



© Vincent Lecigne-mel

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA METROPOLE LILLOISE

MARCHÉ DES BUREAUX 2015 / OFFICE MARKET 2015

GRANDS AMENAGEMENTS 2016 / MAJOR DEVELOPMENTS 2016

lille's | agency





CETI 2012 © Sébastien Jary

Sommaire

	Page
Editorial	1
L'observatoire des bureaux et ses membres	2
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE LILLOIS	
Les transactions en 2015	4 et 5
L'offre	6 et 7
Les prix	8 et 9
Les indicateurs complémentaires	10
Les principaux sites économiques	11
15^{ÈME} METROPOLE EUROPÉENNE	
Une métropole européenne au carrefour des échanges	12
Une métropole européenne d'excellence	13
Les sites d'excellence	14 à 16
Les interlocuteurs privilégiés	17

Summary

Editorial	1
The Observatoire des Bureaux de Lille Metropole and its members	2
THE LILLE SERVICE SECTOR PROPERTY MARKET	
Office market 2015	4 et 5
Supply	6 et 7
Prices	8 et 9
Additional indicators	10
The main economic sites	11
AN EUROPEAN MÉTROPOLIS WITH EXPERTISE	
An european metropolis at the cross road	12
Thriving european with expertise	13
The dedicated business locations	14 to 16
The main contacts	17

ÉDITORIAL

Grâce à un 4^{ème} trimestre très dynamique, le marché de l'immobilier tertiaire affiche en 2015 une bonne santé (hausse de 8% par rapport à la moyenne enregistrée durant les 5 dernières années).

Le marché lillois, 2^{ème} marché en région, est "profond" même si la faiblesse de l'offre neuve sur les secteurs de Lille et Euralille a orienté la demande vers le "seconde main" qui explose : +30%.

Mais ce marché, comme beaucoup de marchés, n'est-il pas "boosté" par la nouveauté ?

Alors, promis ! En 2016, le projet Euralille 3000 sera lancé, ce qui génèrera de l'offre neuve en 2018 ! Et, autre bonne nouvelle, cette stabilité du marché permet le retour de quelques opérations "en blanc".

Le vœu que nous exprimions l'année dernière a été exaucé : la concertation entre les élus et les acteurs de la filière immobilière (qui a fait le succès de Lyon ces 20 dernières années) s'est, à Lille, nettement amplifiée : vous pourrez en juger sur le MIPIM 2016 ! Gageons que les acteurs, qui retrouvent quelque enthousiasme, sauront conjuguer ambition et prudence.

Compte tenu du nombre de grosses transactions qui animent actuellement le marché, nous pronostiquons également une bonne année 2016.

Thanks to a very dynamic fourth quarter, the tertiary property market is in fine shape in 2015, with a rise of 8% as against the average recorded for the past 5 years.

The Lille market, the second-largest market in the region, is "deep". The lack of new properties available in the Lille and Euralille sectors has directed demand towards the "second-hand" market, which has skyrocketed by +30%.

But is not this market, like many markets, "boosted" by newness? So it's a deal! In 2016, the Euralille 3000 project is set to be launched, which will mean new properties are available in 2018! Another piece of good news is that this market stability will allow the return of certain "unsecured" transactions.

The wish we made last year has been granted: collaboration between politicians and players in the real property industry (which has made Lyons successful over the past 20 years) has considerably strengthened in Lille. You can judge for yourself at MIPIM 2016! We can venture that the actors, who have regained a little enthusiasm, will be able to combine ambition and prudence.

Given the number of major transactions that are currently driving the market, we also forecast a good year for 2016.



Xavier KIEKEN

**Président
de l'Observatoire
des Bureaux de Lille
métropole**

**Chairman
of the office property
observatory for the Lille
metropolis**



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE LILLOIS



Vue panoramique d'Euraille @Sebastien Jarry

L'OBSERVATOIRE DES BUREAUX DE LA MÉTROPOLÉ LILLOISE

L'observatoire des Bureaux de la métropole lilloise existe depuis 1975.

Il fut créé à l'initiative de la Chambre de Commerce et d'Industrie, des conseils en immobilier d'entreprise et des promoteurs présents sur la place lilloise, auxquels se sont joints depuis les principaux organismes de développement et collectivités locales.

Au travers de l'observatoire, ses membres se donnent pour objectif de mettre en commun leur connaissance du marché des bureaux de l'agglomération et de la communiquer au travers, notamment, de ses publications. L'observatoire se veut aussi le lieu privilégié où se rencontre et échange l'ensemble des acteurs concernés.

L'observatoire se veut aussi le lieu privilégié où se rencontre et échange l'ensemble des acteurs concernés.

L'observatoire suit des règles très strictes en matière de collecte et d'analyse de données, règles conformes à celles édictées par le Réseau National des Observatoires de l'Immobilier d'Entreprises (www.rnoie.org) et du GIE IMMOSTAT.

OFFICE PROPERTY OBSERVATORY

The Office Property Observatory or OBM (Observatoire des Bureaux) has been in existence since 1975. It was created on the initiative of the Chamber of Commerce and Industry, commercial property consultants, and property developers active in Lille, later joined by the main development agencies and local authorities.

Through the OBM, members aim to share and communicate their knowledge of the office property market in the greater Lille area, particularly through the use of publications. The OBM also sets out to provide a forum in which all the actors involved can meet and interact.

The OBM follows strict rules on gathering and analysing data, in conformity with the regulations of the Réseau National des Observatoires de l'Immobilier d'Entreprises (www.rnoie.org) and GIE IMMOSTAT.

THE COMMERCIAL PROPERTY MARKET IN LILLE

Les bulletins de l'observatoire des bureaux sont réalisés par la CCI Grand Lille avec la collaboration de :
The Observatory's bulletins are published by the Chamber of Commerce and Industry with the collaboration of :

CONSEILS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

COMMERCIAL PROPERTY CONSULTANTS

MEMBRES FNAIM / FNAIM MEMBERS :

Coordonnées

■ ARTHUR LOYD	33 (0)3 20 30 38 38 www.arthurloydille.com
■ BNP PARIBAS REAL ESTATE	33 (0)3 20 06 99 00 www.realestate.bnpparibas.com
■ CBRE	33 (0)3 20 21 88 50 www.cbre.fr
■ DEBEUNNE	33 (0)3 20 89 40 89 www.abrinor-debeunne.fr
■ KEOPS	33 (0)3 20 52 26 60 www.keops.fr
■ SERGIC ENTREPRISES	33 (0)3 20 12 50 12 www.sergic.com

HORS FNAIM / INDEPENDANT AGENCIES:

■ ADVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS	33 (0)3 62 59 90 00 www.advenis.com
■ CAZE IMMOBILIER ENTREPRISE	33 (0)3 20 48 58 58 www.caze-immo.com
■ RC IMMOBILIER (SOCAF)	33 (0)3 28 04 03 02 www.rc-immobilier.com
■ SQUARE HABITAT ENTREPRISE	33 (0)3 20 06 78 84 www.squarehabitat-entreprise-et-commerce.fr
■ TOSTAIN & LAFFINEUR (SNPI)	33 (0)3 20 04 06 00 www.tostain-laffineur-immobilier.com
■ YXIME	33 (0)3 28 33 08 89 www.yxime.fr

PROMOTEURS

PROPERTY DEVELOPERS

Coordonnées

■ BOUYGUES IMMOBILIER	33 (0)3 20 43 82 43 www.bouygues-immobilier.com
■ BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER	33 (0)3 28 09 15 15 www.bouwfonds-marignan.com
■ CARRE CONSTRUCTEUR	33 (0)3 20 57 90 00 www.carreconstructeur.fr
■ CFA NORD	33 (0)3 28 33 08 80 www.cfa-gfd.com
■ CIRMAD NORD EUROPE	33 (0)3 57 63 48 93 www.norpac.fr
■ CODIC FRANCE	33 (0)1 40 41 00 59 www.codic.fr
■ CONSTRUIRE NORD	33 (0)3 20 15 11 51
■ EIFFAGE IMMOBILIER NORD PAS DE CALAIS	33 (0)3 28 38 96 66 www.eiffage-immobilier.fr
■ GEORGE V NORD	33 (0)3 20 89 50 40 www.nexity-logement.com
■ ICADE PROMOTION	33 (0)3 20 42 57 00 www.icafe.fr
■ KIEKEN IMMOBILIER CONSTRUCTION	33 (0)3 28 76 97 20 www.kic.fr
■ LAZARD GROUP	33 (0)3 20 06 60 60 www.lazard-sa.com
■ NACARAT	33 (0)3 20 14 84 84 www.nacarat.com
■ PASCAL BOULANGER RÉALISATIONS	33 (0)3 20 30 22 30 www.pb-realisations.fr
■ SPIE BATIGNOLLES	33 (0)3 20 14 29 00 www.spiebatignolles.fr
■ VINCI IMMOBILIER PROMOTION	33 (0)3 20 88 76 00 www.vinci-immobilier.com

COLLECTIVITES LOCALES ET ORGANISMES DE DEVELOPPEMENT

LOCAL AUTHORITIES AND DEVELOPMENT AGENCIES

Coordonnées

■ LILLE'S AGENCY	33 (0)3 62 14 50 06 www.lillesagency.com
■ A.D.U. Agence de Développement et d'Urbanisme	33 (0)3 20 63 33 50 www.adu-lille-metropole.org
■ Métropole Européenne de Lille (MEL)	33 (0)3 20 21 22 23 www.lillemetropole.fr
■ SPL EURALILLE	33 (0)3 20 12 54 70 www.spl-euralille.fr
■ GIE EURASANTÉ	33 (0)3 28 55 90 60 www.eurasante.com
■ S.A.E.M. HAUTE BORNE	33 (0)3 28 76 99 00 www.parc-haute-borne.fr
■ MAIRIE DE LILLE	33 (0)3 20 49 50 00 www.mairie-lille.fr
■ MAIRIE DE MARCQ EN BAROEUL	33 (0)3 20 45 45 45 www.marcq-en-baroeul.org
■ MAIRIE DE ROUBAIX	33 (0)3 20 66 46 00 www.mairie-roubaix.fr
■ MAIRIE DE TOURCOING	33 (0)3 20 23 37 00 www.ville-tourcoing.fr
■ MAIRIE DE VILLENEUVE D'ASCQ	33 (0)3 20 43 50 50 www.villeneuve-dascq.fr
■ SORÉLI	33 (0)3 20 52 20 50 www.soreli.fr
■ SEM VILLE RENOUEVÉE	33 (0)3 20 11 88 11 www.semvr.fr
■ CCI GRAND LILLE (Parcs d'activités)	33 (0)3 20 63 77 77 www.grand-lille.cci.fr

LES TRANSACTIONS EN 2015

175 564 m²

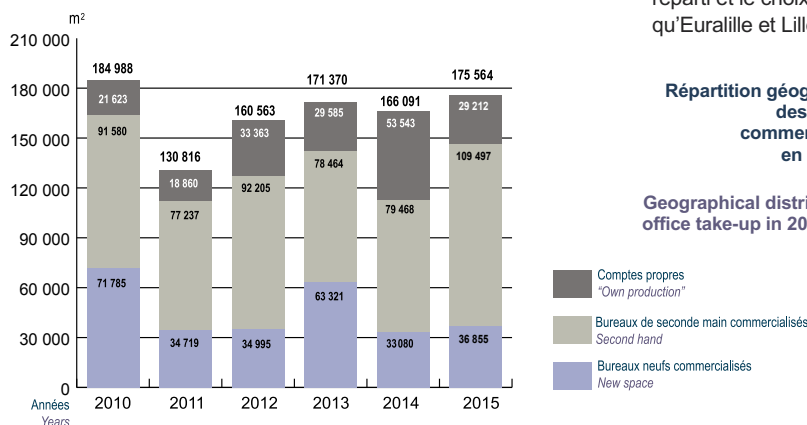
- Dont → 36 855 m² commercialisés dans le neuf
- 109 497 m² commercialisés en seconde main
- 29 212 m² pour les comptes propres ⁽¹⁾

Le marché de la métropole lilloise aura été particulièrement dynamique en cette année 2015. Son volume atteint 175 564 m², soit 8% de plus que la moyenne enregistrée durant les 5 dernières années (162 766 m²).

Le manque de tonus constaté sur le marché du neuf (-23% par rapport à la moyenne 2010/2014) et sur celui des comptes propres (-7% par rapport à la même période de référence) a donc été très largement compensé par un marché de la seconde main particulièrement porteur (+30.7%).

(1) Surfaces de bureaux construites à l'initiative d'une entreprise ou d'une administration pour sa propre utilisation et qui ne passent pas par un réseau de commercialisation. L'ensemble des analyses ci-après concernent uniquement le marché des transactions. L'OBM met à disposition des lecteurs, dès février de chaque année, une analyse complémentaire sur le marché des comptes propres.

Évolution de la commercialisation annuelle des bureaux (m²)
Annual take-up of office space (sq.m)



146 352 m²

146 352 m² de transactions, c'est 11% de plus par rapport aux 5 dernières années et même de 30% si on le compare à 2014 ! Parmi les éléments les plus marquants, on retiendra :

- Un nombre de commercialisations (312) qui progresse depuis 3 ans, sans pour autant atteindre le niveau des années antérieures (supérieur à 350),
- Des transactions supérieures à 1 000 m² relativement nombreuses (32),
- La part du marché neuf qui demeure faible mais la seconde main qui se révèle très dynamique,

Quels éléments d'explication peut-on mettre en avant ?

- Le dynamisme et la solidité du marché : outre un "terreau" important de sociétés de toutes tailles dans des activités très variées, la métropole peut, compter sur un secteur public-associatif toujours très consommateur de m².
- La part des grandes surfaces : le rôle de "capitale régionale" fait que l'extrême majorité des transactions concerne des sièges d'entreprises ou de directions régionales. Enregistrer certaines années quelques "grosses" transactions n'a donc rien d'étonnant.
- Le marché du neuf en demi-teinte : si le stock de produit neuf demeure significatif, il n'est pas actuellement correctement réparti et le choix proposé sur des secteurs aussi importants qu'Euralille et Lille centre-ville est très loin d'être pléthorique.

Répartition géographique des surfaces commercialisées en 2015 (m²)

Geographical distribution of office take-up in 2015 (sq.m)

Secteurs / Sectors	Bureaux neufs / New space		Bureaux de seconde main / Second hand		TOTAL	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Lille	8 689	23.6 %	30 481	27.8 %	39 170	26.8 %
Euralille	606	1,6 %	7 162	6.5 %	7 768	5.3 %
Rocade Nord Ouest	2 409	6.5 %	5 456	5.0 %	7 865	5.4 %
Grands Boulevards	10 147	27.5 %	19 141	17.5 %	29 288	20.0 %
Roubaix		0.0 %	20 000	18.3 %	20 000	13.7 %
Tourcoing	3 610	9.8 %	2 671	2.4 %	6 281	4.3 %
Villeneuve d'Ascq	8 189	22.2 %	21 827	19.9 %	30 016	20.5 %
Autres secteurs / Other sectors	3 205	8.7 %	2 759	2.5 %	5 964	4.1 %
Total	36 855	100.0%	109 497	100.0%	146 352	100.0%

Cependant, la demande est là et, à défaut de neuf sur ces secteurs, elle se tourne vers la seconde main ou vers d'autres parties de la métropole, de toutes les façons, de qualités.

21 %

On l'a dit, le secteur public et associatif est un client important du marché lillois et cette année ne fait pas exception à la règle (21% contre une part de marché moyenne de 16% entre 2010 et 2014). Vient ensuite la distribution-VAD, boostée cette année par une très grosse transaction pour La Redoute. Comme à l'habitude, on retrouve ensuite les secteurs de l'informatique et de la finance-assurance qui sont traditionnellement de gros consommateurs de m² dans la capitale des Flandres...

26.8 %

Lille (en incluant Euratechnologie et Eurasanté) conforte sa première place en accueillant 26.8% des m² commercialisés durant les 12 derniers mois. Par contre, toujours faute de stock neuf suffisant, le volume des transactions sur Euralille ne cesse de diminuer pour atteindre 5.3% du marché cette année (normalement, ce pourcentage devrait être de 2 à 4 fois supérieur).

Dans ces conditions, il n'est pas surprenant que les grands boulevards (20% du marché) reliant Lille à Roubaix et Tourcoing ainsi que Villeneuve d'Ascq (20.5%) confortent leur positionnement. A noter la belle performance de Roubaix en 2015 grâce à une transaction de plus de 10 000 m².

THE TRANSACTIONS EN 2015

175 564 m²

- Including → 36 855 m² taken up in the new-build sector
→ 109497 m² taken up in second-hand
→ 29 212 m² for own accounts (1)

The property market in Lille has been particularly dynamic in 2015. It reached a volume of 175,564 m², 8% above the average recorded over the past 5 years (162,766m²).

The lack of impetus observed in the new properties market (-23% as against the average for 2010/2014) and proprietary home accounts (-7% as against the same reference period) was thus very largely compensated for by a particularly buoyant second-hand market (+30.7%).

(1) Office premises built on request from a business or authority for their own use and which do not go via marketing network. The analyses below only apply to the transactions market. The OBM gives readers an additional analysis of the own account market, available from february every year.

146 352 m²

At 146,352 m², the transaction market showed growth of over 11% as against the previous 5 years, and of as much as 30% if compared against 2014! The most striking elements included:

- a number of commercialisations up for the 3rd year running, although not quite reaching the level of previous years (over 350),
- a relatively high number of transactions for over 1,000 m² (32),
- a new properties share of the market that remains weak but a second-hand share that has proven very dynamic.

Which factors can we put forward to explain this ?

- The dynamism and solidity of the market: in addition to a significant "breeding ground" of companies of all sizes in a wide range of sectors, the Lille metropolis can furthermore count on a public/associative sector with a consistently high appetite for m².
- The part played by large-volume properties: the city's role as the "regional capital" means that the vast majority of transactions are about company national or regional headquarters. Seeing a few "large" transactions in certain years is therefore nothing surprising.

- The new properties market has seen qualified success: although stocks of new properties remain significant, this stock is currently not properly distributed and the choice proposed in such major sectors as Euralille and Lille city centre is very far from being varied. However, demand is there and, given the lack of new properties in these sectors, this demand is turning to second-hand properties or to other parts of the metropolis that are in any event not short of qualities.

21%

As we have said, the public and associative sector is a major client on the Lille market and this year is no exception to the rule (21% as against an average market share of 16% between 2010 and 2014). Then there is VAD, boosted this year by a very significant transaction for La Redoute. As usual, this is followed by the IT and finance/insurance sectors, which traditionally have a high demand for m² in the capital of the Flanders region. 15.7% in 2013), followed by the retail sector...

26,8 %

The territory of the city of Lille (including Euratechnologie and Eurasanté) has strengthened its hold on its first-place position, with 26.8% of m² sold over the past 12 months. However, and still owing to a lack of available new stock, the volume of transactions in Euralille continues to call, totalling 5.3% of the market this year (theoretically, this percentage should be 2-4 times higher).

Under such conditions, it came as no surprise that the main boulevards (20% of the market) joining Lille to Roubaix and Tourcoing, as well as Villeneuve d'Ascq (20.5%), should have consolidated their position. Roubaix's impressive performance in 2015 should also be noted, with a transaction of over 10,000 m².

L'AVIS DU PROFESSIONNEL A PROFESSIONNEL VIEW



Benoît TIROT

Directeur Arthur Loyd
Director Arthur Loyd

"Quelles ont été, selon vous, les caractéristiques marquantes du marché des bureaux de la métropole lilloise durant l'année écoulée ?"

Dans un contexte économique toujours aussi incertain où la rationalisation reste le principal moteur de la dynamique du marché tertiaire, celui de la métropole lilloise affiche un très bon score. Ce volume est supérieur à la moyenne à 10 ans (165 000 m²) mais différents points marquants sont observés

- Le volume des comptes propres diminue de moitié mais celui de la transaction progresse de 45 % par rapport à 2014.
- Le neuf reste stable autour de 35 000 m² et les transactions de seconde main progressent de 25 % en volume. Toutes ces fluctuations démontrent que la demande placée, s'adapte à l'offre disponible sans perdre de dynamique
- En volume et en nombre les transactions supérieures à 1000 m² ont progressé marquant un souci constant de rationalisation des entreprises.
- Géographiquement la répartition des transactions confirme l'attractivité des secteurs ayant une vraie profondeur de marché car Lille, Euralille et les Grands Boulevards représentent à eux plus de 50 % du volume transacté.
- Le niveau de l'offre disponible même s'il reste élevé à 270 000 m², soit près de 2 ans de transactions retrouve année après année plus de cohérence et d'attractivité par la sortie progressive au marché d'immeubles obsolètes.

Enfin et en synthèse de ces différents points nous observons pour 2015 un maintien de valeurs faciales avec même une progression de la valeur prime sur Euralille, ainsi qu'une stabilisation des valeurs économiques grâce à des mesures d'accompagnement qui se maintiennent.

"What do you think are the two or three areas of concern for 2015 as regards the office space market in the Lille conurbation?"

In a continuing atmosphere of economic uncertainty, where rationalisation remains the main driving force behind growth in the tertiary sector, the Lille metropolis market achieved a very good score. This volume is above the 10-year average (165,000 m²) but several striking points were observed.

- The volume of proprietary home accounts fell by half, but the transaction volume rose by 45% as against 2014.
- New properties remained stable, in the vicinity of 35,000 m², and second-hand transactions rose by 25% in volume. All these fluctuations show that placed demand adapts to available supply without losing momentum.
- In terms of volume and number, transactions for over 1000 m² rose, highlighting an ongoing concern for rationalisation on behalf of companies.
- Geographically speaking, the distribution of transactions confirms the attractiveness of sectors with real market depth, as Lille, Euralille and the Main Boulevards represent over 50% of the volume transacted between them
- The level of demand, despite remaining high at 270,000 m² or almost 2 years' worth of transactions, is becoming more and more coherent and attractive every year thanks to the progressive departure from obsolete property markets.

Finally and in summary of the points above, we observed a steady level for face values for 2015, and even an increase in the premium value in Euralille, as well as a stabilisation of economic values thanks the ongoing accompanying measures.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE LILLOIS

L'OFFRE

76 465 m²

La métropole lilloise démarre l'année 2016 avec un stock de 44 580 m² disponibles immédiatement ou sous trois mois (52 335 m² début 2015) et 31 885 m² en construction (11 330 m² un an plus tôt), ce qui, au total, représente 25 mois de transaction si l'on se réfère au 36 855 m² qui ont trouvé preneurs en 2015 (19 mois si l'on prend comme hypothèse le rythme moyen de commercialisation réalisé entre 2010 et 2014).

Au regard de ces chiffres, on peut donc penser que la métropole lilloise dispose d'un stock de m² neufs largement suffisant. Ce n'est pourtant pas l'avis de tous les acteurs et, en effet, ces données méritent d'être relativisées.

Ainsi, sur Lille, les choix proposés en centre-ville sont finalement très limités car l'essentiel des m² immédiatement disponibles sont surtout situés sur les parcs thématiques et périphériques (par rapport au cœur de ville) d'Eurasanté et Euratechnologie. Quant à Euralille, on ne compte plus, actuellement, que 2 132 m² disponibles et, sur les 23 682 m² en construction, 90% ne seront livrés (au mieux) qu'à partir de la mi-2017 !

Nous devons donc ne pas caractériser le marché de façon globale mais le segmenter et observer ainsi que le marché d'Euralille est sous offreur et que celui du reste de la Métropole est davantage équilibré.

200 000 m²

Les conseils en immobilier estiment que le stock de bureaux de seconde main disponibles à un an est compris entre 200 000 m² et 210 000 m².

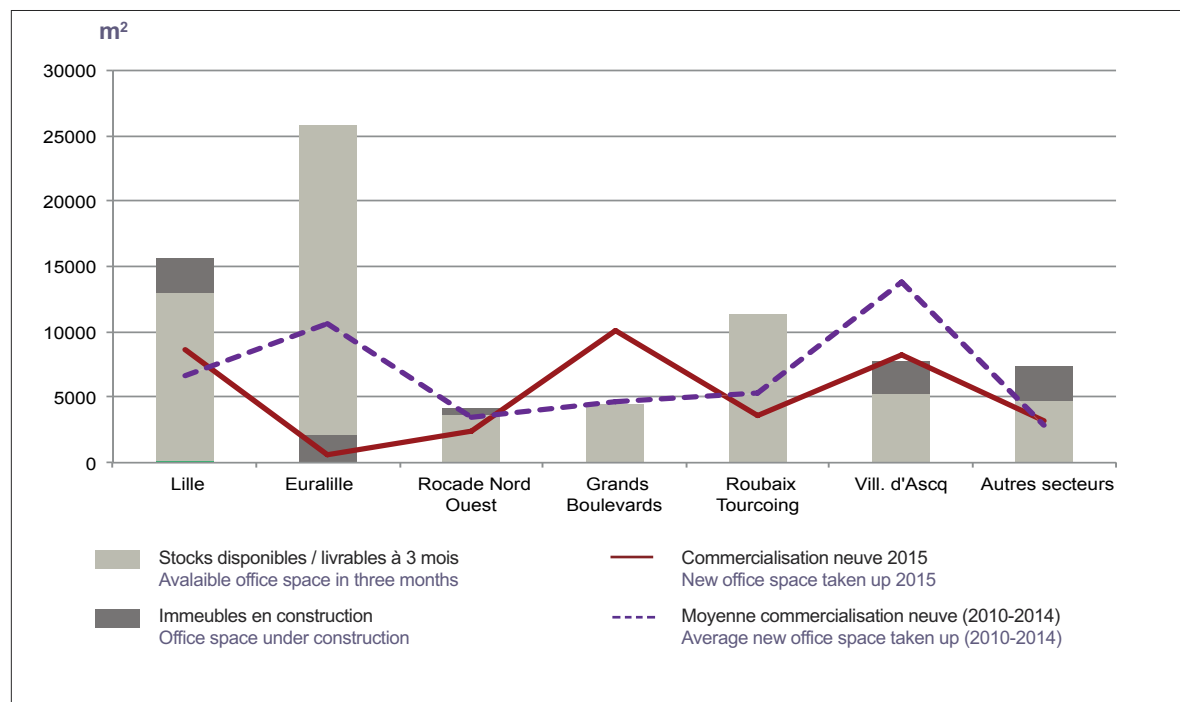
4 500 000 m²

Selon les dernières estimations, le parc total de bureaux de Lille métropole est d'au moins 4.5 millions de mètres carrés.



Imaginarium © Vincent Lecigne - mel

Stocks disponibles et commercialisations / Office Space market



THE COMMERCIAL PROPERTY MARKET IN LILLE

SUPPLY

76 465 m²

The Lille metropolis began 2016 with a stock of 44,580 m² available immediately or within three months (52,335 m² at the beginning of 2015) and 31,885 m² in construction (11,330 m² one year previously), which in total represents 25 months' transactions by reference to the 36,855 m² that were purchased in 2015 (19 months if the hypothesis used is the average speed of commercialisation realised between 2010 and 2014).

Looking at the figures, one might think that the Lille metropolis has an amply sufficient supply of new m². This is however not the opinion of all industry players and, indeed, this data should be placed in perspective.

Thus, in Lille, the choice available in the city centre is actually very limited, as most of the m² available immediately are located in the themed and outlying holdings (as against the city centre) of Eurasanté and Euratechnologie. Euralille on the other hand currently has only 2,132 m² available and, of the 23,682 m² in construction, 90% will not be delivered (even in the best-case scenario) before mid-2017!

We should therefore not categorise the market as a whole, but instead segment it, and thus observe that the Euralille market has insufficient supply and that the market of the rest of the metropolis is more balanced.

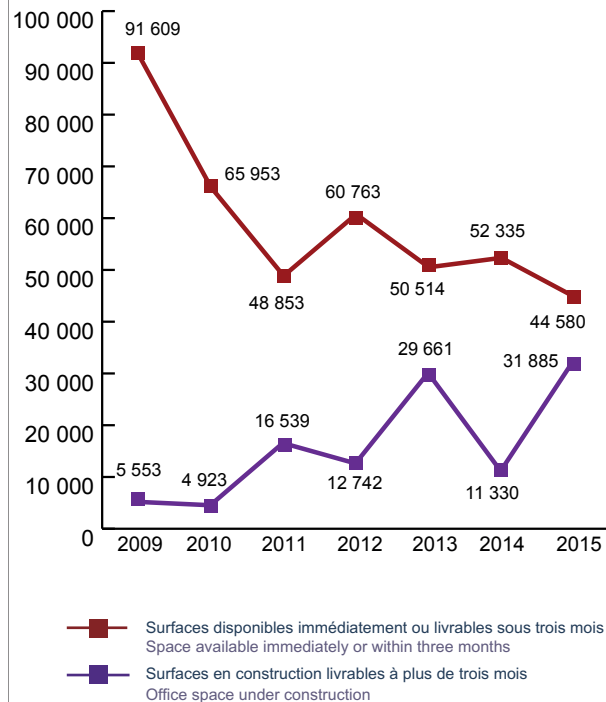
200 000 m²

Real property consultants estimate that the stock of second-hand office space available over one year is between 200 000 m² and 210 000 m².

4 500 000 m²

According to the latest estimations, the total office space holdings of Lille metropolis are around 4.5 millions square metres.

Evolution de l'offre neuve actuelle et projetée (m²) / Changes in supply (sq.m)



Euralille © Vincent Lecigne - mel

L'AVIS DU PROFESSIONNEL A PROFESSIONNEL VIEW



Hugues LAFFINEUR

Directeur Tostain & Laffineur Real Estate

Director Tostain & Laffineur Real Estate

“Après une année 2015 particulièrement dynamique, quelles sont, selon vous, les principales forces et faiblesses du marché lillois en ce début d’année 2016 ?”

“L’année 2015 a effectivement été très dynamique malgré une offre de bureaux neufs disponibles en berne. Nous avons constaté que la demande a véritablement su s’adapter en se positionnant sur des surfaces de seconde main.

Il est incontestable que les forces du marché de bureaux de la Métropole Lilloise sont accentuées par le nombre, la qualité et la diversité des grands sièges sociaux installés historiquement sur le territoire. Fidèles à la région, ces grandes entreprises internationales contribuent fortement à la profondeur du marché lillois. Toujours en recherche d’innovation, ces entreprises considèrent, à juste titre, l’immobilier comme un formidable outil de développement et de management de leurs équipes.

Les disponibilités foncières de la Métropole vont donc permettre à certains de ces sièges sociaux de se développer notamment dans de nouveaux bâtiments “clés en main” dès 2016. La demande placée en neuf devrait donc être importante cette année.”

“After a particularly dynamic 2015, what in your opinion are the main strengths and weaknesses of the Lille market in early 2016 ?”

“2015 was definitely very dynamic, despite a slump in the supply of new office space. We observed that demand was really able to adapt by focusing on second-hand space.

It cannot be denied that the strengths of the Lille Metropolis office space market are accentuated by the number, quality and diversity of the major company head offices that have been a historical part of the territory. These major companies are faithful to their region and contribute heavily to the depth of the Lille market. They are permanently in search of innovation and believe (and justifiably so) that real property is an excellent development and management tool for their teams.

The land available in the Metropolis will thus allow some of these head offices to develop by constructing new ‘turnkey’ offices beginning in 2016. Demand for new properties should thus be high this year.”

LES PRIX

21.0%

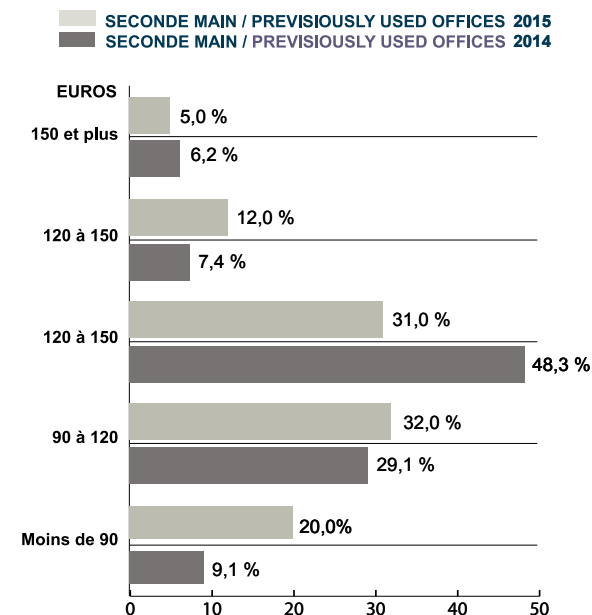
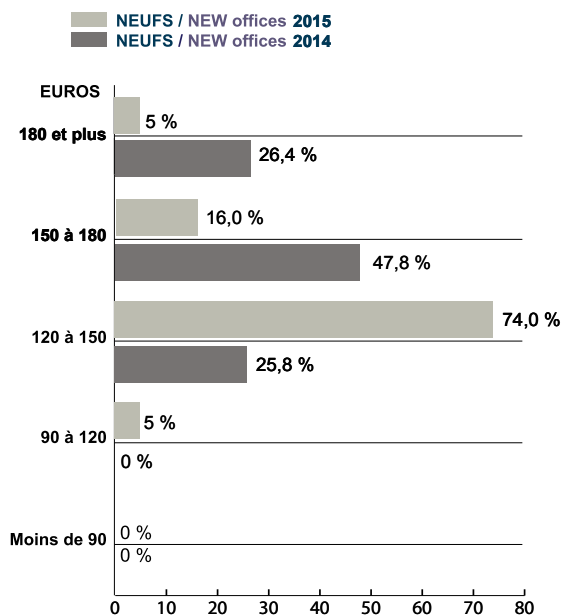
C'est la part des m² neufs commercialisés avec un tarif supérieur à 150 euros HT/m²/an. Elle était de 74.2% l'année dernière ! L'explication ? Lille centre-ville et Euralille sont parmi les territoires où l'on observe le plus souvent les loyers les plus élevés. Or, en 2015 ces territoires n'ont représenté que 25.2% des m² neufs commercialisés contre 51.9% en 2014.

20.0%

Sur le marché de la seconde main, on soulignera que ce sont surtout les valeurs extrêmes qui ont progressé. Ainsi, par rapport à 2014, la part des "moins de 90 euros" passe de 9.1% à 20.0% à la faveur d'une très grosse transaction réalisée dans cette fourchette de prix. A l'autre extrémité, les transactions à plus de 150 euros représentent 17% cette année contre 13.6% l'année dernière.

Les taux de rendement varient comme toujours selon la nature du bien et sa localisation. On peut considérer que la fourchette s'établit le plus souvent entre 6 et 7.5%.

Répartition des bureaux neufs et de seconde main selon leur prix de location en 2014 et 2015
Distribution of new and second hand offices to rental prices in 2014 and 2015



Sécurité © Vincent Lecigne - mel

Avertissement :

Les prix et leur évolution sont à analyser avec précaution. Dès lors que l'on procède à une segmentation géographique, les moyennes sont parfois calculées à partir d'un nombre de transactions réduit. De plus, les tarifs annoncés sont à relativiser en fonction du niveau de prestations, variable d'un programme à l'autre. Les données sont donc fournies dans le seul but de présenter des ordres de grandeur. Par ailleurs, dans les fourchettes de prix, les extrêmes peuvent parfois correspondre à une transaction « anecdotique » de quelques m². On privilégiera toujours la moyenne comme indicateur.

NEUF : PRIX DE LOCATION - ANNEES 2014 ET 2015 (€ H.T. / M² / AN)
NEW SPACE : RENTAL PRICES - IN 2014 AND 2015 (€ PRE-TAX/SQ.M./YEAR)

Secteurs Sectors	2014		2015	
	Moyenne Average	Mini / Maxi Mini / Maxi	Moyenne Average	Mini / Maxi Mini / Maxi
Lille Centre ville	161	112 / 230	163	112 / 220
Euralille	188	170 / 220	195	170 / 210
Rocade Nord Ouest	142	110 / 150	143	110 / 150
Grands Boulevards	150	135 / 195	151	135 / 165
Roubaix	152	100 / 160	148	100 / 160
Tourcoing	121	91 / 125	121	91 / 125
Villeneuve d'Ascq	143	116 / 160	142	116 / 160
Autres secteurs Other sectors	145	136 / 155	144	136 / 155

PRICES



Euratechnologies © Antoine Représsé

21.0%

This is the percentage of new m² sold at a rate higher than 150 euros excl. tax/m²/year. It was 74.2% last year! Why is this? Lille city centre and Euraille are among the areas in which the highest rents are often found. However, these territories represented only 25.2% of new m² commercialised in 2015, as against 51.9% in 2014.

20.0%

In the second-hand market, it should be underlined that the extreme values were primarily the ones to rise. Thus, compared with 2014, the percentage of property "under 90 euros" went from 9.1% to 20.0%, thanks to a very large transaction carried out in this price bracket. At the other extreme, transactions at over 150 euros represent 17% this year, as against 13.6% last year.

Yields

Yields vary as ever depending on the type of property and its location. We can consider that the bracket is most often between 6 and 7,5%.

SECONDE MAIN : PRIX DE LOCATION - ANNÉES 2014 ET 2015 (€ H.T. / M² / AN) SECOND HAND : RENTAL PRICES - IN 2014 AND 2015 (€ PRE-TAX/SQ.M./YEAR)

Secteurs Sectors	2014		2015	
	Moyenne Average	Mini / Maxi Mini / Maxi	Moyenne Average	Mini / Maxi Mini / Maxi
Lille Centre ville	139	86 / 240	149	90 / 250
Euraille	145	130 / 200	136	130 / 185
Rocade Nord Ouest	111	80 / 152	119	100 / 150
Grands Boulevards	119	72 / 145	110	75 / 240
Roubaix	107	70 / 135	84	80 / 120
Tourcoing	139	80 / 195	116	85 / 150
Villeneuve d'Ascq	114	73 / 150	119	70 / 165
Autres secteurs Other sectors	98	70 / 300	104	75 / 150

Warning : Caution is required when analysing prices and their evolution. When geographic segmentation is used, the averages are sometimes calculated based on a small number of transactions. Moreover, the rates described should be analysed relative to the level of the offer, which varies from one program to the next. The data are therefore provided only to give orders of magnitude. The extreme values in price ranges can sometimes correspond to an "anecdotal" transaction of a few m². The average is therefore always the preferred indicator.

L'AVIS DU PROFESSIONNEL A PROFESSIONNEL VIEW



Patrick DUEZ
Directeur Régional CBRE
Director Regional CBRE

“Que peut-on dire du marché lillois en 2015 en comparaison avec les autres métropoles françaises ?”

Avec une demande placée de 175 564 m² en 2015, Lille conforte à nouveau son rang de deuxième marché immobilier tertiaire en région au niveau national.

Avec 2,2 millions de m² placés, l'Ile-de-France atteint un niveau comparable à 2014 alors que les régions réalisent une augmentation d'environ 11 % avec un atterrissage qui se situe autour de 1,2 million de m² (panel des 10 grands marchés régionaux).

Petit tour de France avec des augmentations significatives sur les villes de Lyon (+12%), Bordeaux (+25%) ou encore Aix-Marseille (+16%) et une contreperformance sur Toulouse en recul de 19%.

Même si ces marchés restent toujours animés par les petites et moyennes surfaces, notons cependant l'augmentation en 2015 des transactions > à 5 000 m², la part toujours importante des comptes propres et clé en main (25%) et, enfin, des renégociations qui sont restées nombreuses dans des marchés en manque de solutions immobilières.

En effet, le taux de vacance moyen du panel retenu continu à baisser pour atteindre 5% associé à une offre neuve historiquement basse qui se situe en dessous des 20 % du total des stocks.

Enfin, nous constatons une stabilité des valeurs locatives par rapport à notre moyenne des 10 dernières années avec un loyer moyen du neuf qui s'établit désormais à 169 € et un loyer prime à 280 € transacté à Lyon.

“What can be said of the Lille market in 2015 compared with other French cities?”

With placed demand of 175,564 m² in 2015, Lille has consolidated its position as the second-largest tertiary regional property market in France.

With 2.2 million m² placed, Ile-de-France has reached a comparable level to 2014, whereas the regions have seen an increase of around 11%, arriving at a total of around 1.2 million m² (panel of 10 major regional markets).

A look around France uncovers significant increases in the cities of Lyons (+12%), Bordeaux (+25%) and Aix-Marseille (+16%), although Toulouse is bucking the trend, sinking by 19%.

Although these markets remain buoyed up by small and medium-sized industries, we should nonetheless note an increase in 2015 in transactions > 5,000 m², the still-significant percentage of proprietary home accounts and turnkey properties (25%) and, finally, renegotiations, which are still numerous in these markets short on property solutions.

The average vacancy rate for the panel in question continues to drop, reaching 5%, combined with a historically low supply of new properties at under 20% of total stocks.

Finally, we have observed a stability in rental values as against our average over the past 10 years, with an average rent for new property now at €169 and a prime rent of €280 transacted in Lyon.

INDICATEURS COMPLEMENTAIRES



Gare Lille Europe @ V. Lecigne MEL

LOCAUX D'ACTIVITÉS (HORS BUREAUX) / INDUSTRIAL PREMISES (EXCLUDING OFFICE SPACE)

Permis de construire des locaux de stockage et bâtiments industriels (en m²)
 Planning consents for warehousing schemes and factories (sq.m)

	Janvier /décembre 2014	Janvier /décembre 2015
Bâtiments industriels / Factories		
Autorisation de permis de construire Planning permission granted	27 526	15 664
Déclaration d'ouverture des travaux Declaration of works started	22 200	12 106
Entrepôts / Warehouses		
Autorisation de permis de construire Planning permission granted	69 828	100 131
Déclaration d'ouverture des travaux Declaration of works started	29 112	69 969

Source: SIV@DEL - DREAL

ADDITIONALS INDICATORS



Blanchemaille © Vincent Lecigne - mel

2015 PRIX PRATIQUÉS - 2015 PREVALING PRICES

Valeurs locatives des locaux d'activités sur les 13 principales zones de la métropole lilloise
 Rental value for work premises in the 13 key Lille Metropolis business locations

PRIX EN € H.T./M²/AN / PRICE IN € PRE-TAX /SQ.M/YEAR

Locaux d'activités Work premises (*)	Neufs New		Seconde main Previously used	
	Bureaux intégrés Offices in work premises	Activité Economic activity	Bureaux intégrés Offices in work premises	Activité Economic activity
	90 à 120	48 à 60	70 à 90	30 à 55

Source: Arthur LLOYD

(*) Valeur moyenne pour un local d'activité de type 600 m², dont 100 m² de bureaux.
 (*) Average value for 600 sq.m. of working area with 100 sq.m. of office space.

Prix des terrains (€H.T./m²) Prices for sites (€ pre-tax/sq.m.)

Terrains en zone d'activité (*) - Sites in business park :	25 - 55
--	---------

(*) Cette fourchette est un ordre de grandeur fournie par la CCI, aménageur majeur sur la métropole pour les grandes zones d'activités. Il est possible de trouver des terrains proposés par des aménageurs ou propriétaires privés à des tarifs beaucoup plus élevés.

(*) The price range is an order of scale / magnitude provided by the Chamber of Commerce and Industry, a major facilitator in the metropolitan area for large business parks. It is possible to find land marketed by developers or private owners at much higher prices.

L'AVIS DU PROFESSIONNEL
 A PROFESSIONNEL VIEW



Yves NOBLET

Directeur Régional Associé BNP Paribas Real Estate
 Associate Regional Director BNP Paribas Real Estate

“Comment s'est comporté le marché de l'investissement en 2015 au sein du marché des bureaux de la métropole lilloise ?”

Le marché de l'investissement tertiaire dans la métropole lilloise s'est une nouvelle fois bien comporté en 2015.

En effet, 16 opérations significatives y ont été recensées pour un volume d'investissement de 180M€.

Si, à l'échelle nationale, le marché des métropoles régionales a reculé de 7%, la stabilité observée à Lille, tant en nombre d'opérations qu'en volume investi, mérite d'être soulignée car elle constitue une véritable performance.

A noter également le retour en force des VEFA en blanc (Opérations Ekla Business, Le Conex, le City Zen) pour 86,5 M€, signe de la confiance des investisseurs pour la Métropole lilloise.

Après Lyon, Lille confirme donc sa 2^{ème} place des métropoles régionales, le marché des bureaux offrant aux investisseurs “une profondeur” rassurante, qui génère des taux prime autour de 5,5%

Pour 2016, je forme le vœu que le lancement de nouveaux projets sur la Métropole Européenne Lilloise, en particulier sur Euraille et Lille-centre, offre aux investisseurs de quoi satisfaire leur appétit, et aux utilisateurs de quoi satisfaire leur développement.

“How did the investment market behave in 2015 within the office space market in Lille metropolis?”

The tertiary investment market in Lille metropolis had another good year in 2015.

16 major operations were recorded, for an investment volume of €180 m.

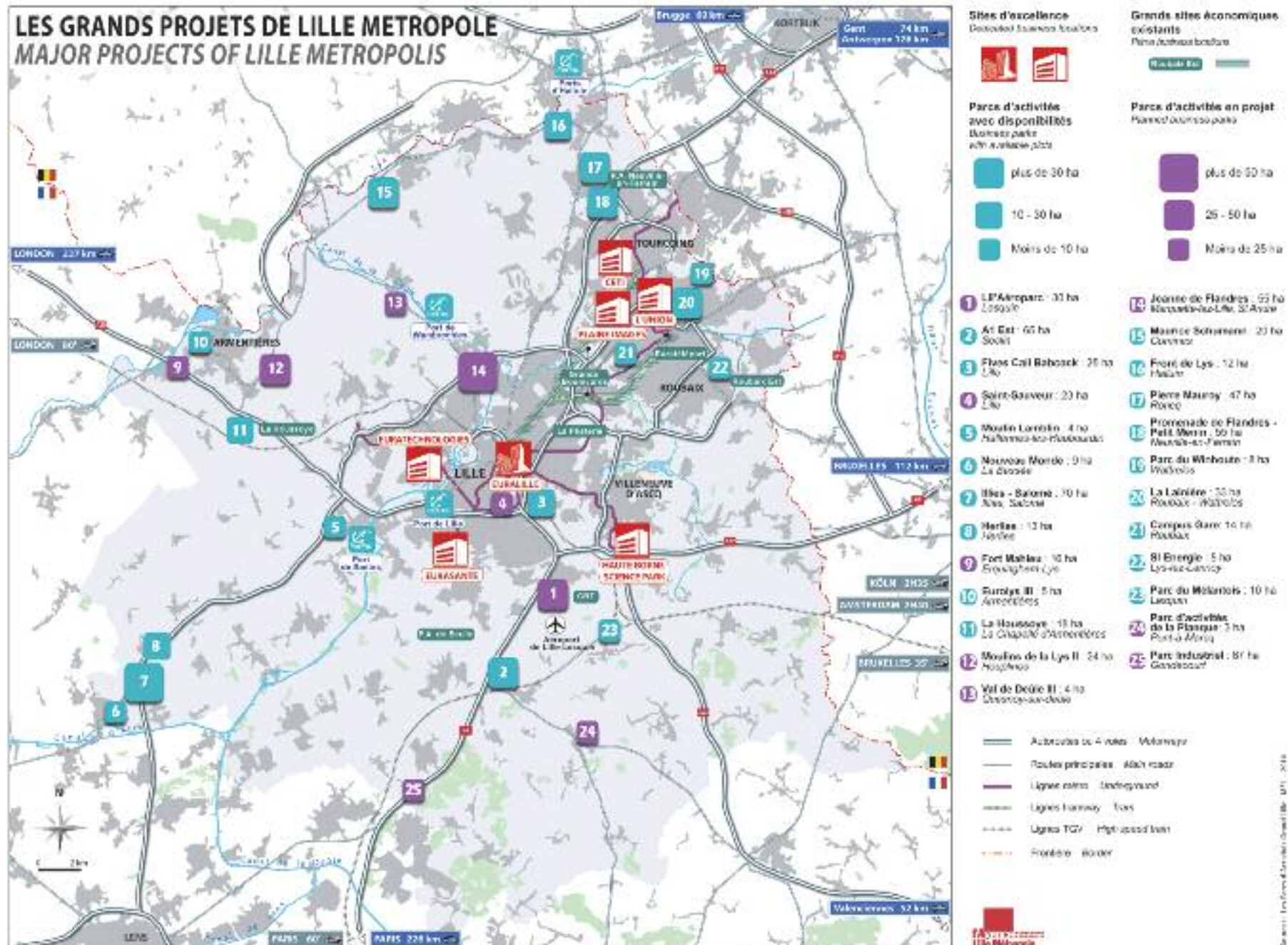
Although the regional metropolis market fell by 7% at national level, the stability observed in Lille, both in terms of number of operations and volume invested, should be emphasised, as it represents a genuine performance.

The triumphant return of unsecured off-plan purchases (Ekla Business, Le Conex and le City Zen operations) for €86.5 m bears witness to investor confidence in Lille Metropolis.

After Lyons, Lille thus confirms its 2nd place in the regional metropolis rankings, with its office space market offering investors a reassuring “depth” that generates premium rates at around 5.5%.

For 2016, I am going to express a wish that the launch of new projects in Lille European Metropolis, particularly in Euraille and Lille city centre, will give investors something to satisfy their appetite and users something to satisfy their development.

THE COMMERCIAL PROPERTY MARKET IN LILLE



UNE MÉTROPOLE EUROPÉENNE AU CARREFOUR DES ÉCHANGES

AN EUROPEAN METROPOLIS AT THE CROSS ROAD



Ilot Comtesse © Vincent Lecigne - mel

Deux gares TGV desservent Bruxelles à 35 mn, Paris à 60 mn, Londres à 80 mn et l'aéroport international de Roissy CDG à 50 mn

Lille : 3^{ème} port intérieur français

L'aéroport Lille-Lesquin accueille plus d'1 million de passagers par an.

La logistique et l'accessibilité multimodale sont indispensables pour le flux des hommes et des échanges commerciaux. Lille métropole dispose de plusieurs entrées logistiques :

- Ports de Lille est un complexe de plate-formes multimodales totalisant environ 350 hectares sur une douzaine de sites dont 9 dans la Métropole Européenne de Lille ;
- Le Centre Régional de Transport Lille-Lesquin est le site logistique le plus vaste de la métropole et le plus gros centre de transport au nord de Paris ;
- La plate-forme multimodale Lomme -Sequedin offre aux entreprises du transport et de la logistique des parcelles équipées d'un embranchement ferroviaire connecté directement à la gare de triage de Lille-Délivrance ;
- Le Centre International de Transport multimodal de Roncq propose des terrains et des services (douane, station-service, garage, parking, hôtel, centre de vie) ;
- La plate-forme multimodale de Dourges "Delta 3" est un site trimodal associant la route, le fer et la voie d'eau. Un terminal de transport multimodal, des pôles logistiques d'entrepôts et un centre de services tertiaires sont présents.

Two high-speed train stations connect Brussels in 35 mn, Paris in 60 mn, London in 80 mn and CDG international airport in 50 mn.

Lille : 3rd French river port

Over 1 million passengers fly from Lille airport every year.

Managing the flow of people and goods requires good logistics and multimodal connections. Five main logistics nodes are spread over the European Metropolis of Lille (MEL) :

- Ports de Lille is a set of multimodal platforms of 350 hectares made of twelve different sites, nine of which are located in the MEL
- The Lille-Lesquin Regional Transportation Centre is MEL's biggest logistics site and the largest hub north of Paris
- The Lomme-Sequedin Multimodal Platform provides transport and logistics companies with land and a railway directly connected to the Lille-Délivrance yard
- The International Multimodal Transport Centre in Roncq provides land and services (customs, gas station, garage, car park, hotel, services center)
- The Dourges Multimodal "Delta 3" Platform is a tri-modal platform connecting road, rail and water transportation systems. It is a multimodal transport terminal, providing logistics warehouses and a services center.

UNE MÉTROPOLE OUVERTE AU MONDE...

- 2,2 millions d'habitants franco-belge
- 1,1 million dans la métropole,
- Métropole la plus jeune de France avec 36% de ses habitants âgés de moins de 25 ans
- 100 000 étudiants au sein de la 2^{ème} académie de France
- 5 400 chercheurs publics et privés,
- 3^{ème} place d'affaires française
- 80 sièges d'entreprises de plus de 500 salariés,
- 15 sièges de groupes internationaux.

La métropole européenne de Lille est l'épicentre du 1^{er} bassin de consommation d'Europe avec 100 millions d'habitants se situant dans un rayon de 380 km.

A EUROPEAN METROPOLIS OPENED TO THE WORLD...

- 2.2 million French and Belgian inhabitants
- 1.1 million in the European Metropolis of Lille
- The youngest metropolis in France, with 36% people under 25
- 100,000 students in the second largest academy in France
- 5,400 public and private researchers
- The third most important location for business in France
- 80 company headquarters employing over 500 people,
- 15 registered offices of international groups.

The European Metropolis of Lille is right in the middle of Europe's largest marketplace with 100 million inhabitants living within 380 km.



Aéroport Lille Lesquin @ V. Lecigne MEL

UNE MÉTROPOLE EUROPÉENNE D'EXCELLENCE

THRIVING EUROPEAN WITH EXPERTISE

SIX PÔLES DE COMPÉTITIVITÉ LABELLISÉS PAR L'ÉTAT PRÉSENTS SUR LA MÉTROPOLE LILLOISE.

SIX STATE-APPROVED COMPETITIVENESS CLUSTERS IN THE LILLE METROPOLIS.

Pôle Industries du Commerce (PICOM)

Le PICOM a pour objectif de développer l'innovation compétitive. Elle doit aboutir au déploiement de nouvelles solutions (services et processus) et à l'acquisition d'un avantage concurrentiel. Le PICOM a structuré son activité autour de 4 marques de services :

- L'accès à un centre d'innovation unique en Europe, implanté au cœur d'un site emblématique pour les TIC : Shopping Innovation Lab
- Une vitrine technologique ouverte aux entreprises les plus innovantes : New Shopping Experience
- Une offre de services dédiée à la prospective dans le commerce : Shopping Foresights
- La mise à disposition d'une ingénierie de projets dédiée à l'innovation dans le commerce : Innovation Shopping Booster.

Trade Industries Cluster (PICOM)

PICOM's goal is to develop innovation in business. It focuses on launching new solutions, services and processes and on helping members acquire a competitive edge. PICOM offers four distinct services:

- Shopping Innovation Lab: providing access to a center for innovation that is unique in Europe, located at a site dedicated to ICT.
- New Shopping Experience: showcasing technology for leaders in innovation
- Shopping Foresights: focusing on the future of commerce
- Innovation Shopping Booster: providing project engineering for revolutions in commerce

Matikem

Pôle national dédié aux matériaux, à la chimie et à la chimie verte, Matikem accompagne les projets de R&D jusqu'à la mise sur le marché de produits ou services innovants. Son périmètre : 2 filières (chimie et matériaux, matériaux biosourcés) au service de 8 marchés applicatifs : arts de la table, emballage/packaging, industrie graphique, plasturgie, agroalimentaire, transport, bâtiment, médical.

Matikem

Materials, chemistry and green chemistry are the main topics of Matikem, which supports economic development in 2 fields (chemistry & materials, biobased materials) for 8 main key markets: tableware, graphic industry, packaging, plastics industry, agri-foodstuffs industry, transport, construction and medical. The cluster supports R&D projects to the market launch of new products or new services.

Pôle Nutrition-Santé-Longévité (NSL)

À l'interface entre alimentation et santé, le pôle de compétitivité Nutrition Santé Longévité a pour mission de fédérer et soutenir les acteurs de l'agroalimentaire, des biotechnologies et de la santé dans la conception, le développement et le financement des produits et procédés de demain. NSL accompagne les projets d'innovation autour de deux axes stratégiques :

- Solutions préventives, diagnostiques et thérapeutiques liées aux pathologies de civilisation,
- Protection de la santé et du bien-être via une alimentation sûre, saine et durable.

Nutrition-Health-Longevity Cluster (NSL)

At the interface between food and health, Nutrition Health Longevity Cluster's mission is to federate and support players in the food, health and biotechnology sectors in designing, developing and financing the products and processes of the future. The NHL Cluster supports two strategic directions:

- "Preventive, diagnostic and therapeutic solutions applicable to lifestyle diseases"
- "Protecting health and well-being through a safe, healthy, and sustainable diet".

Pôle Up-Tex

UP-tex est le pôle de compétitivité dédié aux matériaux textiles avancés. L'ambition de mettre le matériau textile au cœur des matériaux d'avenir est aujourd'hui partagée par le réseau des 138 membres d'UP-tex. Implanté en Nord-Pas de Calais et en Picardie, en résonance avec l'euro-région Nord de la France-Belgique classée n°1 dans l'Europe des textiles innovants, le pôle UP-tex accompagne le développement de nouveaux produits, services et procédés, créateurs de valeur et d'emplois.

Up-Tex Cluster

UP-tex is a business cluster located in Nord-Pas-de-Calais-Picardie that focuses on high-tech textiles. The network of UP-tex's 138 members. They share the goal of making textiles a core part of the products of the future. UP-tex is located in Nord-Pas-de-Calais-Picardie which is part of the French-Belgian Euroregion. This area has been recognized as the European leader for innovative textiles. The UP-tex cluster assists with the development of new products, services and processes that create value and employment.

Pôle Team²

Le pôle de compétitivité Team² est un acteur incontournable de l'innovation et du recyclage. Il fédère aujourd'hui un réseau d'éco-entreprises (PME et groupes), laboratoires, éco-organismes et bureaux d'études, en région Nord-Pas de Calais, en France et à l'international. Véritable plate-forme à produits d'avenir.

Team² travaille sur 4 secteurs clés :

- Les métaux stratégiques et terres rares
- Les minéraux à destination du marché du BTP
- Les organiques dont les composites en mélange et les textiles
- Les équipementiers du tri et de la valorisation

Team² Cluster

TEAM² focuses on specialized recycling technologies, creating value for waste and recyclability for products and materials.

This business cluster has multiple goals:

- To maximize product value, materials at end-of-life, household waste and waste from industrial raw materials, reused materials and hardware
- To produce strategically designed materials and products that provide added value by reducing energy use and greenhouse gas emissions during their life cycle
- To design materials with a smaller environmental footprint

Pôle I-Trans

I-Trans accompagne des projets d'innovation collaboratifs dans les domaines de l'automobile, du ferroviaire et de la multimodalité fret et voyageurs pour faire émerger, structurer et financer de nouvelles capacités de recherche et développement. Une action centrée sur 5 secteurs cibles :

- Le fret, la mobilité des voyageurs, les infrastructures ferroviaires, le matériel roulant ferroviaire, les équipements automobile.

I-Trans Cluster

Anchored in Northern France, i-Trans brings together large companies, SMEs and laboratories of all backgrounds in ambitious innovation joint projects, resulting in industrialized or marketable products and services. Specialist for innovation management, i-Trans offers high added value services to enterprises and academic structures to develop, finance and structure new Research and Development capabilities in 5 priority areas:

- Freight, mobility, railway Infrastructure, rolling Stock, automotive.

LES SITES D'EXCELLENCE

La stratégie de la Métropole Européenne de Lille est de bâtir une offre immobilière innovante, diversifiée et pertinente pour s'adapter à la demande des entreprises. Une gamme de sites a été développée, tous complémentaires aux niveaux géographique, sectoriel et architectural.

The strategy of Lille European Metropolis is to build an innovative, diverse and relevant supply of property which meets companies' requirements. A range of sites has been developed, all of which are complementary at the geographical, sector and architectural level



Euralille - © Max Lerouge

EURALILLE

Desservie par les principaux axes de transports (TGV, TER, autoroutes, métro, tramway, bus) à seulement 5 minutes à pied du centre historique de Lille, Euralille est implantée au cœur de la métropole lilloise et de sa dynamique.

3^{ème} quartier d'affaires français comprenant plus de 300 000 m² de bureaux (soit plus de 14 000 emplois), Euralille accueille de nombreux sièges sociaux, en particulier dans les domaines de la banque, des assurances, de l'audit et des services financiers.

www.spl-euralille.fr

EURALILLE

Connected to the main transport routes (TGV, TER, motorways, metro, tram, bus) and only a five-minute walk from the historical centre of Lille, Euralille is at the heart of the Lille metropolis and its dynamic.

It is the third largest business district in France, with over 300,000 sq.m of offices (more than 14,000 jobs) and is home to many corporate headquarters, especially in the banking, insurance, auditing and financial services sectors.



Eurasanté © Max Lerouge

PARC SCIENTIFIQUE DE LA HAUTE BORNE

Le Parc Scientifique Européen de la Haute Borne est le lieu d'accueil privilégié des entreprises orientées vers les technologies avancées, la recherche et le développement, les services et matériaux innovants ou encore la production de haute qualité, la construction et le développement durable. Le parc scientifique a aussi acquis une dimension internationale forte avec la présence d'entreprises japonaise, américaine, anglaise, canadienne, néerlandaise... Le parc compte aujourd'hui 194 entreprises et 8 031 salariés.

www.parc-haute-borne.fr

HAUTE BORNE SCIENCE PARK

The Haute Borne European Science Park is the perfect location for companies geared towards advanced technology, research and development, innovative services and materials or high-quality manufacturing, construction and sustainable development. The Science Park has also built up a strong international dimension, with companies from Japan, USA, UK, Canada and the Netherlands settled there. The Science Park is currently home to 194 companies with 8,031 employees.

DEDICATED BUSINESS LOCATIONS

EURASANTÉ

Un site d'excellence de 300 hectares dédié aux activités de pointe de la filière biologie-santé-nutrition au centre du plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe : 14 500 professionnels de la santé et 12 000 étudiants.

35 000 m² de surface de plancher disponibles immédiatement, et 150 000 m² supplémentaires à terme, 150 entreprises et organismes employant 3 000 personnes : des centres d'excellence en biotechnologies, en pharmacie, en matériel médical, en nutrition et en nouvelles technologies de l'information et de la communication appliquées à la santé.

Une desserte exceptionnelle : connexion aux autoroutes, métro, bus en site propre. Un centre de vie et de services (restaurants, hôtellerie, commerces, banque, annexe mairie, crèche...)

www.eurasante.com

EURASANTÉ

Eurasanté is a 300-hectare cluster dedicated to health sciences and biology, right at the centre of Europe's biggest hospital and academic campus, gathering 14,500 health professionals and 12,000 students.

This site of excellence provides 35,000 sq. m available immediately, and an additional 150,000 sq. m subsequently. It hosts 150 cutting-edge companies and institutions employing 3,000 people in biotechnology, pharmacy, medical equipments, nutrition and ICT applied to health. Its exceptional location provides connections to motorways, and metro and bus networks, as well as a range of comprehensive services (restaurants, hotels, shops, banks, town hall annexe, kindergarten, etc.)



Eurasanté © Max Lerouge



Euratechnologie © Pascaline Chombar

EURATECHNOLOGIES

Sur 100 hectares, un site d'excellence économique dédié aux TIC au sein d'un nouveau centre urbain, "Les rives de la Haute Deûle", labellisé EcoQuartier.

EuraTechnologies accompagne le développement de tous les entrepreneurs du numérique grâce à une méthodologie et un savoir-faire unique dans le développement des entreprises, de leur amorçage à leur déploiement international. Créée en 2009, EuraTechnologies a été classé 3^e accélérateur le plus important en Europe par Fundacity, et le 1^{er} en France !

En six années d'existence, EuraTechnologies a en effet réussi à s'imposer comme le fer de lance de l'économie numérique française à travers la French Tech : avec 145 entreprises, 3500 emplois, 40 projets en incubation chaque année, 500 événements annuels, plus de 100M€ de levées de fonds (Startups depuis 2009) et un réseau dense à l'échelle internationale (San Francisco, Dubaï, Shanghai, New-York, Belo Horizonte). Véritable "enabler" et révélateur de talents, EuraTechnologies a des vertus pour l'ensemble de l'économie dans une logique de transformation digitale aux services de la société.

www.euratechnologies.com



Haute Borne © Vincent Lecigne

EURATECHNOLOGIES

Euratechnologies is a 100 hectares ICT cluster located in the "Les rives de la Haute Deûle" renewed urban centre, labelled EcoDistrict.

This site of excellence brings together companies and entrepreneurs in the ICT sector to provide them with a unique expertise in business start-up and development, both on the local and global market. Created in 2009, EuraTechnologies ranks 3rd business accelerator in Europe according to Fundacity and 1st in France!

Over the last six years of existence, EuraTechnologies succeeded in becoming the backbone of the French ICT sector in France through the national label FrenchTech: 145 companies, 3,500 employees, 40 incubated projects every year, 500 events every year, over 100 million € raised since 2009, and a dense network of international partners in San Francisco, Dubai, Shanghai, New York, Belo Horizonte.

EuraTechnologies has become a true enabler to reveal new talents, and plays an important role in the economy contributing to some extent to a digital transformation of the society

LES SITES D'EXCELLENCE

L'UNION

Ecoquartier de 80ha à la croisée de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, l'Union accueille aujourd'hui 140 entreprises, 1600 salariés et 120 étudiants. Centre mondial des sports collectifs avec Kipsta, cœur de l'innovation textile, avec le CETI, pôle majeur des industries créatives via la Plaine Images, l'Union s'affirme comme un quartier innovant aux identités multiples. Traversé par le canal de Roubaix, le site conjugue qualité de vie et excellence économique.

25 000 m² de bureaux y sont aujourd'hui disponibles pour tous les types d'entreprises, quelles que soient leur taille et leur activité.

www.lunion.org

L'UNION

Located between Roubaix, Tourcoing and Wattrelos, the 80 hectares ecodistrict of the Union district currently accommodates 140 companies, 2,400 employees and 120 students. The Union district is an innovative in many ways. It hosts the world center for team sports with Kipsta, the European center for innovative textile (CETI) and the Plaine Images cluster for digital creativity and innovation. Crossed by the Roubaix canal, the site is both economically dynamic and pleasant to live in. 25,000 sq. m of offices are available for sale and rental, for all types of companies, regardless of size or industry.



Euralille - © Vincent Lecigne - Mel

LE CETI

Site d'excellence textile, situé à Tourcoing dans le quartier de l'Union, a pour objectifs d'accompagner l'évolution des entreprises de la filière, de favoriser le développement du territoire et de déployer la valeur ajoutée collective.

Regroupant l'ensemble des composantes de la filière textile régionale Nord-Pas de Calais : le pôle de compétitivité dédié aux matériaux textiles UP-tex, le club d'entreprises textiles à usages techniques CLUBTEX, l'incubateur expert dans l'accompagnement des projets innovants et technologiques de start-up du domaine des textiles INNOTEX, le CENTRE EUROPEEN DES TEXTILES INNOVANTS accompagne les entreprises à la recherche de l'innovation de la fibre au retail, l'association de promotion du développement économique des entreprises textiles PROMOTEX ainsi que les syndicats patronaux du textile UIT Nord et URIC UNIMAILLE, le CETI propose aux entreprises une offre globale de solutions textiles en fonction des besoins des marchés.

Le CETI, lieu unique qui rayonne comme site français de référence internationale au service du développement de la valeur ajoutée textile de l'entreprise.

www.ceti.com

LE CETI

The CETI is a center of excellence focusing on textiles that is located in Tourcoing in the Union neighborhood. The Centre's goals are to assist companies in meeting the challenges of an evolving industry, to encourage growth within the region, and to promote collective value.

The CETI brings together all the players in the regional textile industry in Nord Pas deCalais - Picardie. These include the UP-tex textile cluster; the CLUBTEX international network for technical textiles; a specialized incubator to assist with innovative INNOTEX textile start up projects and technologies; the European Centre for Innovative Textiles which supports research in innovative textiles, an association promoting the economic development of PROMOTEX textile companies; and the textile employer associations UIT Nord and URIC UNIMAILLE. CETI proposes textile solutions that meet the market's needs.

The CENTRE OF EUROPEAN TEXTILE INTELLIGENCE (CETI), is unique in the world. This French site sets the international standard for development services that create value for the textile industry.

DEDICATED BUSINESS LOCATIONS

LA PLAINE IMAGES

Site d'excellence économique, la Plaine Images offre un quartier consacré à l'image et aux industries créatives : animation, audiovisuel, développement web, design-graphisme, édition numérique, événementiel, jeux vidéo, marketing digital, média-tv, serious game, son-musique.

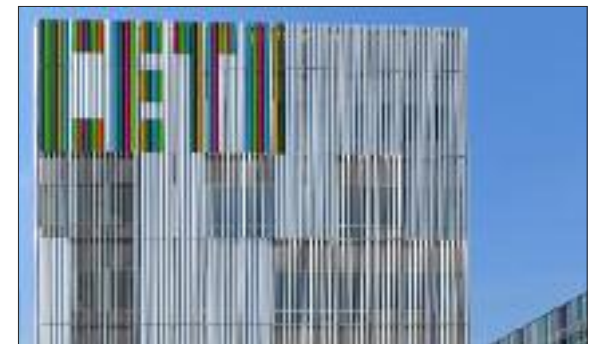
De la start-up à l'entreprise internationale, la Plaine Images favorise le développement des entreprises accueillies et stimule les convergences entre les savoir-faire, les entreprises, les écrans et les formats. En véritable cluster, la Plaine Images rassemble sur son territoire des entreprises, des plateformes de recherche et la formation. La Plaine Images, c'est aujourd'hui 90 entreprises et 1 380 salariés.

www.plaine-images.fr

LA PLAINE IMAGES

Plaine Images is a cluster dedicated to creative industries and digital arts: animation, audiovisual, web development, design and graphics, digital editing, large multimedia events, video games, digital marketing, media and TV, serious games, as well as sound and music.

This site of excellence brings together companies from start-ups to international corporations, research platforms, and academics. It provides them with expertise in business development and encourages synergies that eventually lead to exchanges of experiences and increased collaborations. Plaine Images hosts 90 companies employing 1,380 people.



CETI - © Vincent Lecigne - Mel

VOS INTERLOCUTEURS PRIVILEGES

■ La CCI Grand Lille

Elle met à votre disposition ses différents services qui sont mis en œuvre pour aider les entreprises à se créer et se développer.

N'hésitez pas à nous contacter au :

T. +33 (0)3 20 63 77 77
contact@grand-lille.cci.fr
www.grand-lille.cci.fr
CCI Grand Lille - Place du Théâtre - CS 60359
59020 LILLE CEDEX

■ L'Observatoire des Bureaux de Lille Métropole

Il a pour objet la collecte de toutes les statistiques utiles sur le marché des bureaux de l'agglomération lilloise. Il réalise, outre le présent document, des bulletins de conjoncture trimestriels.

Contact :

a.bartoszak@grand-lille.cci.fr
T. +33 (0)3 20 63 78 23
www.grand-lille.cci.fr

■ Lille's agency

Interlocuteur privilégié des investisseurs et des entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire de la métropole lilloise.

Ses équipes sont à votre service au :

T. +33 (0)3 62 14 50 06
contact@lillesagency.com
www.lillesagency.com
10, rue des Poissonceaux BP 40213 - 59002 LILLE

■ Métropole Européenne de Lille

Aménageur du territoire, la Métropole Européenne de Lille est l'interlocuteur naturel du territoire pour les investisseurs et professionnels de l'immobilier.

Contactez nous :

T. +33 (0)3 20 21 22 37
serveco@lillemetropole.fr
www.lillemetropole.fr
Métropole Européenne de Lille
Pôle développement économique et emploi
1, rue du Ballon - BP 749 - 59034 LILLE CEDEX

YOUR MAIN CONTACTS

■ CCI Grand Lille

makes available its various services to help to create and develop companies.

Please don't hesitate to contact us on :

T. +33 (0)3 20 63 77 77
contact@grand-lille.cci.fr
www.grand-lille.cci.fr
CCI Grand Lille - Place du Théâtre - CS 60359
59020 LILLE CEDEX

■ The Lille Metropole Office Observatory

has the task of collating all statistics pertaining to the office market in the Lille metropolis.

It publishes, alongside this document, quarterly economic reports.

Contact :

a.bartoszak@grand-lille.cci.fr
T. +33 (0)3 20 63 78 23
www.grand-lille.cci.fr

■ Lille's agency

is the main contact for investors and companies wishing to establish in the Lille metropolis.

Its staff are at your service on

T. +33 (0)3 62 14 50 06
contact@lillesagency.com
www.lillesagency.com
10, rue des Poissonceaux BP 40213 - 59002 LILLE

■ Lille European Metropolis

Developer of the territory, the Lille European Metropolis is the partner for investors and real estate professionals.

Contact:

T. +33 (0)3 20 21 22 37
serveco@lillemetropole.fr
www.lillemetropole.fr
MEL Economic Development Service
1, rue du Ballon - BP 749 - 59034 LILLE CEDEX



Vieux Lille - © Vincent Lecigne - Mel

Le bilan annuel de l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise est réalisé par la CCI Grand Lille, Lille's agency, les membres de l'OBM et Métropole Européenne de Lille.

The Lille Metropole Office Observatory's annal report is edited by the Grand Lille Chamber of Commerce, Lille's agency, the members of the OBM and Lille European Metropolis.

**Pour des renseignements complémentaires
sur le contenu de ce document,
contacter :**

**For any further information
on the content of this brochure,
please contact:**

CCI Grand Lille

Place du Théâtre CS 60359
F 59020 Lille cedex
Tél. 33 (0)3 20 63 78 23
a.bartoszak@grand-lille.cci.fr
www.grand-lille.cci.fr

Lille's agency

10, rue des Poissonceaux
BP 40213 - 59002 LILLE cedex
Tél. +33 (0)3 62 14 50 06
contact@lillesagency.com
www.lillesagency.com

lille's | agency

