

# Région Grand Nord

## Encore de belles perspectives

**D'importants investissements en vue d'aménager des terrains, les ports et les canaux, et destinés à renforcer le fret et le Seveso sont en cours. Avec 1 million de m<sup>2</sup> de surfaces logistiques programmés d'ici 2010, les perspectives de développement du marché lillois sont au beau fixe.**



Antoine Tostain,  
co-directeur de  
Tostain Laffineur

Le marché locatif logistique du Nord-Pas-de-Calais va bon train : 289 000 m<sup>2</sup> ont été signés en 2007, dont 93 000 m<sup>2</sup> au sein de la métropole lilloise, et 196 000 m<sup>2</sup> à l'extérieur. Il est intéressant de souligner que le marché a recensé une quinzaine de transactions concernant des surfaces inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>, totalisant 176 000 m<sup>2</sup>, et quatre implantations régionales supérieures à 20 000 m<sup>2</sup>, soit 113 000 m<sup>2</sup> au total. Ceci renforce l'analyse selon laquelle il est important de prévoir des bâtiments divisibles. Notons aussi que, parallèlement au marché locatif, 232 000 m<sup>2</sup> de compte-propres logistiques ont vu le jour dans la région, ce qui est considérable. Les clés en main à l'acquisition représentent donc 44% du total des 520 000 m<sup>2</sup> des surfaces logistiques implantées en 2007. Ce sont de nouveaux records.

De ces excellentes performances, il résulte une offre disponible quasiment épuisée à ce jour. Il y a deux opérations d'envergure recensées. À Houplines, 22 000 m<sup>2</sup> sont disponibles depuis fin 2007 sur le Distripôle Lille Métropole de

PRD. 42 000 m<sup>2</sup> construits par Concerto développement seront livrés en juin 2008. C'est beaucoup trop faible pour notre marché. De surcroît, il n'y a plus de foncier disponible aménagé dans la métropole lilloise pour de nouvelles implantations logistiques, et les études foncières en cours ne laissent rien espérer avant 2010. À titre d'exemple, le foncier à Lesquin s'est vendu 45 €/m<sup>2</sup> et tout a été commercialisé avant livraison. Les développements programmés en 2008 se feront donc hors de la métropole, sur des terrains à 15 €/m<sup>2</sup> en moyenne. D'ailleurs, un million de m<sup>2</sup> sont en cours d'obtention d'autorisations.

En dépit de cette pénurie de l'offre, les loyers sont restés stables dans la métropole, affichant une valeur moyenne de 43 à 46 €/m<sup>2</sup>/an. En revanche, on constate un léger fléchissement hors métropole, avec des baux signés entre 38 à 42 €/m<sup>2</sup>/an, selon la taille des sites et la durée d'engagement des locataires. Dans l'ensemble, notre vision du marché de la logistique dans le Nord reste très optimiste : les importations ne cessent

d'augmenter, nous disposons d'un bassin de consommation, une main d'œuvre et des infrastructures existantes optimales, tandis que la région met l'accent sur le développement du canal Seine-Nord qui va relier Paris au Nord de l'Europe. Le port de Dunkerque a poursuivi son aménagement, accroissant sa capacité d'accueil des gros porte-conteneurs, immédiatement opérationnels : quatre portiques sont en fonctionnement et le réseau SNCF Fret est présent pour desservir le territoire. Fort d'une position renforcée, le Nord-Pas-de-Calais a encore de belles perspectives. Beaucoup d'entreprises de distribution et de VPC, historiquement implantées dans le Nord de la France, contraintes de se mettre aux normes « Drire et développement durable », vont sûrement profiter de l'occasion pour se déployer sur de nouveaux sites.

Les plates-formes en cours d'autorisation sont d'une qualité supérieure, pour des loyers qui restent attractifs. Pour preuve, des négociations en cours devraient aboutir à l'implantation d'entreprises étrangères de grande envergure. ▀

## Les ports



### Les quais de l'Atlantique-Dunkerque (56)

Plate-forme multimodale-60 000 m<sup>2</sup>

Foncière Europe Logistique-

Avenues Étoile/Kic Construction-Port autonome de Dunkerque Architecte Goulard-Brabant

Foncière Europe Logistique surfe sur la hausse du trafic conteneurs dans les ports français et développe, dans le port ouest de Dunkerque, trois bâtiments de 20 000 m<sup>2</sup>

chacun. Lancé en blanc, le premier, actuellement en cours de construction, sera livré en avril prochain. De la réaction des logisticiens dépendra le lancement des deux autres bâtiments qui bénéficieront d'une accessibilité route, fer, maritime et fluviale.