

improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE
INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T4 2025

01

L'essentiel du marché

**680
M€**

INVESTISSEMENT HAUTS-DE-FRANCE

Toutes classes d'actif confondues, 680 millions d'euros ont été investis dans la région Hauts-de-France en 2025.

Ce résultat affiche une hausse annuelle de 11 % comparée à 2024, mais ce montant demeure inférieur de 22 % à la moyenne quinquennale.

46 %

PART DES TRANSACTIONS ENTRE 20 ET 50 M€

Le marché a majoritairement été animé par des deals compris entre 20 et 50 millions d'euros, qui, avec un montant cumulé de 314 millions d'euros, concentrent 46 % des sommes investies.

75 %

PART DE LA LOGISTIQUE

Concernant la répartition par typologie d'actifs, la logistique fait largement la course en tête, avec 509 millions d'euros investis, soit une part de marché de 75 %. Ce résultat est ainsi supérieur de 35 % à la moyenne quinquennale, ce qui démontre l'intérêt toujours fort des investisseurs pour ce type d'actifs.

163 631 m²

DEMANDE PLACÉE BUREAUX

Sur l'ensemble de l'année, la demande placée s'élève à 163 631 m², pour un total de 242 signatures.

Ce volume progresse 15 % par rapport à l'an dernier et n'affiche qu'un léger repli de 7 % rapporté à la moyenne quinquennale.

57 %

PART DE LA DEMANDE PLACÉE NEUVE

Caractéristique notable du marché en 2025, la prépondérance de la demande placée de première main. 57 % 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.

141 257 m²

DEMANDE PLACÉE LOCAUX D'ACTIVITÉS

Près de 39 000 m² ont été commercialisés, à travers 30 transactions au quatrième trimestre, portant à 141 257 m² le volume transacté en 2025.

Il s'agit d'un volume plutôt modeste, mais en cohérence avec la conjoncture économique dégradée. Ce résultat affiche un repli de 30 % par rapport à 2024.

02

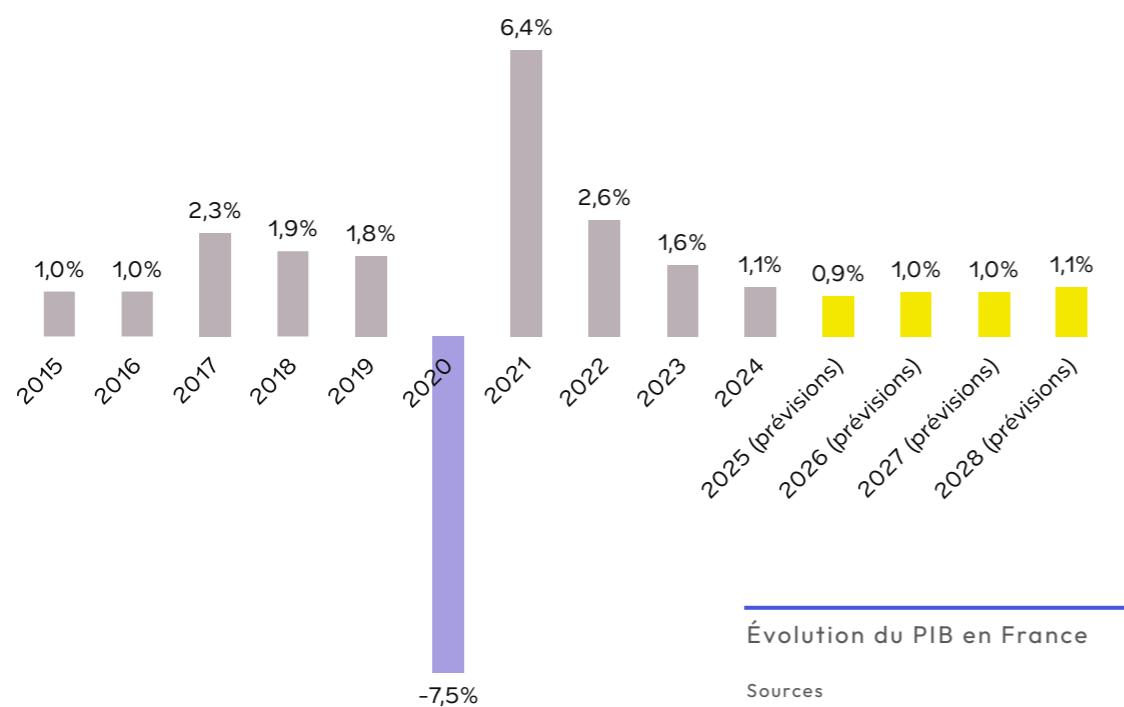
L'actualité économique

Une économie française plus résiliente qu'attendue

Tout au long de l'année 2025, l'actualité a été marquée par une succession d'événements majeurs : conflits au Proche et Moyen-Orient, poursuite de la guerre en Ukraine et nouvelle politique douanière américaine... Avec l'arrestation du président vénézuélien et la réitération des velléités expansionnistes américaines au Groenland, le début d'année 2026 ne connaît pour le moment aucun apaisement.

Dans ce contexte géopolitique tendu, la Banque centrale européenne a maintenu pour la quatrième fois consécutive ses taux directeurs inchangés : le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-100 points de base sur un an). En outre, l'institution monétaire reste prudente quant aux perspectives d'évolution pour 2026. Dans l'hypothèse où la Réserve fédérale des États-Unis procéderait sous l'impulsion de son nouveau président à un cycle de baisse des taux, la BCE pourrait être obligée de faire de même. À l'inverse, les tenants les plus stricts de l'orthodoxie budgétaire ont d'ores et déjà évoqué

l'éventualité d'une hausse des taux en fin d'année 2026, nécessaire en cas de reprise de l'inflation à la suite d'une nouvelle crise géopolitique. Ces incertitudes pèsent sur l'économie européenne : selon la dernière publication d'Eurostat, le PIB de la zone euro ne progresse trimestriellement que de 0,2 % au troisième trimestre 2025 quand l'emploi salarié est quasi stable à + 0,1 %. Toutefois, de grandes divergences existent d'un pays à l'autre : l'Allemagne devrait enregistrer une croissance annuelle quasi nulle quand l'Espagne devrait voir son PIB progresser de près de 3 %.



Dans cet environnement sous tension, la situation française apparaît plus que contrastée. Ainsi, la Banque de France a une nouvelle fois amélioré ses prévisions de croissance pour l'année 2025 (+ 0,9 % grâce à un pic d'activité au troisième trimestre porté par une hausse des exportations, de la consommation publique et de l'investissement des entreprises. Cette progression des exportations, en particulier dans le secteur aérospatial, profite directement à l'industrie française. À rebours du repli de l'indice PMI HCOB de la production manufacturière dans la zone euro sous son seuil de 50 points en décembre, l'indice de la France atteint 50,7 points, soit son plus haut niveau depuis plus de trois ans et demi.

L'industrie française profite également d'une meilleure maîtrise de l'inflation en France (+ 0,7 % selon l'indice des prix à la consommation harmonisé contre 2,4 % en zone euro) et notamment d'une baisse marquée des prix de l'énergie. Cette modération de l'inflation, couplée à une progression continue de la productivité depuis 2023, renforce la compétitivité de la France et offre de bons motifs d'espoir pour les entreprises en 2026. De ce fait, l'indicateur synthétique du climat des affaires enregistre une embellie et se rapproche, à 99 points en décembre, de sa moyenne de longue période, voire pour l'industrie, de la dépasser à 102 points.

Toutefois, ces bonnes nouvelles ne doivent pas éclipser une conjoncture politique toujours incertaine : la stabilité du gouvernement Lecornu II reste fragile et le marathon budgétaire n'a, début janvier 2026, toujours pas abouti. Au cœur de ces discussions figurent notamment l'épineuse problématique de la dette, en particulier après sa nouvelle augmentation : elle s'établit à la fin du troisième trimestre 2025 à 117,4 % du PIB, soit une hausse trimestrielle de 1,7 point.

Cet important niveau de dette provoque également une nouvelle hausse des obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans, avec un point culminant à 3,63 % le 5 janvier, soit son plus haut niveau depuis 2011 et la crise des dettes souveraines dans la zone euro. Il convient toutefois de souligner que la France n'est pas le seul pays européen à voir ses taux progresser. Ainsi, en dépit de cette nouvelle augmentation des OAT, le spread avec l'indice de référence du Bund allemand s'est contracté à 72 points de base contre 85 points de base début octobre.

Ces incertitudes pèsent également sur l'emploi : le taux de chômage en France (hors Mayotte) atteint 7,7 % au troisième trimestre 2025, en progression annuelle de 30 points de base. Avec près de 68 300 défaillances d'entreprises enregistrées entre décembre 2024 et novembre 2025 (dont plus de 62 000 microentreprises ou entreprises de taille indéterminée), le nombre de faillites reste particulièrement préoccupant. En comparaison avec la même période de 2024, ce chiffre progresse de 4,4 % et est surtout 15,1 % supérieur à la moyenne de long cours (2010-2019).

Le statu quo monétaire de la BCE se traduit en France par une nouvelle baisse du taux d'usure des prêts compris entre 10 et 20 ans. À 4,59 %, il se contracte annuellement de 121 points de base. Cette maîtrise de l'évolution des taux a permis aux investisseurs de retrouver un peu de visibilité et a contribué à la reprise du marché de l'investissement.

Chiffres-clés source INSEE

+ 7,7 %
▲ Taux de chômage
au T3 2025

+ 0,7 %
▲ Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en décembre 2025

90
▲ Confiance des ménages
Décembre 2025

98,7
▲ Climat des affaires
Décembre 2025

03

L'investissement en France

Les premiers signes encourageants de reprise

Après un ralentissement de l'activité au cours des deux précédents trimestres, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) retrouve de l'allant : près de 5 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du quatrième trimestre 2025. Sur l'ensemble de l'année, l'investissement national dépasse les 13,7 milliards d'euros, un montant en progression annuelle de 8 %.

Si la stabilisation des taux directeurs et le reflux de l'inflation ont offert plus de lisibilité aux investisseurs et ont permis cette première reprise de l'activité, le marché de l'investissement demeure ralenti. Rapportées à la moyenne quinquennale, les sommes échangées se replient de 35 %.

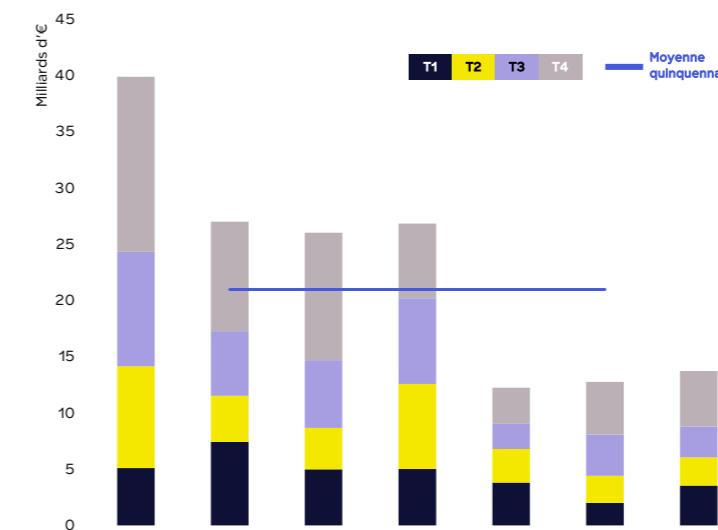
Cette fin d'année a notamment été marquée par une nouvelle transaction de très grande envergure avec l'acquisition du centre d'affaires Paris Trocadéro par BLACKSTONE auprès d'UNION INVESTMENT pour environ 700 millions d'euros, principale opération tertiaire de l'année. Sept autres signatures > 100 millions d'euros ont été actées au cours des trois derniers mois à l'instar des arbitrages dans le 13^e arrondissement de Paris des immeubles 47 Austerlitz par BNP PARIBAS REIM et Insight par DWS, tous les deux au profit d'AERMONT CAPITAL, ou encore la cession de l'immeuble de bureaux Bloom (Paris 12) par PRAEMIA en faveur de GECINA. En tout, 5 de ces 8 grandes transactions concernent Paris et mettent une nouvelle fois l'accent sur l'hyper-sélectivité des investisseurs qui ont, tout au long de l'année, largement privilégié les opérations core, et plus particulièrement, dans les territoires les plus centraux.

Au total, 22 opérations > 100 millions d'euros ont été recensées en 2025, elles totalisent plus de 4,9 milliards d'euros, soit 36 % des sommes investies en France. Ce volume affiche une progression annuelle marquée, de l'ordre de 22 %, mais demeure 46 % sous la moyenne quinquennale.

Avec 4 milliards d'euros investis, les transactions comprises entre 20 et 50 millions forment le deuxième segment le plus actif en 2025, un volume en progression annuelle de 17 % mais en repli de 15 % par rapport à la moyenne de longue période.

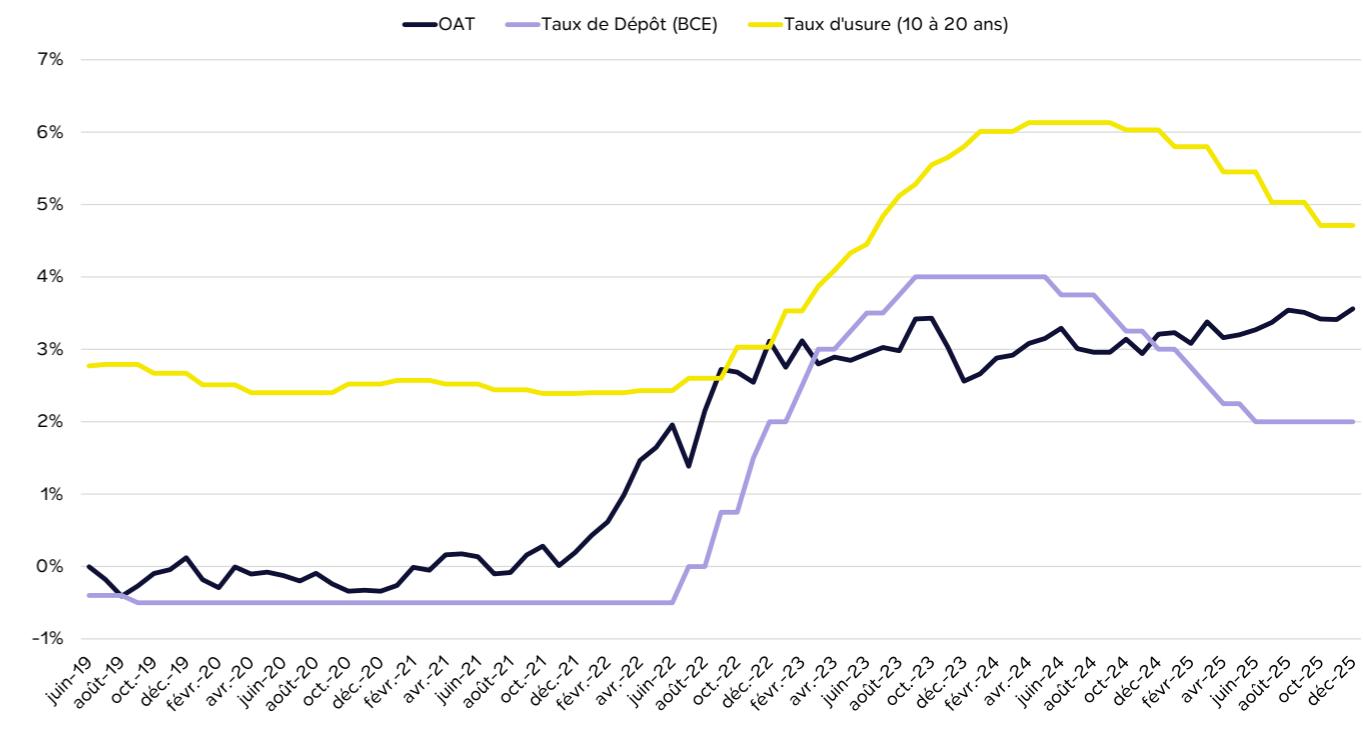
Dans la continuité du troisième trimestre, un regain d'activité est notable sur la tranche des deals compris entre 50 et 100 millions d'euros : 19 des 29 signatures recensées sur ce segment de marché ont ainsi été actées au second semestre. Il demeure toutefois insuffisant pour compenser la faible activité du début d'année : avec 2 milliards d'euros engagés, cette tranche accuse un repli annuel de 14 % et surtout 47 % sous sa moyenne sur cinq ans.

13,7 milliards €
Investissement en France
(tous types d'actif)
+ 8 %
Evolution annuelle



Historique des montants investis en France

Sources
IMMSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPÉENNE

03

L'investissement en région Hauts-de-France

Un marché très contrasté selon la typologie d'actifs

Toutes classes d'actif confondues, 147 millions d'euros ont été investis au quatrième trimestre dans la région Hauts-de-France, portant à 680 millions d'euros le total des sommes engagées en 2025. Ce résultat affiche une hausse annuelle de 11 % comparée à 2024, mais ce montant demeure toutefois inférieur de 22 % à la moyenne quinquennale.

Le marché a majoritairement été animé par des deals compris entre 20 et 50 millions d'euros, qui, avec un montant cumulé de 314 millions d'euros, concentrent 46 % des sommes investies. Les deals inférieurs à 20 millions d'euros représentent une part de marché de 26 % tandis que les opérations d'envergure, dépassant les 50 millions d'euros, concentrent 28 % des investissements, porté par un deal majeur de 121 millions d'euros.

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.

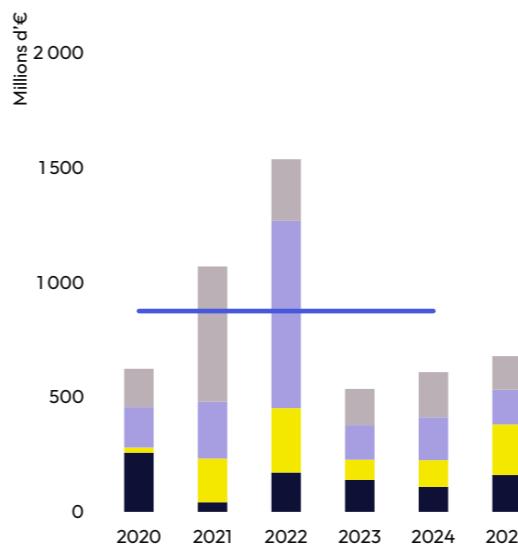
Concernant la répartition par typologie d'actifs, la logistique fait largement la course en tête, avec 509 millions d'euros investis, soit une part de marché de 75 %. Cette prépondérance repose en grande partie sur l'opération XXL précédemment citée, mais pas uniquement : 12 opérations ont été enregistrées en 2025. Ce résultat est ainsi supérieur de 35 % à la moyenne quinquennale, ce qui démontre l'intérêt toujours fort des investisseurs pour ce type d'actifs dans la région.

Sur la typologie des commerces, l'acquisition de l'ensemble commercial à Lille, « Le 31 », par la SCPI CRISTAL LIFE pour un montant proche de 33 M€ constitue l'opération majeure de 2025. Au total, 82 millions d'euros ont été investis, représentant une part de marché de 12 %.

▲ 680 millions €
Investissement dans la région
Hauts-de-France
(tous types d'actif)
+ 11 %
Evolution annuelle
Sources : IMMOSTAT, IMMPROVE.

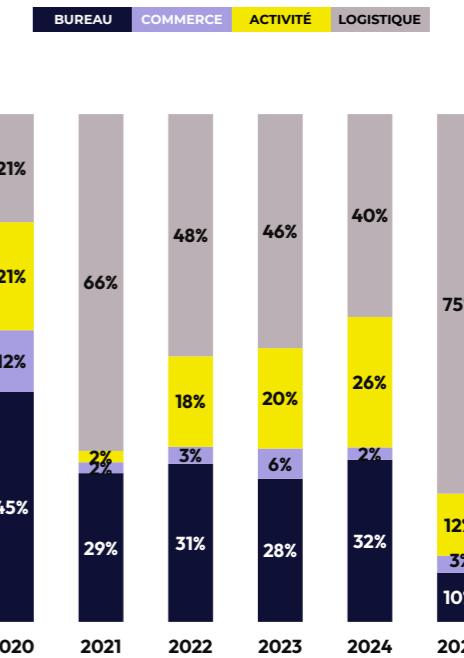


T1 T2 T3 T4 Moyenne quinquennale



Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE

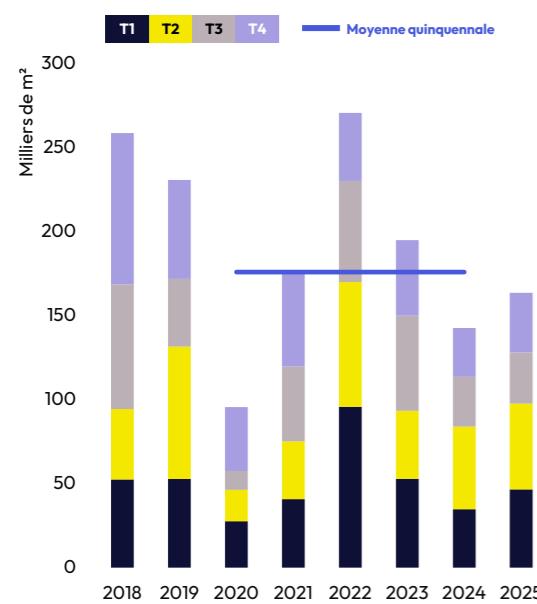


Répartition par classe d'actifs

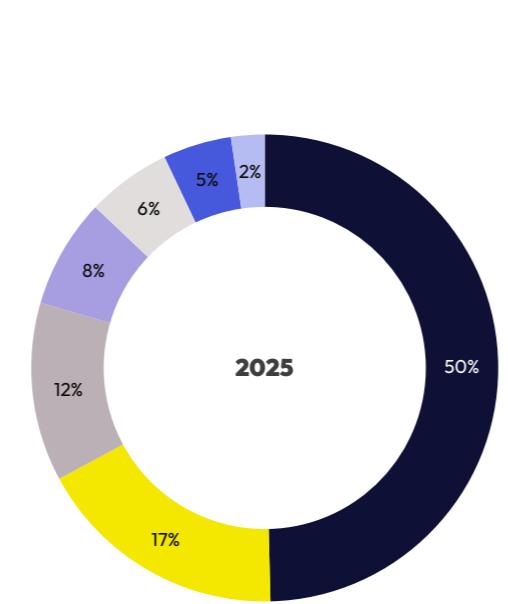
Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources
IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

Répartition géographique de la demande placée

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

04

Bureaux : le marché utilisateur

Quelques signaux de reprise

À l'instar du marché de l'investissement, le marché utilisateur des bureaux de la métropole lilloise a montré des signes notables d'amélioration en 2025, mais reste menacé par l'instabilité ambiante.

Selon les données publiées par Immostat, environ 35 420 m² ont été commercialisés au T4 2025, à travers 65 opérations en incluant les compte-propres.

Sur l'ensemble de l'année, la demande placée s'élève à 163 631 m², pour un total de 242 signatures. Ce volume progresse 15 % par rapport à l'an dernier et n'affiche qu'un léger repli de 7 % rapporté à la moyenne quinquennale.

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 27 % de la demande placée, avec un volume de 45 015 m² (en hausse annuelle de 33 %). Pour rappel, l'IRCEM a acquis l'immeuble IMAGINE, localisé à Villeneuve d'Ascq, d'une surface de 10 700 m², ce qui constitue l'opération majeure du T1. Cette place lui a été raviée 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'EFFAGE ENERGIE, qui a débuté la construction de son futur site régional à Croix (5 295 m²).

Sur le créneau intermédiaire, compris entre 1 000 et 5 000 m², l'activité progresse de 20 % en un an, avec 30 transactions contre 24 l'an passé.

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

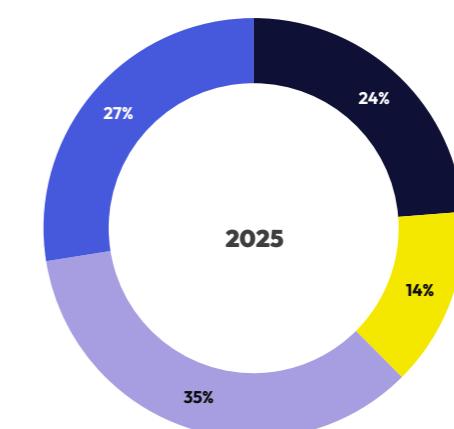
Enfin, sur le créneau < 1 000 m², l'activité transactionnelle est stable, avec un volume de 61 420 m² pour 207 transactions.

Concernant la répartition par type de contrat, 58 ventes à utilisateur ont été recensées en 2025, un nombre supérieur à 2024, ce qui explique la forte progression annuelle de 56 % de ce marché. A l'inverse, le segment locatif est plus à la peine et se contracte de 11 % en un an.

Autre caractéristique du marché en 2025, la prépondérance de la demande placée de première main. 57 % 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 39 % tandis que dans le secteur Euralille, le repli est encore plus prononcé, de 31 %.

Ce ne sont pas les disponibilités qui freinent les utilisateurs, le stock de surfaces neuves étant assez élevé. En revanche, les niveaux de loyers peuvent pousser les utilisateurs vers des solutions moins onéreuses.



Chiffres-clés T4 2025
(sources IMMOSTAT, OBM, IMPROVE)

▲ 163 631 m²
Demande placée
+ 15 % en évolution annuelle

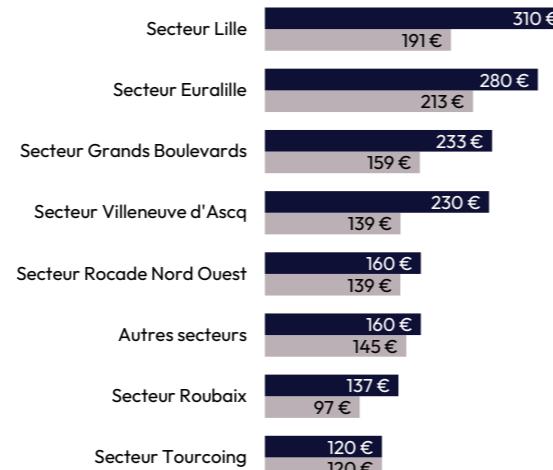
Les bureaux (suite)

Cette configuration profite aux secteurs périphériques, notamment Villeneuve d'Ascq et Grands Boulevards qui sont ciblés par les utilisateurs pour leur excellente desserte en transport et des niveaux de loyers plus abordables. Ces deux secteurs concentrent ainsi 68 % 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 310 €/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 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.

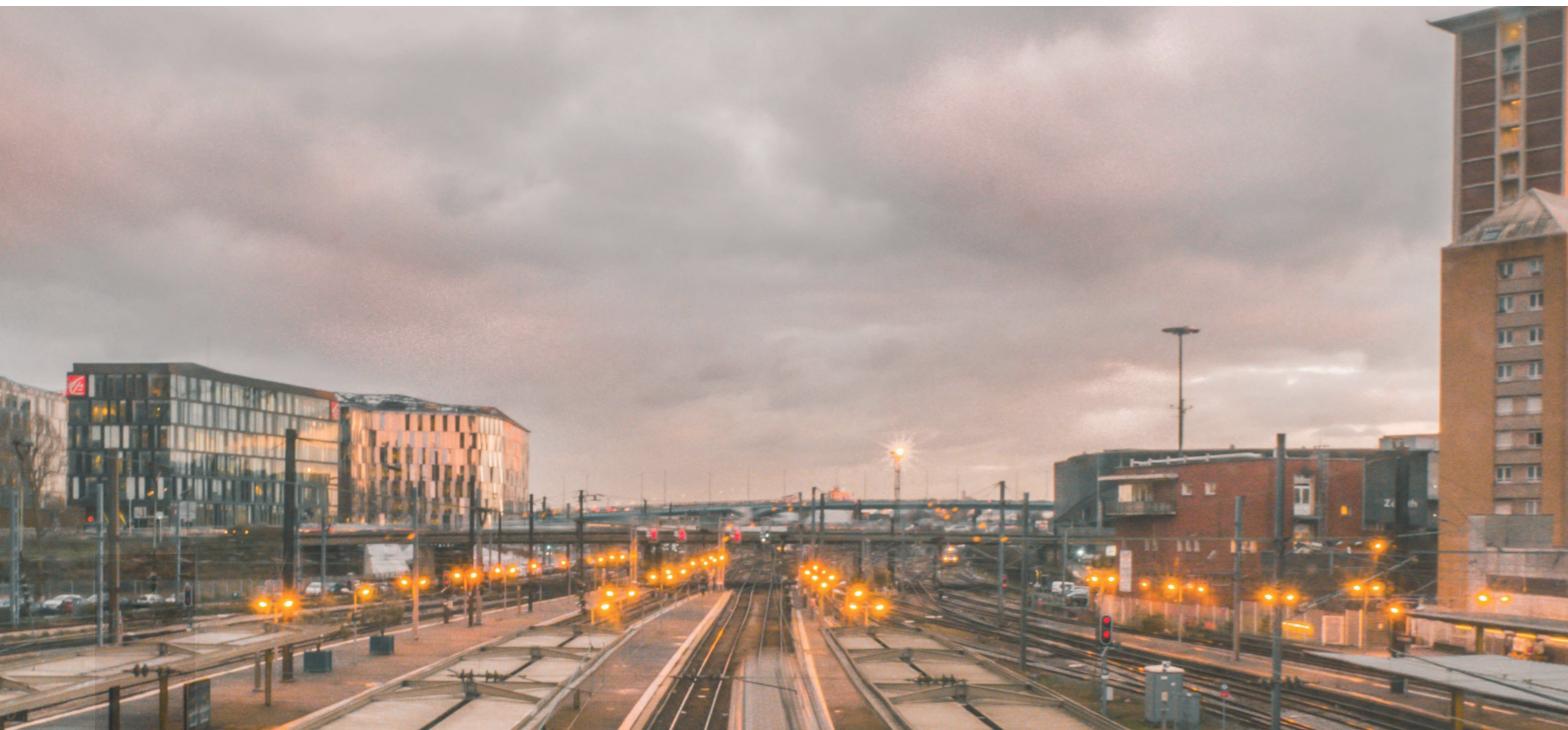
Concernant les valeurs à l'acquisition, le dynamisme du marché tire les valeurs à la hausse, en dépit de fortes disparités géographiques. Les récentes acquisitions sont plutôt localisées en périphérie, notamment dans le secteur Villeneuve d'Ascq, dont les programmes en cours de construction ont largement été plébiscités par les grands utilisateurs. Dans les secteurs centraux de la métropole, les prix au m² s'échelonnent de 4 500 à 6 500 €/m² pour des bureaux neufs. Dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 000 et 4 000 €/m².



Les loyers par secteur géographique au T4 2025 (prime / moyen)

Sources :
IMMOSTAT, IMMPROVE

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



05

Locaux d'activités : le marché utilisateur Une année sans relief

Après une année 2024 dynamique, le marché des locaux d'activités de la région lilloise a marqué le pas en 2025 et finit l'année sur une note plutôt terne.

Près de 39 000 m² ont été commercialisés, à travers 30 transactions au quatrième trimestre, portant à 141 257 m² le volume transacté en 2025. Il s'agit d'un volume plutôt modeste, mais en cohérence avec la conjoncture économique dégradée.

Ce résultat affiche un repli de 30 % par rapport à 2024. Le repli de la demande placée est principalement imputable au recul de l'activité sur le créneau > 5 000 m². En effet, cinq transactions avaient été actées sur ce segment en 2024 contre 4 en 2025, passant d'un volume de 85 000 m² à 36 500 m² (-57 % en un an).

Avec une part de marché de 49 %, le segment compris entre 1 000 et 5 000 m² constitue le cœur du marché avec 36 transactions. Cependant, comparé à l'an passé, ce créneau apparaît en perte de vitesse et se replie de 13 % en un an.

Enfin, les transactions inférieures à 1 000 m², au nombre de 77 contre 78 l'an passé, sont également en recul de 9 % en un an.

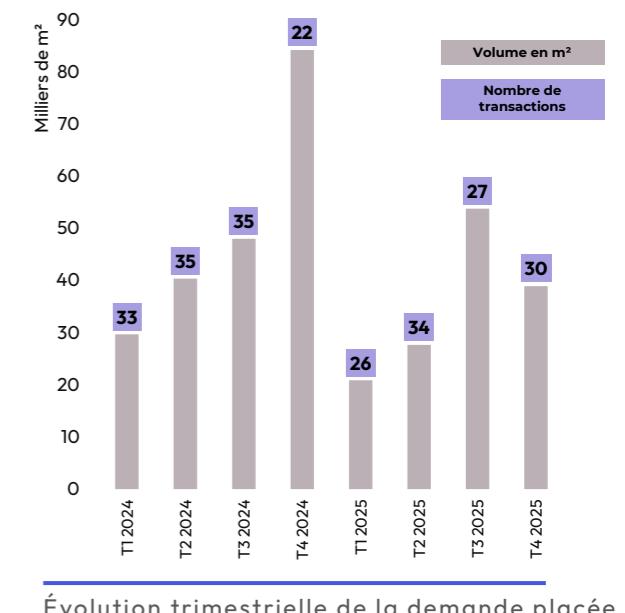
Le marché des locaux d'activités reste majoritairement animé par des prises à bail de seconde main : ces dernières concentrent 76 % de la demande placée. L'intérêt pour les surfaces neuves ne se dément pas, mais faute d'offre appropriée, les utilisateurs n'ont d'autres choix que de se tourner vers des actifs en état d'usage.

Géographiquement, le secteur Nord fait largement la course en tête et agrège 47 % de la demande placée. Les secteurs Sud et Ouest se partagent respectivement une part de marché de 30 % et 23 %.

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.

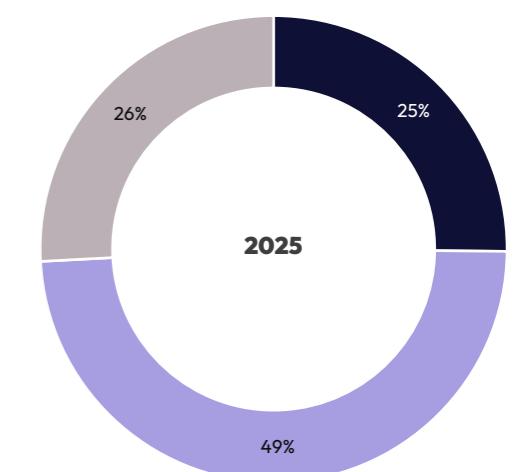
La tendance haussière est identique sur le marché de l'acquisition, qui se caractérise également par un manque de disponibilité. À cette situation tendue s'ajoute l'impact de la hausse des coûts de construction à l'acquisition : le prix au m² pour des locaux de qualité dépasse ainsi les 1 400 €/m².

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Sources :
IMMOSTAT, OBM, IMMPROVE

<1000 m² 1000 - 5 000 m² >5 000 m²



Répartition géographique de la demande placée

Sources :
IMMOSTAT, IMMPROVE

+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

16 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 7 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Agence



Capital
Market



Corporate
Services



Commerce



Gestion
Locative



Conseil
Utilisateurs

immprove

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@immprove.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@immprove.fr

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

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

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES



The logo consists of the word "improve" in a bold, lowercase, sans-serif font. The letter "i" has a small dot above it. The entire word is set against a solid yellow rectangular background.