immprove

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
immprove.fr

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LILLE

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

## T3 2026

T3 2026

# 01 L'essentiel du marché

## 429 M€

### INVESTISSEMENT HAUTS-DE-FRANCE

Toutes classes d'actif confondues, 206 millions d'euros ont été investis au T3 2026, portant à 429 millions d'euros le total des sommes engagées depuis le début de l'année.
Ce volume demeure modeste au regard de l'historique, en repli annuel de 20 % comparé à 2025, et par ailleurs, nettement inférieur à la moyenne quinquennale (-30 %).

## 48 %

### PART DE LA LOGISTIQUE

Grâce à une opération d'envergure au T3, la logistique redevient la première classe d'actif visée par les investisseurs, avec 204 millions d'euros investis au cours des neuf premiers mois de 2026. Néanmoins, il s'agit d'un résultat décevant au regard de l'historique des sommes investies dans cette typologie.
Ce volume acte un repli annuel de 51 % et demeure significativement inférieur de 34 % à la moyenne quinquennale.

## 22 %

### PART DU BUREAU

Affichant une part de marché de 22 %, les bureaux constituent la deuxième classe d'actif visée par les investisseurs, avec 94 millions d'euros investis en 2026.
En progression annuelle de 124 %, ce résultat est nettement supérieur à celui de 2025, où pour rappel, 42 millions avaient été investis, mais il reste inférieur de 51 % à la moyenne quinquennale.

## 79 319 m²

### DEMANDE PLACÉE BUREAUX

Le troisième trimestre ne permet d'inverser la tendance baissière du marché, avec 32 645 m² commercialisés en 3 mois.
Sur les neuf premiers mois de 2026, la demande placée avoisine les 79 320 m², soit une baisse de 38 % par rapport à la même période l'an passé. Par ailleurs, ce résultat affiche un repli de 47 % comparé à la moyenne quinquennale à période comparable.

## 68 %

### PART DU SECONDE MAIN

Autre caractéristique du marché en 2026, l'activité transactionnelle s'est maintenue sur le marché de seconde main (+ 4 % en un an). En revanche, la contraction est notable sur le marché du neuf (-67 %) : une configuration qui découle en grande partie de la raréfaction des grandes transactions.

## 97 013 m²

### DEMANDE PLACÉE LOCAUX D'ACTIVITÉS

Près de 20 230 m² ont été commercialisés, à travers 14 transactions au T3. Il s'agit là du résultat trimestriel le plus bas enregistré en 2026.
La demande placée s'élève ainsi à 97 013 m² depuis le début de l'année 2026. Ce volume n'affiche qu'un repli très limité de 5 % comparé à la même période en 2025.

# 02

# L'actualité économique

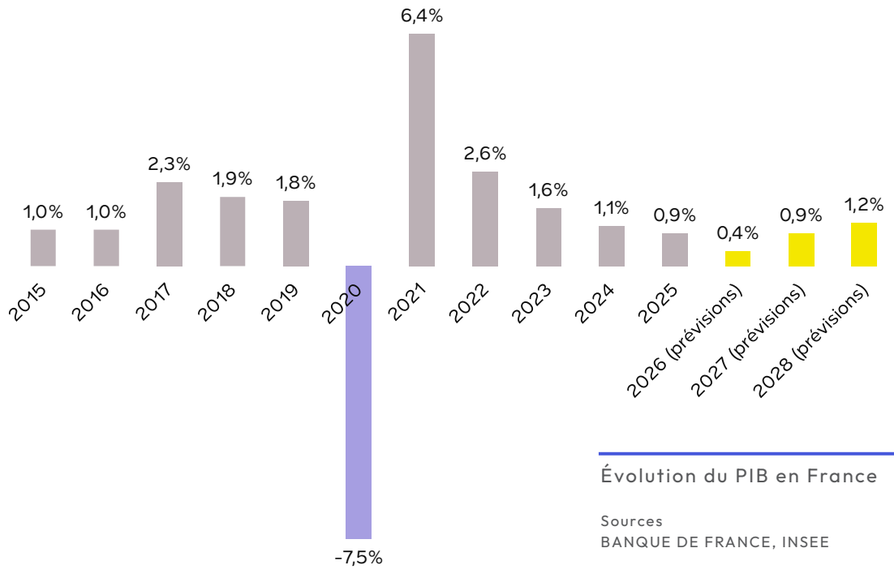
## Tensions obligataires

Après avoir connu une phase d'accalmie en août, le conflit entre les États-Unis et l'Iran a repris à partir du 30 août avec de multiples échanges de tirs entre les deux belligérants. Pour faire face à cette nouvelle escalade du conflit et tenter de sécuriser le détroit d'Ormuz, les Américains ont déployé un troisième porte-avions dans la région.

Ainsi, la perspective d'un accord politique d'ici les *Midterms* apparaît hautement improbable, et ce, malgré la volonté affichée par le président américain de temporiser d'ici les élections. Cette reprise des tirs s'est accompagnée de nouvelles tensions au Proche et Moyen-Orient à l'image des attaques Houthis contre des infrastructures saoudiennes et des nouvelles frappes israéliennes contre le Hezbollah dans le sud du Liban.

Dans ces conditions, les marchés font état d'une certaine nervosité : après avoir reflué sous les 80 dollars début août, le baril de Brent a repassé la barre des 100 dollars en septembre. Ce rebond du prix du pétrole a entraîné avec lui les indices boursiers : début septembre, l'EuroStoxx a enregistré sa plus forte baisse depuis juillet. De manière générale, le spectre d'une nouvelle phase inflationniste majeure et l'évolution des taux directeurs restent au centre des préoccupations des places monétaires et financières mondiales.

Début octobre, les obligations souveraines américaines à 10 ans ont franchi la barre des 5,3 %, un niveau record depuis 2002. Cette configuration pourrait conduire la Réserve fédérale à durcir une seconde fois sa politique monétaire après sa première hausse de septembre. Également confrontée à une accélération de l'inflation, majoritairement imputée à la hausse des prix de l'énergie, (estimée à + 3,7 % en zone euro sur 12 mois en septembre), la Banque centrale européenne a procédé à un second ajustement de ses taux directeurs : à la mi-septembre, le taux de dépôt a ainsi été fixé à 2,50 % (+ 25 points de base par rapport à juin). Si les déclarations de la présidente de la BCE devant le Parlement européen fin septembre semblent écarter la probabilité d'une nouvelle hausse des taux directeurs en octobre, les marchés anticipent un nouveau tour de vis d'ici la fin d'année.




Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Toujours confrontée aux enjeux de maîtrise de la dette publique et des déficits budgétaires, la situation de la France apparaît plus que préoccupante, en particulier à l'heure des négociations pour le budget de l'année 2027.
En effet, en dépit d'une inflation inférieure à la moyenne de la zone euro (+ 3,0 % en septembre), les obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans ont franchi, pour la première fois depuis 2002, la barre des 4,9 % le 1er octobre, frôlant même le seuil des 5 % pendant la séance.
Le *spread* avec l'indice de référence du Bund allemand s'est aussi creusé fin septembre jusqu'à atteindre 146,9 points de base le 2 octobre. Cette dégradation de l'environnement obligataire a conduit la Banque de France à relever ses taux d'usure. À partir du 1er octobre, le taux maximum pour les prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 et 20 ans est fixé à 4,68 %, en hausse trimestrielle de 11 points de base.

Cet environnement dégradé a également poussé l'institution monétaire à réviser à la baisse ses projections macroéconomiques. La Banque de France prévoit désormais une croissance du produit intérieur brut pour l'année 2026 de seulement + 0,4 %, en retrait de 10 points de base par rapport à ses estimations de juin. Les prévisions pour les années ultérieures sont pour le moment maintenues avec un rebond estimé à + 0,9 % en 2027 puis + 1,2 % en 2028. En outre, il convient de souligner que cette prévision se situe en deçà des projections de la BCE pour la zone euro : dans son scénario de référence, l'institution européenne table sur une croissance du PIB de 0,9 % en 2026 puis + 1,4 % en 2027 et + 1,5 % en 2028.
Le marché du travail est également impacté : au deuxième trimestre 2026, le taux de chômage atteint 8,3 % de la population active, soit une hausse annuelle de 70 points de base.
Selon les données publiées par la Banque de France, les défaillances d'entreprises se maintiennent à un niveau historique : après leur niveau record de juin, le cumul du nombre de défaillances sur 12 mois est resté supérieur à 70 000 en juillet et en août.

Malgré la réitération de quelques grandes opérations d'investissement au cours des derniers mois, le marché français de l'immobilier d'entreprise reste bridé par cette conjoncture géopolitique et économique toujours incertaine.
Par conséquent, une escalade du conflit au Moyen-Orient et une aggravation de la tendance inflationniste pourraient porter un nouveau ralentissement à l'activité transactionnelle.

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE, BANQUE DE FRANCE, EUROSTAT, INSEE, LES ECHOS, IMMPROVE

**Chiffres-clés**
**sources BANQUE DE FRANCE, INSEE**

▲ 8,3 %
Taux de chômage
au T2 2026

▲ 4,68 %
Taux d'usure pour le T4 2026
Prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans

▼ 86
Confiance des ménages
Septembre 2026

◀ 96,4
Climat des affaires
Septembre 2026

**10,28 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

**+ 16 %**
Evolution annuelle



# 03

# L'investissement en France

## Un marché maintenu par quelques très grandes signatures

Au troisième trimestre 2026, près de 3,4 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) en France, un volume 21 % supérieur à l'investissement du troisième trimestre 2025.

Depuis le début de l'année, les montants investis atteignent près de 10,3 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 16 % (à période comparable). Rapportés à la moyenne quinquennale, les engagements se replient toutefois de 16 %.

Dans la continuité du premier semestre, le marché reste fortement tributaire de quelques très grandes transactions. Ainsi, 6 opérations de plus de 100 millions d'euros ont été actées au cours des trois derniers mois dont l'acquisition de l'ensemble immobilier Capital 8 (Paris 8e) par PONTEGADEA, cédé par INVESCO pour environ 875 millions d'euros. À elle seule, cette acquisition XXL pèse pour plus de 25 % des engagements trimestriels ! Parmi les autres opérations d'envergure figurent également la cession des parts détenues au sein de la Tour Eqho (49 %) par les investisseurs sud-coréens NH INVESTMENT & SECURITIES et KB KOOKMIN BANK en faveur d'ICADE pour près de 200 millions d'euros ou encore l'arbitrage en *sale and leaseback* d'un portefeuille de supermarchés CARREFOUR situés en France et en Espagne au profit du fonds souverain singapourien GIC et d'ATRATO GROUP.

Sur l'ensemble des 9 premiers mois de l'année, les signatures supérieures à 100 millions d'euros représentent 57 % des montants investis en France, soit plus de 5,8 milliards d'euros. En comparaison avec la même période de 2025, ce volume affiche une progression spectaculaire, de l'ordre de 85 %. En outre, ce résultat est 20 % supérieur à la moyenne quinquennale, à périmètre constant.

À l'inverse, les performances des tranches inférieures sont bien plus contrastées. Avec moins de 900 millions d'euros investis en 2026, les opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros enregistrent un repli annuel de 29 % et se situent surtout 62 % sous la moyenne de longue période. Le ralentissement est aussi conséquent pour les signatures comprises entre 20 et 50 millions d'euros : seulement 1,9 milliard d'euros a été échangé, en repli annuel de 23 % et en retrait de 32 % par rapport à la moyenne quinquennale. Enfin, le segment des petites transactions (< 20 millions d'euros) enregistre légèrement moins de 200 signatures (contre près de 215 un an auparavant), soit 1,6 milliard d'euros investis, un volume en contraction annuelle de 15 %. Comparé à la moyenne de longue période, le repli atteint même 25 %.

Le marché français de l'investissement affiche toujours deux vitesses avec, d'un côté, le marché des très grandes opérations toujours actif mais fonctionnant avec un nombre restreint de signatures, et de l'autre, un marché durablement ralenti. Le quatrième trimestre étant historiquement le plus dynamique pour le marché de l'investissement, un atterrissage compris entre 13 et 15 milliards d'euros peut être espéré.

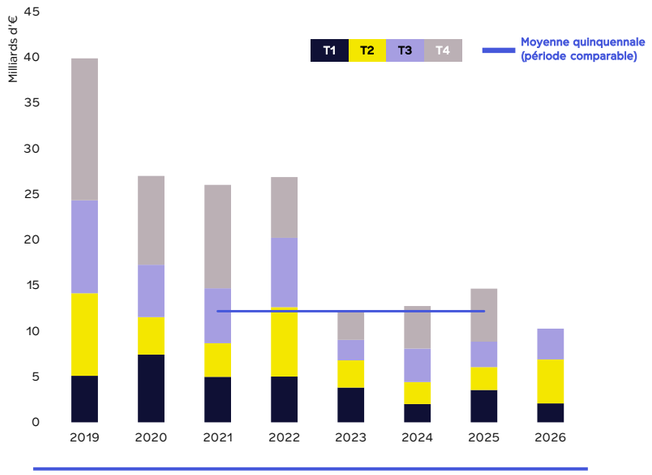
Toutefois, la situation géopolitique au Moyen-Orient et en Ukraine, les *Midterms* américains ou encore le lancement de la campagne présidentielle française et l'épineux dossier de la dette constituent autant de freins potentiels pour le marché de l'investissement. En effet, les incertitudes liées à ces événements pourraient accentuer la pression inflationniste et conduire les banques centrales à de nouvelles hausses majeures des taux directeurs. De telles hausses comprimeraient la prime de risque des investisseurs et provoqueraient un nouveau coup d'arrêt au marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



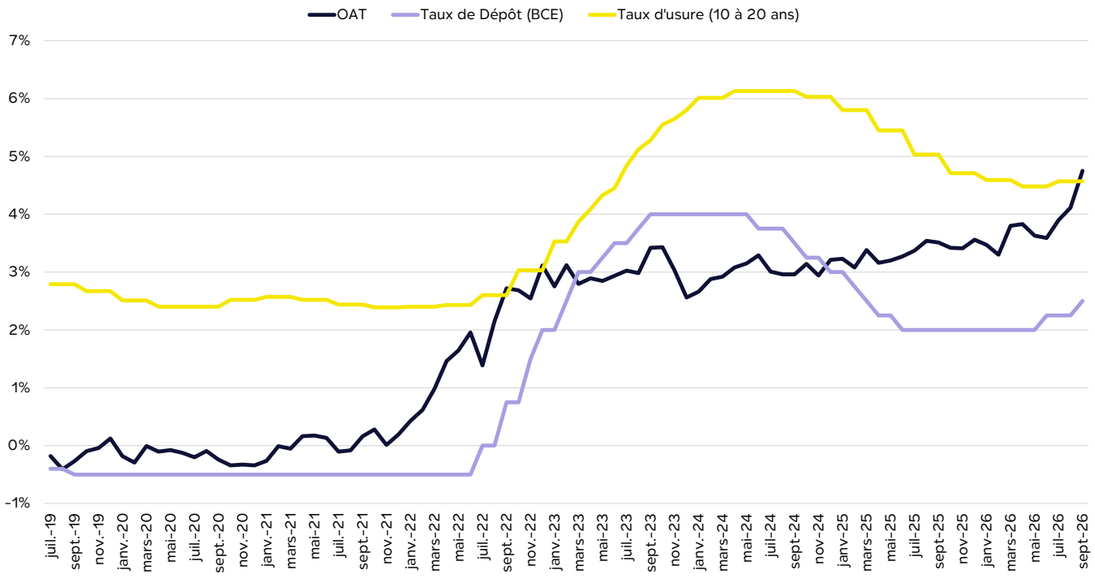







Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE




Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

T3 2026



**▼ 429 millions €**
Investissement dans la région Hauts-de-France
(tous types d'actif)

**-20 %**
Evolution annuelle
Sources : IMMOSTAT, IMMPROVE.



# 03

# L'investissement en région Hauts-de-France

## Sursaut logistique

Après un début d'année 2026 modeste, le marché de l'investissement dans l'agglomération lilloise a connu une hausse notable des sommes investies en immobilier d'entreprise au cours du troisième trimestre. En dépit de ce sursaut estival, la tendance reste orientée à la baisse.

Toutes classes d'actif confondues, 206 millions d'euros ont été investis au T3 2026, portant à 429 millions d'euros le total des sommes engagées depuis le début de l'année. Ce volume demeure modeste au regard de l'historique, en repli annuel de 20 % comparé à 2025, et par ailleurs, nettement inférieur à la moyenne quinquennale (-30 %).

Le marché a majoritairement été animé par deux deals compris entre 50 et 100 millions d'euros, qui, avec un montant cumulé de 163 millions d'euros, concentrent 38 % des sommes investies. Les opérations comprises entre 20 et 50 millions d'€ sont au nombre de 6 et représentent 36 % des engagements.
Enfin, avec 16 signatures, les transactions < 20 millions d'euros ont également été un moteur essentiel de l'activité et occupent une part de marché de 26 %.

Ainsi, le nombre d'opérations reste limité à 24 depuis le début de l'année, dont 7 au T3. Un deal majeur d'environ 93 millions d'euros a été comptabilité et explique le rebond enregistré au T3. CLARION PARTNERS EUROPE s'est positionné sur un entrepôt XXL, baptisé Som'Link, près d'Amiens, au sein de la ZAC des Bornes du Temps de Saint-Sauveur (80).

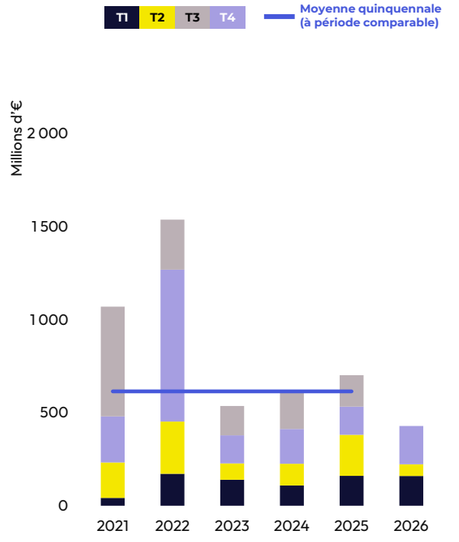
Cette opération d'envergure permet à la logistique de devenir la première classe d'actif visée par les investisseurs, avec 204 millions d'euros investis au cours des neuf premiers mois de 2026, dont 134 millions au T3. Néanmoins, il s'agit d'un résultat décevant au regard de l'historique des sommes investies dans cette typologie.  Ce volume acte un repli annuel spectaculaire de 51 % et est significativement inférieur de 34 % à la moyenne quinquennale.

Affichant une part de marché de 22 %, les bureaux constituent la deuxième classe d'actif visée par les investisseurs, avec 94 millions d'euros investis en 2026. En progression annuelle de 124 %, ce résultat est nettement supérieur à celui de 2025, où pour rappel, 42 millions avaient été investis, mais il reste inférieur de 51 % à la moyenne quinquennale. Par ailleurs, le nombre d'opérations se limite à 6, ce qui met en évidence l'hyperselectivité des acteurs.

Après avoir observé un bon démarrage en début d'année, le commerce enregistre un deuxième trimestre consécutif sans activité. 93 millions d'€ ont ainsi été investis eu premier trimestre à travers 6 deals, et depuis le marché est resté à l'arrêt. Ce montant affiche une hausse annuelle de 41 %, mais est inférieur de 19 % à la moyenne quinquennale.
De plus, ce résultat repose quasi exclusivement sur une unique signature et demeure, à ce titre, fragile. Il s'agit de la vente de la zone commerciale d'Auchan Dury pour un montant proche de 70 millions d'euros. En dehors de cette opération majeure, le marché du retail n'a été animé que par des opérations inférieures à 10 millions d'euros.

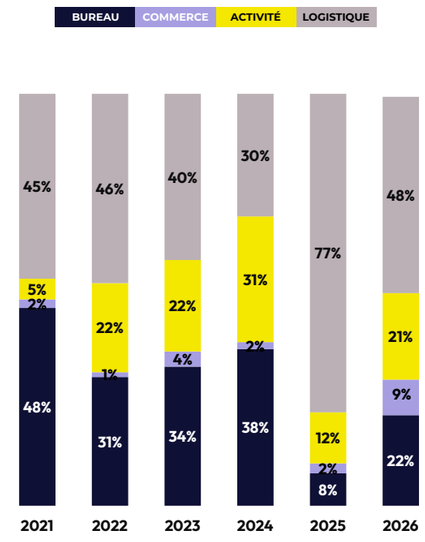
Enfin, les locaux d'activités ferment la marche, avec 5 deals et 37 M€ investis en 2026, soit une part de marché de 9 %. Ce volume est en très forte progression par rapport à l'an passé (+ 185 % en un an), et se révèle également supérieur de 214 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE




Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE

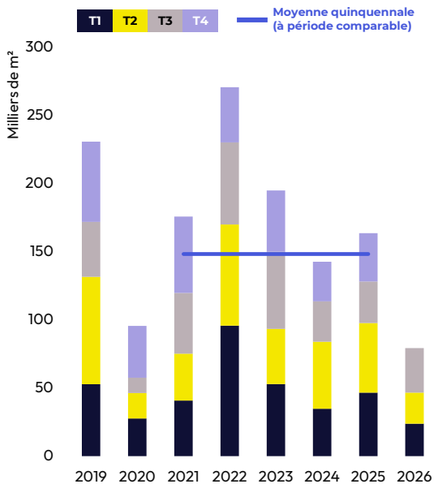



Répartition par classe d'actifs

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE

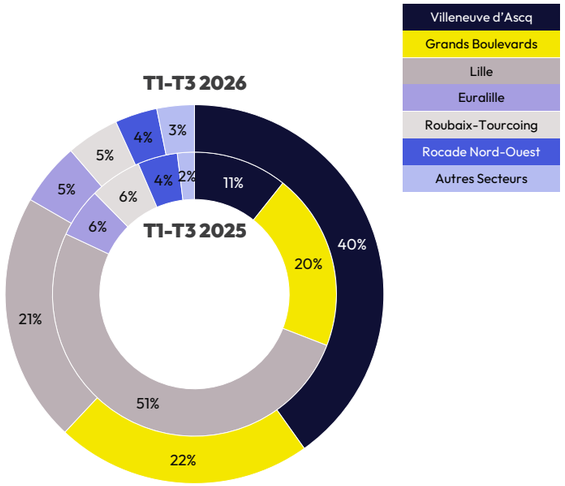







Évolution de la demande placée

Sources
IMMOSTAT, OBM, IMMPROVE




Répartition géographique de la demande placée

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE







# 04

# Bureaux : le marché utilisateur

## Sous-régime

Après un premier semestre décevant où 46 675 m² ont été commercialisés, le troisième trimestre ne permet pas d'inverser la tendance baissière du marché, avec 32 645 m² commercialisés en 3 mois.

Sur les neuf premiers mois de 2026, la demande placée avoisine les 79 320 m², soit une baisse de 38 % par rapport à la même période l'an passé. Par ailleurs, ce résultat affiche un repli de 47 % comparé à la moyenne quinquennale à période comparable. Pour autant, le nombre de signatures reste sensiblement le même que celui de l'an passé (175 en 2026 vs 177 en 2025) : cela signifie que la demande reste stable, mais que les surfaces commercialisées sont en moyenne de taille inférieure.

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.

Cette configuration baissière se manifeste en premier lieu sur le segment des grandes transactions, en repli annuel de 65 %. Alors que 5 signatures > 5 000 m² avaient été enregistrées en 2025, seules 2 signatures ont été enregistrées en 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 12 opérations pour un volume commercialisé de près de 22 457 m², ce créneau affiche une baisse annuelle de 39 %.

Plus résilient, le créneau inférieur à 1 000 m² ne se contracte que de 11 % en un an, avec près de 41 100 m² commercialisés à travers 161 transactions, un nombre supérieur à l'an passé.

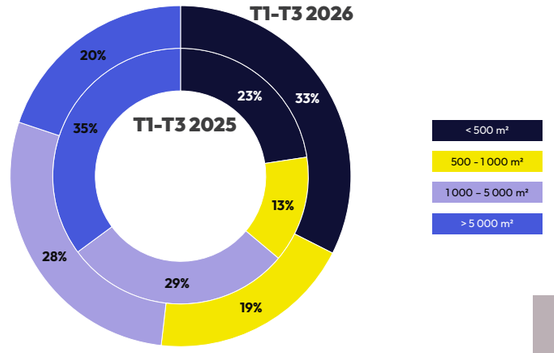
Autre caractéristique du marché en 2026, l'activité transactionnelle s'est maintenue sur le marché de seconde main (+ 4 % en un an). En revanche, la contraction est notable sur le marché du neuf (-67 %) : une configuration qui découle en grande partie de la raréfaction des grandes transactions.

Concernant la répartition géographique, le secteur Lille retrouve sa première place sur le podium, avec une part de marché de 40 %. Ce rebond de la demande placée est principalement imputable aux deux transactions > 5 000 m² enregistrées au T3. Le CHU s'est porté acquéreur de 10 700 m², au sein du pôle Eurasanté à Loos, tandis que la société EDF a pris à bail 5 115 m² dans l'immeuble Agora (Lille Centre). Les secteurs Grands Boulevards et Villeneuve d'Ascq occupent respectivement la deuxième et troisième place, avec des parts de marché quasi équivalentes de 22% et 21 %.

### Chiffres-clés T1-T3 2026

(sources IMMOSTAT, IMMPROVE)

79 319 m²
Demande placée
-38 % en évolution annuelle




Répartition de la demande placée par tranche de surface

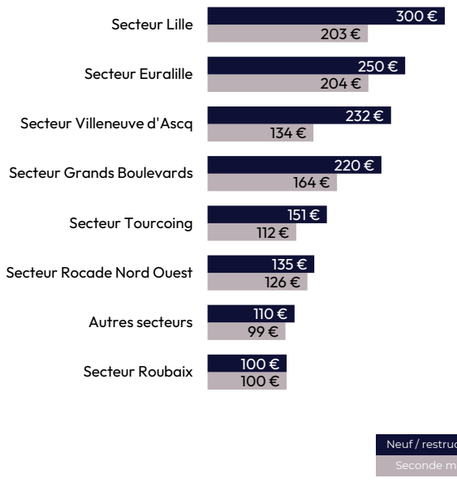
Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE

# Les bureaux (suite)

Conséquence directe du ralentissement de l'activité, 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 stables, comprises entre 200 et 250 €/m²/an dans les secteurs centraux. Dans les secteurs périphériques comme Villeneuve d'Ascq ou Grand Boulevards, les surfaces de 1ère main se louent généralement entre 145 €/m²/an et 200 €/m²/an.

À l'inverse sur le marché de seconde main, les loyers observent une légère tendance haussière : dans le centre de Lille, le loyer moyen de seconde main avoisine 200 €/m²/an. Dans le secteur Villeneuve d'Ascq, le loyer moyen pour des bureaux de seconde main s'établit aux alentours de 134 €/m²/an.
Dans le secteur Grands Boulevards, il grimpe à 164 €/m²/an à l'issue du T3 2026.




Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE

Les loyers par secteur géographique au T3 2026 (*prime* / moyen)

Sources :
IMMOSTAT, IMMROVE







# 05

# Locaux d'activités : le marché utilisateur

## Esssouflement durant l'été

Près de 20 230 m² ont été commercialisés, à travers 14 transactions au troisième trimestre. Il s'agit là du résultat trimestriel le plus bas enregistré en 2026.

Au total, la demande placée s'élève à 97 013 m² depuis le début de l'année 2026. Ce volume n'affiche qu'un repli très limité de 5 % comparé à la même période en 2025. Malgré ce repli, la configuration du marché demeure plutôt encourageante 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 ainsi extrêmement diversifiée.

Sur le segment inférieur à 1 000 m², la demande placée progresse de 13 % en un an et enregistre 23 signatures contre 25 en 2025. Le segment intermédiaire entre 1 000 et 5 000 m² se consolide également, de 25 % en un an avec 23 signatures. Le repli du marché est donc principalement imputable à la contraction du créneau > 5 000 m², en baisse annuelle de 51 %. Seules deux signatures > 5 000 m² ont été enregistrées contre 4 l'an passé : il s'agit de l'extension de la SNCF d'une surface de 7 287 m² dans la commune de Lille (compte propre) et de la prise à bail de 10 600 m² par BLUEBAY CAPITAL dans la commune de Tourcoing.

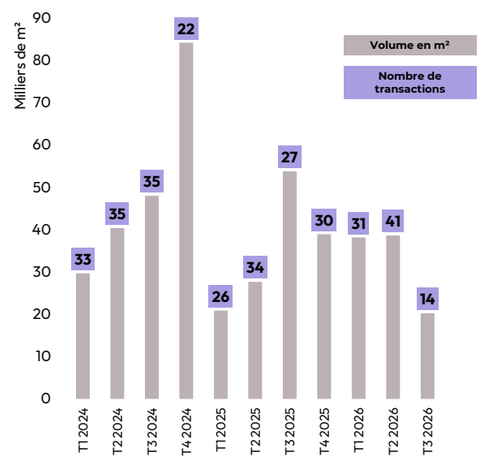
Le marché des locaux d'activités reste majoritairement animé par des prises à bail de seconde main : ces dernières concentrent 69 % de la demande placée.

Géographiquement, le marché des locaux d'activités se répartit entre le Sud et Le Nord de l'agglomération lilloise. Ces deux secteurs détiennent, en effet, des parts de marché similaires, de l'ordre de 40 %. Largement à la traine, le secteur Ouest se contente d'une part de marché de 19 %.

Concernant les valeurs locatives, les évolutions sont très limitées ce trimestre. Sur le marché de seconde main, les loyers moyens restent quasi stables sur l'ensemble des secteurs géographiques. Au Sud de l'agglomération, le loyer moyen atteint ainsi 80 €/m²/an, tandis qu'il s'établit à 85€/m²/an dans le secteur Nord.

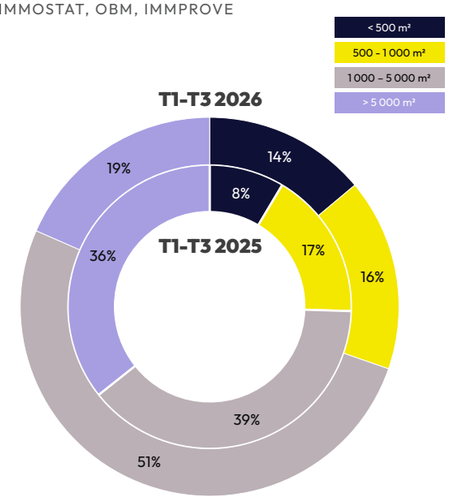
Sur le marché du neuf, les valeurs ont progressé en début d'année et sont demeurées stables depuis : le loyer moyen pour des surfaces de première main atteint 130 €/m²/ an dans le secteur Nord et jusqu' à 140 €/m²/an dans le secteur Ouest.

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE




Évolution trimestrielle de la demande placée

Sources :
IMMOSTAT, OBM, IMMPROVE




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

**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


**Quentin GRAFF**
**Directeur Stratégie & Etudes**
Email: qgraff@immprove.fr

**Camille VIGNAUD**
**Responsable Communication**
Email: cvignaud@immprove.fr

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


© 2026 IMMPROVE. TOUS DROITS RESERVES.

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

## LILLE

INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

improve