

ÉTUDE DE **MARCHÉ**

1^{ER} SEMESTRE
2026

LE MARCHÉ DE
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE
MÉTROPOLE LILLOISE



BUREAUX



**LOCAUX
D'ACTIVITÉ**



ENTREPÔTS



COMMERCES



INVESTISSEMENT

Sommaire

01

**Le marché tertiaire en
Régions**

02

**Le marché tertiaire de la
Métropole Européenne de Lille**

03

**Le Marché des Locaux
d'Activité / Entrepôts de la MEL**

04

**Le marché tertiaire / locaux
d'activité dans le Nord/Pas-
de-Calais**

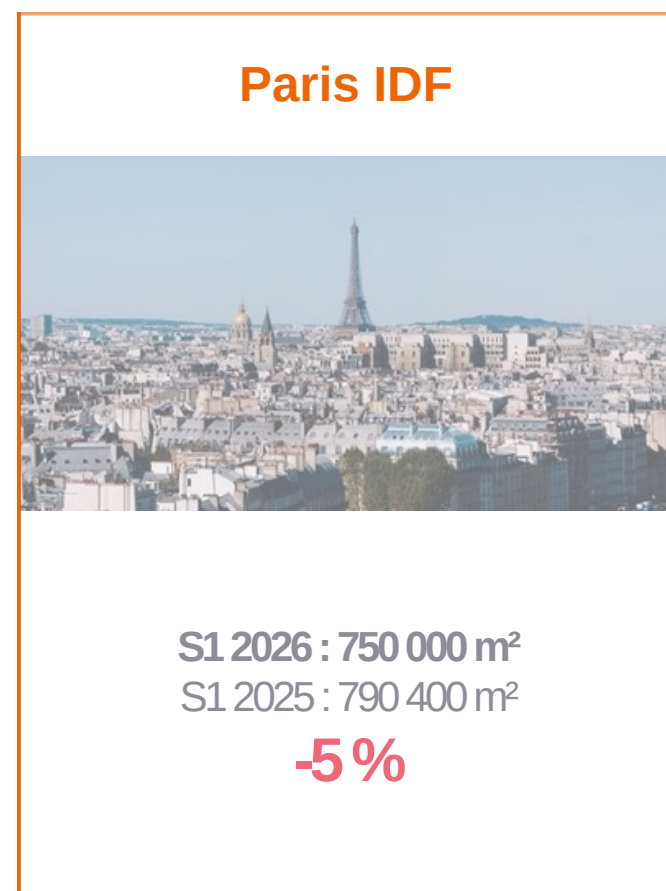
05

**Le Marché français de
l'investissement
en immobilier d'entreprise**

Marché tertiaire en Régions – S1 2026



Les marchés de bureaux rattrapés par la montée des incertitudes économiques au S1 2026



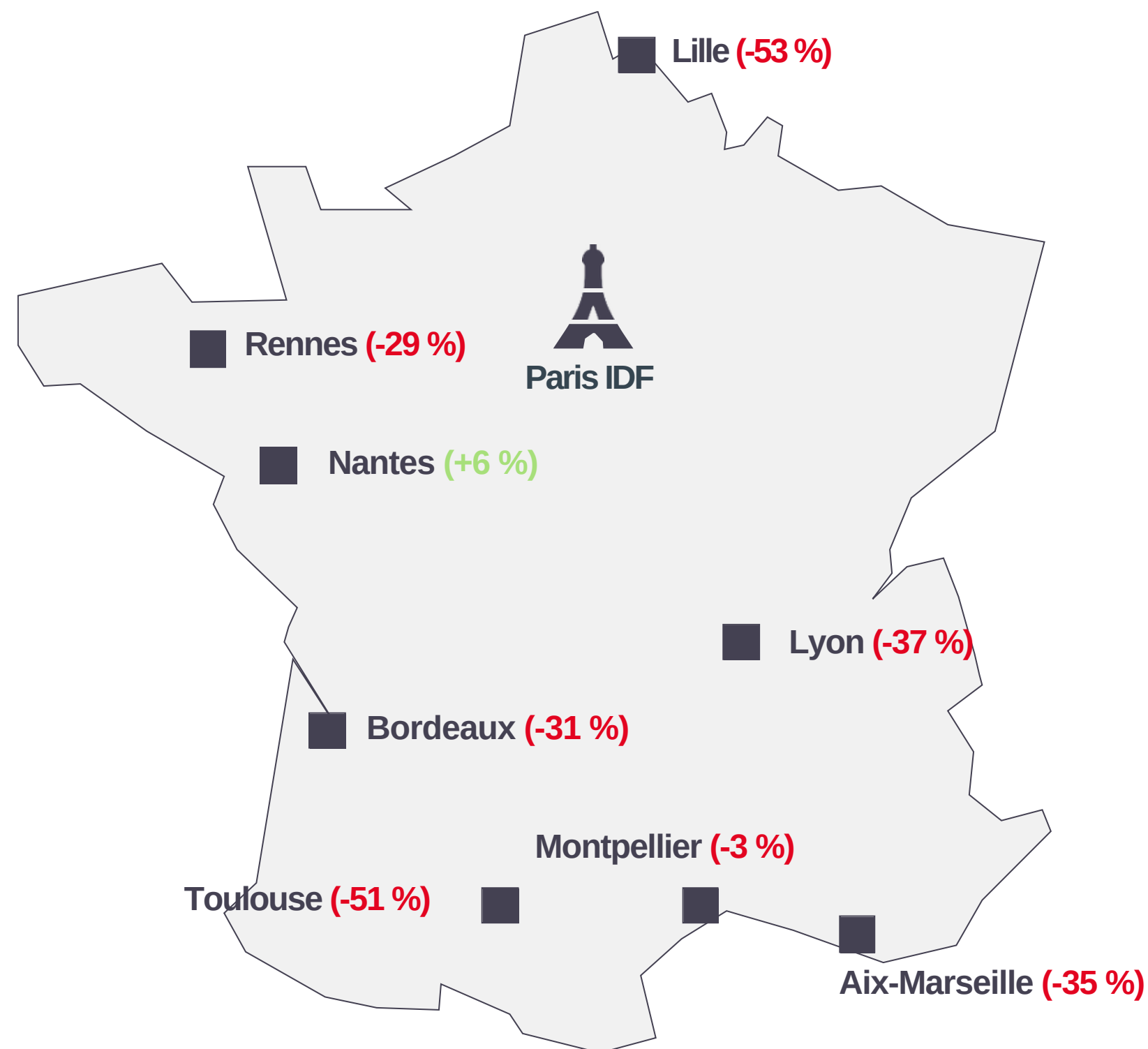
Quelques faits marquants au S1 2026 :



Hors crise sanitaire, la **demande placée de bureaux à un niveau plancher** au S1 2026, en Ile-de-France comme en Régions

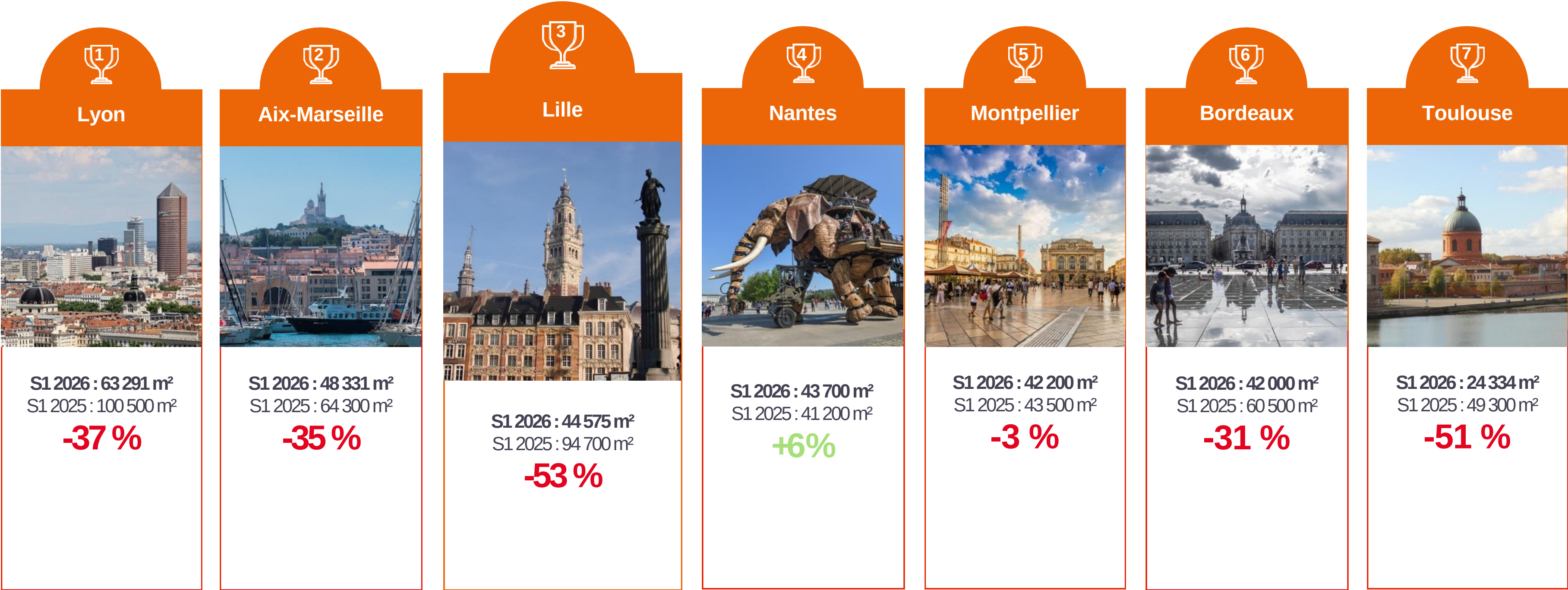


Entre **sélectivité** et **attentisme**, les utilisateurs restent confrontés à un environnement économique contraint



1 Marché locatif régions

Bureaux S1 2026 : la métropole lilloise conserve sa place sur le podium
338 114 m² demande placée dans le top 8 Régions : soit -33% vs S1 2025



Marché tertiaire de la Métropole Européenne de Lille – S1 2026



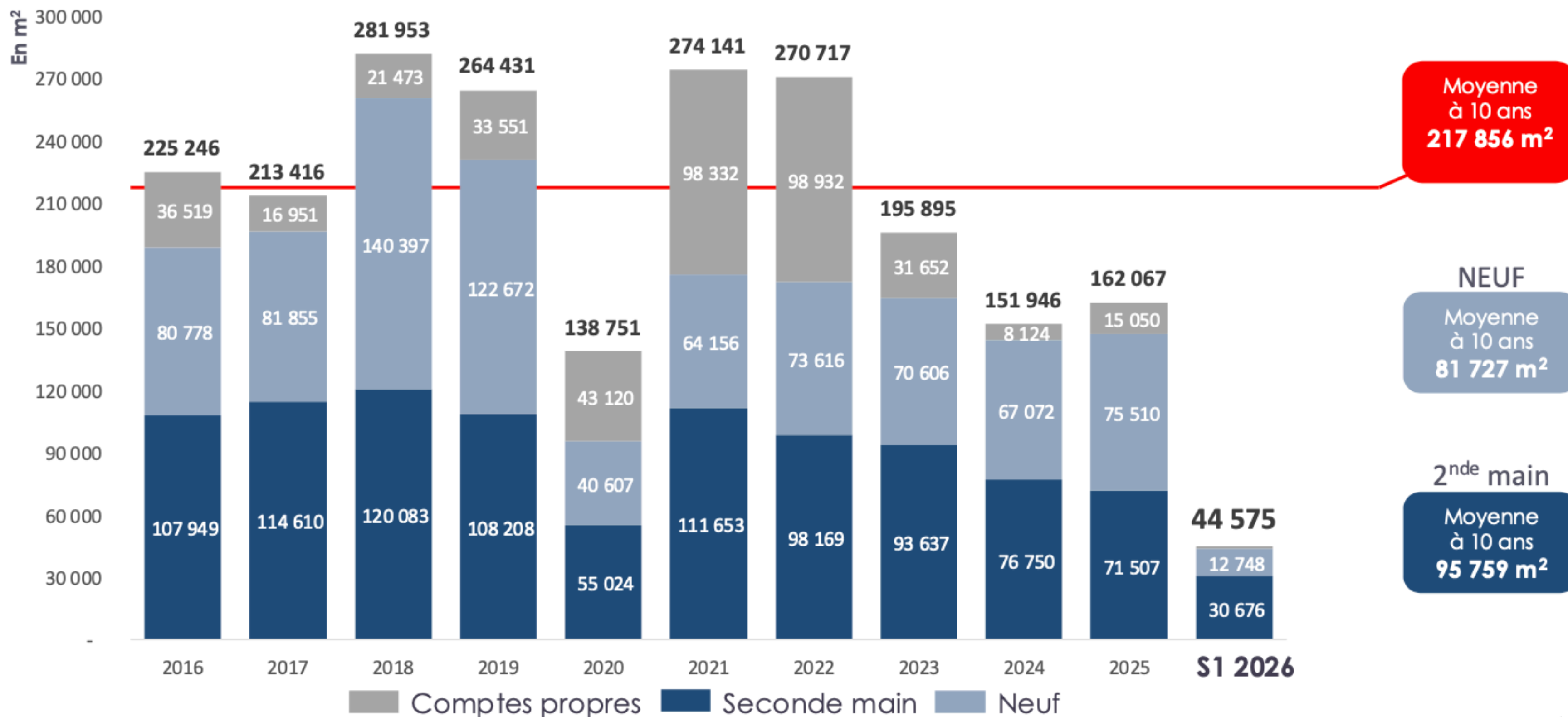
Faits marquants S1 2026

- A l'image du marché des Régions, **le volume transacté est en fort retrait** en Métropole Lilloise,
- Avec **44 575 m² placés**, Lille **conserve sa place sur le podium des Régions**,
- A souligner, **le nombre de transaction reste stable** avec 114 opérations réalisées,
- La tranche de surface **0 – 1 000 m² est en progression** vs S1 2025, portée principalement par les PME/PMI et les professions libérales,
- On constate un **recul significatif pour la tranche 1 000 – 5 000** et une absence de transaction pour le plus de 5 000 m²
- Fort recul du volume placé dans le neuf lié à **l'absence de grandes transactions**, il se concentre sur les transactions à la vente pour la tranche 0 - 500 m²,
- **Le stock continue à progresser** dans le seconde main et se maintient dans le neuf.

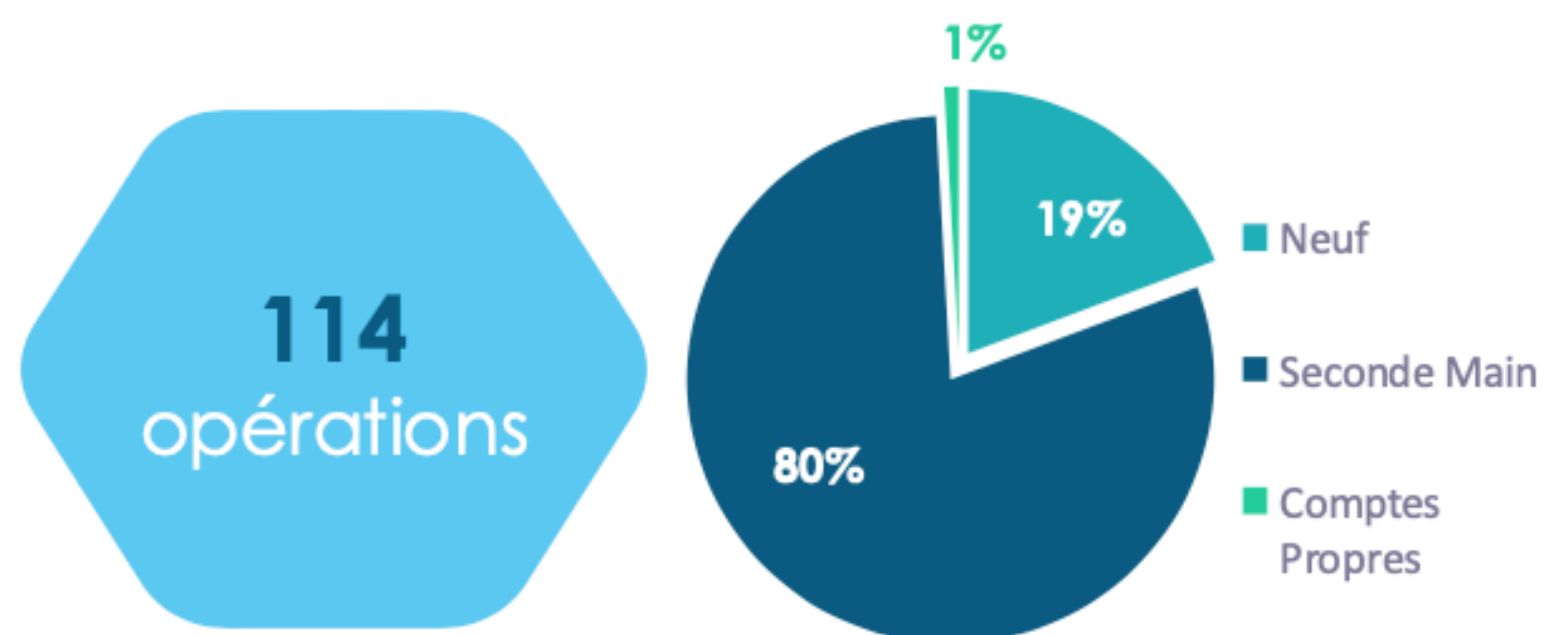
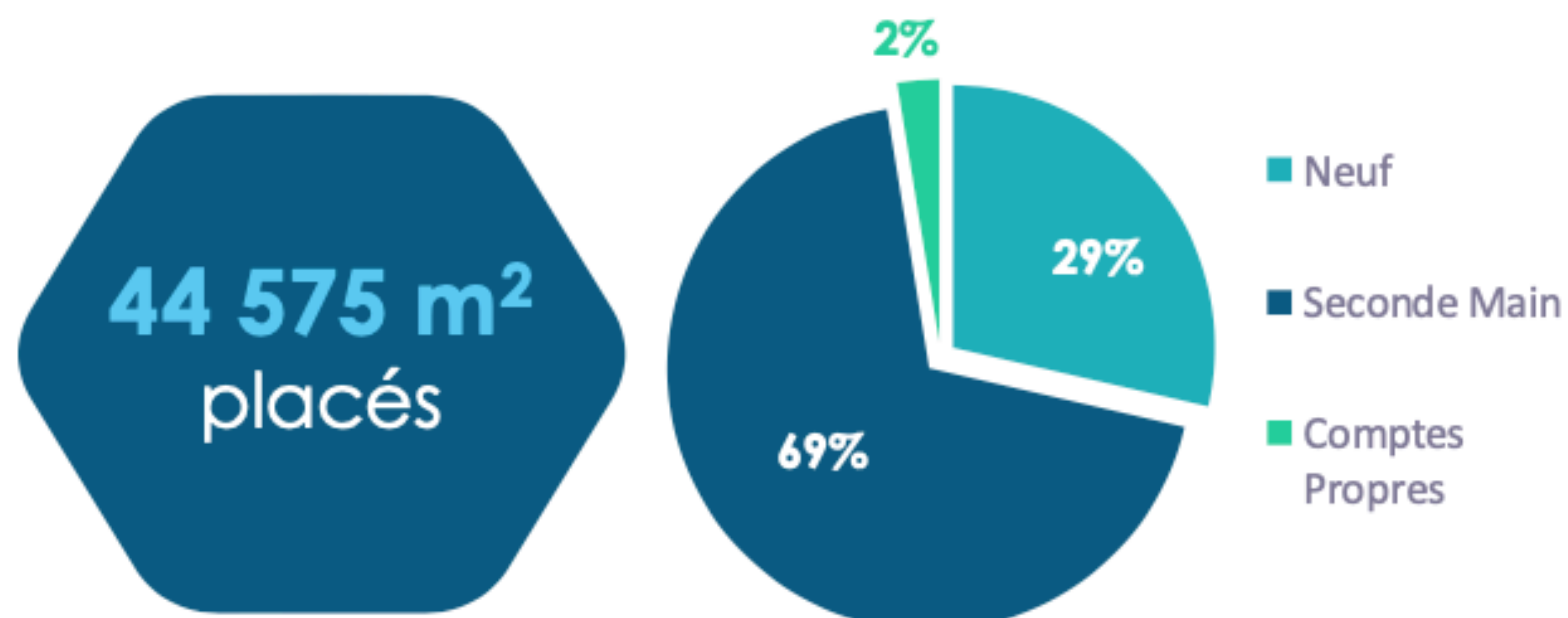
Tendance marché / Perspectives S2 2026

- **Les bailleurs sont pro-actifs** pour maintenir leurs locataires en place,
- **Les preneurs sont plus que jamais sélectifs** sur la qualité des immeubles, l'environnement serviciel et la desserte des transports en commun,

Evolution des volumes de transaction en métropole lilloise



Répartition de la demande placée par secteur au S1 2026 (en m²)

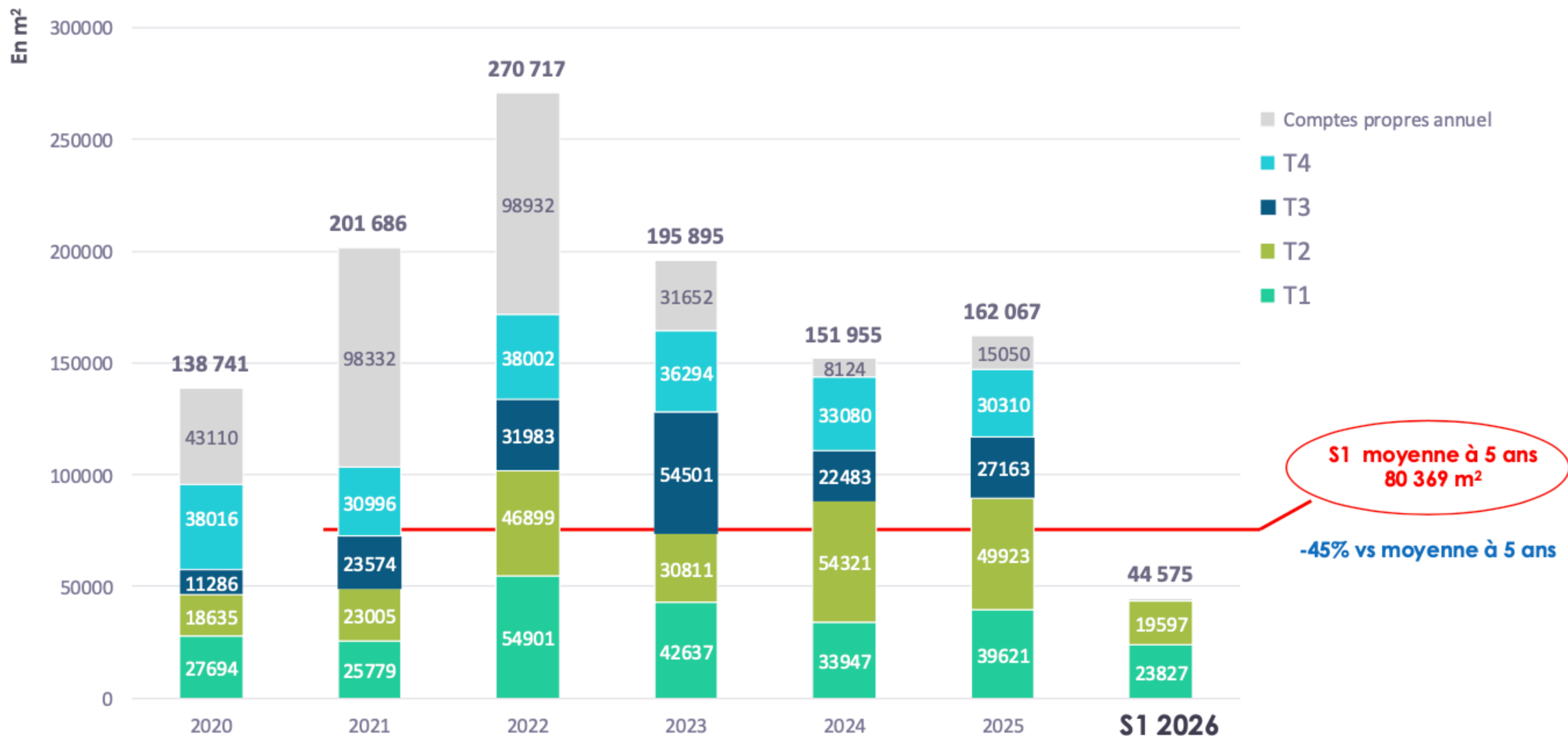


7 Transactions > 1 000 m²
dont 1 compte propre

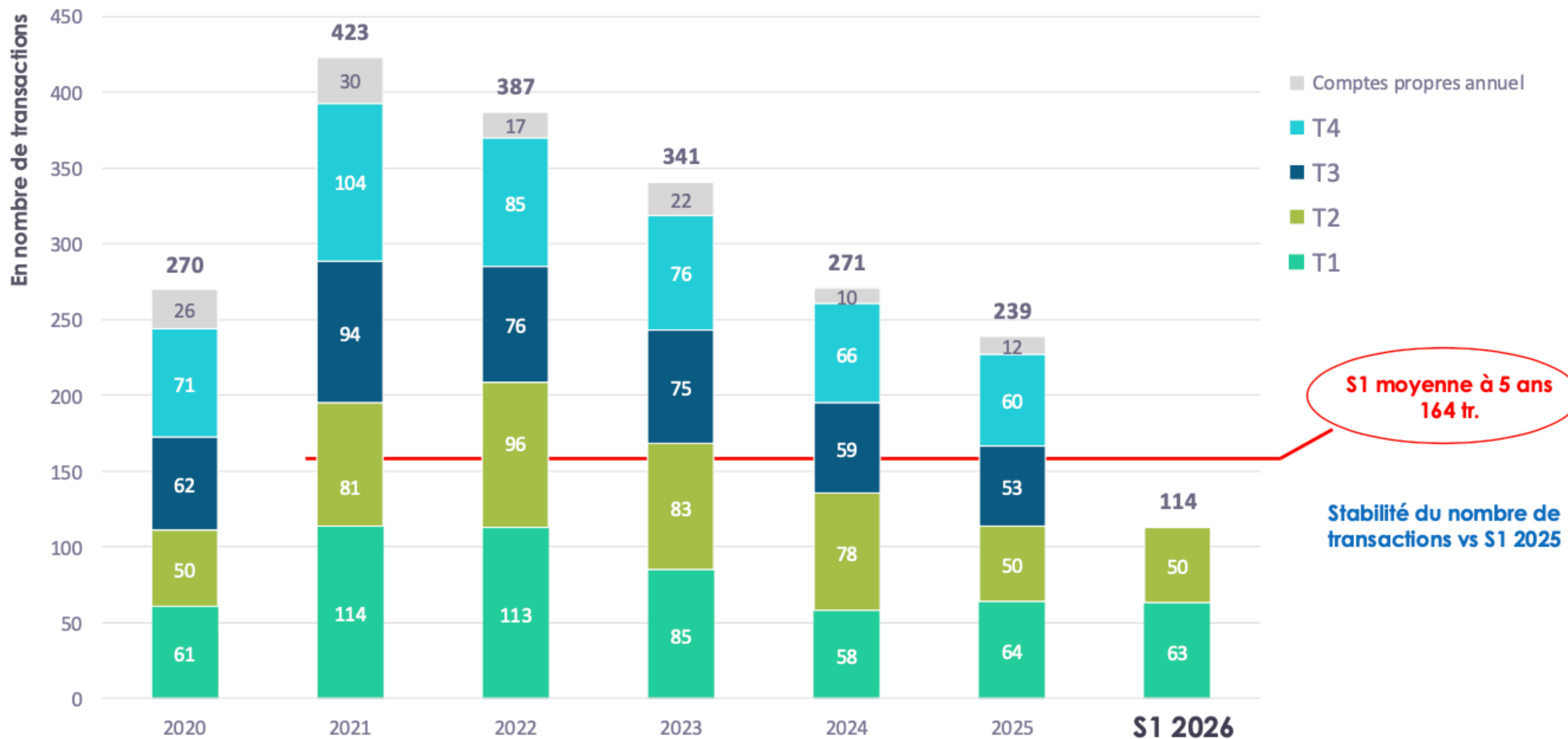
Secteurs tertiaires de référence **81%** de la demande placée



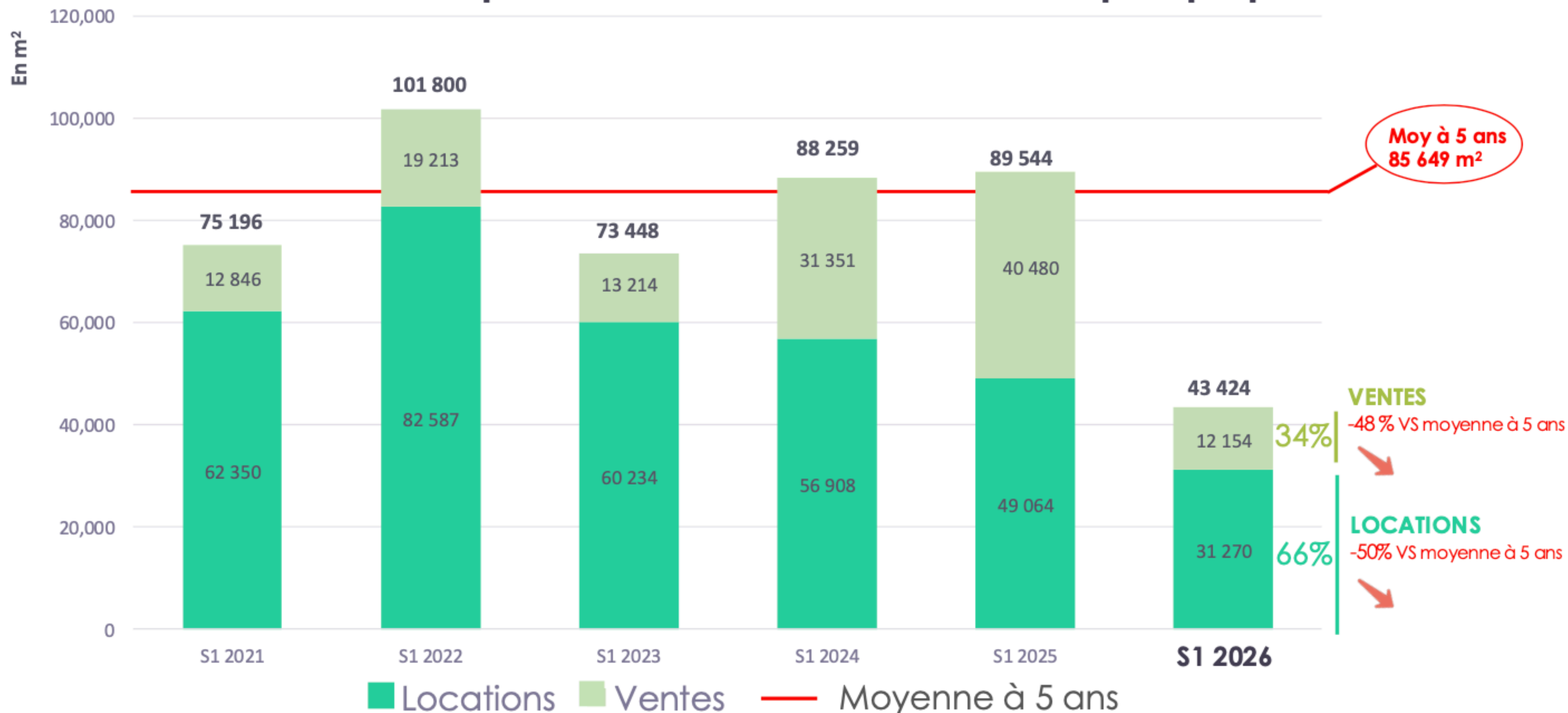
Demande placée en volume par trimestre depuis 2020



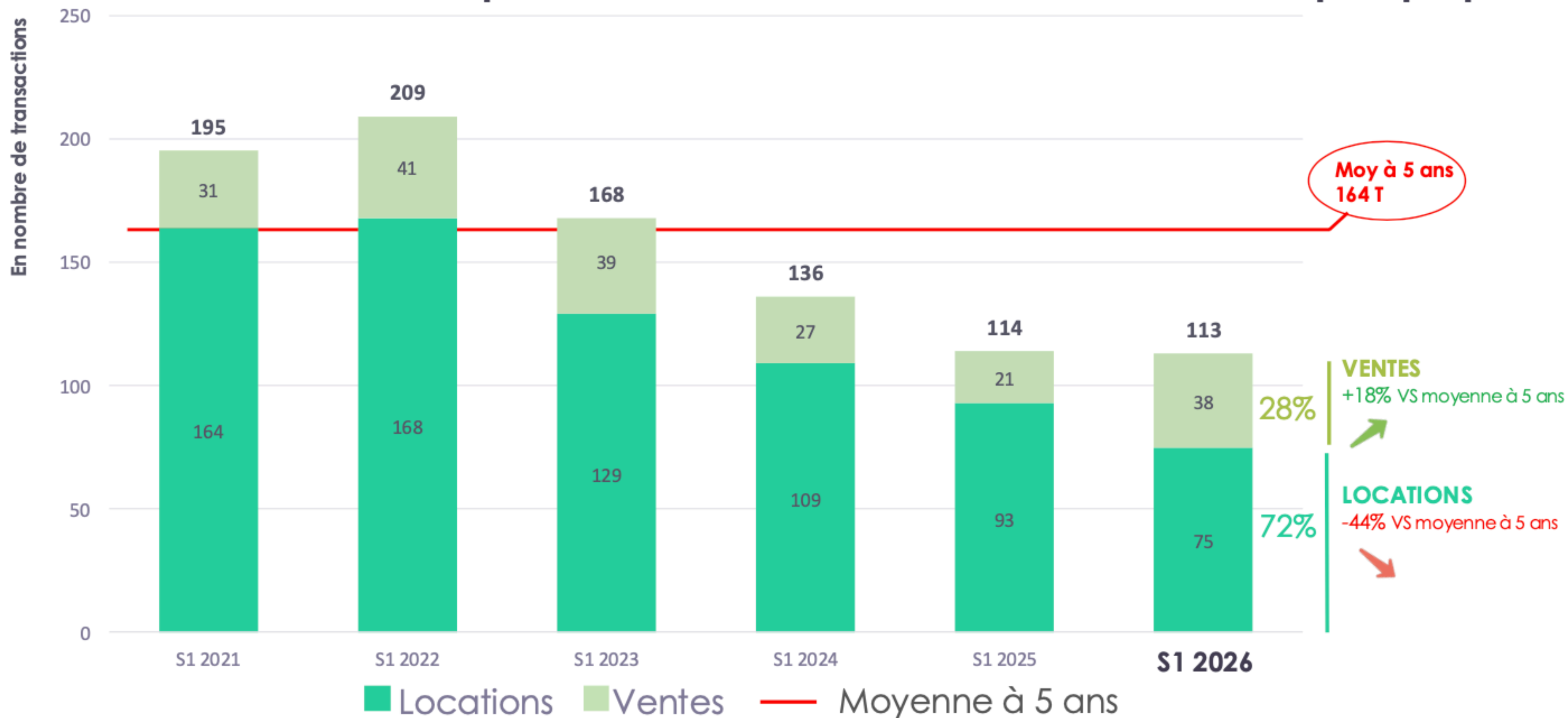
Demande placée en nombre de transactions par trimestre depuis 2020



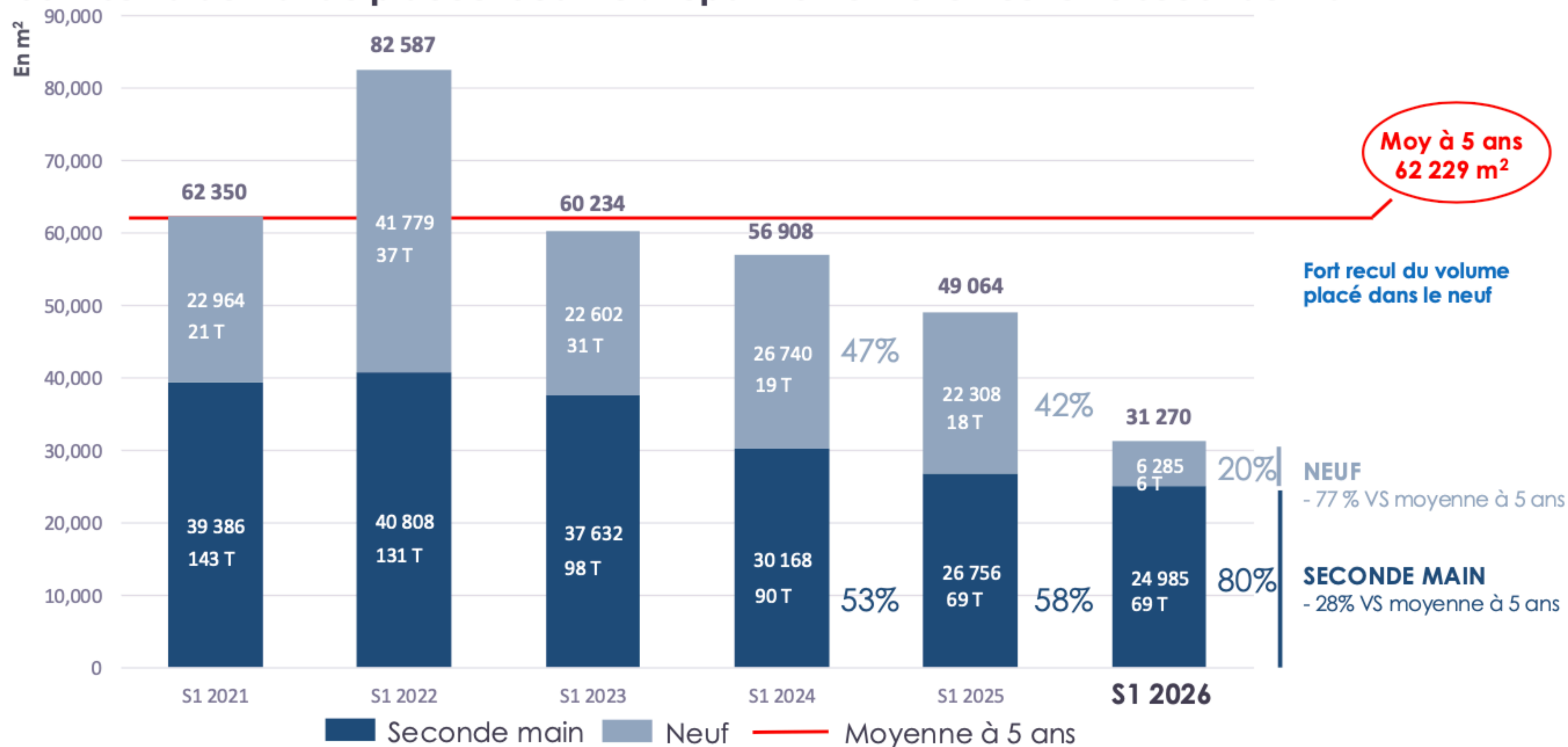
Evolution des volumes placés au 1^{er} semestre – Hors comptes propres



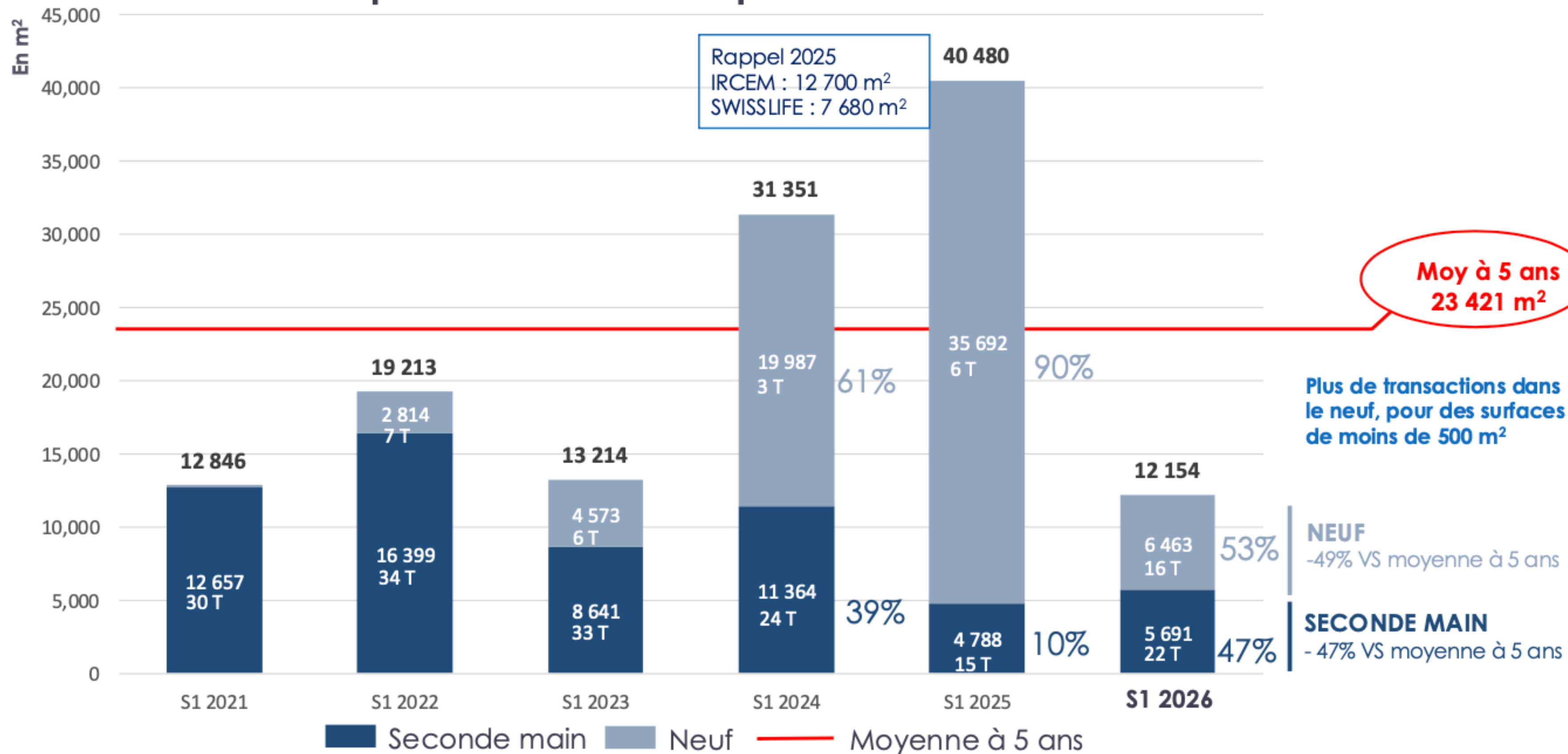
Evolution des volumes placés en nombre au 1^{er} semestre – Hors comptes propres



Zoom sur la demande placée locative : Répartition entre le neuf et le seconde main



Zoom sur la demande placée à la vente : Répartition entre le neuf et le seconde main



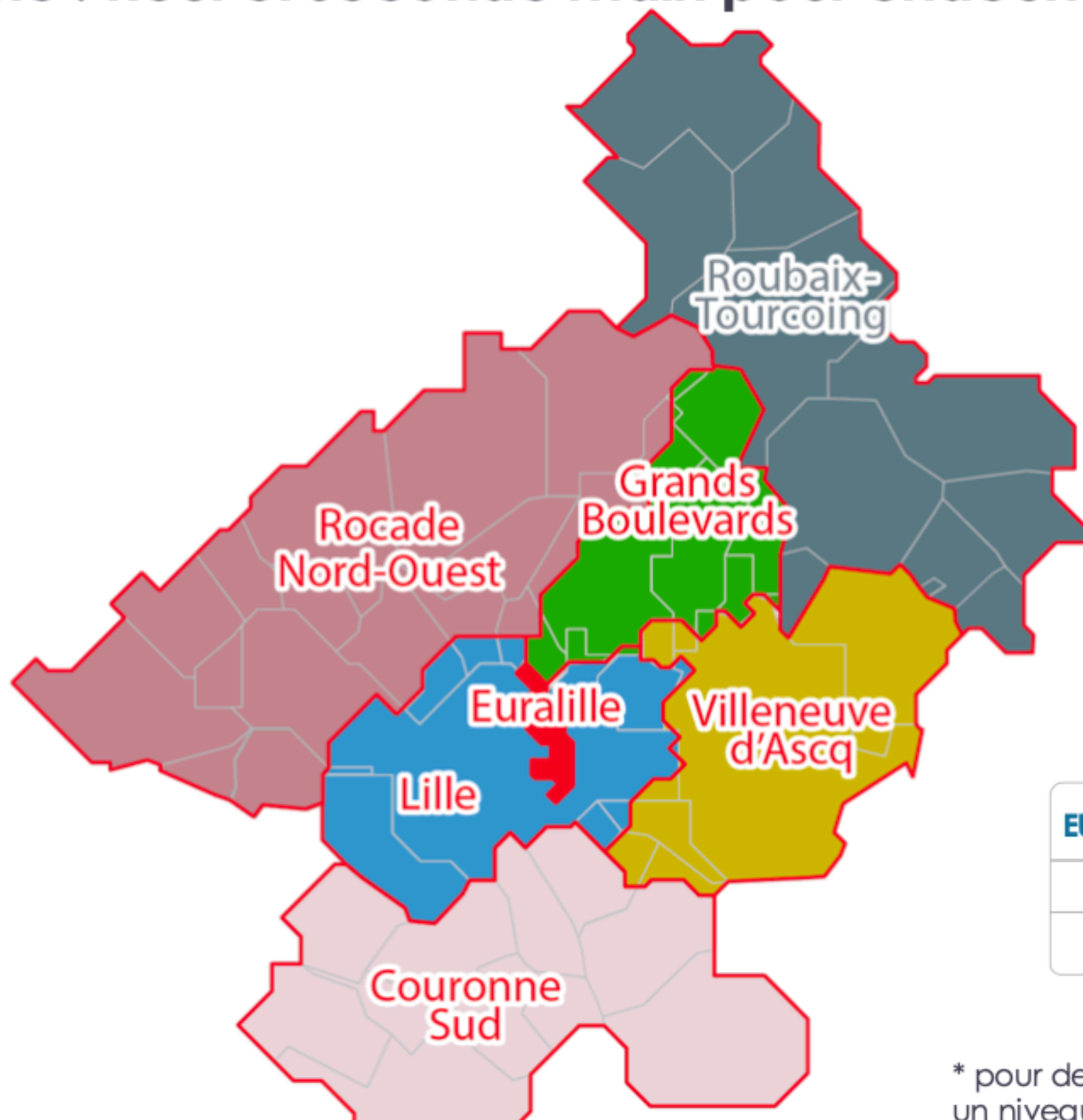
Valeurs locatives prime : neuf et seconde main pour chacun des secteurs

LILLE
Prime : 300*
Neuf : 260
2 nd main rénové : 230

EURALILLE
Prime : 280*
Neuf : 260
2 nd main rénové : 230

GRANDS BOULEVARDS
Neuf : 225
2 nd main : 160

VILLENEUVE D'ASCQ
Neuf : 210
2 nd main : 160



ROUBAIX TOURCOING
Neuf : 170
2 nd main : 150

COURONNE SUD
Neuf : 170
2 nd main : 145

Pôles d'excellence

EURATECHNOLOGIES
Neuf : 180
2 nd main : 160

EURASANTE
Neuf : 180
2 nd main : 145

Valeurs en €/HT/m²/an

* pour des surfaces inférieures à 500 m² avec un niveau de prestation haut de gamme

Marché tertiaire de la métropole lilloise

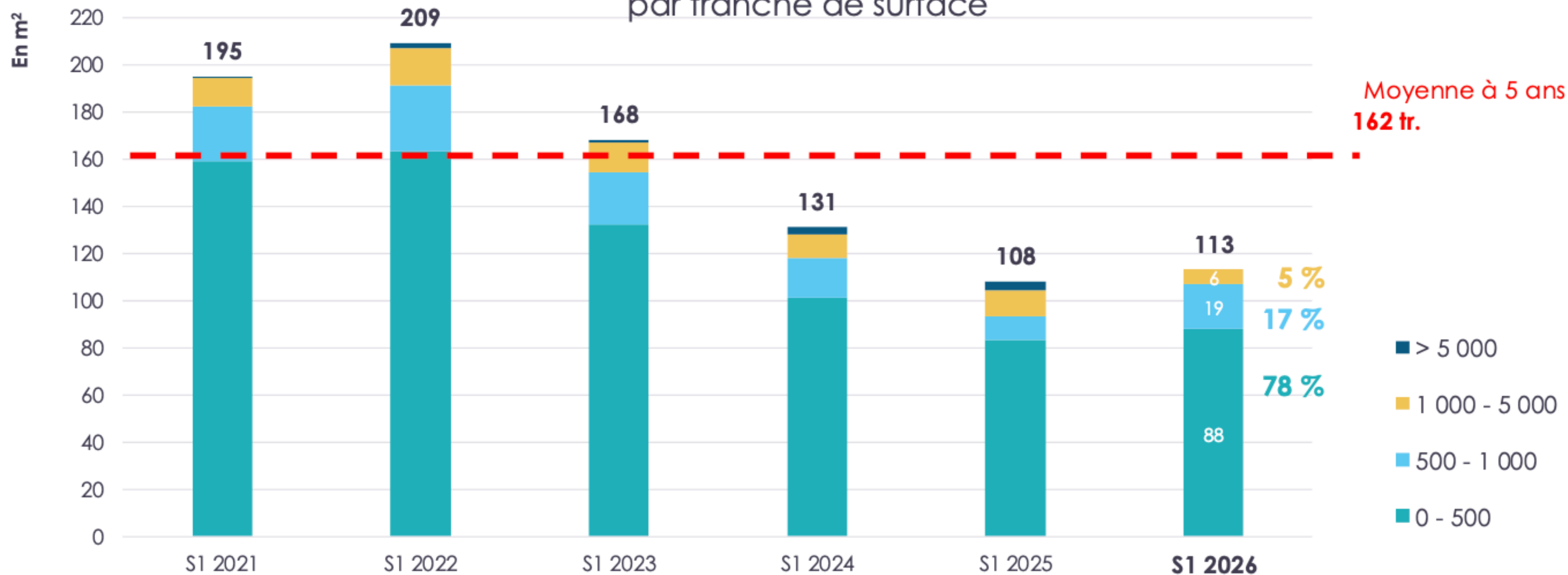
Analyse par tranche de surface



Demande placée par tranches de surface : synthèse S1 2021 – S1 2026

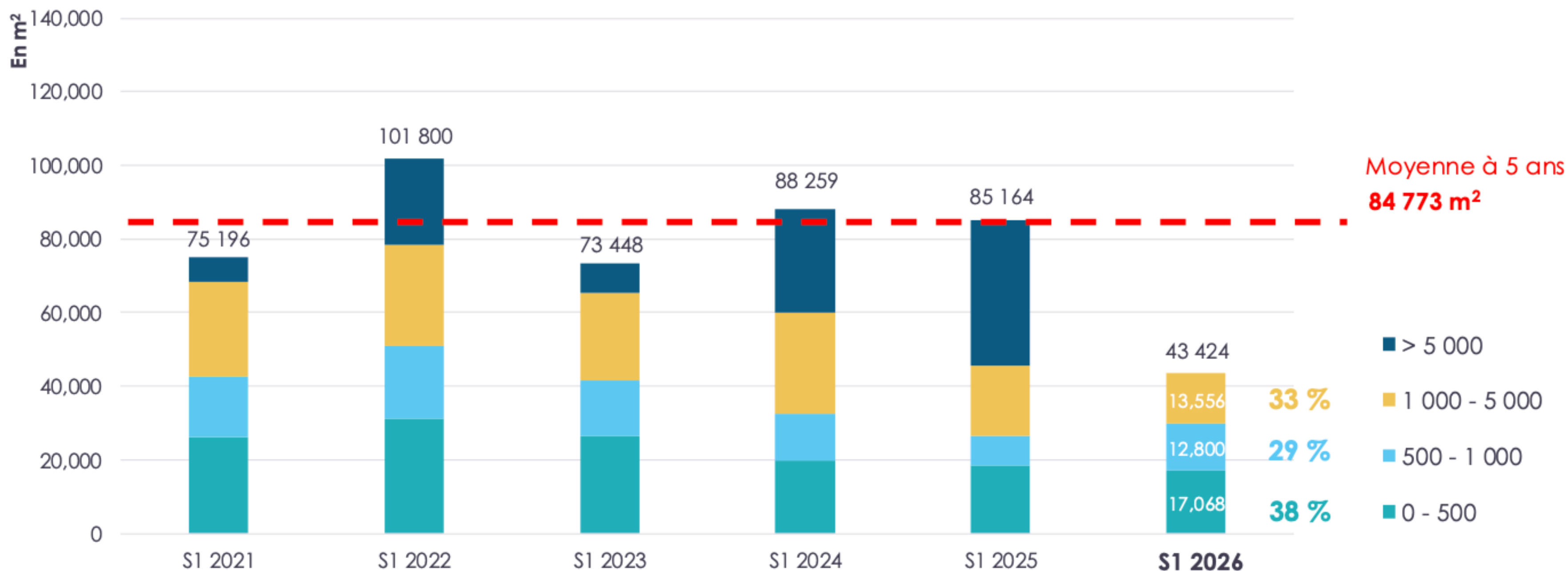
Répartition du nombre
de transactions
par tranche de surface

La tranche de surfaces 0 - 500 m²
représente 78% des transactions



Demande placée par tranches de surface : synthèse S1 2021 – S1 2026

Répartition des m² transactés
par tranche de surfaces

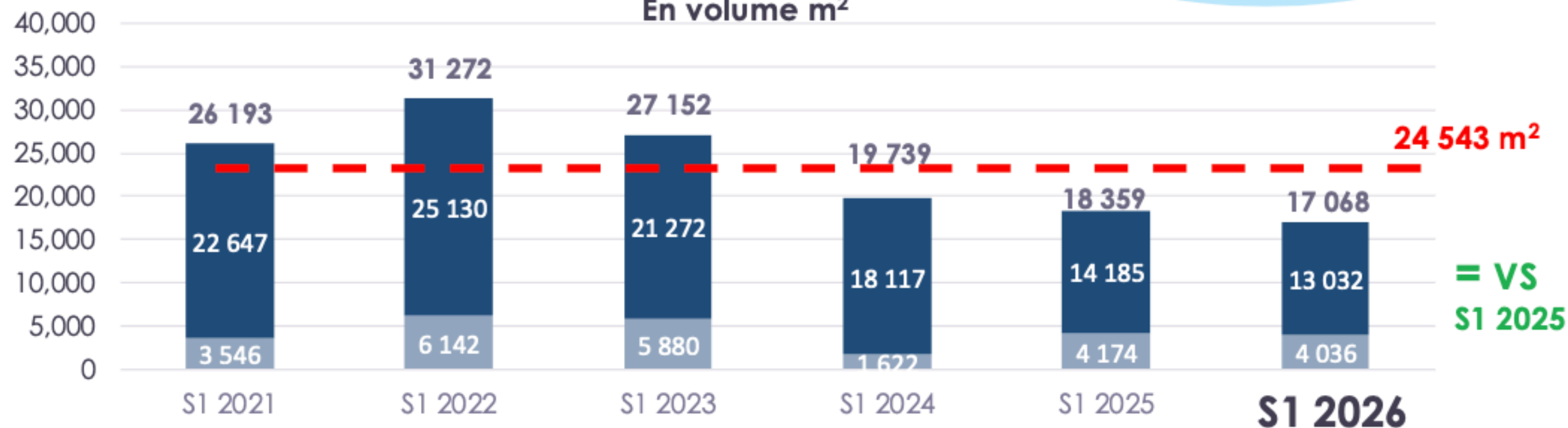


1

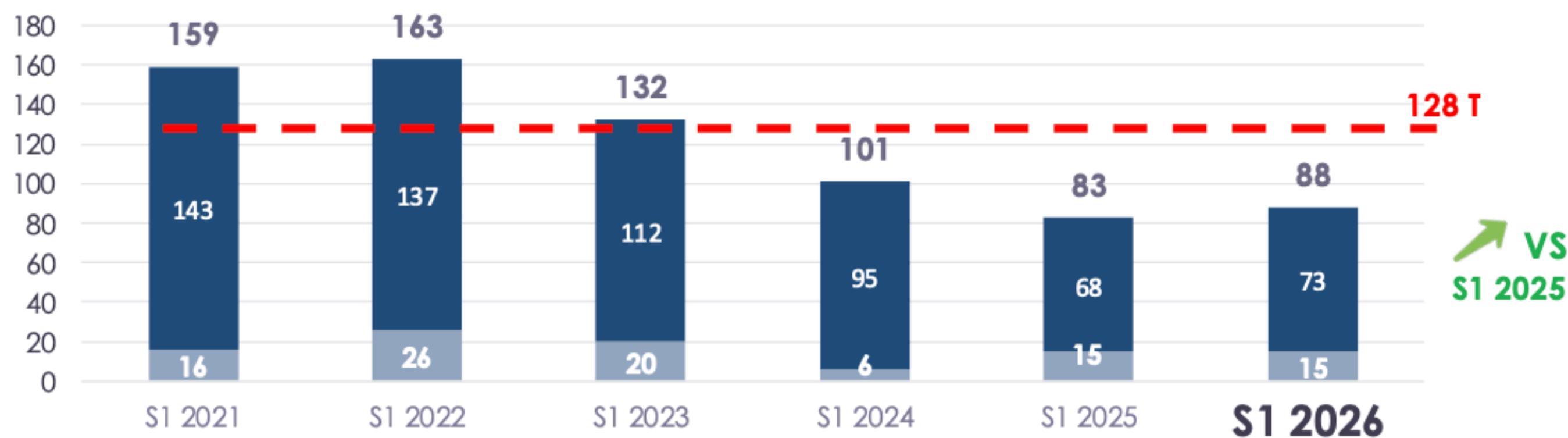
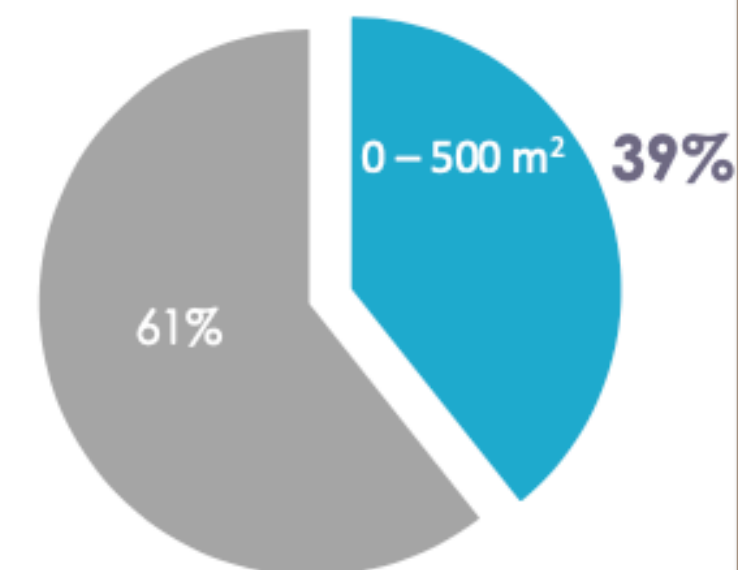
Le marché tertiaire

Hors comptes propres

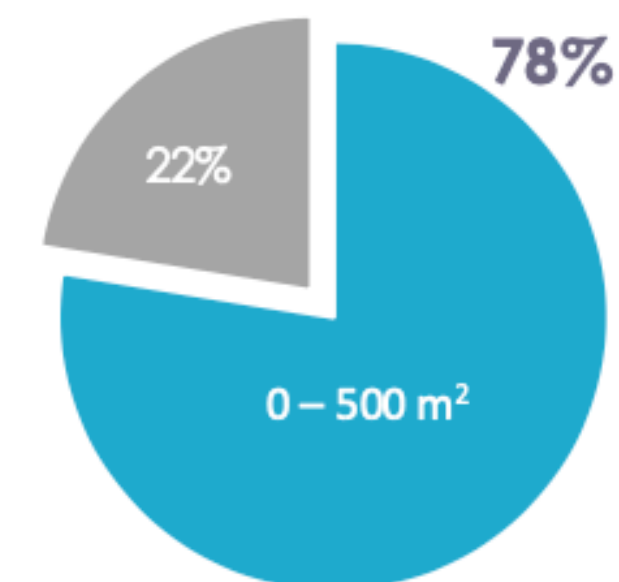
Cette tranche de surface reste le socle du marché lillois

Demande placée – Analyse par tranche de surface : 0 – 500 m²En volume m²

En nombre

Part de marché
tranche 0 – 500 VS marché globalEn m²

En nombre

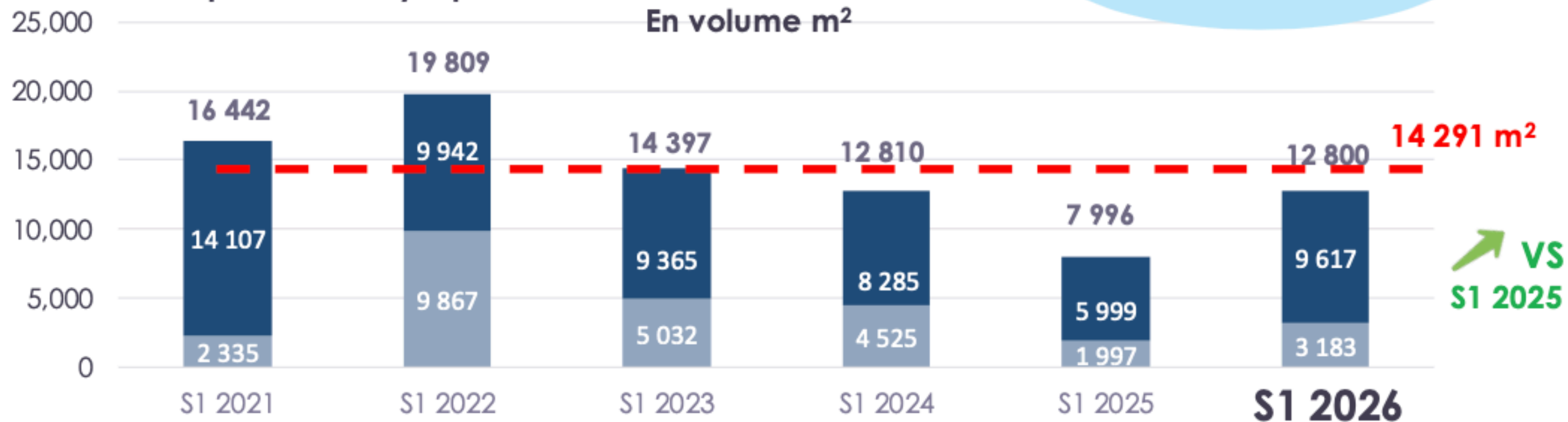


■ Seconde main ■ Neuf — — Moyenne à 5 ans +XX% +XX% Evolution vs moyenne à 5 ans

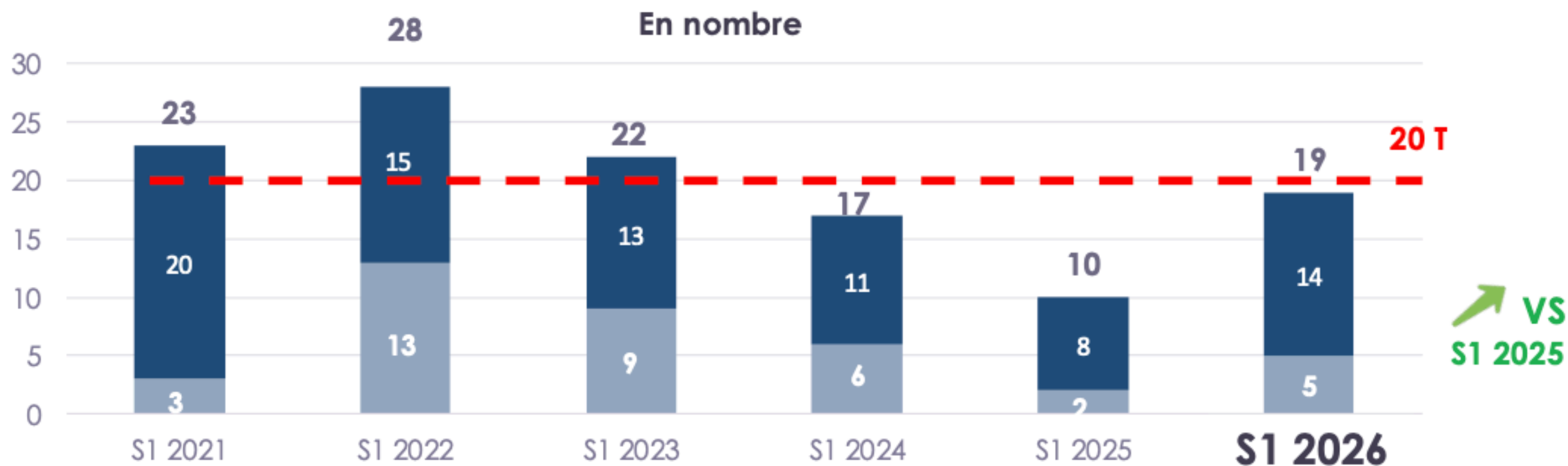
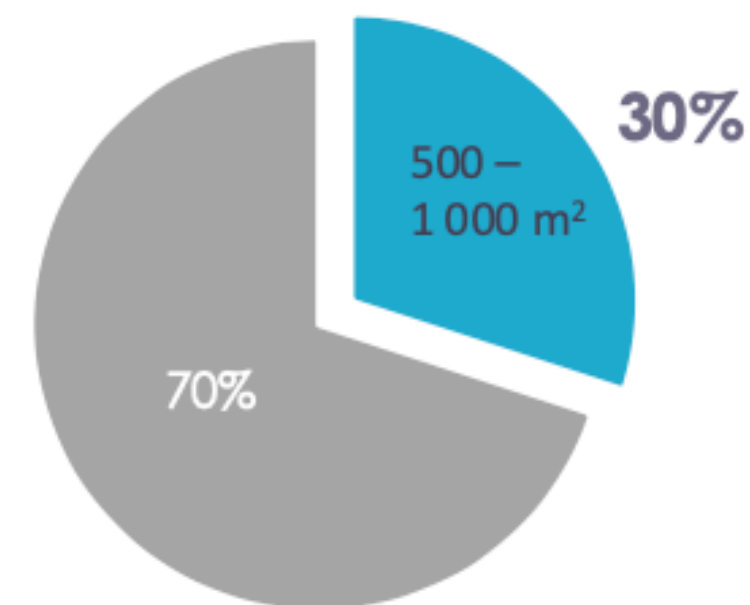
1

Le marché tertiaire

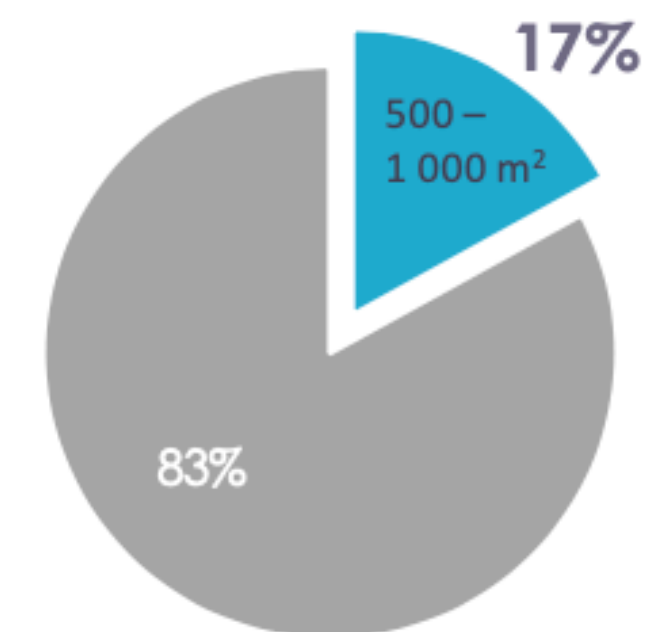
Hors comptes propres

Demande placée – Analyse par tranche de surface : 500 – 1 000 m²En volume m²

En nombre

Part de marché
tranche 500 – 1 000 VS marché globalEn m²

En nombre



Seconde main



Neuf



Moyenne à 5 ans



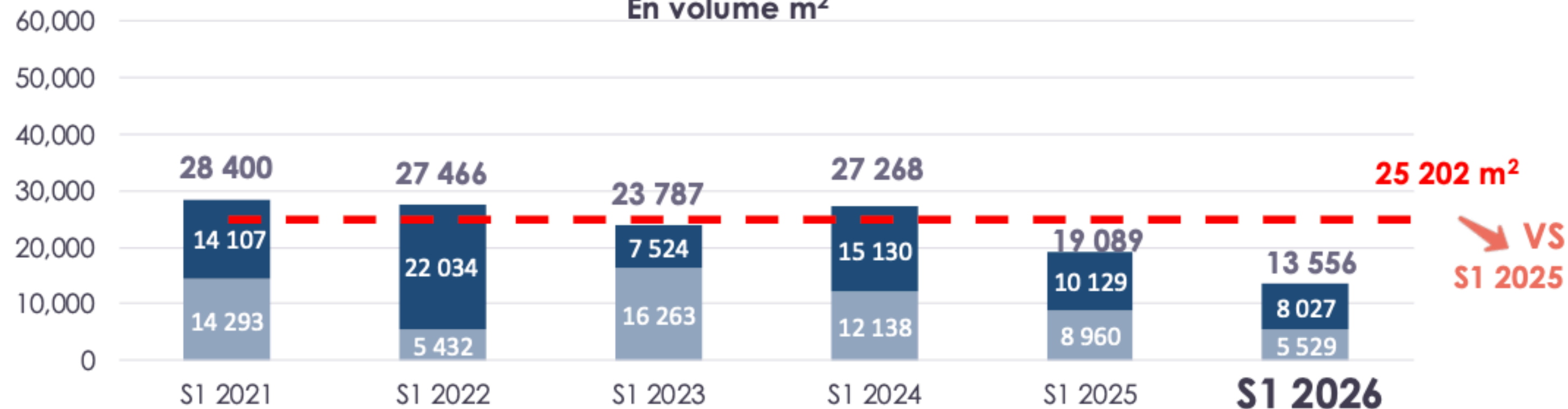
Evolution vs moyenne à 5 ans

1

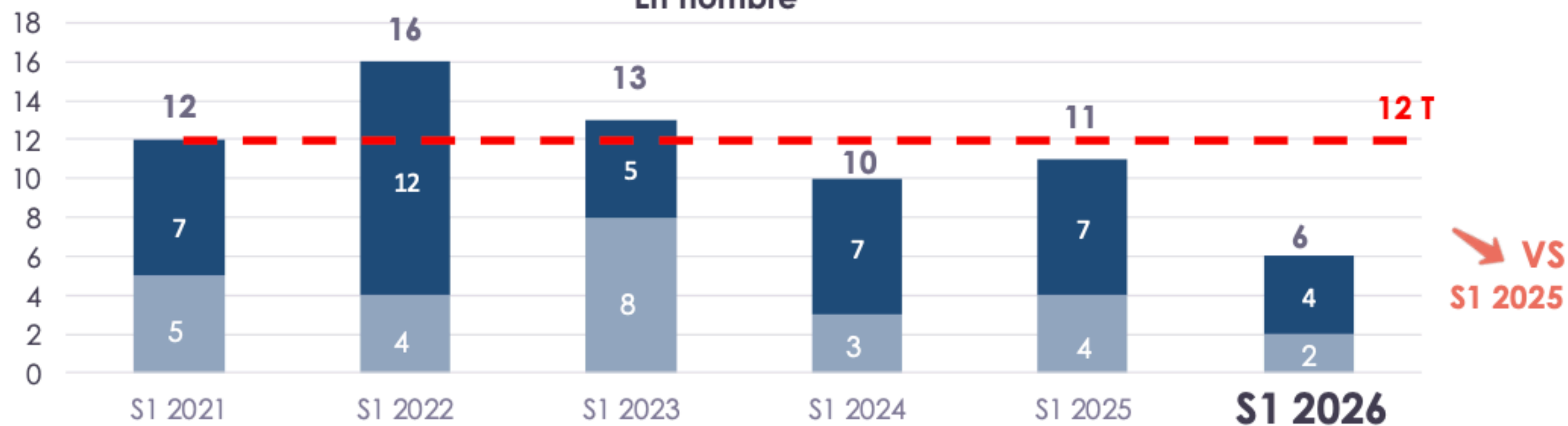
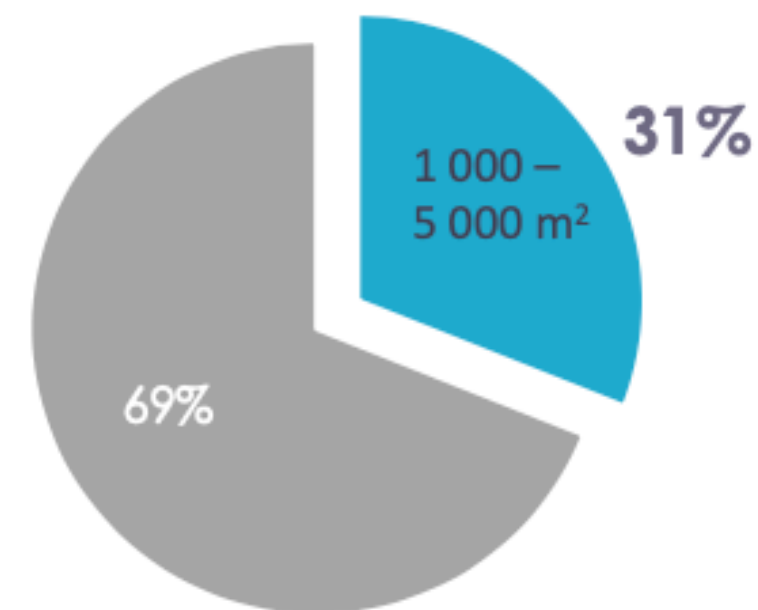
Le marché tertiaire

Fort recul en volume
et en nombre

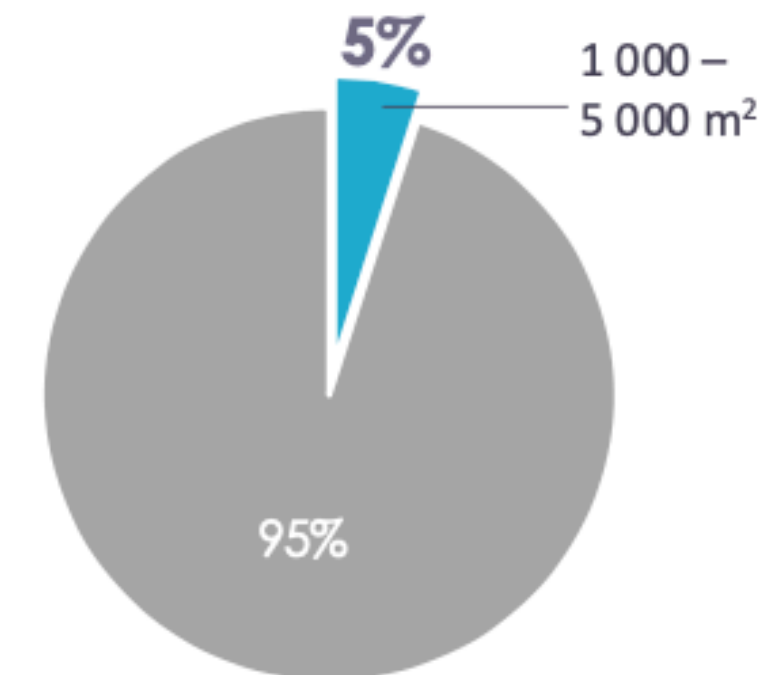
Hors comptes propres

Demande placée – Analyse par tranche de surface : 1 000 – 5 000 m²En volume m²

En nombre

Part de marché
tranche 1 000 – 5 000 VS marché globalEn m²

En nombre


 Seconde main
 Neuf
 Moyenne à 5 ans

+XX%

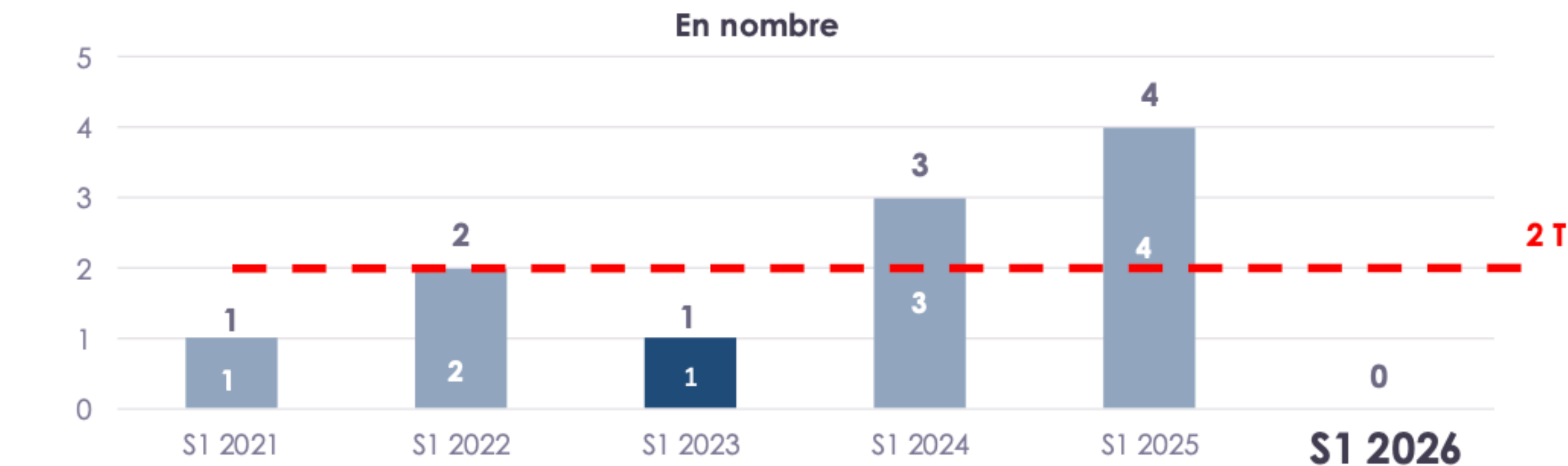
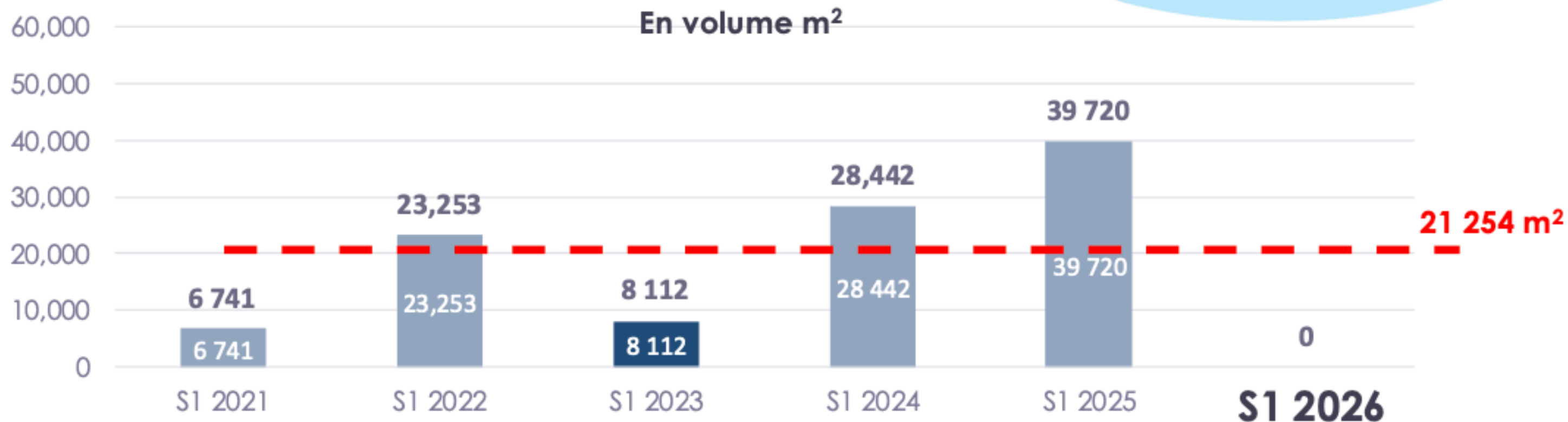
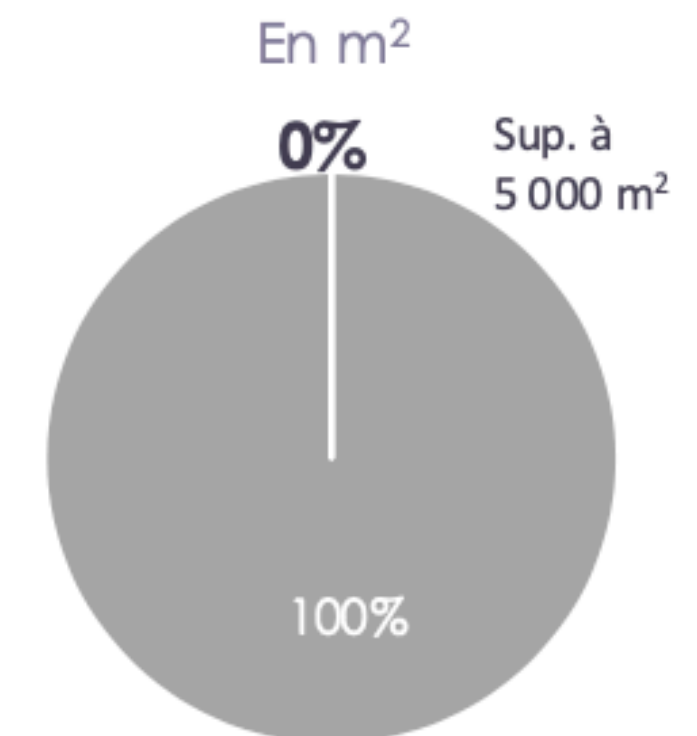
+XX%

Evolution vs moyenne à 5 ans

1

Le marché tertiaire

Hors comptes propres

Demande placée – Analyse par tranche de surface : Sup. à 5 000 m²Absence de transaction supérieure à 5 000 m²Part de marché
tranche sup. à 5 000 VS marché global

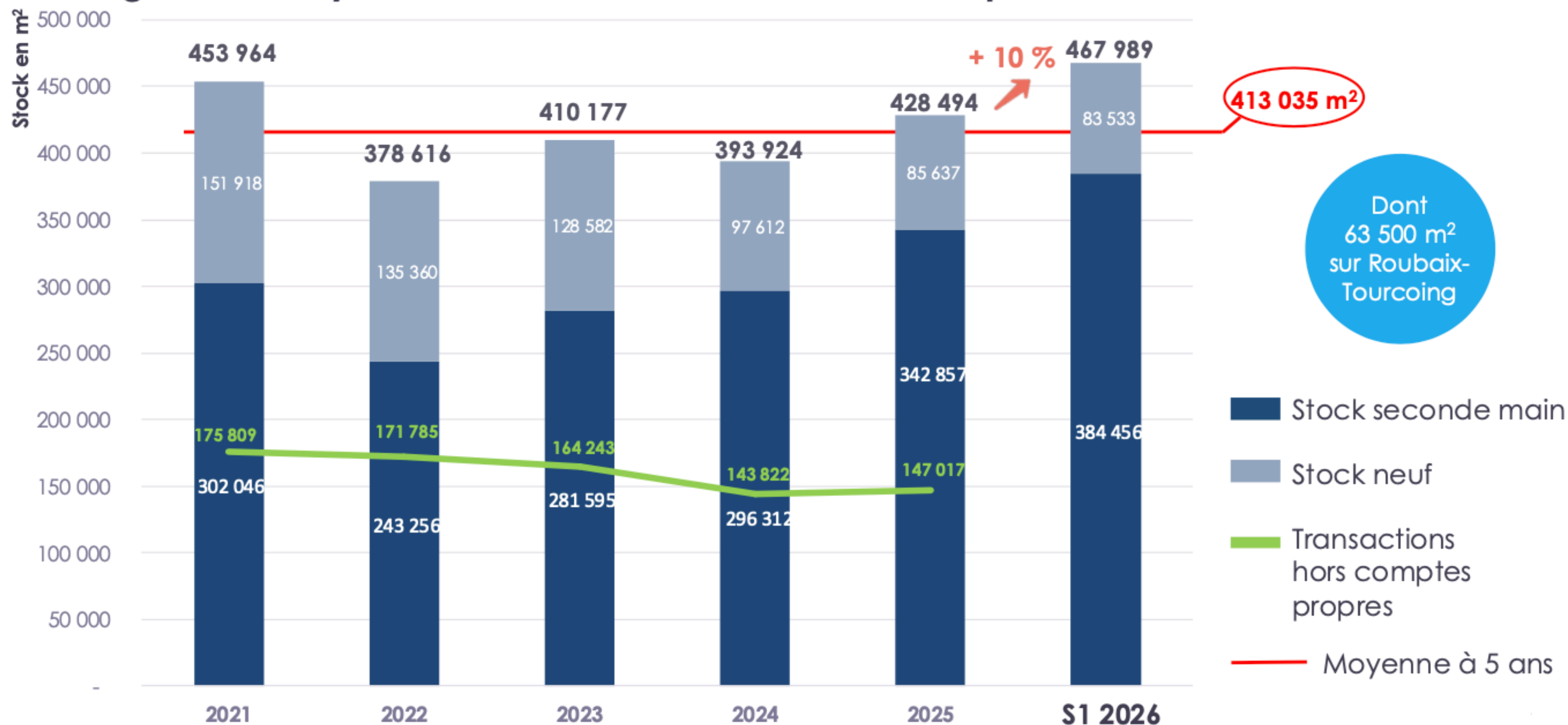
■ Seconde main ■ Neuf — — Moyenne à 5 ans +XX% +XX% Evolution vs moyenne à 5 ans

Marché tertiaire de la métropole lilloise

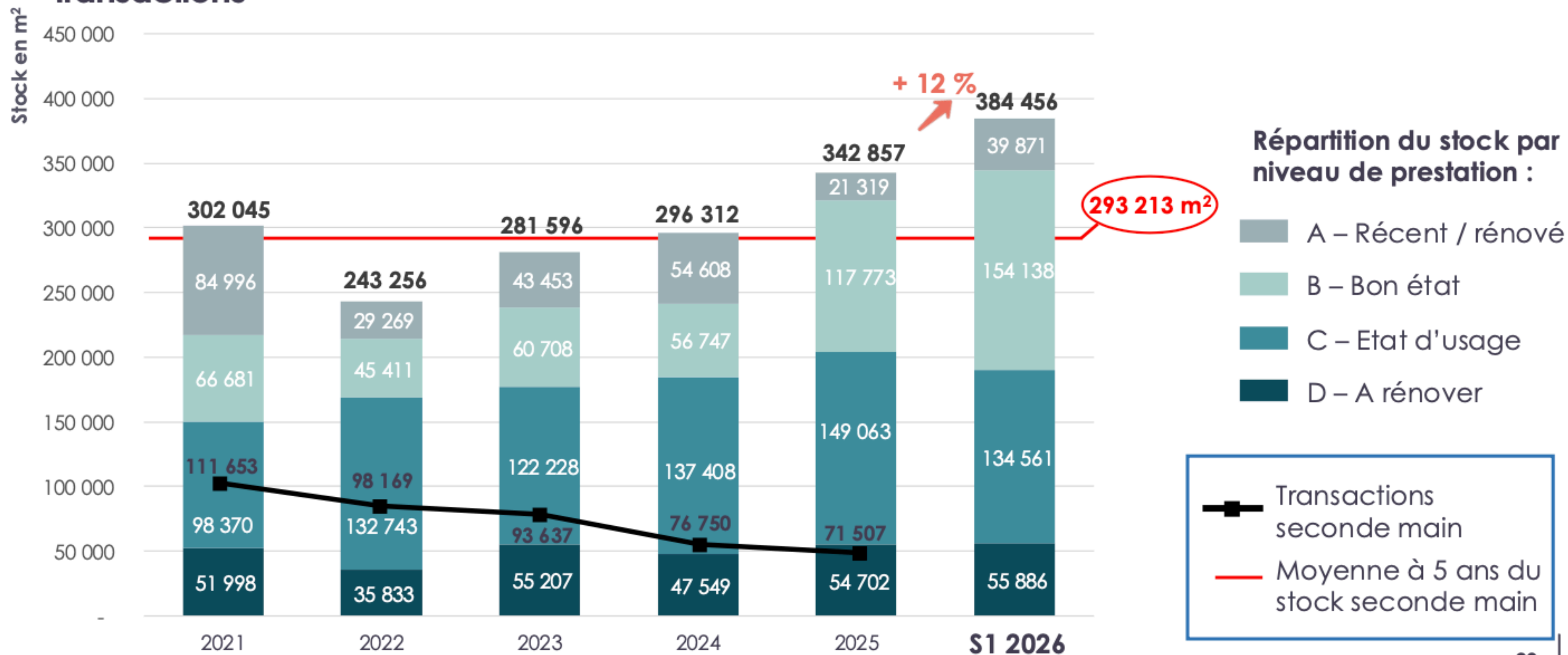
Analyse du stock



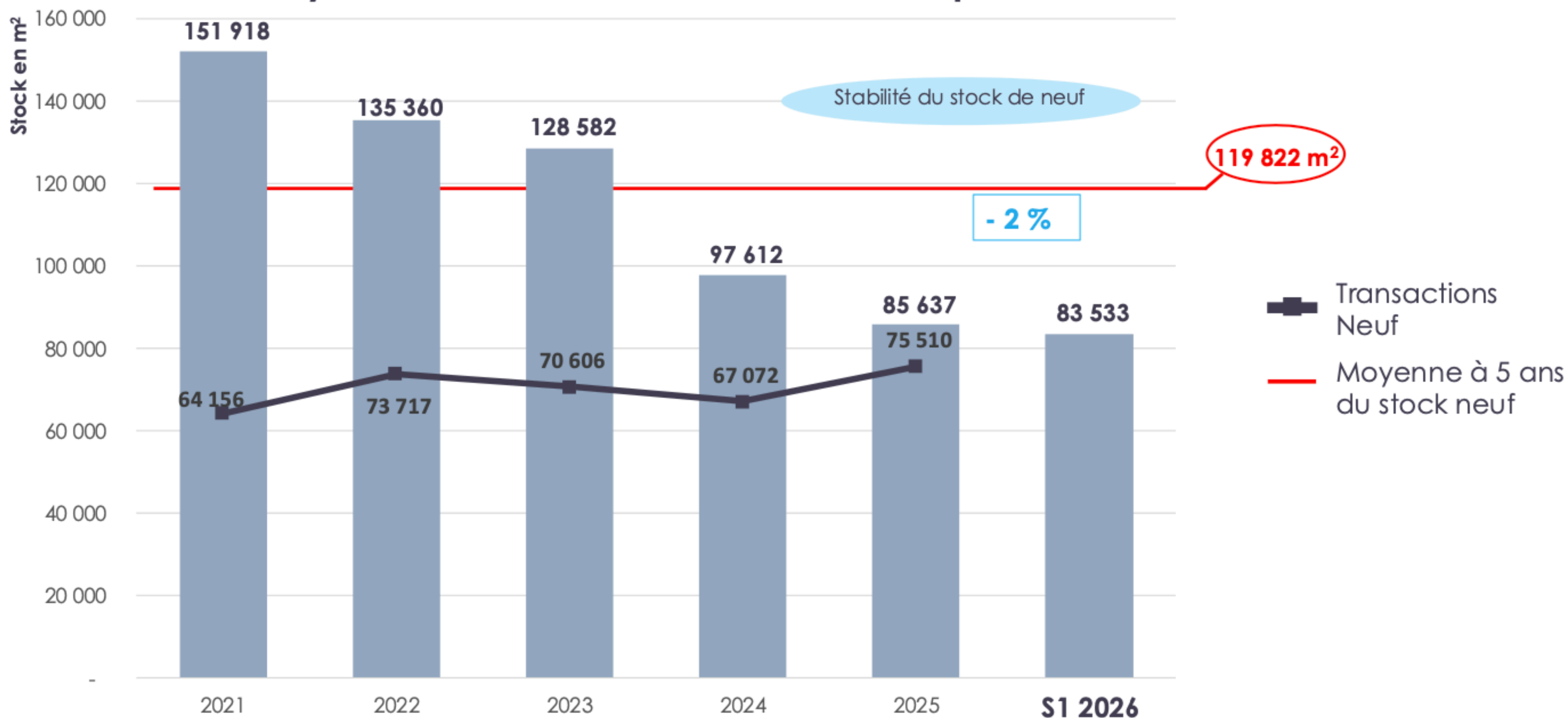
Stock global : Analyse de l'évolution du stock à un an comparé au volume de transactions



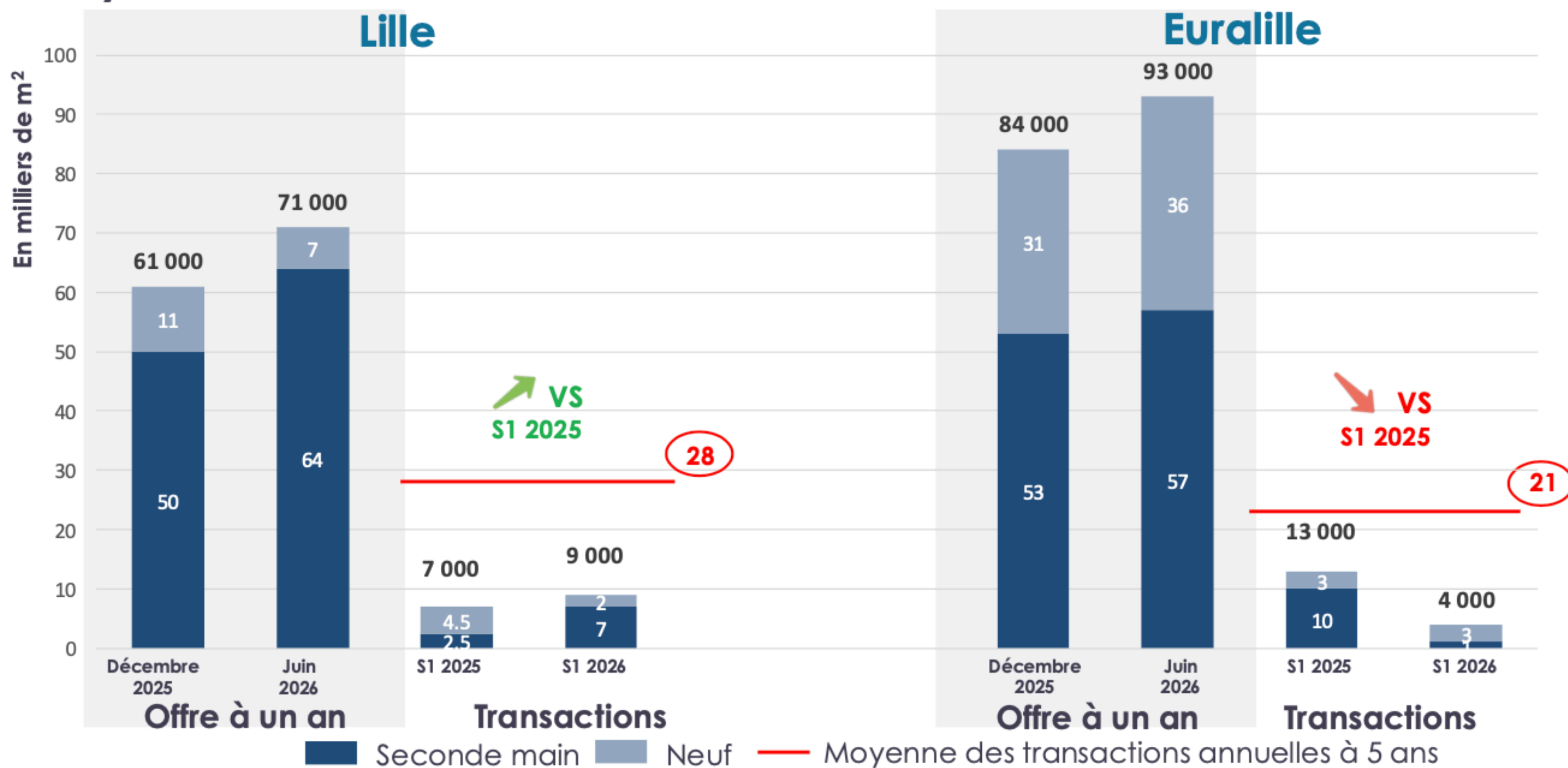
Stock seconde main : Analyse de l'évolution du stock à un an comparé au volume de transactions



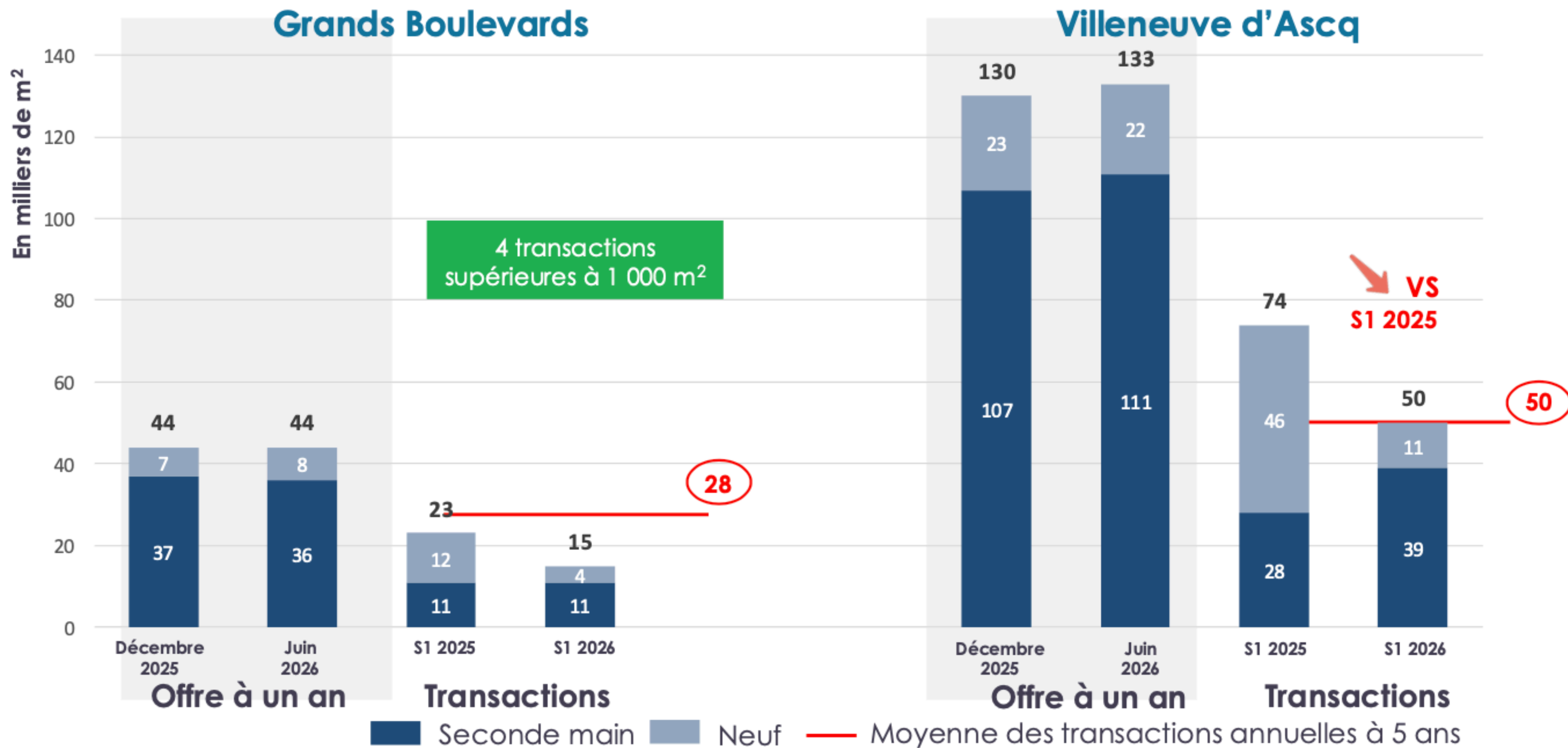
Stock neuf : Analyse de l'évolution du stock à un an comparé au volume de transactions



Analyse de l'offre à un an et des transactions 2026 VS 2025 sur Lille et Euralille



Analyse de l'offre à un an et des transactions 2026 VS 2025 sur les Grands Boulevards et Villeneuve d'Ascq



Marché des locaux d'activité de la Métropole Européenne de Lille – S1 2026

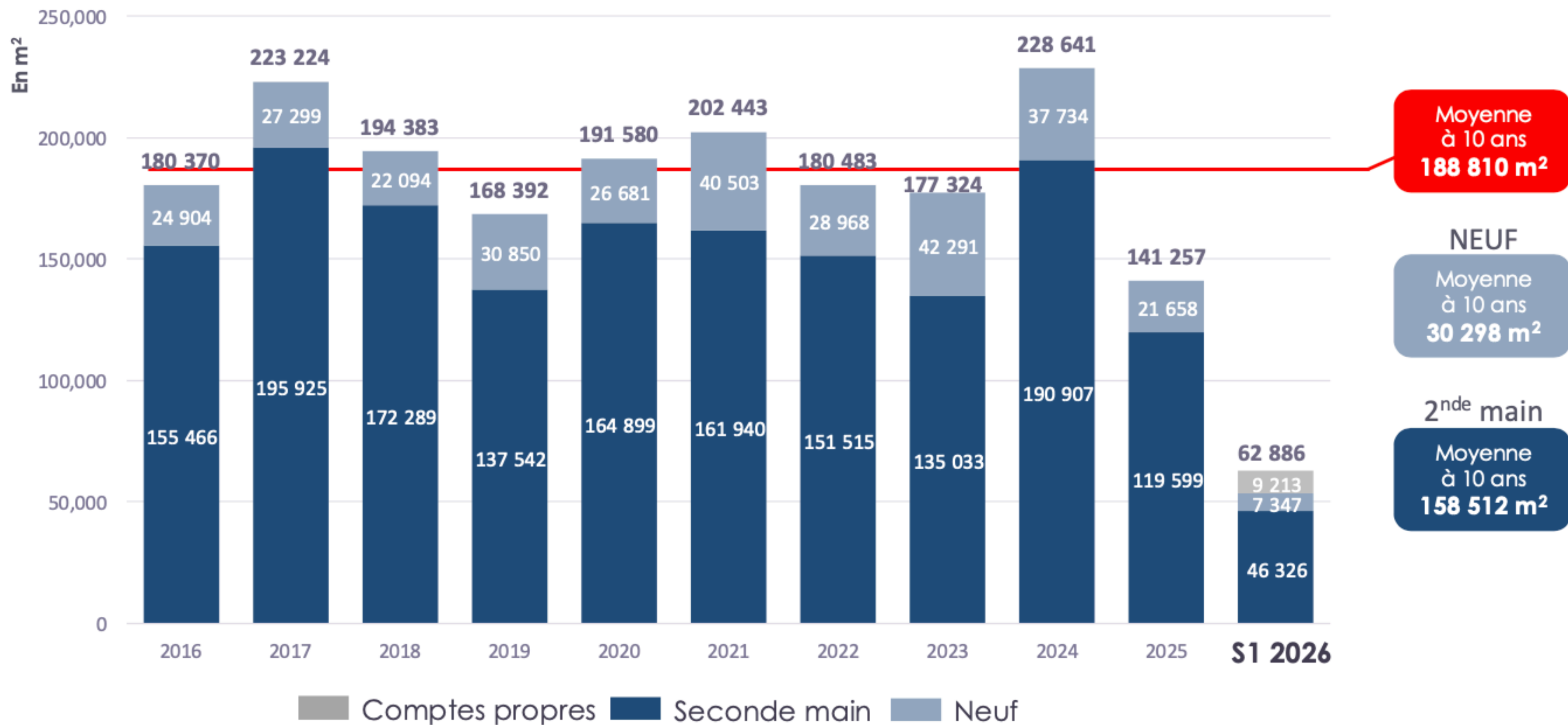


Faits marquants S1 2026

- Avec un volume placé de **53 673 m²**, **on constate une augmentation de 20%** par rapport au S1 2025. Ce volume reste malgré tout assez faible, inférieur de 25% par rapport à la moyenne à 5 ans,
- Avec **50 transactions**, ce premier semestre est en baisse de 11% par rapport au 1^{er} semestre 2025, soit le plus faible de ces 5 dernières années ,
- Le volume placé dans **le neuf est au plus bas avec 7 347 m²** ; inférieur à la moyenne a 5 ans qui est de 16 738 m². On notera que c'est une conséquence directe de la baisse du nombre de transactions qui est de 7 au S1 2026 en comparaison à la moyenne sur 5 ans qui est de 16,
- Le socle historique des petites surfaces (0 à 1 000 m²) **reste résilient avec 70%** du nombre de transactions,
- On constate une relance du marché au bénéfice des transactions de plus de 1 500 m² dont les volumes augmentent considérablement,
- L'Est de la métropole reste **le secteur dominant** et représente à lui seul 64% du nombre de transactions, et 80% du volume placé.

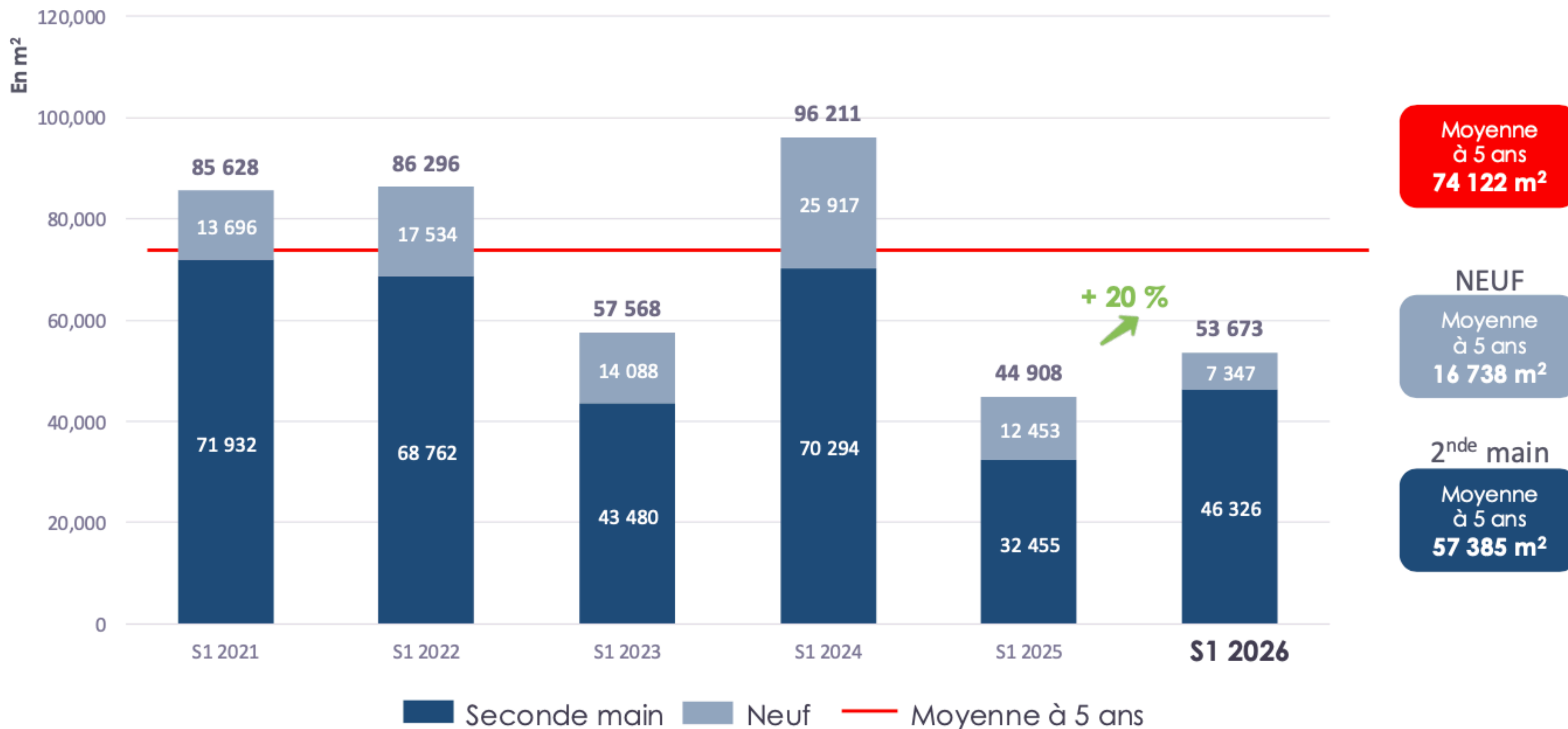
2 Le marché des locaux d'activité

Evolution des volumes de transaction en métropole lilloise



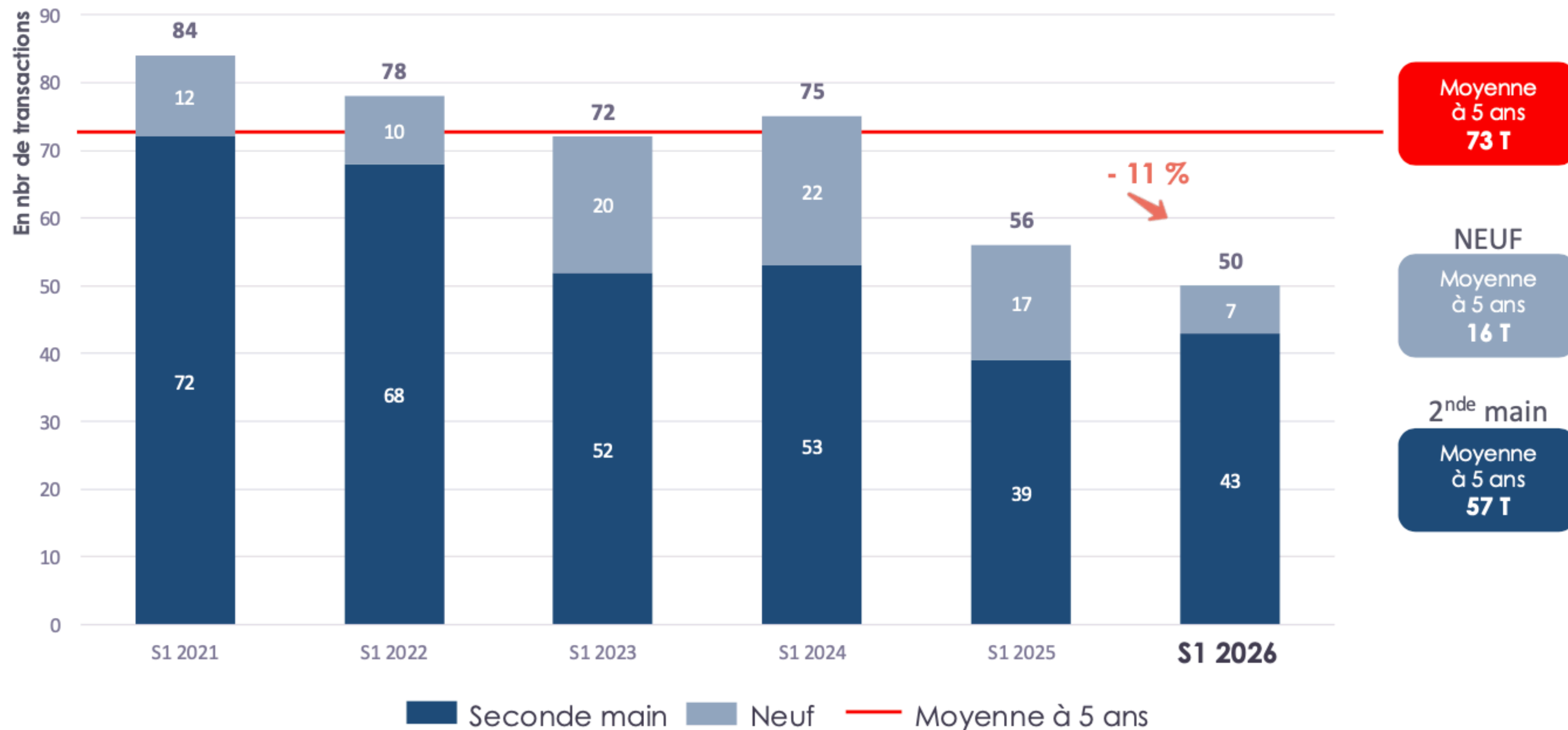
2 Le marché des locaux d'activité

Evolution des volumes de transaction – S1 2021 à S1 2026



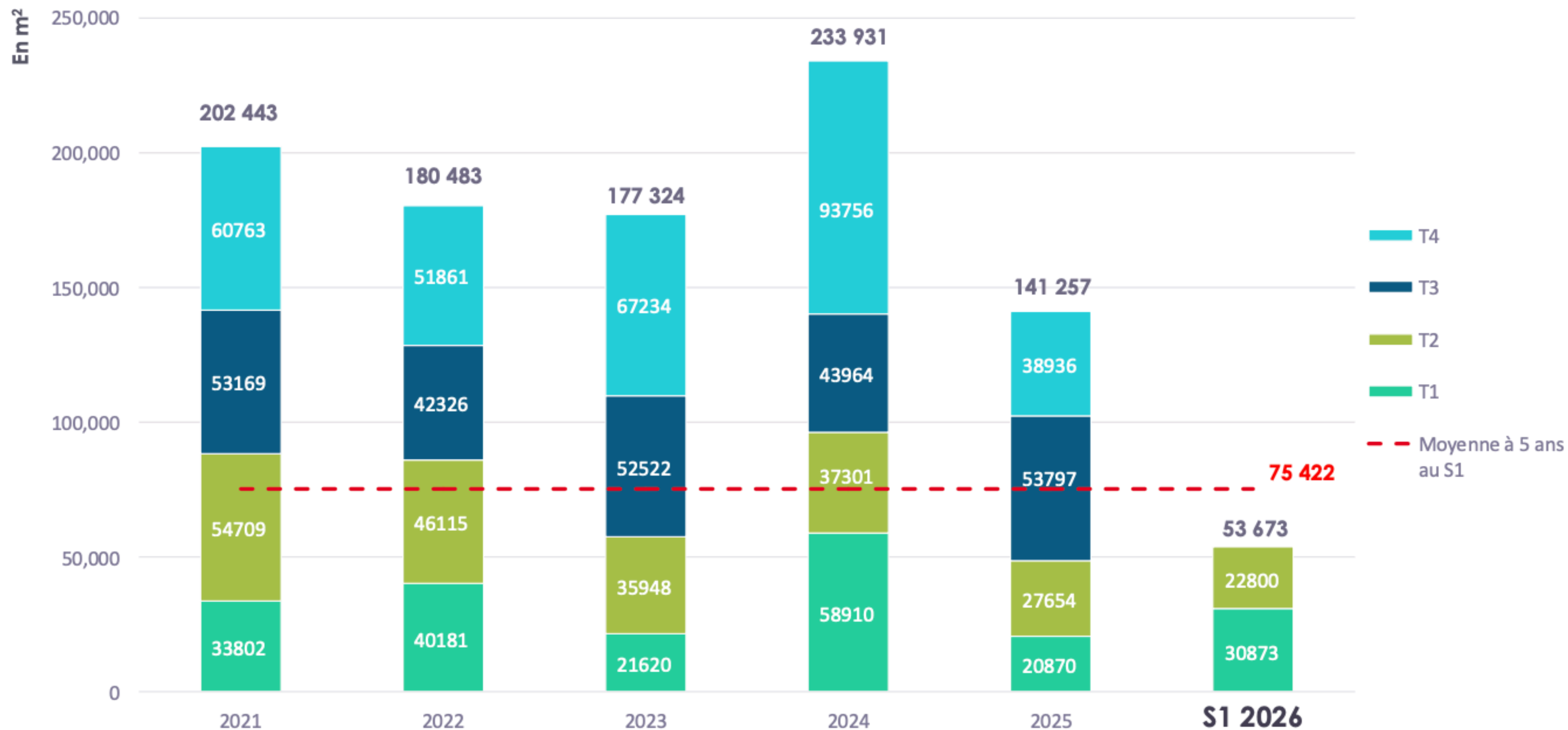
2 Le marché des locaux d'activité

Evolution du nombre de transactions – S1 2021 à S1 2026



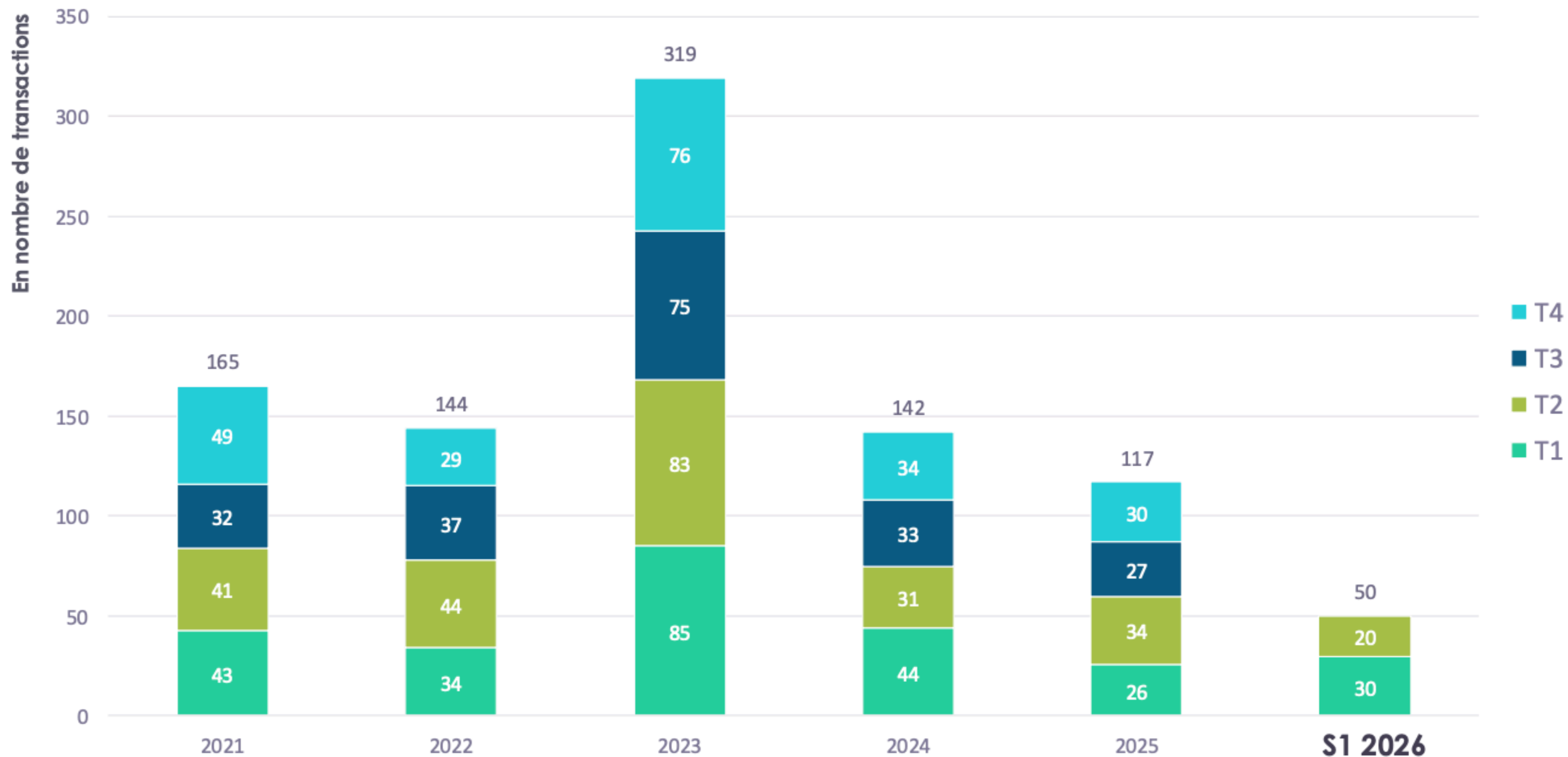
2 Le marché des locaux d'activité

Demande placée en volume par trimestre depuis 2021



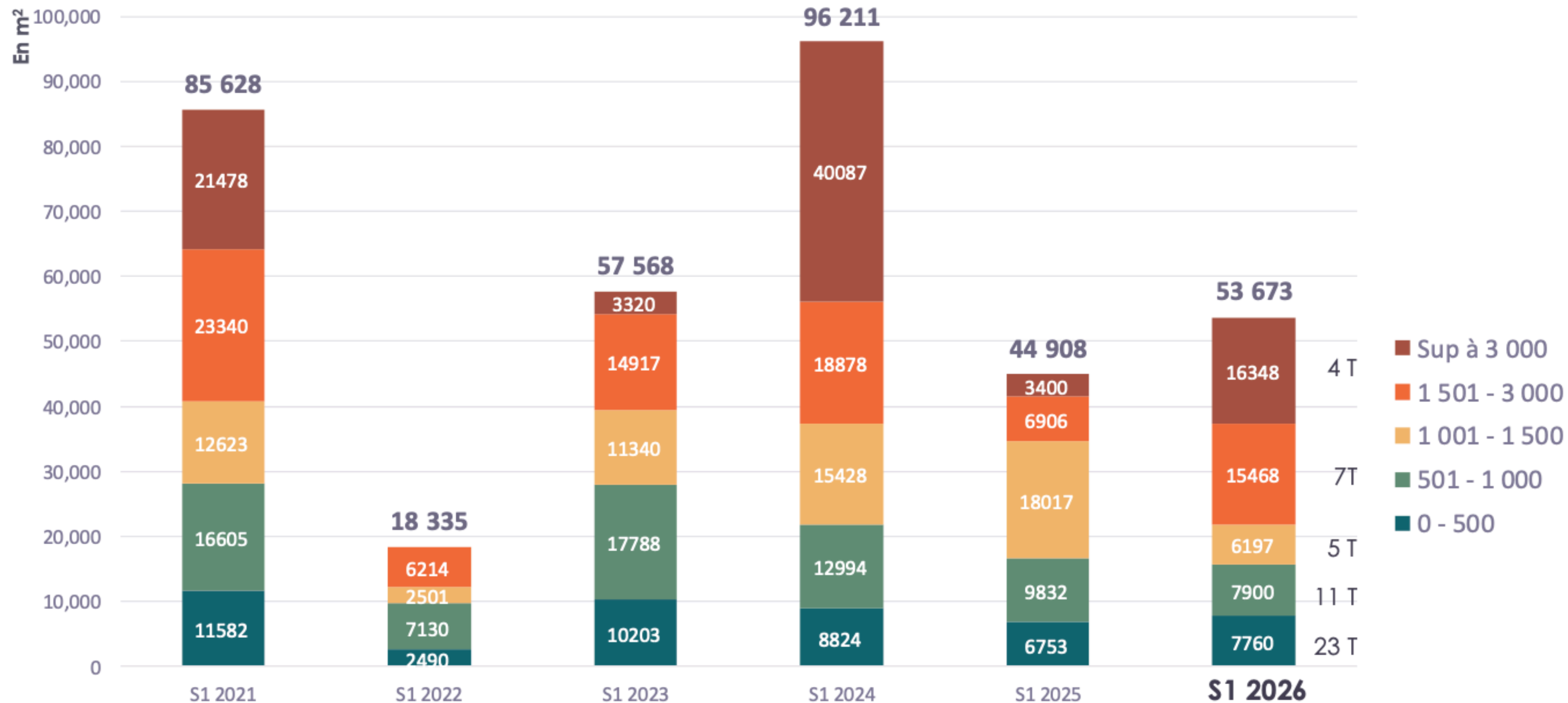
2 Le marché des locaux d'activité

Demande placée par trimestre depuis 2021 en nombre de transactions



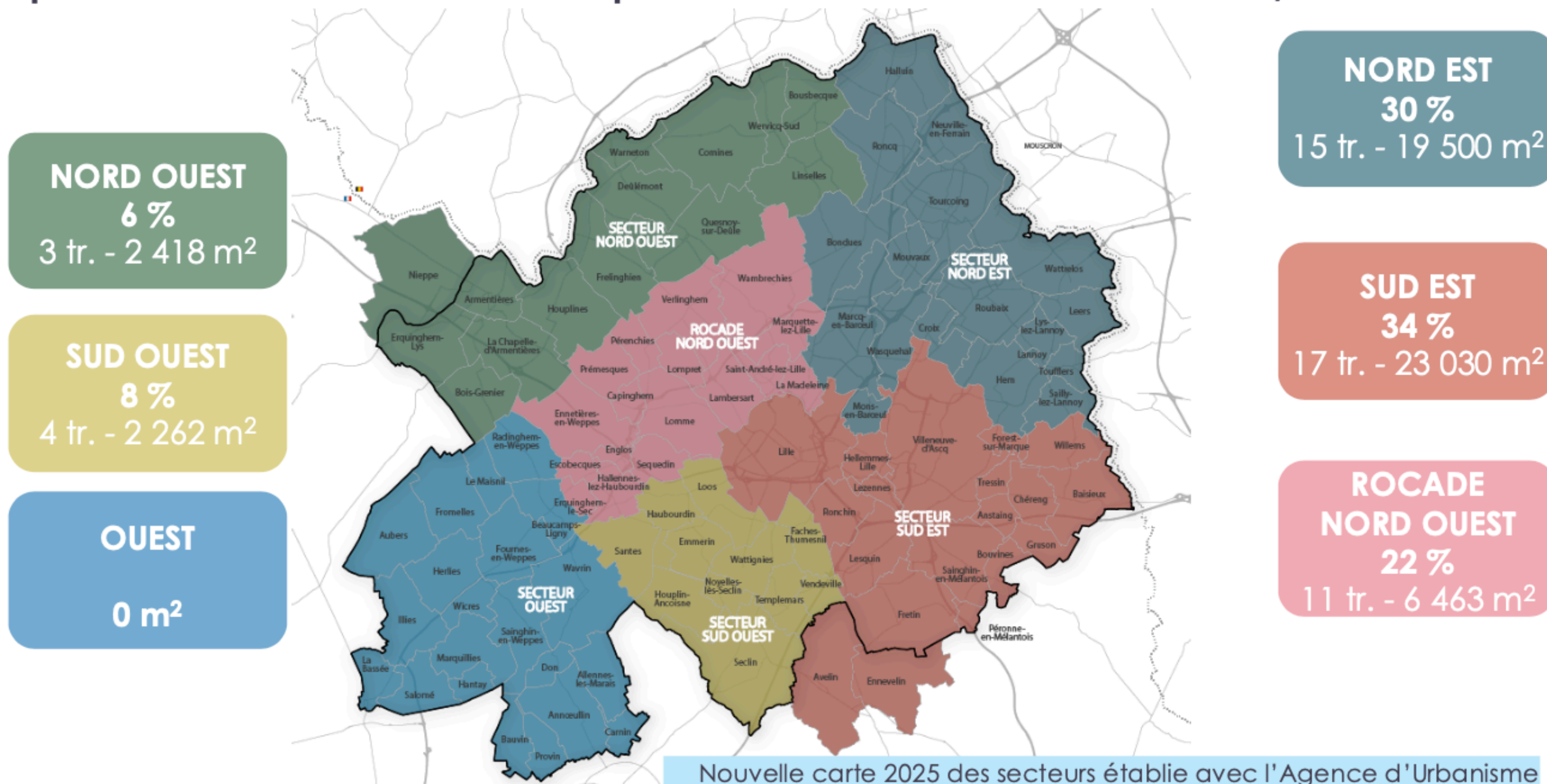
2 Le marché des locaux d'activité

Evolution du volume placé en m² par tranche de surface – S1 2021 à S1 2026



2 Le marché des locaux d'activité

Répartition du nombre de transactions par secteurs au S1 2026 – 50 transactions / 53 673 m²

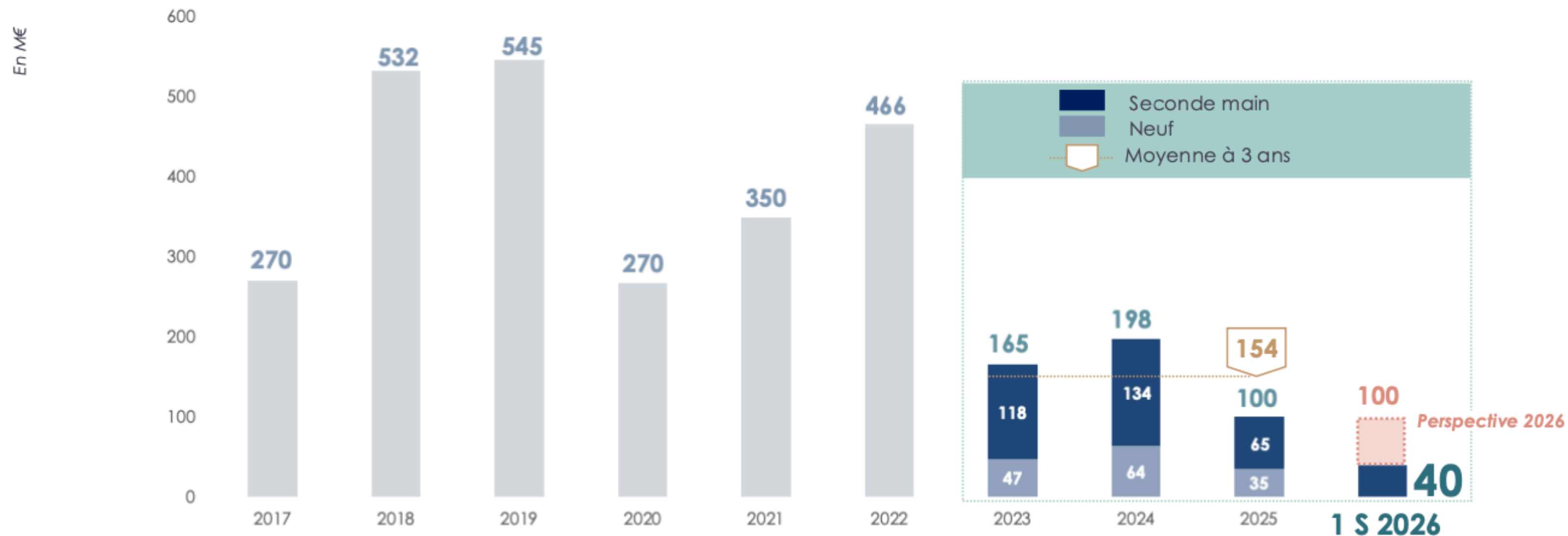


Marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise – S1 2026



3 Le marché de l'investissement

Le marché de l'investissement tertiaire en Métropole Lilloise à 6 mois 2026



- 100 M€ investis
- 13 opérations enregistrées
- Lille concentre 46 % des montants investis

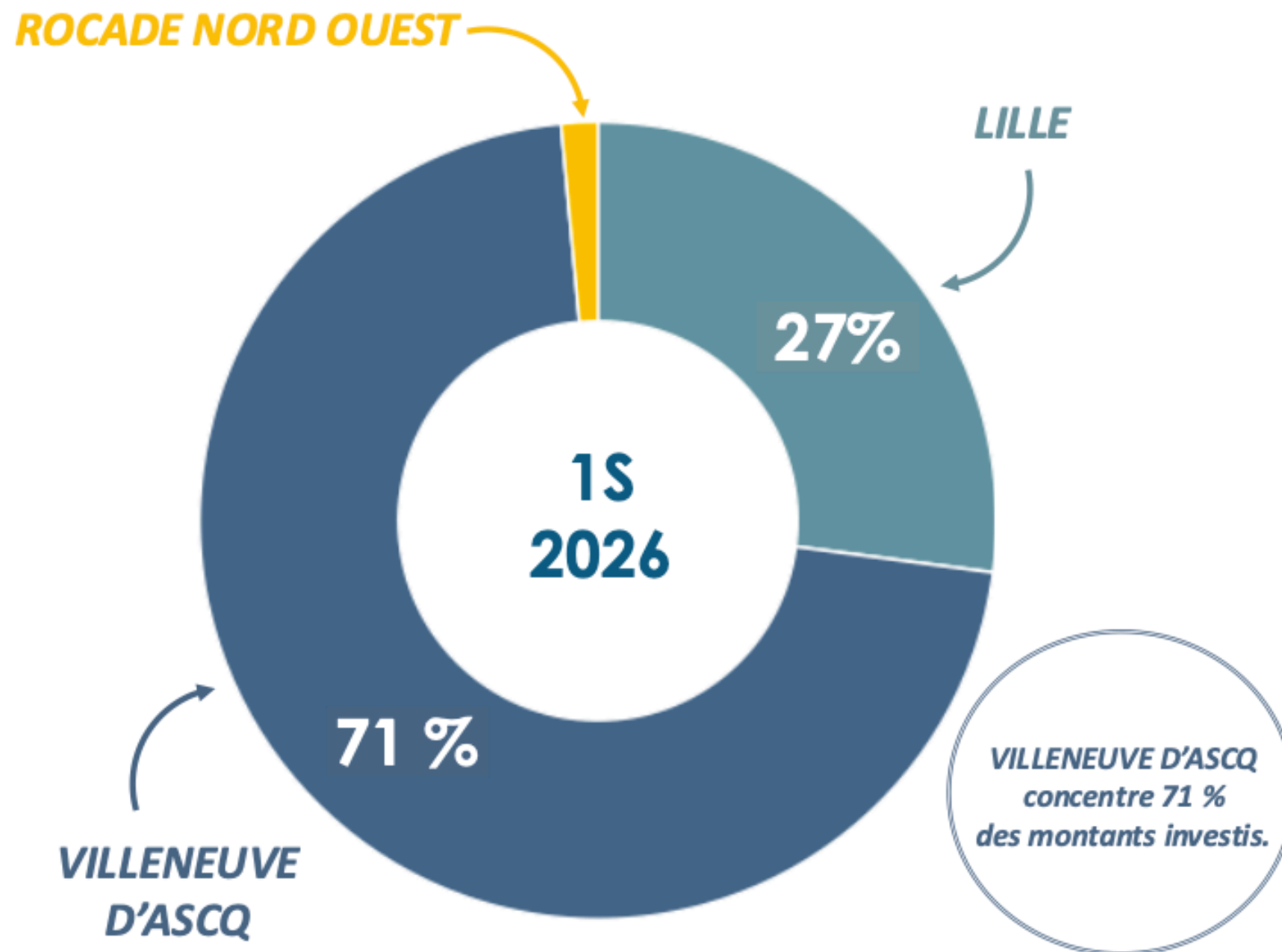
2025

S1
2026

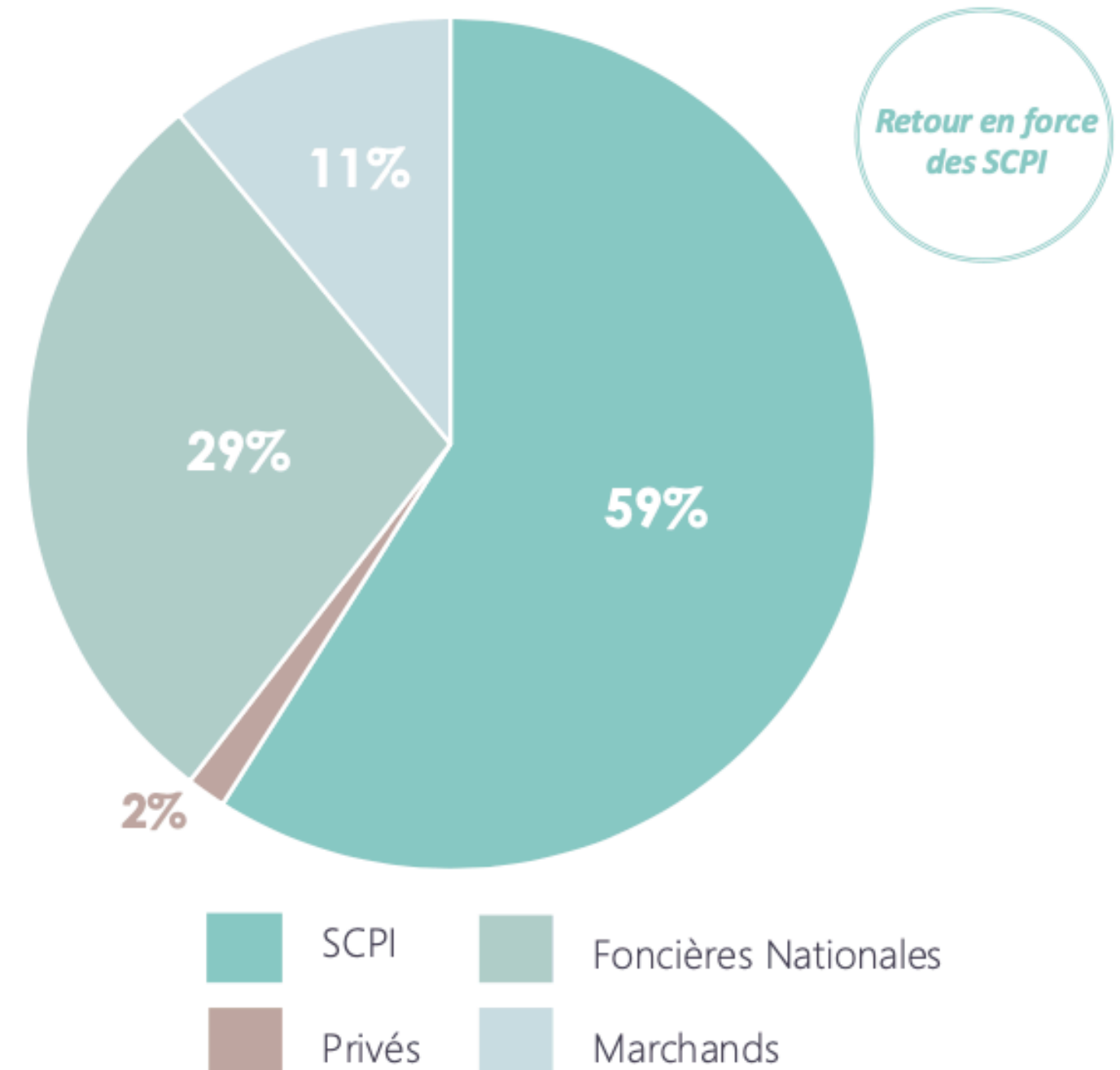
- ≈ 40 M€ investis
- 6 transactions dont 5 dans le seconde main
- Villeneuve d'Ascq concentre 71 % des montants investis.

Répartition des volumes tertiaires investis en Métropole Lilloise à 6 mois 2026

Par secteurs tertiaires



Par typologies d'investisseurs



Les transactions tertiaires réalisées sur le secteur de Lille

S1 2026

*Les acteurs
Value Add
toujours actifs*



Secteurs	LILLE CENTRE	LILLE CENTRE	LILLE CENTRE
Immeubles	LIBERTÉ	PROCHE CITADELLE	LE PLAZA
Livraison	1991	Immeuble historique	1966, ~1985, 2018
Villes	Lille	Lille	Lille
Surfaces	1 761 m ²	782 m ²	2 347 m ²
Prix AEM	≈ 3,4 M€ soit 1 930 €/m²	≈ 1 M€ soit 1 280 €/m²	≈ 6,4 M€ soit 2 735 €/m²
Taux AEM	Non significatif	Non significatif	7,5 %
Acquéreurs	Marchand / Value Add	Marchand / Value Add	Foncière Privée
Situations locatives	▪ Actif vacant à 85 %	-	▪ Loué à 100 %

3 Le marché de l'investissement tertiaire - Métropole Lilloise

Les transactions tertiaires réalisées sur le secteur de Villeneuve d'Ascq et autres secteurs

S1 2026

Retour en force
des SCPI avec
une opération
> 20 M€

Secteurs

Immeubles

Livraison

Villes

Surfaces

Prix **AEM**

Taux **AEM**

Acquéreurs

Situations locatives



4 CANTONS

HELIOS

2019

Villeneuve d'Ascq

9 000 m²

≈ **23,5 M€**

soit **2 611 €/m²**

7,3 %

SCPI

- **Loué à 100 %**
 - BPCE et ses filiales
 - 7,5 ans ferme



HAUTE BORNE

PARK PLAZA

2006

Villeneuve d'Ascq

5 894 m²

≈ **5 M€**

soit **848 €/m²**

Non significatif

Foncière Nationale

- Bâtiment 1 : **loué à 100 %**
- Bâtiment 2 : **vacant**



ROCADE NORD OUEST

BELLA TERRA

Neuf

Marcq-en-Baroeul

202 m²

≈ **0,59 M€**

soit **2 921 €/m²**

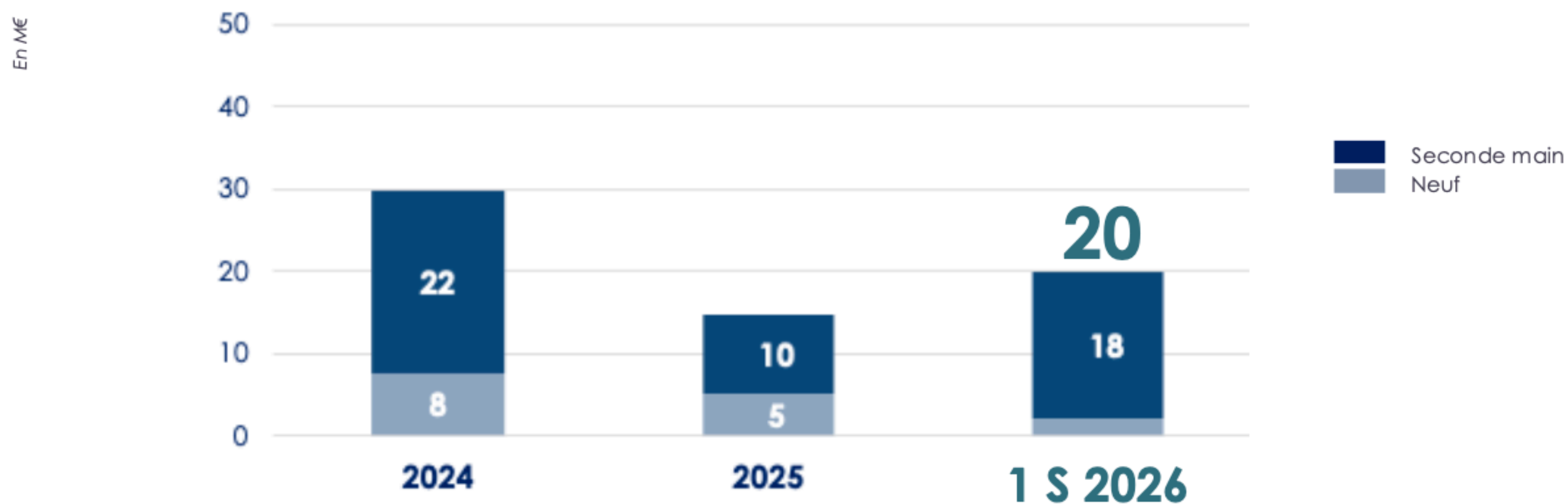
Non significatif

Privé

- Lot de copropriété

3 Le marché de l'investissement

Le marché de l'investissement locaux d'activité en Métropole Lilloise à 6 mois 2026



Source : IMMOSTAT

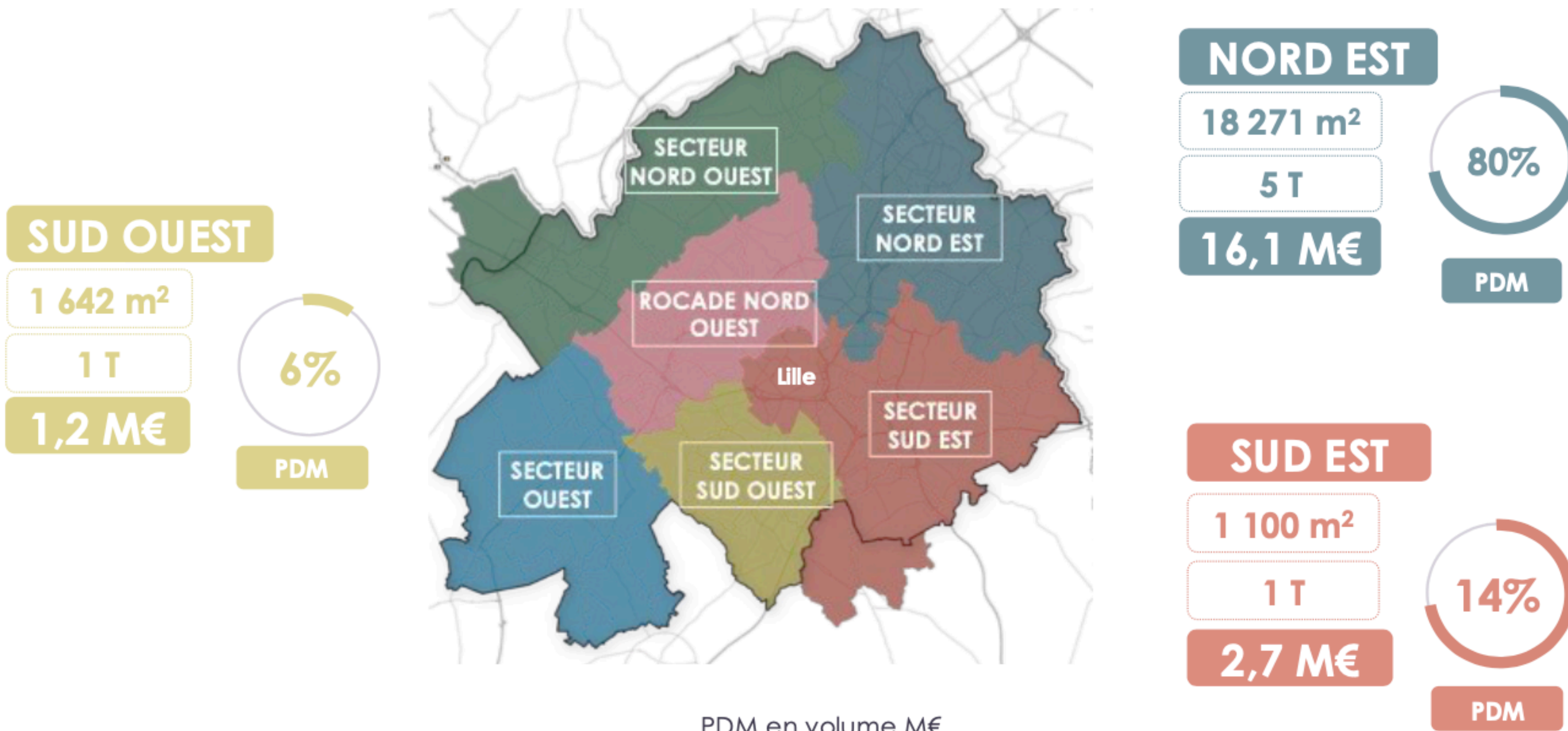
- 12 M€ investis
- 8 opérations enregistrées

2025

S1
2026

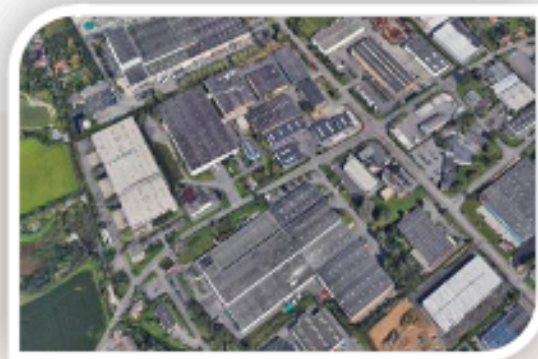
- ≈ Près de 20 M€ investis
- 7 transactions dont 2 réalisées dans le neuf
- 1 transaction supérieure à 10 000 m²

Répartition des volumes investis en locaux d'activité en Métropole Lilloise au S12026



Les transactions réalisées en locaux d'activité au S1 2026 – Secteur Nord Est

S1 2026



Villes	MARCQ-EN-BAROEUL	NEUVILLE EN FERRAIN	NEUVILLE EN FERRAIN	TOURCOING	MOUVAUX
	Rue de la Haute Loge	Rue de Reckem	Rue Voie Nouvelle	Rue d'Amsterdam	Rue Mirabeau
Surfaces	648 m ²	10 800 m ²	640 m ²	5 485 m ²	698 m ²
Volumes AEM	≈ 6 M€	≈ 10 M€	confidentiel	≈ 4,5 M€	≈ 1 M€
Taux AEM	Non communiqué	Non communiqué	Non communiqué	7,9%	Non communiqué
Acquéreurs	Privé	Privé	Privé	Privé	Privé
Situations locatives	▪ Loué à 100 %	▪ Loué à 100 %	▪ Loué à 100 %	▪ Loué à 100 %	VEFA

3 Le marché de l'investissement Locaux d'activité - Métropole Lilloise

Les transactions réalisées en locaux d'activité au S1 2026 – Secteur Sud Est et Sud Ouest

S1 2026

Villes



FRETIN

Rue de la Louvière

Surfaces

1 100 m²

Volumes **AEM**

≈ **2,7 M€**

Taux **AEM**

7 %

Acquéreurs

Marchand

Situations
locatives

▪ Loué à 50 %



HAUBOURDIN

Rue Gabriel Peri

1 642 m²

≈ **1,2 M€**

Non communiqué

Privé

NEUF

VOUS RECHERCHEZ DES BUREAUX, LOCAUX D'ACTIVITÉS OU COMMERCES ?



PLUS DE **500** OFFRES DISPONIBLES
SUR LA MEL ET L'ARRAGEOIS



BUREAUX



LOCAUX
D'ACTIVITÉS



COMMERCES



ENTREPÔTS



MÉTROPOLE LILLOISE • ARRAGEOIS



www.enterprise-immo-lille.fr