



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

S1 2026

01

L'essentiel du marché

216 M€

INVESTISSEMENT HAUTS-DE-FRANCE

Toutes classes d'actif confondues, 56 millions d'euros ont été investis au T2 2026, portant à 216 millions d'euros le total des sommes engagées au cours du premier semestre. Il s'agit d'un volume modeste, en repli annuel de 43 % comparé à l'an passé, et par ailleurs, nettement inférieur à la moyenne quinquennale (-29 %).

43 %

PART DU COMMERCE

Avec 93 millions d'euros investis, le retail agrège 43 % des investissements dans la région. Toutefois, ce résultat exceptionnel repose quasi exclusivement sur une signature d'envergure et demeure, à ce titre, fragile. Cette situation se trouve renforcée par le fait qu'un aucun deal n'a été signé au T2 sur cette typologie.

32 %

PART DE LA LOGISTIQUE

La logistique rattrape le retard pris en début d'année et se hisse à la deuxième place, grâce à la concrétisation de 2 deals supérieurs > 20 millions d'euros au cours du second trimestre. Avec 70 millions d'euros investis à travers 4 opérations sur l'ensemble du S1 2026, cette typologie d'actifs représente 32 % du marché.

44 575 m²

DEMANDE PLACÉE BUREAUX

Après un premier trimestre décevant, le second trimestre acte un nouveau repli de l'activité transactionnelle, avec 20 748 m² commercialisés en 3 mois. Sur l'ensemble du premier semestre 2026, la demande placée avoisine les 44 575 m², soit une baisse de 54 % par rapport à la même période l'an passé.

69 %

PART DU SECONDE MAIN

Caractéristique notable du marché en 2026, l'activité transactionnelle s'est maintenue sur le marché de seconde main (-3 % en un an). En revanche, la contraction est notable sur le marché du neuf (-79 %) : une configuration qui découle logiquement de l'absence de grandes transactions au S1 2026.

62 886 m²

DEMANDE PLACÉE LOCAUX D'ACTIVITÉS

Près de 25 000 m² ont été commercialisés, à travers 21 transactions au deuxième trimestre, portant à 62 886 m² le volume total transacté depuis le début de l'année 2026. Ce résultat semestriel affiche une hausse de 30 % par rapport au S1 2025, il s'agit d'un volume encourageant compte tenu de la conjoncture économique dégradée.

L'actualité économique

Une conjoncture tributaire du conflit au Moyen-Orient

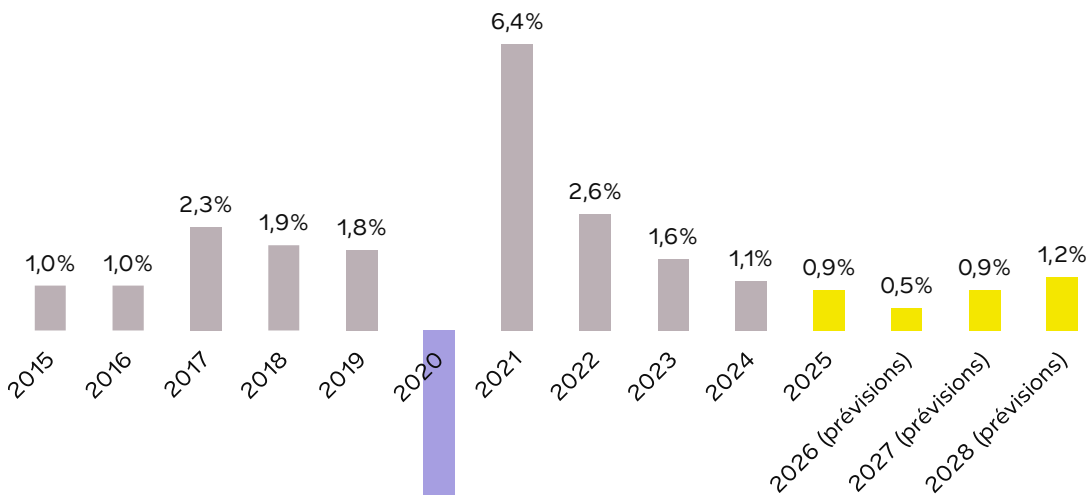
Le conflit entre les États-Unis et l'Iran est resté au cœur des préoccupations internationales tout au long du deuxième trimestre 2026. Si le scénario catastrophe d'un baril de Brent à plus de 150 dollars n'a finalement pas eu lieu, la conjoncture économique mondiale reste particulièrement fragile.

Témoin de ces perturbations, l'once d'or a décroché tout au long du premier semestre 2026, passant de près de 5 600 dollars fin janvier à environ 4 000 dollars fin juin. En outre, la reprise des hostilités pendant la première quinzaine de juillet a provoqué de nouvelles secousses : indices asiatiques et nord-américains en baisse, reprise de la hausse du prix du pétrole, risque d'une accélération de l'inflation...

Confrontée à une forte hausse des prix en Zone Euro (+ 3,2 % en mai), la Banque Centrale Européenne a d'ores et déjà décidé de remonter, pour la première

fois depuis septembre 2023, ses taux directeurs. Ainsi, le taux de dépôt a été ajusté à 2,25 % (+ 25 points de base sur un an). Ce premier tour de vis devrait s'accompagner dès l'automne d'une nouvelle hausse de 25 points de base pour tenter de juguler l'inflation.

La persistance de ces incertitudes a également conduit la BCE à altérer ses prévisions de croissance pour l'année 2026 à seulement + 0,9 %, -10 points de base par rapport au premier trimestre. La France n'échappe pas à cette dégradation des projections macroéconomiques : la Banque de France les a



Évolution du PIB en France
selon le scénario de référence de la BDF

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

également revus à la baisse. Dans son scénario de base, l'institution monétaire anticipe désormais une croissance du PIB de seulement + 0,5 % contre + 0,9 % en mars. La succession d'épisodes caniculaires entre mai et juillet a également provoqué un ralentissement de l'activité économique et a rappelé l'exposition de l'économie française au changement climatique.

Si les perspectives fin juin d'une trêve durable entre l'Iran et les États-Unis avaient permis un très léger repli des obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans, à 3,59 % au 30 juin, la reprise des affrontements a provoqué une nouvelle envolée des taux : l'OAT à 10 ans a atteint 3,87 % le 8 juillet, flirtant à nouveau avec son niveau record de la fin mars. Dans ces conditions, le *spread* avec l'indice de référence du Bund allemand repart également à la hausse : après s'être stabilisé aux alentours des 70 points de base (pb) pendant la majeure partie du deuxième trimestre, il a frôlé les 80 pb début juillet.

Les mesures budgétaires annoncées par le gouvernement se montrent, pour le moment, insuffisantes pour atténuer les inquiétudes des marchés et une escalade durable du conflit américano-iranien pourrait rapidement provoquer une nouvelle phase de hausse de l'OAT à 10 ans et du *spread*. Cette augmentation des obligations a également conduit la Banque de France à ajuster les taux d'usure. À partir du 1^{er} juillet, le taux maximum pour les prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 et 20 ans est fixé à 4,57 %, en hausse trimestrielle de 9 points de base.

Parallèlement à ces sujets financiers, l'économie française souffre directement de la guerre au Moyen-Orient. Selon le dernier baromètre Bpifrance Le Lab consacré aux TPE-PME, 79 % des entreprises interrogées anticipent un impact négatif du conflit sur

leur activité. Parmi les premiers postes de préoccupations figurent la hausse des prix du pétrole et les difficultés d'approvisionnement. La nouvelle dégradation de la confiance des chefs d'entreprises témoigne également de ces inquiétudes. En juin, l'indicateur synthétique du climat des affaires chute à 94,0 points (-2,1 points sur un an), soit l'un de ses plus bas niveaux depuis la crise sanitaire de Covid-19. En dépit d'une légère amélioration par rapport à son niveau de mai, l'indice de confiance des ménages demeure également très largement en deçà de sa moyenne de longue période, à 84 points (-5 points sur un an).

Cette nouvelle détérioration de la conjoncture économique impacte également l'emploi : au premier trimestre 2026, le taux de chômage atteint 8,1 % de la population active, soit une hausse annuelle de 70 points de base. Selon l'INSEE, les défaillances d'entreprises atteignent également un niveau record : sur 12 mois glissants, le nombre de défaillances dépasse, pour la première fois de l'histoire, la barre des 70 000.

En dépit de quelques grandes opérations en trompe-l'œil, le marché de l'immobilier d'entreprise français demeure fortement contraint par les incertitudes et n'est pas à l'abri d'une nouvelle aggravation de la situation en fonction de l'évolution du conflit au Moyen-Orient et de ses conséquences économiques et financières.

Chiffres-clés source INSEE

- + 8,1 %
▲ Taux de chômage
au T1 2026
- 4,57 %
▲ Taux d'usure pour le T3 2026
Prêts à taux fixe d'une durée comprise
entre 10 ans et moins de 20 ans
- 84
▼ Confiance des ménages
Juin 2026
- 94,0
▼ Climat des affaires
Juin 2026

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, BPI FRANCE
LE LAB, EUROSTAT, INSEE, LES
ECHOS, IMPROVE

03

L'investissement en France

Un rebond en trompe-l'œil

Au deuxième trimestre 2026, plus de 4,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) en France, soit le meilleur deuxième trimestre depuis 2022. En comparaison avec le deuxième trimestre 2025, ce volume affiche une progression spectaculaire, de l'ordre de 84 %.

Sur l'ensemble du premier semestre 2026, l'engagement dépasse les 6,6 milliards d'euros, en hausse annuelle de 9 % (à période comparable). Rapporté à la moyenne quinquennale, le volume investi accuse néanmoins un ralentissement de 14 %. Ce rebond trimestriel doit toutefois être fortement nuancé. En effet, il est très largement soutenu par une unique opération : l'acquisition du portefeuille industriel de PROUDREED par BLACKSTONE pour 2,3 milliards d'euros.

Quatre autres transactions supérieures à 100 millions d'euros ont été actées au cours des trois derniers mois : l'acquisition de l'immeuble Le Marignan (27-33 Champs-Élysées, Paris 8) par BLACK SWAN REAL ESTATE CAPITAL pour plus de 400 millions d'euros, l'arbitrage d'une participation de 49 % au sein d'un portefeuille de trois actifs occupés par THALES en Île-de-France au profit de BLUE OWL pour environ 250 millions d'euros, la cession du 39 Colisée (Paris 8) en faveur de DWS pour près de 140 millions d'euros et enfin la signature de l'immeuble Magnetik à Montrouge par BATIPART et SOFIDY pour environ 130 millions d'euros. Depuis le 1^{er} janvier, les grandes signatures (> 100 millions d'euros) cumulent ainsi près de 4,2 milliards d'euros, soit 63 % des montants engagés en France. En comparaison avec le 1^{er} semestre 2025, ce volume progresse de 72 % et est également 37 % supérieur à la moyenne quinquennale, à périmètre constant.

À rebours de cette surperformance des grandes transactions, les tranches inférieures affichent des résultats plus contrastés. Seulement 8 opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros ont été recensées au premier semestre, soit seulement 490 millions d'euros échangés, un volume en repli annuel de 26 % et surtout 64 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

▲ **6,63 milliard €**
Investissement en France
(tous types d'actif)
+ 9 %
Evolution annuelle

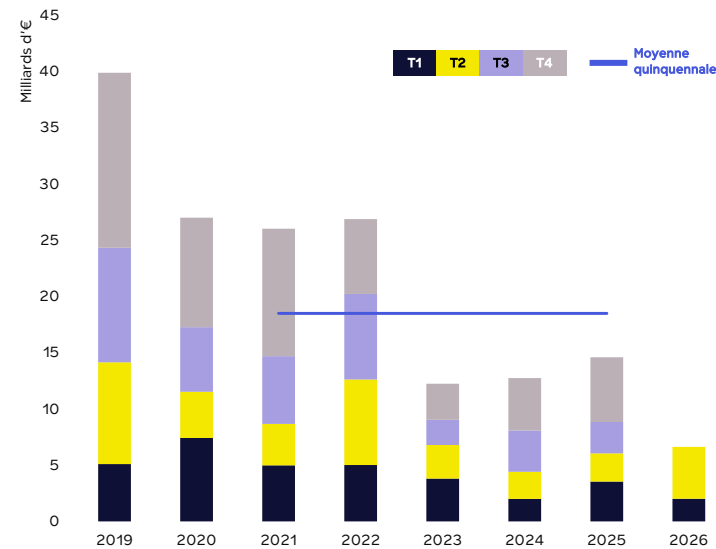


Cette perte de vitesse est aussi conséquente sur le segment des signatures comprises entre 20 et 50 millions d'euros. Seulement 960 millions d'euros ont été investis, en recul de 46 % sur un an et 49 % en deçà de la moyenne de longue période. Enfin, les petites signatures (< 20 millions d'euros) se montrent plus résilientes mais affichent tout de même un ralentissement annuel conséquent, de l'ordre de 18 %. Avec près de 990 millions d'euros investis sur ce segment depuis le début de l'année, l'investissement se replie également de 30 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Cette répartition des investissements témoigne d'un marché à deux visages avec, d'un côté, un nombre restreint de très grandes opérations toujours en capacité d'attirer des capitaux, et de l'autre, un marché durablement ralenti. S'il demeure impossible d'estimer précisément l'impact de la guerre au Moyen-Orient sur l'économie mondiale et ses répercussions sur l'investissement immobilier français, il semble aujourd'hui certain que la reprise n'aura pas lieu avant le second semestre 2027, voire seulement à partir de l'exercice 2028.

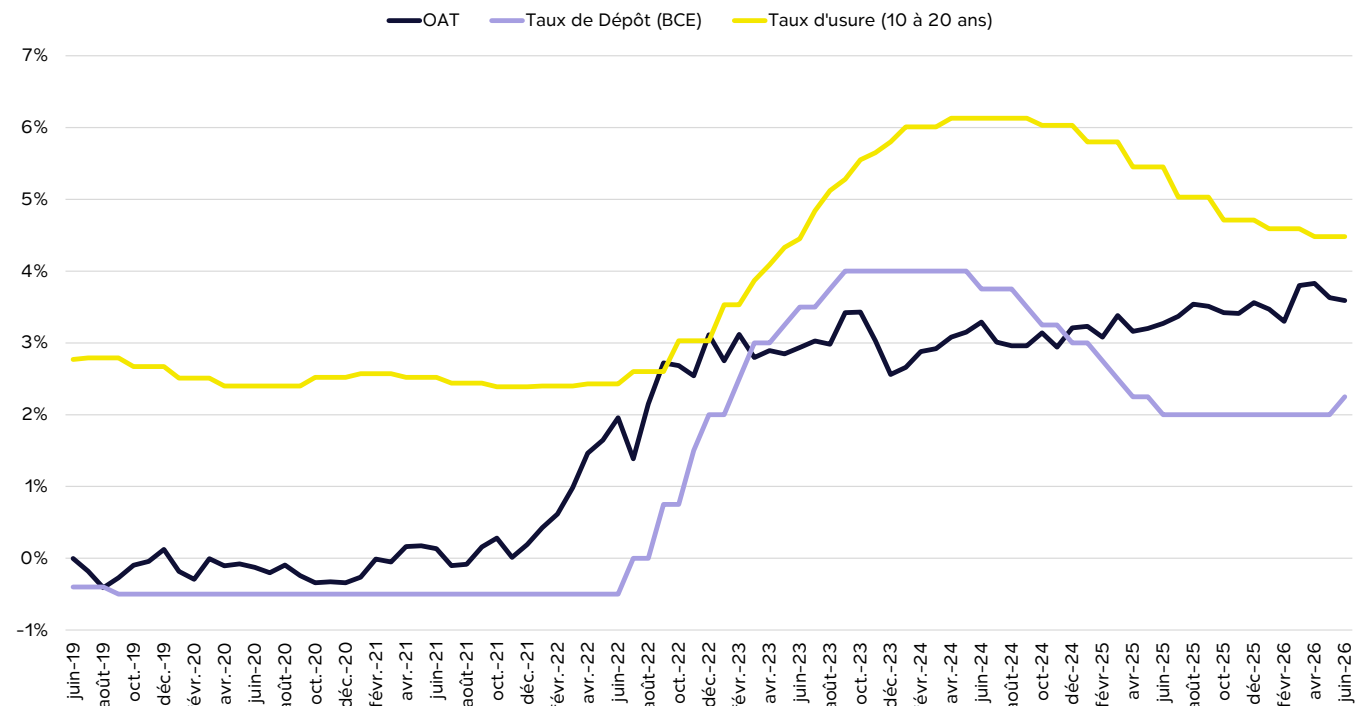
Les perspectives pour le second semestre doivent néanmoins être nuancées : plusieurs opérations majeures sont actuellement dans le *pipe* et permettent au marché d'espérer un atterrissage aux alentours des 12 à 14 milliards d'euros. Toutefois, une escalade du conflit entre l'Iran et les États-Unis pourrait provoquer un choc pétrolier majeur et donc une accélération de l'inflation. Dans ces conditions, les banques centrales seraient obligées de procéder à de nouveaux tours de vis monétaires. De telles décisions impacteraient nécessairement les marchés obligataires, comprimant alors la prime de risque des investisseurs et portant un nouveau coup d'arrêt au marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



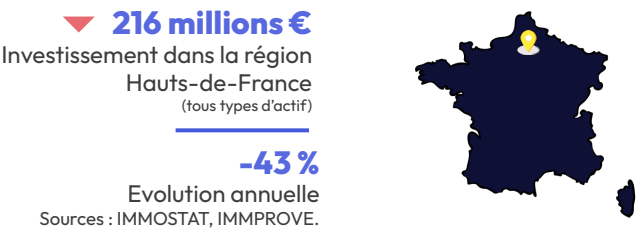
Historique des montants investis en France

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

Un nombre limité d'opérations au S1 2026

Après un premier trimestre encourageant, la tendance porteuse qui animait le marché de l'investissement de la région Hauts-de-France s'est inversée au deuxième trimestre. Seuls 3 deals ont été finalisés au cours de cette période.

Toutes classes d'actif confondues, 56 millions d'euros ont été investis au T2 2026, portant à 216 millions d'euros le total des sommes engagées au cours du premier semestre. Il s'agit d'un volume modeste, en repli annuel de 43 % comparé à l'an passé, et par ailleurs, nettement inférieur à la moyenne quinquennale (-29 %).

Les différents acteurs de ce marché restent confrontés à de nombreuses inconnues dans un environnement politique et économique dégradé. En l'absence de visibilité, la prudence des investisseurs se manifeste par une sélectivité accrue et la raréfaction des deals d'envergure sur le marché lillois.

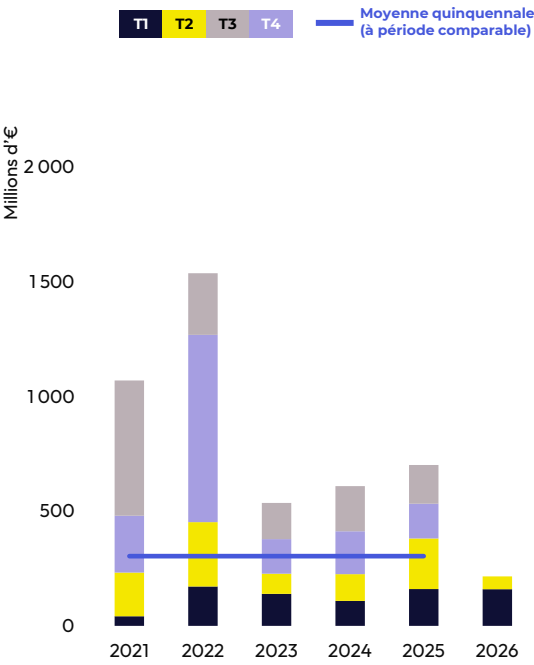
Concernant la répartition des montants investis par type d'actif, le commerce continue de faire la course en tête, surfant sur son excellent démarrage en début d'année. Avec 93 millions d'euros investis, le *retail* agrège 43 % des investissements dans la région. Toutefois, ce résultat exceptionnel repose quasi exclusivement sur une signature d'envergure et demeure, à ce titre, fragile. Cette situation se trouve renforcée par le fait qu'un aucun deal n'a été signé au T2 sur cette typologie. Pour rappel, il s'agit de la vente de la zone commerciale Aushopping Amiens Sud, cédée par Ceetrus et Auchan pour un montant proche de 70 millions d'euros.

La logistique rattrape le retard pris en début d'année et se hisse à la deuxième place, grâce à la concrétisation de 2 deals supérieurs > 20 millions d'euros au cours du second trimestre. Avec 70 millions d'euros investis à travers 4 opérations sur l'ensemble du S1 2026, cette typologie d'actifs représente 32 % du marché. Toutefois, il s'agit d'un résultat décevant au regard de l'historique et de l'exceptionnelle année 2025. Ce volume acte un repli annuel important de 79 % et est significativement inférieur de 65 % à la moyenne quinquennale.

Affichant une part de marché de 16 %, les bureaux constituent la troisième classe d'actif visée par les investisseurs, avec 34 millions d'euros investis au S1 2026. Ce résultat est supérieur de 42 % aux 24 millions enregistrés au S1 2025, mais il reste inférieur de 69 % à la moyenne quinquennale à période comparable. Au nombre de 3, les opérations sont extrêmement limitées, illustrant ainsi la raréfaction des deals et l'hypersélectivité des acteurs. L'opération majeure, supérieure à 20 millions d'euros, reste l'acquisition de l'immeuble de bureaux Hélios à Villeneuve d'Ascq par CORUM ASSET MANAGEMENT pour près de 24 millions d'euros au T1 2026.

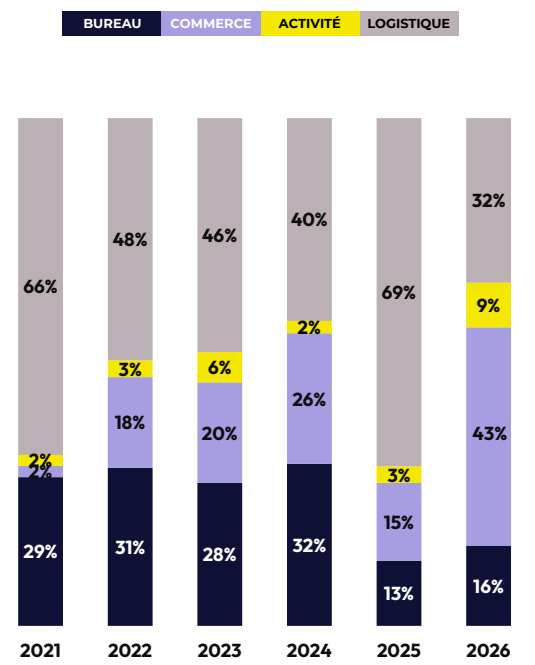
Enfin, les locaux d'activités ferment la marche, avec 19 M€ investis sur le semestre, soit une part de marché de 9 %. Ce volume est en forte hausse comparé à l'an passé, mais ne repose que sur 3 opérations, toutes actées au T1 2026. La configuration du marché, caractérisée par la raréfaction des deals, est similaire à celle observée sur les autres typologies d'actif.

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Répartition par classe d'actifs

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



LILLE



04

Bureaux : le marché utilisateur

Un marché en pause

Après un premier trimestre décevant où 23 830 m² ont été commercialisés, le second trimestre acte un nouveau repli de l'activité transactionnelle, avec 20 748 m² commercialisés en 3 mois.

Sur l'ensemble du premier semestre 2026, la demande placée avoisine les 44 575 m², soit une baisse de 54 % par rapport à la même période l'an passé. Par ailleurs, ce résultat affiche un repli de 57 % comparé à la moyenne quinquennale à période comparable. Le repli du marché se traduit également par un nombre très limité d'opérations. Selon les données publiées par IMMOSTAT, 114 signatures ont été actées au S1 2026, contre 121 que l'an passé.

Le faible dynamisme du marché immobilier trouve son origine dans plusieurs facteurs, à commencer par la persistance des incertitudes politiques et économiques. L'activité est entravée par un contexte de crise énergétique, un marché de l'emploi dégradé et des perspectives de croissance revues à la baisse. Ce manque de visibilité conduit les entreprises à se montrer prudentes dans leurs décisions, ce qui freine le rythme des transactions.

Cette configuration baissière se manifeste en premier lieu sur le segment des grandes transactions. Alors que 5 signatures > 5 000 m² avaient été enregistrées au S1 2025, ce segment est resté atone au S1 2026, ce qui pénalise fortement la dynamique générale du marché.

L'activité transactionnelle recule également de manière significative sur le segment des transactions intermédiaires comprises entre 1 000 et 5 000 m².

Avec 7 opérations pour un volume commercialisé de près de 14 710 m², ce créneau affiche une baisse annuelle de 31 %.

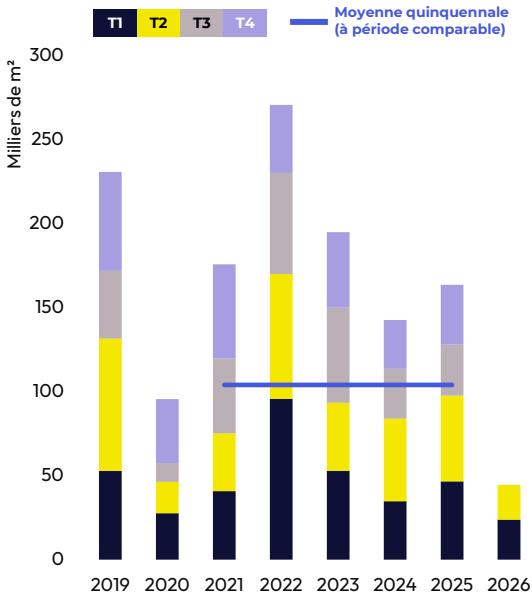
Plus résilient, le créneau inférieur à 1 000 m² ne se contracte que de 4 % en un an, avec près de 29 900 m² commercialisés à travers 107 transactions, un nombre similaire à l'an passé. Ce segment occupe une part de marché majoritaire de 67 %.

Autre caractéristique du marché en 2026, l'activité transactionnelle s'est maintenue sur le marché de seconde main (-3 % en un an). En revanche, la contraction est notable sur le marché du neuf (-79 %) : une configuration qui découle logiquement de l'absence de grandes transactions au S1 2026.

Concernant la répartition géographique, la hiérarchie des secteurs se maintient sous l'effet des préférences des utilisateurs, mais la grande majorité d'entre eux est impactée par la baisse d'activité. Ainsi, les secteurs Villeneuve d'Ascq et Grands Boulevards font largement la course en tête, mais les volumes commercialisés sont en fort repli, respectivement - 78 % et - 38 % en un an. Enfin, le secteur Lille ferme le podium, avec 6 175 m² commercialisés, soit un repli annuel de 9 %.

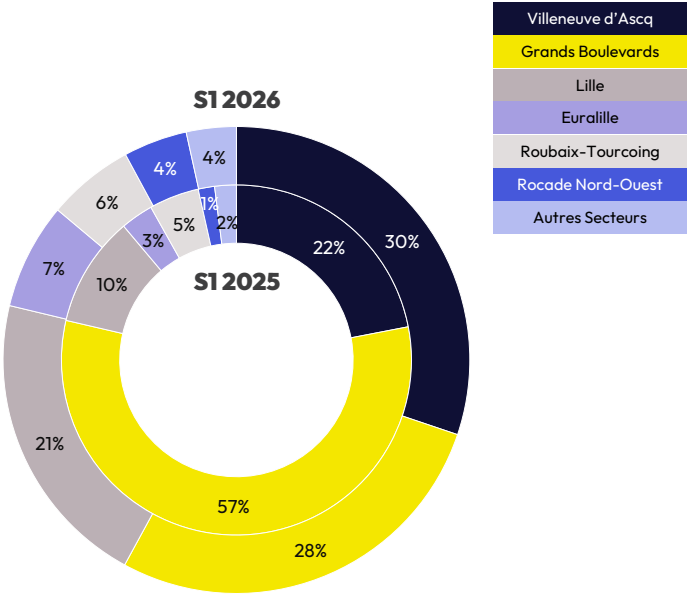
Chiffres-clés S1 2026
(sources IMMOSTAT, IMPROVE)

44 575 m²
Demande placée
-57 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources
IMMOSTAT, OBM, IMPROVE

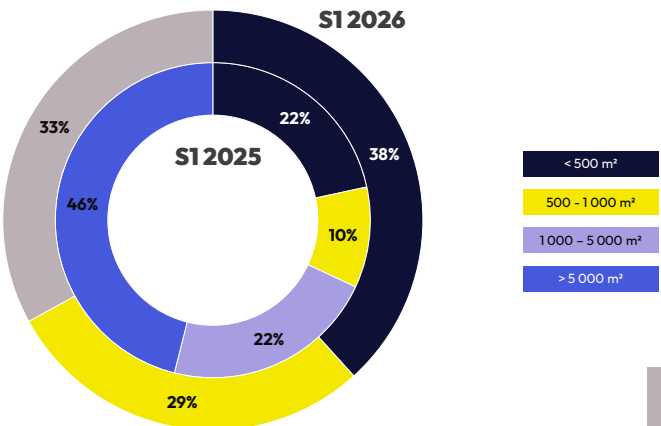


Répartition géographique de la demande placée

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Les bureaux (suite)

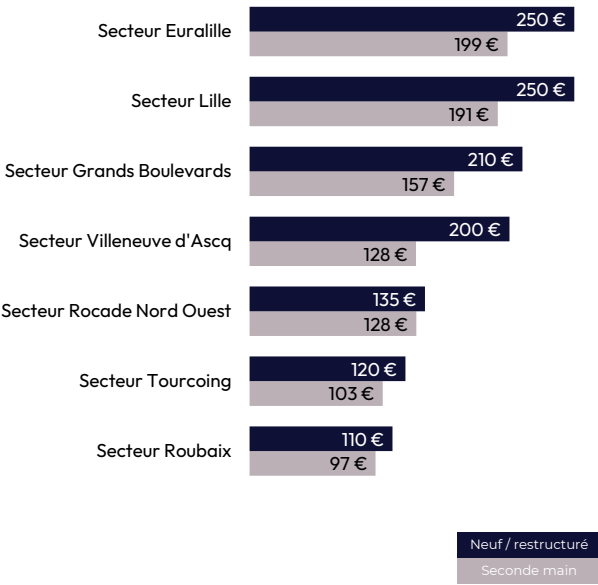
Conséquence directe du ralentissement de l'activité et de la commercialisation de nombreux immeubles en chantier, les disponibilités ne cessent d'augmenter. Mais la vacance reste différenciée selon les secteurs géographiques et la qualité des bâtiments disponibles.

Dans cette configuration de marché, les valeurs locatives connaissant des orientations divergentes. De manière générale, les valeurs locatives pour des actifs neufs restent comprises entre 200 et 250 €/m²/an, en particulier dans les secteurs centraux. 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.

Dans le centre de Lille, le loyer moyen de seconde main avoisine 190 €/m²/an. Dans le secteur Villeneuve d'Ascq, le loyer moyen pour des bureaux de seconde main s'établit aux alentours de 128 €/m²/an. Dans le secteur Grands Boulevards, il reste stable à 157 €/m²/an. Enfin, en périphérie plus éloignée, les loyers sont compris majoritairement entre 130 €/m²/an et 150 €/m²/an.

Concernant le segment de l'acquisition, les valeurs connaissant un repli plus important au premier trimestre 2026, que cela soit sur le marché du neuf ou celui de seconde main. Cet ajustement reste conjoncturel et lié aux mauvaises performances constatées sur le segment de la vente utilisateur (-70 % en un an). 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.

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Les loyers par secteur géographique au T2 2026 (prime / moyen)

Sources :
IMMOSTAT, IMPPROVE

05

Locaux d'activités : le marché utilisateur

La dynamique demeure porteuse

Près de 25 000 m² ont été commercialisés, à travers 21 transactions au deuxième trimestre, portant à 62 886 m² le volume total transacté depuis le début de l'année 2026.

Ce résultat semestriel affiche une hausse de 30 % par rapport au S1 2025, il s'agit d'un volume plutôt encourageant compte tenu de la conjoncture économique dégradée. Le marché des locaux d'activité bénéficie de la résilience du tissu économique industriel local et du besoin d'infrastructures de production ou de stockage de proximité.

La demande des entreprises est extrêmement diversifiée. Sur le segment inférieur à 1 000 m², la demande placée subit une correction de 13 % en un an et enregistre 34 signatures contre 40 au S1 2025, principalement à mettre au crédit de PME/PMI. Le segment intermédiaire entre 1 000 et 5 000 m² progresse de 31 % en un an, avec 17 signatures. Enfin, alors que ce segment était resté atone au S1 2025, une signature > 5 000 m² a été enregistrée : il s'agit de l'extension de la SNCF d'une surface de 7 287 m² dans la commune de Lille (compte propre).

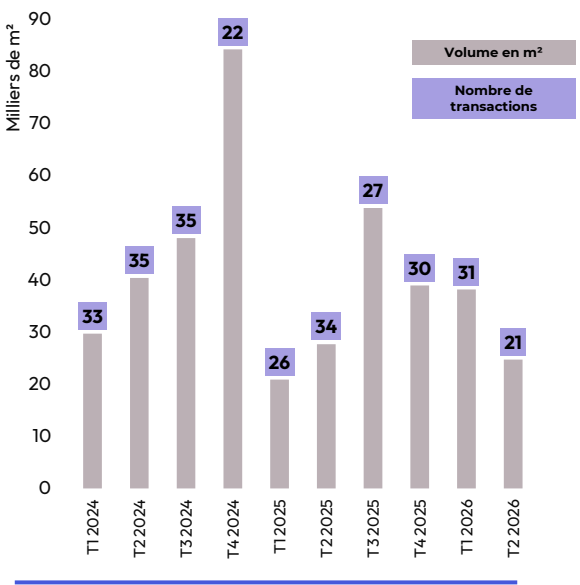
Le marché des locaux d'activités reste majoritairement animé par des prises à bail de seconde main : ces dernières concentrent 73 % de la demande placée.

Géographiquement, le marché des locaux d'activités est fortement polarisé autour du Sud de l'agglomération, qui détient une part de marché de 51 %, avec près de 32 300 m² commercialisés en 6 mois. Les secteurs Nord et Ouest se partagent respectivement une part de marché de 31 % et 17 %.

Les valeurs locatives connaissent des évolutions contrastées. Sur le marché de seconde main, les loyers moyens sont orientés à la baisse sur l'ensemble des secteurs géographiques. Au Sud de l'agglomération, le loyer moyen atteint ainsi 74 €/m²/an contre 83 € un an plus tôt. À l'inverse, la progression des valeurs est notable sur le marché du neuf, avec un loyer moyen passant de 130 € à 140 €/m²/an en un an.

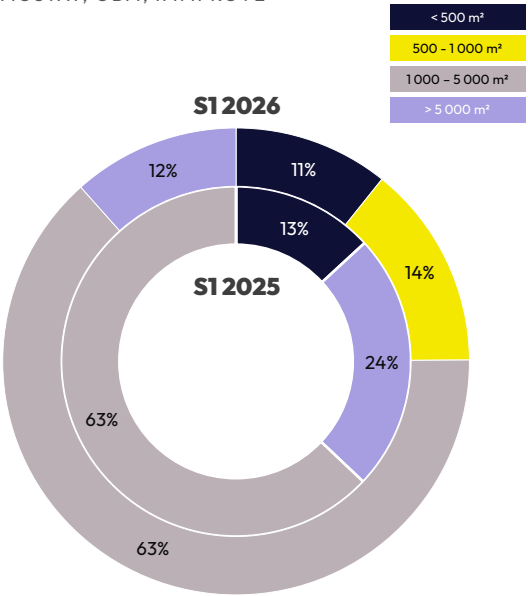
Sur le marché de l'acquisition, la tendance est à la baisse en raison de la faible activité enregistrée sur ce créneau de marché. Le faible échantillon de données ne permet pas de chiffrer pleinement cette tendance, mais il convient de considérer un prix au m² moyen de 1 400 €/m² pour des locaux de qualité.

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Évolution trimestrielle de la demande placée

Sources :
IMMOSTAT, OBM, IMPPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources :
IMMOSTAT, IMPPROVE



+ de 21 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600

OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS

D'EXPÉRIENCE

9 AGENCES

6 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 3 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Agence



**Capital
Market**



**Corporate
Services**



Commerce



**Gestion
Locative**



**Conseil
Utilisateurs**

improve

Quentin GRAFF
Directeur Stratégie &
Etudes

Email: qgraff@improve.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études

Email: erente@improve.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication

Email: cvignaud@improve.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 bright yellow rectangular background.

improve