

72 154 M² COMMERCIALISÉS AU PREMIER SEMESTRE

Des performances prometteuses sur la métropole lilloise

► Jean-Luc DECAESTECKER

Après un premier trimestre au niveau de transactions très élevé, le marché des bureaux de la métropole lilloise a récidivé au second trimestre, jusqu'à obliger de remonter en 2002 pour trouver un premier semestre avec un tel niveau de transactions.

Niveau très élevé de transactions observé au premier trimestre 2010 sur la métropole lilloise à 33 867 m² : il avait fallu remonter à 2002 pour trouver un premier trimestre aussi dynamique. Allait-il se réitérer au deuxième trimestre ? Les chiffres de commercialisation comptabilisés par l'Observatoire des bureaux de la Métropole (OBM) apportent une réponse positive. Sur la période avril-juin 2010, ce sont 38 854 m², hors comptes propres, qui ont été commercialisés sur la Métropole, répartis en 26 287 m² de bureaux neufs et 12 567 de

bureaux de seconde main. Ce résultat est supérieur de 35% à la moyenne des cinq dernières années.

"Il faut remonter à 2007 pour observer un second trimestre aussi dynamique et même à 2002 pour trouver un premier semestre (72 154 m²) avec un tel niveau de transactions", analyse André Bartoszak, du département études et observatoires à la direction des projets de la CCI Grand-Lille.

Comment expliquer de tels scores quand manifestement la crise est toujours aussi présente et prégnante ? Pour Hugues Laffineur, du cabinet villeneuvois Tostain et Laffineur, "en 2008 et 2009, la crise économique a été d'une

Tostain&Laffineur à Amiens

Il n'y a pas que le Nord-Pas-de-Calais à offrir des opportunités de développement. La Picardie toute proche est parue à ce point "intéressante" au cabinet Tostain&Laffineur qu'il a décidé l'ouverture d'une antenne à Amiens dans les locaux de l'hôtel consulaire en septembre : "Nous avons constaté qu'il y a de belles opportunités en matière de logistique dans la région, mais aussi en matière de bureaux et de commerce. Entre Paris et Lille, c'est une implantation prometteuse avec la promesse d'un futur projet de TGV avec arrêt à Amiens." La responsabilité de ce site a été confiée à Valérie Dessaux.



Miroirs du Sart : des travaux de rénovation et de décoration importants ont permis à l'agence Tostain&Laffineur de commercialiser 3 000 m² en moins de six mois aux sociétés Altran, Menway et Appelez-moi Arthur.

ampleur rarement connue et a frappé l'immobilier de bureaux qui s'est mis en situation d'arrêt. Si aujourd'hui il ne peut être question d'affirmer être sorti de la crise, par contre on peut dire que les acteurs économiques ont une meilleure visibilité sur la conjoncture. Leur inquiétude est moins grande qu'en 2008 et 2009. Ceux qui avaient des projets qu'ils avaient mis en sommeil les ressortent et les concrétisent. Il y a un effet décalage certain".

Et de trouver confirmation de cette analyse dans le retour des transactions pour des surfaces comprises entre 600 et 1 000 m². "Ce sont ces transactions qui se sont effondrées en 2008-2009 qui affichent une nette reprise à 8 730 m², dont 6 442 en neuf, pour 11 transactions. Elles émanent souvent de PME de 40 à 80 personnes, qui ont réactivé et concrétisé leurs projets." Cette bonne tenue du marché trouve aussi explication dans la demande du secteur ►►►

▶▶▶ public avec notamment 8 000 m² commercialisés dans l'immeuble Onyx à Euralille auprès de l'Agence régionale de santé ou encore 1 522 m² pour Pôle emploi dans l'immeuble Chrystal à La Madeleine.

Faut-il pour autant baigner dans l'euphorie ? Il est évident que certaines opérations répondent à un souci de rationalisation, de regroupement. *"Elles ne répondent pas toutes forcément à de la création de valeur, commente un observateur. Il faut savoir rester modeste."* De plus, il semble bien que ce regain d'activité se constate aussi sur les autres métropoles, Lyon, Paris..., mais avec des performances moins marquées. Il ne faut point gâcher son plaisir !

Ceci dit, *"l'année 2010 ne s'annonce pas trop mal"*, écrit encore André Bartoszak. Un sentiment que l'on retrouve chez Hugues Laffineur : *"Le troisième trimestre s'annonce pas trop mauvais et même bon. Ce n'est pas encore la sortie de crise, mais la visibilité s'améliore. Compte tenu des stocks disponibles, on peut penser qu'ils favori-*



Arc distribution, filiale du groupe Arc international, s'est implantée sur 1 700 m² sur le site Château-Blanc à Wasquehal (Promoteur Bouygues immobilier, commercialisateur Tostain&Laffineur).

sent les opérations. Les propriétaires en tiennent compte et consentent des efforts de commercialisation. C'est un moment d'opportunité pour déménager."

Reste la question toujours latente de l'opportunité d'une relance des constructions

neuves. La Métropole totalise quelque 100 000 m² de projets dans les cartons, permis de construire obtenu. Le stock actuel, livré ou en construction, est estimé à sept trimestres de commercialisation. *"Compte tenu des délais inhérents à la livraison d'un programme de bureau, la question (d'une*

réactivation d'une partie de projets) peut paraître pertinente, sauf à considérer qu'il y a un stock de seconde main de 160 000 m² pour un rythme de commercialisation moyenne de 18 385 m²/trimestre, ce qui constitue une alternative", s'interroge l'OBM.



D. R.

Historiquement installée à Lille, la société Brunel Chimie a confié à Tostain&Laffineur son projet de recherche de nouveaux locaux et a pris en location 1 400 m² dans le parc Plaza à Wasquehal.

Les faits marquants du deuxième trimestre

- Transactions : 112 contre 94 à la même période de 2009.
- Surface moyenne : 350 m² contre 280 à 300 en moyenne.
- Location - acquisition : 86% - 14%.
- Localisation : Villeneuve-d'Ascq 23%, Lille 21%, Euralille 18%, Grands Boulevards 14%, Roubaix 6%, Tourcoing 3%, autres 11%.
- Disponibilité immédiate ou avant trois mois : 67 192 m² contre 91 609 en début d'année.
- Stock en cours de construction : 12 358 m² contre 5 553 à fin décembre et 12 742 fin mars.
- Projets (PC obtenu, mais chantier non démarré) : 103 326 m², stable.