



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T3 2025

01

L'actualité économique

Tributaire des aléas politiques

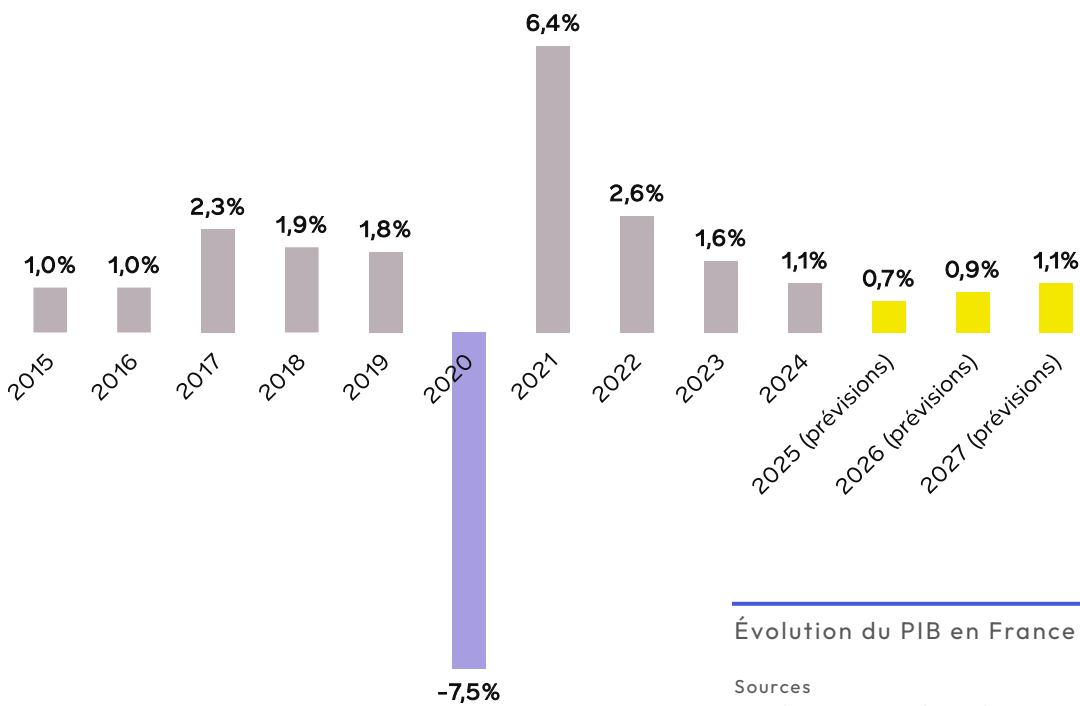
La signature fin juillet d'un accord entre les États-Unis et l'Union européenne sur les droits de douane a dissipé le spectre d'une guerre commerciale transatlantique. L'instauration d'un taux de 15 % sur l'importation de la majorité des produits européens - au lieu des 30 % initialement annoncés par Donald Trump - a permis de limiter les conséquences néfastes d'une telle politique.

Fin septembre, la Banque centrale européenne (BCE) a ainsi annoncé que les tarifs douaniers n'ont, pour le moment, eu qu'un impact très modéré sur la croissance et l'inflation. Cette dernière reste toutefois sous haute surveillance : après avoir progressé de 2,0 % sur un an en août, elle a augmenté de 2,2 % en septembre dans la zone Euro.

Dans ces conditions, la BCE a choisi de maintenir ses taux directeurs inchangés en ce troisième trimestre : le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-150 points de base sur un an). Selon les déclarations de la

présidente de l'institution monétaire, cette décision se justifie par la nécessité de conserver une certaine agilité pour répondre à une éventuelle nouvelle dégradation de la conjoncture européenne. La BCE reste cependant confiante quant à la capacité de l'économie européenne de maintenir l'inflation sous la cible des 2 % d'ici la fin de l'année.

À rebours de ce relatif statu quo européen, la situation française semble plus enlisée que jamais. En effet, la volonté de François Bayrou d'engager la confiance de son gouvernement devant l'Assemblée nationale



a provoqué une nouvelle envolée du rendement des obligations d'État. Début septembre, les obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans ont ainsi culminé à 3,62 %, un taux qui n'avait pas été atteint depuis 2011, en plein cœur de la crise de la dette européenne. À la suite de la chute du gouvernement, l'OAT est resté à un niveau élevé tout au long du mois de septembre. Témoin de ce manque de confiance des marchés, l'agence de notation Fitch a dégradé sa note à A+, perdant pour la toute première fois son statut de double A.

Cette nouvelle phase de turbulences et d'instabilité politiques impacte directement la confiance des ménages. En septembre, l'indicateur synthétique s'établit à 88, en baisse annuelle de 8 points. Les entreprises sont aussi affectées : l'indicateur du climat des affaires se contracte à 95,9 en septembre, en baisse annuelle de 1,5 point. Le dernier baromètre consacré au financement des entreprises de taille intermédiaire (ETI) témoigne de cette conjoncture incertaine : près d'un tiers des ETI interrogées estime que l'instabilité politique a fortement affecté l'activité et plus de 40 % a d'ores et déjà arrêté, suspendu ou réorienté des projets d'investissements ou de créations d'emplois en France du fait de ces incertitudes.

Cette tendance se retrouve également dans l'évolution du taux de chômage en France (hors Mayotte) : au deuxième trimestre 2025, il atteint 7,5 %, en hausse annuelle de 20 points de base. Avec plus de 67 600 défaillances d'entreprises enregistrées sur les douze derniers mois (septembre 2024 - août 2025), le nombre de défaillances reste à un niveau préoccupant, en hausse annuelle de 6,5 % et près de 14 % supérieur à la moyenne de longue période (2010-2019).

La fin d'année apparaît plus que jamais sous tension. La démission soudaine de Sébastien Lecornu au matin du 6 octobre puis sa nouvelle nomination au poste de premier ministre au soir du 10 octobre illustre pleinement la crise politique dans laquelle se trouve la France. Par conséquent, les projections macroéconomiques pourraient rapidement connaître de nouvelles dégradations, en particulier si les épineux dossiers du budget et de la dette se retrouvaient dans l'impasse, faute de majorité à l'Assemblée.

En dépit de cet assombrissement de la conjoncture française, la Banque de France a procédé à une nouvelle baisse du taux d'usure des prêts compris entre 10 et 20 ans. À 4,71 %, il se replie annuellement de 132 points de base. Par ailleurs, elle a légèrement amélioré ses projections de croissance pour l'année 2025, à + 0,7 % (contre + 0,6 % précédemment), grâce à une performance au premier semestre finalement supérieure aux premières estimations. *A contrario*, l'institution a abaissé de 10 points de base ses prévisions pour les années 2026 et 2027, à respectivement 0,9 % et 1,1 %.

Les entreprises se montrent également résilientes dans cet environnement nébuleux : toujours selon de le baromètre consacré au financement des ETI, les deux tiers des entreprises interrogées ont mené au moins un projet de croissance organique en 2025. Autre indicateur de la bonne capacité d'adaptation des entreprises, l'encours des crédits alloués à l'investissement des sociétés non financières continue de progresser (+ 3,9 % de croissance annuel en août). Certains secteurs d'activités et certaines entreprises font même mieux que résister en cette période incertaine à l'instar d'AIRBUS qui vient d'annoncer l'extension sur 18 hectares de son site toulousain pour répondre à la croissance des commandes ou encore de MISTRAL AI qui est devenu en septembre la première décacorne française avec une valorisation de 14 milliards de dollars.

Cette résilience des entreprises se traduit également sur les marchés immobiliers. Au prix d'un allongement des délais de commercialisation et d'une exigence renforcée des utilisateurs (équilibre économique, offre servicielle de qualité, centralité), de nombreuses entreprises maintiennent leurs projets immobiliers.

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE, BANQUE DE FRANCE, INSEE, MOUVEMENT DES ENTREPRISES DE TAILLE INTERMEDIAIRE, BANQUE PALATINE, LES ECHOS, IMPROVE

Chiffres-clés
source INSEE

+ 7,5 %
▲ Taux de chômage
au T2 2025

+ 1,2 %
▲ Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en septembre 2025

88
▼ Confiance des ménages
Septembre 2025

95,9
▼ Climat des affaires
Septembre 2025

▲ **8,68 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

+ 7 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Un atterrissage encore incertain

Dans la continuité du deuxième trimestre, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) demeure impacté par la dégradation de la conjoncture politique et économique : 2,66 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du troisième trimestre 2025. Depuis le 1^{er} janvier, l'engagement national atteint 8,68 milliards d'euros, un montant en progression annuelle de 7 % (à période comparable).

Cette hausse doit toutefois être nuancée en rappelant la finalisation au premier trimestre 2025 de trois opérations de très grande envergure (portefeuille KERING, Tour Trinity et centre commercial Westfield Forum des Halles). Rapportées à la moyenne quinquennale (à périmètre constant), les sommes investies en 2025 accusent un repli important, de l'ordre de 37 %.

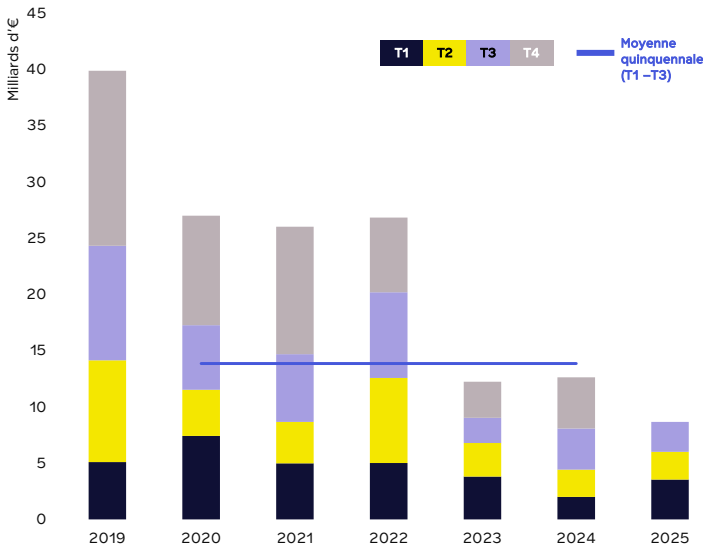
Après les trois grandes signatures du premier trimestre et l'acquisition au deuxième trimestre de l'immeuble Renaissance (Paris 8) par l'URSSAF, le marché enregistre un cinquième deal de plus de 200 millions d'euros avec l'arbitrage de l'immeuble tertiaire Solstys (19 rue de Vienne, Paris 8) par DEKA IMMOBILIER au profit de GECINA pour plus de 430 millions d'euros. Outre cette signature, seules deux autres opérations dépassent les 100 millions d'euros : l'acquisition de l'immeuble mixte à dominante commerce du 233 rue Saint-Honoré (Paris 8) par PONTAGADEA et la cession du 88 rue de Rivoli (Paris 4) en faveur d'IMMOBILIERE DASSAULT. Cette prééminence de Paris souligne l'hyper-sélectivité des investisseurs qui privilégient plus que jamais les opérations les plus sécurisées et les actifs les mieux situés.

Les opérations supérieures à 100 millions d'euros totalisent plus de 3,15 milliards d'euros, soit 36 % des sommes investies en 2025. En comparaison avec les trois premiers trimestres 2024, cette performance affiche une progression de 33 % mais demeure 48 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable). Malgré une légère reprise des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros au cours du troisième trimestre (10 des 19 signatures recensées sur cette tranche ont été conclues ces trois derniers mois), ces transactions ne totalisent que 1,33 milliard d'euros, en repli annuel de 15 % et surtout 46 % sous la moyenne sur cinq ans.

Les petites opérations (< 20 millions d'euros) affichent également un bilan négatif : avec seulement 1,67 milliard d'euros engagés, elles se replient annuellement de 13 % et de 26 % par rapport à la moyenne de longue période. Enfin, les engagements réalisés sur la tranche intermédiaire (20 à 50 millions d'euros) concentrent 2,53 milliards d'euros, soit la deuxième tranche la plus active en 2025. Si ce résultat permet une croissance annuelle de 13 %, il reste inférieur de 18 % à la moyenne quinquennale.

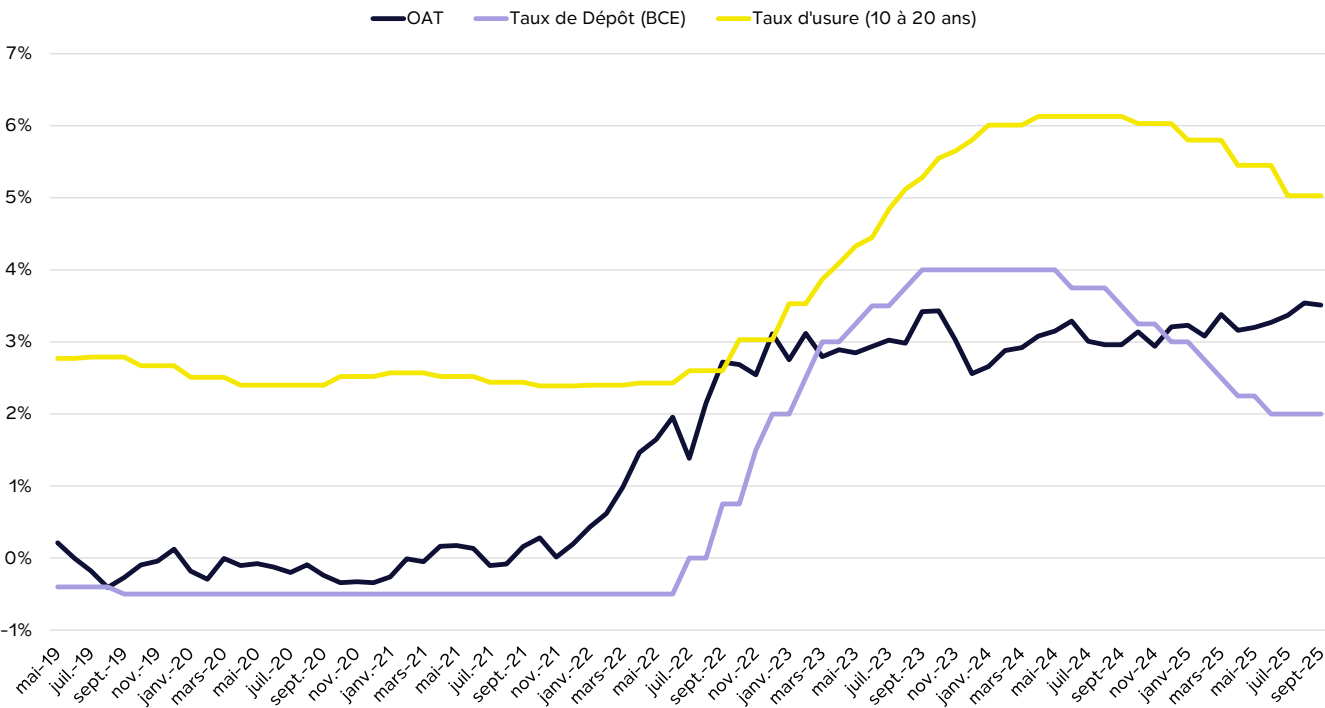
Les nombreuses incertitudes politiques et économiques n'offrent pour le moment que peu de visibilité sur l'atterrissage du marché de l'investissement. Cependant, plusieurs indicateurs offrent des raisons d'espérer un quatrième trimestre dynamique : de nombreux investisseurs continuent d'exprimer des demandes à l'acquisition, comme en témoignent les promesses d'envergure récemment signées sur le portefeuille industriel de PROUDREED ou sur le centre d'affaires Paris Trocadéro. Par ailleurs, la collecte nette des SCPI repart à la hausse : 2,2 milliards d'euros ont été collectés au premier semestre 2025, un montant en progression annuelle de 29 %. Cependant, il convient de souligner qu'une part non négligeable de cette collecte sera investie hors des frontières nationales, de plus en plus de SCPI se tournant vers l'international.

Sources
IMMOSTAT, ASPIM, IEIF, IMPROVE



Historique des montants investis en France

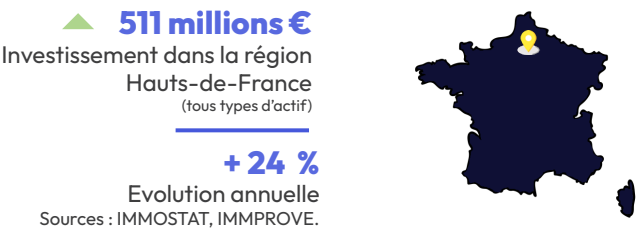
Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

LILLE



03

L'investissement en région Hauts-de-France

L'intérêt pour les actifs logistiques ne faiblit pas

En dépit d'un ralentissement du marché au T3 2025, avec 135 millions d'euros investis en 3 mois, soit le résultat trimestriel le plus faible enregistré cette année, l'investissement en immobilier d'entreprise dans la région Hauts-de-France atteint 511 millions d'euros, toutes classes d'actifs confondues.

Ce résultat comparé à la même période en 2024 (T1-T3) acte une progression annuelle de 24 %, ce qui constitue un point extrêmement positif lorsque l'on connaît les difficultés économiques et politiques actuelles ainsi que leurs répercussions sur le marché national de l'investissement français. Cependant, il convient de souligner que ce volume reste inférieur de 15 % à la moyenne quinquennale à période comparable, signe que le marché fonctionne encore sur un rythme modeste.

La tendance haussière se vérifie en nombre également : 23 deals ont été recensés depuis le début de l'année (dont 8 au T3) contre 19 l'an passé.

Alors que les opérations XXL avaient disparu du paysage en 2024, une opération majeure > 100 M€ a été actée au T1. Pour rappel, il s'agit de l'acquisition 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, réalisée par EPISO 6, un fonds géré par TRISTAN CAPITAL PARTNERS, et son partenaire EDMOND DE ROTHSCHILD REIM. À elle seule, cette transaction représente 24 % du marché.

En dehors de cette opération, le marché a majoritairement été animé par des opérations comprises entre 20 et 50 millions d'€ : au nombre de 8, elles agrègent 47 % des sommes investies dans la région.

Concernant la répartition par typologie d'actifs, la logistique fait largement la course en tête, avec 395 millions d'euros investis, soit une part de marché

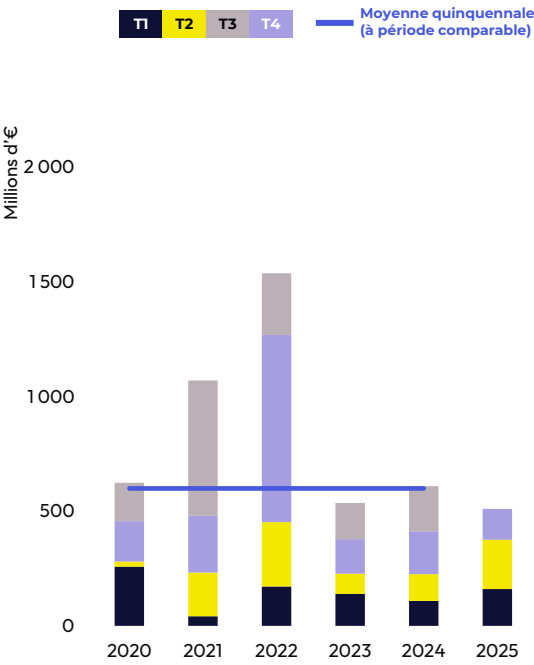
de 77 %. Cette prépondérance repose en grande partie sur l'opération XXL précédemment citée, mais pas uniquement : 10 opérations ont été enregistrées en 2025, et cette configuration s'est même accentuée au T3. Ce résultat est ainsi supérieur de 53 % à la moyenne quinquennale, ce qui démontre l'intérêt toujours fort des investisseurs pour ce type d'actifs dans la région.

Au T3, l'acquisition de l'ensemble commercial à Lille, « Le 31 », par la SCPI CRISTAL LIFE pour un montant proche de 33 M€, permet de porter à 61 millions d'euros les sommes investies en commerce depuis le début de l'année. Cependant, ce résultat reste largement inférieur à l'an passé (-52 %) et à la moyenne quinquennale à période comparable (-51 %).

Concentrant 8 % des volumes investis, la classe d'actif des bureaux affiche un volume d'investissement de 42 millions d'euros en 2025, soit un repli annuel de 73 %, et surtout de 81 % par rapport à la moyenne quinquennale. En nombre également, ce résultat reste loin des standards habituels : seules 5 opérations ont été enregistrées, contre 9 l'an passé. L'attentisme des investisseurs se poursuit sur le segment du bureau : cette configuration n'est pas propre au marché lillois, mais généralisée à l'ensemble des marchés régionaux.

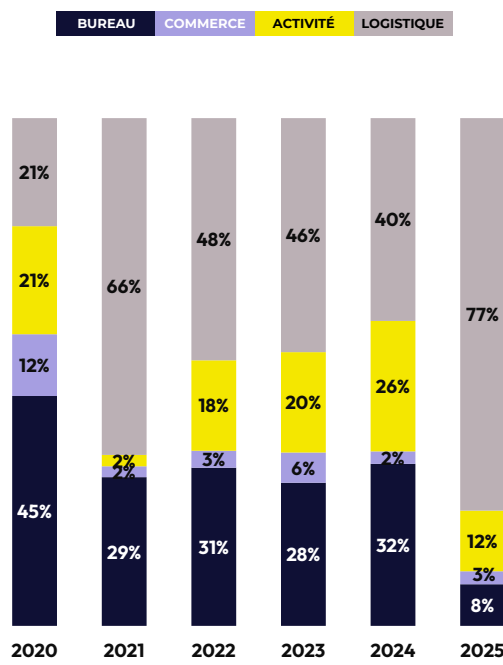
Enfin, les locaux d'activités ferment la marche, avec 13 M€ investis en 2025, soit une part de marché de 3 %. Ce volume affiche, certes, une hausse annuelle de 86 %, à l'aune d'un volume décevant en 2024, mais il demeure inférieur de 47 % à la moyenne quinquennale.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Répartition par classe d'actifs

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE





04

Bureaux : le marché utilisateur

Ralentissement du marché au T3

À l'instar du marché de l'investissement, le marché utilisateur des bureaux de la métropole lilloise montre des signes d'essoufflement au T3, après un début d'année dynamique.

Selon les données publiées par Immostat, environ 28 800 m² ont été commercialisés durant l'été, à travers 54 opérations en incluant les compte-propres. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée s'élève à 124 748 m², pour un total de 170 signatures. Ce volume progresse 10 % par rapport à la même période en 2024, et n'affiche qu'un léger repli de 7 % rapporté à la moyenne quinquennale à période comparable.

Ce résultat honorable repose avant tout sur la concrétisation de cinq transactions majeures au premier semestre et le retour des compte-propres, qui avaient fait défaut l'an passé. Les transactions > 5 000 m² représentent ainsi 36 % de la demande placée, avec un volume de 45 015 m² (en hausse annuelle de 58%).

Pour rappel, 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'EIFFAGE ENERGIE, qui a débuté la construction de son futur site régional à Croix (5 295 m²).

En dehors du créneau > 5 000 m², l'activité transactionnelle est en léger recul : de 3 % pour le segment < 500 m² jusqu'à 8 %

pour le segment < 1 000 m² et le segment intermédiaire (entre 1 000 et 5 000 m²).

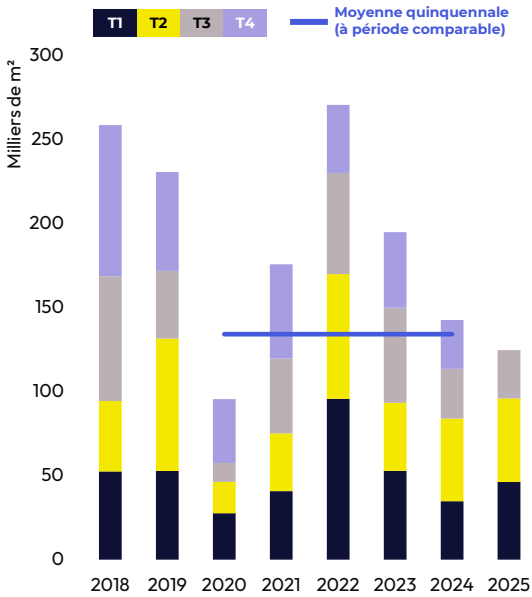
Concernant la répartition par type de contrat, 37 ventes à utilisateur ont été recensées en 2025, un nombre équivalent à 2024. Cependant, ces acquisitions portent sur des surfaces plus importantes que l'an passé, ce qui explique la forte progression annuelle de 46 % de ce marché. À l'inverse, le segment locatif est plus à la peine et se contracte de 15 % en un an.

Autre caractéristique du marché en 2025, la prépondérance de la demande placée de première main. 64 % des commercialisations ont ainsi porté sur des surfaces neuves et restructurées, une part en forte hausse qui s'explique principalement par le fait que les transactions > 5 000 m² ont exclusivement porté sur des actifs fraîchement livrés ou en cours de construction.

Les secteurs centraux, Lille et Euralille, traditionnellement en tête, apparaissent en perte de vitesse. En comparaison avec 2024, la demande placée dans le secteur Lille se contracte de 48 % tandis que dans le secteur Euralille, le repli est encore plus prononcé, de 57 %. 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...).

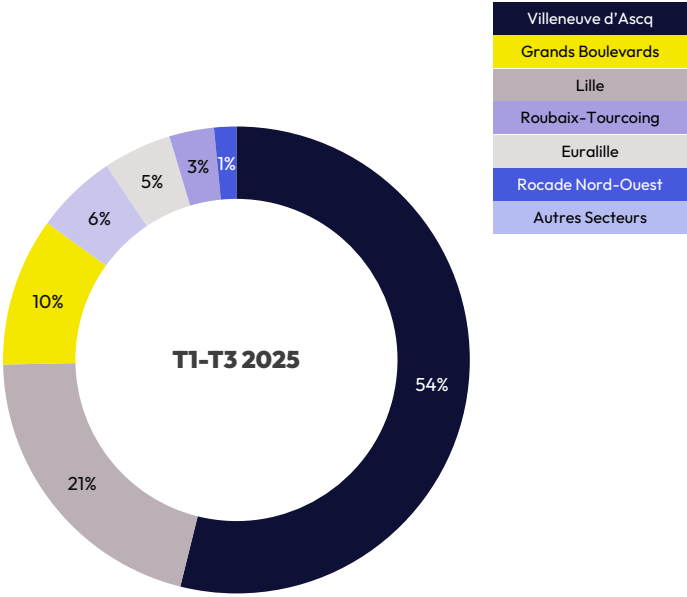
Chiffres-clés T3 2025
(sources IMMOSTAT, OBM, IMPPROVE)

▲ 124 748 m²
Demande placée
+ 10 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources
IMMOSTAT, OBM, IMPPROVE

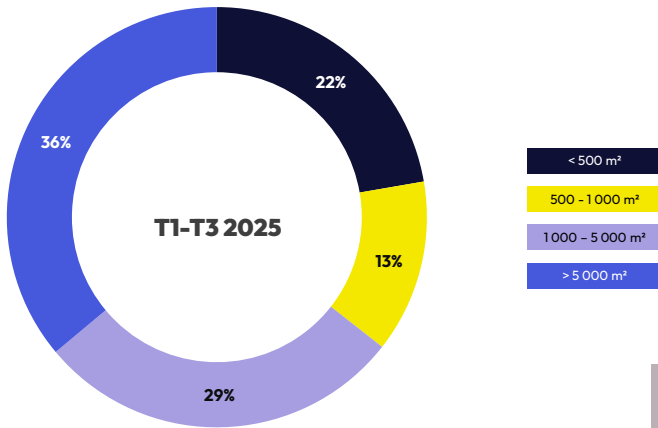


Répartition géographique de la demande placée

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Les bureaux (suite)

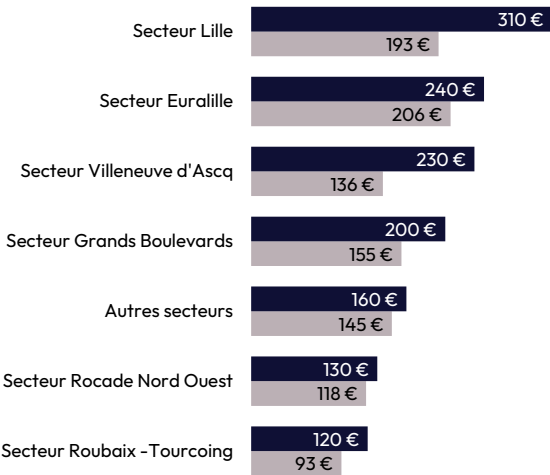
En revanche, les niveaux de loyers peuvent pousser les utilisateurs vers des solutions moins onéreuses. Cette configuration profite aux secteurs périphériques, notamment Villeneuve d'Ascq et Grands Boulevards tirent leur épingle du jeu et sont ciblés par les utilisateurs pour leur excellente desserte en transport et des niveaux de loyers bien plus abordables. Ces deux secteurs concentrent ainsi 70 % de la demande placée en 2025.

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 l'hypercentre. 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 restent stables : 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, le dynamisme du marché tire les valeurs à la hausse, en dépit de fortes disparités géographiques. Les récentes acquisitions sont plutôt localisées en périphérie, notamment dans le secteur Villeneuve d'Ascq, dont les programmes en cours de construction ont largement été plébiscités par les grands utilisateurs. Traditionnellement, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 000 et 4 000 €/m², mais elles peuvent largement dépasser cette fourchette.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Les loyers par secteur géographique au T3 2025
(prime / moyen)

Sources :
IMMOSTAT, IMPROVE

05

Locaux d'activités : le marché utilisateur

Sursaut estival

Après un premier semestre en demi-teinte, le marché des locaux d'activité de la région lilloise observe un rebond significatif au T3 2025.

Près de 53 797 m² ont été commercialisés, à travers 27 transactions au troisième trimestre, portant à 100 926 m² le volume transacté depuis le début de l'année 2025. Ce résultat affiche un repli de 15% par rapport à 2024, il s'agit d'un volume plutôt modeste, mais en cohérence avec la conjoncture économique dégradée.

Le rebond de la demande placée au T3 repose sur la concrétisation de 4 acquisitions > 5 000 m² alors que ce segment de marché était resté atone au premier semestre. Comparé à l'an passé, le créneau > 5 000 m² progresse de 108 % en un an. Avec une part de marché de 39 %, le segment compris entre 1 000 et 5 000 m² constitue le cœur du marché avec 26 transactions. Cependant, comparé à l'an passé, ce créneau apparaît en perte de vitesse et se replie fortement de 42 % en un an. Enfin, les transactions inférieures à 1 000 m², au nombre de 54 contre 65 l'an passé, sont également en recul.

Le marché des locaux d'activités reste majoritairement animé par des prises à bail de seconde main : ces dernières concentrent 74 % de la demande placée. L'intérêt pour les surfaces neuves ne se dément pas, mais faute d'offre appropriée, les utilisateurs n'ont d'autres choix que de se tourner vers des actifs en état d'usage.

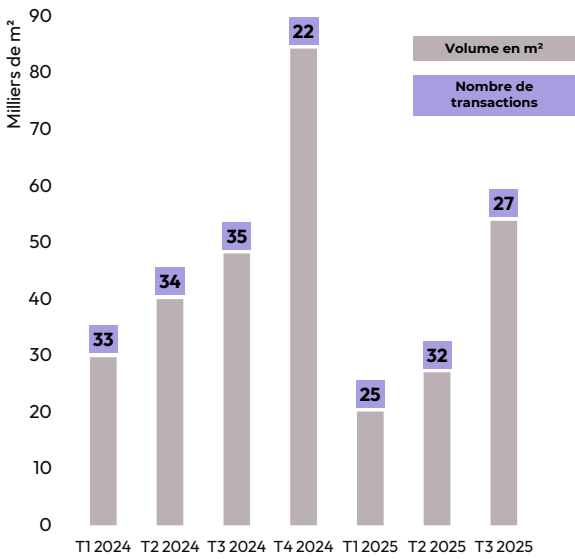
Autre caractéristique du marché en 2025, la progression annuelle de 9 % des ventes à utilisateur, portée notamment par les 4 acquisitions > 5 000 m² du T3 2025.

Géographiquement, le secteur Nord fait largement la course en tête et agrège 52 % de la demande placée. Les secteurs Sud et Ouest se partagent respectivement une part de marché de 27 % et 21 %. La configuration sous offreuse du marché pousse les valeurs locatives à la hausse.

Les loyers moyens pour des locaux de seconde main sont majoritairement compris entre 70 et 80 €/m²/an, la fourchette est plus élevée pour des locaux de première main, allant de 85 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.

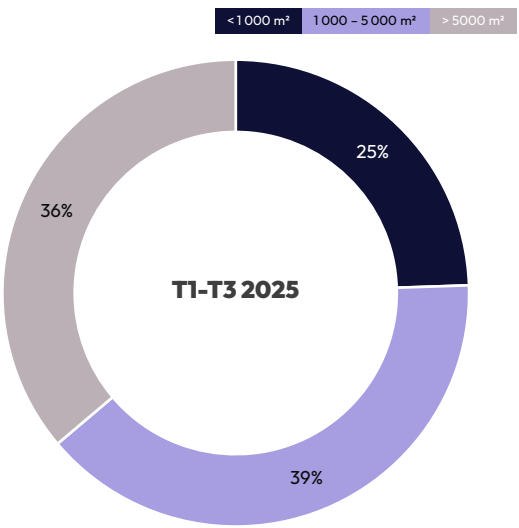
Concernant le marché de l'acquisition, les valeurs se maintiennent dans une fourchette haute, compte tenu du dynamisme de la demande et de la raréfaction des disponibilités. Le prix au m² pour des locaux de qualité, bien situés se maintient entre 1 200 et 1 400 €/m².

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution trimestrielle de la demande placée

Sources :
IMMOSTAT, OBM, IMPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources :
IMMOSTAT, IMPROVE



+ 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**

immprove

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@immprove.fr

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

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@immprove.fr

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

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

The logo for 'improve' is displayed in a bold, lowercase, sans-serif font. The text is dark blue and is centered within a solid yellow rectangular background.

improve