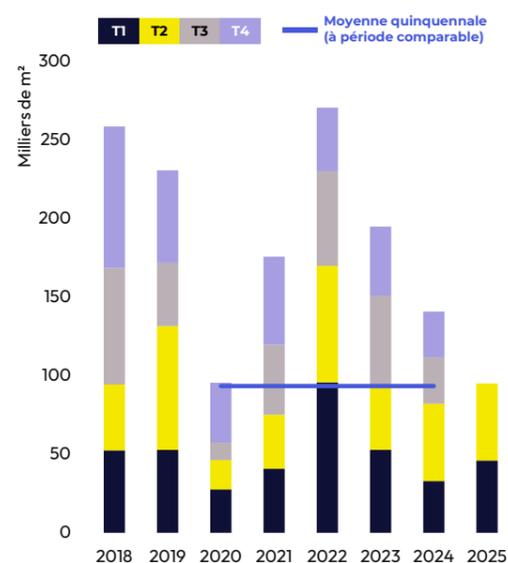
Les ventes à utilisateur ont donc joué un rôle moteur essentiel pour l'activité transactionnelle lilloise au S1 2025 et concentrent près de 41 % de la demande placée : 21 acquisitions ont été recensées pour un volume équivalent à 40 010 m². Cette configuration explique l'importance de la demande placée neuve : 69 % des commercialisations ont ainsi porté sur des surfaces neuves et restructurées, une part en forte hausse.

Les secteurs centraux, Lille et Euralille, traditionnellement en tête, apparaissent en perte de vitesse. En comparaison avec le S1 2024, la demande placée dans le secteur Lille se contracte de 37 % tandis que dans le secteur Euralille, le repli est encore plus prononcé, de 67 %. Ce ne sont pas les disponibilités qui freinent les utilisateurs, le stock de surfaces neuves étant assez élevé (AGORA 15 000 m², SLOOP 5 000 m², SHAKE 2 000 m², METRONOM 2 700 m², TREETEK 6 000 m²...). En revanche, les niveaux de loyers peuvent pousser les utilisateurs vers des solutions moins onéreuses. Ainsi, 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 74 % de la demande placée au S1 2025.

Chiffres-clés S1 2025
(sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE)

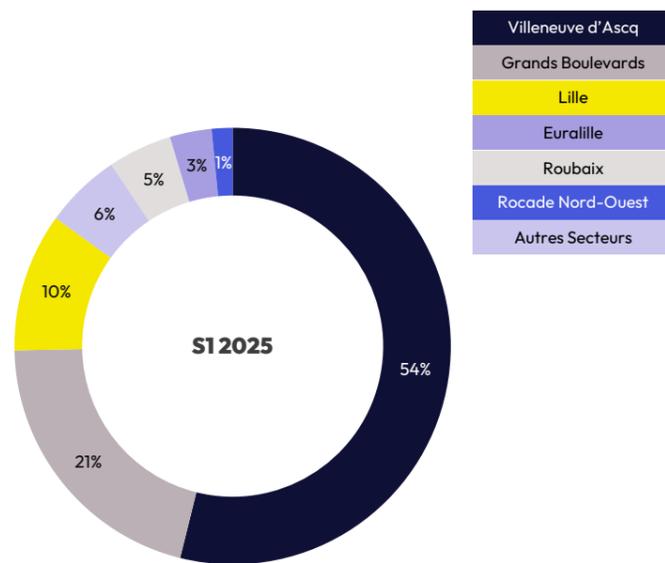
▲ 95 160 m²
Demande placée
+ 16 % en évolution annuelle

Ce bon résultat repose sur la concrétisation de cinq transactions majeures et le retour des compte-propres, qui avaient fait défaut l'an passé. Les transactions > 5 000 m² représentent ainsi 47 % de la demande placée. En début d'année, l'IRCEM a acquis l'immeuble Imagine, localisé à Villeneuve d'Ascq, d'une surface de 10 700 m², ce qui constituait l'opération majeure du premier trimestre. Cette place lui a été ravie au T2, par la signature de la CARSAT (caisse d'assurance retraite et de la santé au travail), qui s'est positionnée sur l'immeuble, TONUS, d'une surface de 12 000 m². Du côté des compte-propres, l'opération majeure demeure celle d'EIFPAGE ENERGIE, qui a débuté la construction de son futur site régional à Croix (5 295 m² de bureaux).



Évolution de la demande placée

Sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

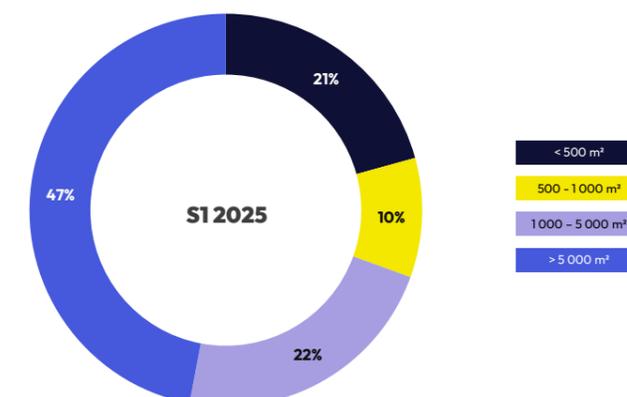


Répartition géographique de la demande placée

Sources IMMOSTAT, IMPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources IMMOSTAT, IMPROVE

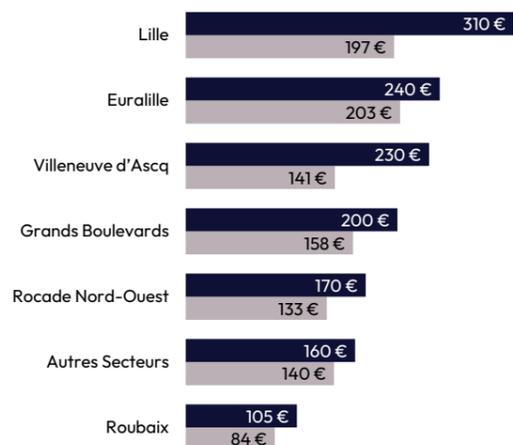


Les bureaux (suite)

Dans la continuité des trimestres précédents, les valeurs locatives se maintiennent dans une fourchette haute, sous l'effet de la demande persistante des utilisateurs pour les bureaux de qualité. Les loyers pour des immeubles neufs dans les arrondissements centraux et dans les quartiers d'affaires se maintiennent entre 200 et 250 €/m²/an, bien qu'il ne soit plus rare de croiser des valeurs proches des 300 €/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 200 €/m²/an. Enfin, en périphérie plus éloignée, les loyers sont compris majoritairement 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.

Concernant les valeurs à l'acquisition, la tendance haussière est également de mise, en dépit de fortes disparités géographiques. Les récentes acquisitions sont plutôt localisées en périphérie, comme en témoigne la demande placée en hausse dans le secteur Villeneuve d'Ascq, dont les programmes en cours de construction ont largement été plébiscités par les grands utilisateurs. Traditionnellement, dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 000 et 4 000 €/m², mais peuvent largement dépasser cette fourchette.



Les loyers par secteur géographique au S1 2025 (prime / moyen)

Sources : IMMOSTAT, IMMROVE

Sources : IMMOSTAT, IMMROVE

05

Locaux d'activités : le marché utilisateur

Un semestre sans relief

Après un premier trimestre en demi-teinte, le marché des locaux d'activité de la région lilloise maintient un rythme transactionnel modeste au T2 2025.

Près de 25 000 m² ont été commercialisés, à travers 31 transactions au deuxième trimestre, portant à 44 910 m² le volume transacté depuis le début de l'année 2025. Ce résultat semestriel affiche un repli de 36 % par rapport au S1 2024, il s'agit d'un volume plutôt décevant, mais en cohérence avec la conjoncture économique dégradée.

L'absence d'activité sur le créneau des grandes surfaces pénalise lourdement le marché. Aucune transaction ne dépasse les 5 000 m². La transaction la plus importante du S1 2025 s'élève à 3 400 m² : il s'agit de l'acquisition par la société EXEL LOCATION d'un local au sein de la ZA LES CHAMPS, localisée dans la commune de Roncq.

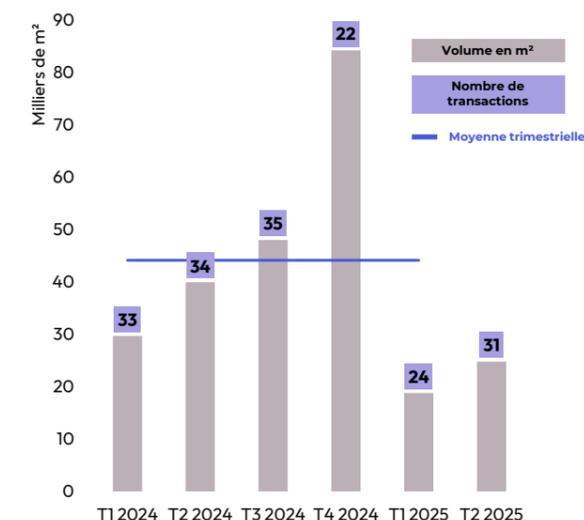
Les transactions inférieures à 1 000 m² constituent le cœur du marché avec 37 transactions et agrègent 66 % de la demande placée. Enfin, dénombant 19 signatures, le segment compris entre 1 000 et 5 000 m² représente 34 % de l'activité.

Le marché des locaux d'activités reste majoritairement animé par des prises à bail 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 19 150 m² pour 23 signatures.

La recrudescence des signatures sur le segment du neuf favorise une augmentation généralisée des valeurs. Les loyers moyens 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 en début d'année, notamment dans la commune de Wasquehal.

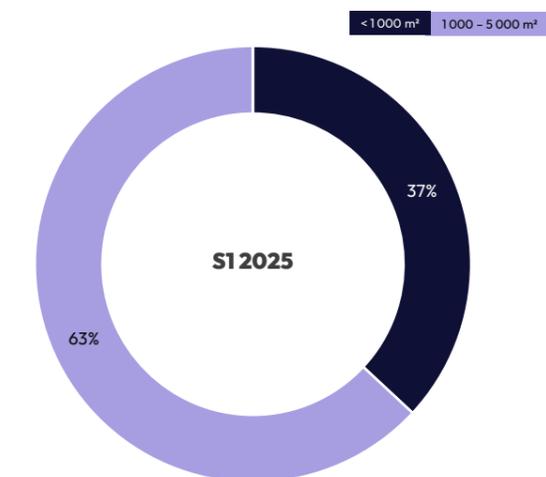
Concernant le marché de l'acquisition, les valeurs se maintiennent dans une fourchette haute, compte tenu de la raréfaction des disponibilités : le prix au m² pour des locaux de qualité, bien situés se maintient proche des 1 300 €/m². La situation ne devrait pas s'inverser dans les prochains mois, tant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

Sources : IMMOSTAT, IMMROVE



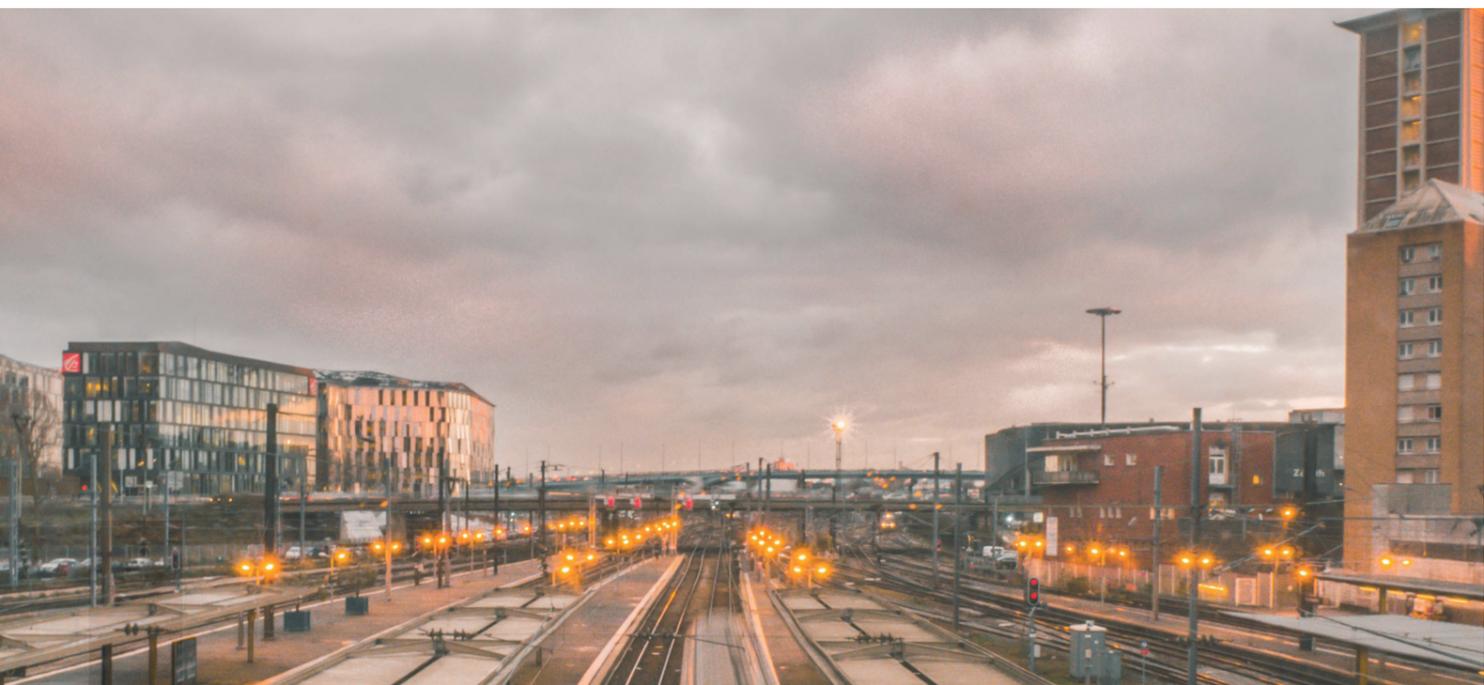
Évolution trimestrielle de la demande placée

Sources : IMMOSTAT, OBM, IMMROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources : IMMOSTAT, IMMROVE



+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

17 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 8 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**

improve

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@improve.fr

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

Léa MAZZA
Chargée de Marketing & Communication
Email: lmazza@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

S1 2025

improve