

ENTREPÔTS LOGISTIQUES : UN AIR DE PÉNURIE DANS LE NORD

Aujourd'hui, l'offre en entrepôts est largement inférieure à la demande. En attendant que les nombreux projets programmés dans la région voient le jour, c'est bel et bien un risque de pénurie qui se profile. En tout cas pour le court terme.

Il y a deux façons de voir le marché des entrepôts logistiques dans le Nord-Pas-de-Calais. Le point de vue optimiste retiendra qu'en 2007, 295 000 m² ont trouvé preneur à la location, et que 268 000 m² ont été achetés. Soit pratiquement le double par rapport à 2006. Mais une fois cette performance enregistrée, un autre constat s'impose : le très faible niveau de l'offre disponible. "Nous allons forcément connaître un trou d'air" pronostique Antoine Tostain, co-gérant du cabinet Tostain & Laffineur, spécialiste reconnu sur la place de Lille. Un rapide inventaire des bâtiments existants sur la métropole lilloise semble bien lui donner raison. En tout et pour tout, 74 000 m² aux normes seront disponibles en mai. Un volume quasiment dérisoire par rapport aux attentes du marché. "Il faut comprendre que le développement de zones d'activités et de logistique, en Métropole lilloise, est de plus en plus compliqué. Il y a des conflits d'intérêts. Agriculteurs, écologistes n'ont pas les mêmes vues que les promoteurs et les acteurs économiques. Et aujourd'hui, il est plus facile de bloquer un projet que de le réaliser", note Antoine Tostain.

Pour sortir de l'impasse, les investisseurs immobiliers ont mis le cap au sud et sur le littoral. De Cambrai à Dunkerque en passant par Arras, Douai, Hénin-Beaumont, ce ne sont pas moins de 1 119 000 m² qui devraient être mis sur le marché à l'horizon 2009. Du coup, on pourrait bien passer d'une pénurie ponctuelle à une offre excédentaire dans un avenir proche. "Je reste très optimiste sur la région Nord comme terre d'accueil des plateformes logistiques. Mais on ne peut pas totalement écarter à terme le risque d'un marché sur-offreur. D'ici 2010, des dizaines de milliers de m² sont programmés. Même si la demande augmente régulièrement d'une année sur l'autre, c'est beaucoup, observe Antoine Tostain, D'autant plus que les gros utilisateurs de la région comme Décathlon, Kiabi, Leroy-Merlin viennent de poser leurs valises sur d'énormes surfaces et qu'ils ne vont pas reprendre tout de suite des milliers de mètres carrés". Autre facteur qui pourrait freiner la demande vers des projets en cours, la tendance, chez nombre de grandes entreprises à opter pour les comptes propres. C'est-à-dire à faire construire sur mesure. Ce marché a pesé en 2007, pour 48% des surfaces logistiques réalisées.

CONSTRUCTION EN BLANC

Mais ces risques, les investisseurs financiers, jusqu'à maintenant, n'en ont cure et les énormes liquidités des fonds de pension sont friandes de ces placements juteux. "L'immobilier locatif dans le domaine des entrepôts logistiques est devenu un produit financier, explique Antoine Tostain. Le bail, c'est six ans. Lorsque l'on sait qu'une grande entreprise paye pendant une période aussi longue un loyer annuel d'un million d'euros, on n'hésite pas à investir et à acheter de plus en plus cher". Conséquence immédiate, il est devenu quasi-impossible de trouver des entrepôts logistiques à l'achat. Les spéculateurs préférant

s'assurer des revenus sur plusieurs années plutôt qu'une vente simple. Ces opérations sont majoritairement réalisées "en blanc", c'est-à-dire sans savoir à l'avance qui seront les futurs occupants. Pour Antoine Tostain, "cette méthode est indispensable car un industriel a des besoins immédiats, il lui faut un bâtiment sans délai. Une fois que le premier bâtiment est loué, alors un autre est construit, toujours en blanc, et ainsi de suite. Évidemment, il ne faut pas que tout le monde lance du "blanc" en même temps. Mais l'immobilier est finalement un petit milieu dans lequel chacun se surveille."

RENÉGOCIER

Reste que la récente crise des Subprimes a apparemment calmé les spéculateurs. Chez Tostain & Laffineur, on remarque que "si pendant plusieurs années, il a suffi de claquer des doigts et les capitaux affluaient pour une plateforme logistique de 50 ou 100 millions d'euros, désormais les financements sont plus difficiles à

TOURCOING SANS COMPLEXE

On n'est jamais mieux servi que par soi-même... Alors que de l'aveu de Jean-Luc Poulain, chargé du développement de la ville de Tourcoing, "le tempo de la zone de l'Union est un peu lent", la municipalité a pris l'adage au pied de la lettre. Sans attendre que la Zone de l'Union et ses milliers de mètres carrés de bureaux voient enfin le jour, Tourcoing vient de mettre sur les rails, avec la CUDL, deux projets immobiliers orientés haut de gamme. L'un sera posté à l'entrée sud de la ville et l'autre au centre, face à l'Hospice d'Havré. Fin 2010, ils offriront au total 9000 mètres carrés de bureaux complétés par un hôtel. "Nous visons les entreprises à la recherche de beau tertiaire et nous avons donc été très sélectifs par rapport aux projets architecturaux" explique Jean-Luc Poulain. Le prix du mètre carré devrait tourner autour de 120 euros pour une offre dont la séduction tient non seulement à la qualité du bâti mais aussi aux infrastructures environnantes. "Un métro et un tramway, une galerie marchande, un centre nautique à deux pas. Je ne vois pas beaucoup de parcs d'activités, même parmi les plus cotés de la Métropole, qui peuvent en offrir autant". Jean-Luc Poulain conclut : "Franchement, je ne me fais pas de souci pour la commercialisation".

trouver. Beaucoup d'investisseurs ont renégocié à la baisse leurs promesses d'achat, d'autres les ont, cassé notamment parce que les banques anglo-saxonnes sont à cours de liquidités. Les banques ne les suivent plus". Un mal pour un

St. B
bien ? Antoine Tostain n'est pas loin de le penser : "Les investisseurs vont être plus prudents. Personnellement je les y invite car trop d'offre tue l'offre".

St. B

ZONE FRANCHISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
D'HENIN CARVIN

Chefs d'entreprise !
La CAHC partenaire de votre développement et de votre implantation

Au carrefour de l'A1/A21, à proximité de Delta 3

> Fonciers disponibles :

- 30 hectares Parc du Château à Carvin
- 20 hectares Parc Paysager à Rouvroy
- 5 hectares Parc d'Activités des Chauffours à Courrières
- 2 hectares Parc d'Activités artisanales Rouvroy/Drocourt
- 12 hectares Parc des Hauts de France à Courcelles-les-Lens
- Bâtiments en location de 300 à 1100 m² existants sur la CAHC...

Contact direct au :
03 21 08 08 08
dev.eco@agglo-henincarvin.fr

CONSTRUCTEUR-PROMOTEUR
DEUX TALENTS VALENT MIEUX QU'UN

Pour tous vos projets dans la région
contactez-nous au **03 28 38 96 66**
immo.nord-pdc@immobilier.eiffage.fr

www.eiffage-immobilier.fr

VOS PROJETS MÉRITENT
L'ACCOMPAGNEMENT D'UN GRAND GROUPE

EIFFAGE
IMMOBILIER
NORD-PAS-DE-CALAIS