

ÉTUDE ARTHUR LOYD SUR LE MARCHÉ TERTIAIRE DE LA MÉTROPOLE LILLOISE

“Un marché largement impacté par la crise”

► Jean-Luc DECAESTECKER

L'abondance d'offres sur le marché tertiaire de la métropole lilloise est jugée “très préoccupante” par Benoît Tirot, directeur général d'Arthur Loyd, qui entrevoit une année 2010 à l'image de celle de 2009, sauf “rebond économique significatif”.

“ A 110 000 m² transactés, le marché des bureaux de la Métropole réalise un score honorable à considérer le contexte, mais c'est le plus mauvais score réalisé depuis dix ans.” Benoît Tirot, directeur général d'Arthur Loyd – 35% des transactions sur la métropole lilloise – refuse de se voiler la face. “Je ne peux pas dire que le marché se porte bien. Le marché métropolitain est toujours un marché très largement endogène. En dépit de Bayer, de Tate & Lyle, Lille a du mal à attirer. Il y a certes une vraie dynamique de mouvement, poussée par des entreprises qui déménagent

pour rationaliser et économiser – pour preuve, la transaction moyenne est passée sous les 300 m², à 269 m², une première depuis dix ans – et qui profitent des échéances de bail offertes et des valeurs tirées à la baisse. Il est logique que le neuf soit favorisé. Rarement jusqu'à présent, un immeuble n'avait été livré vide sur Euralille, ce qui est le cas de l'immeuble Onyx.”

Un marché sur offreur. “La situation de l'offre devient très préoccupante.” Pour Benoît Tirot, si elle est source de satisfaction pour les entreprises à qui elle offre choix et valeurs intéressantes, il n'en est pas de

même pour les propriétaires et investisseurs qui auront à tirer les conséquences d'un stock disponible à un an qui équivaut à trois ans de commercialisation. “Outre une précommercialisation plus faible, le marché connaîtra des temps de commercialisation et de vacance plus longs, ce qui pourrait inciter les propriétaires à vendre en espérant des prix acceptables pour changer de destination. Sinon l'ajustement se fera par une baisse plus importante des prix sur la seconde main. Le déséquilibre actuel doit être qualifié de situation de crise, même si cette crise sera absorbée dans les années à venir.”

Dans ce contexte très particulier, l'investissement a été divisé par trois l'an dernier, à 46 M€ pour 28 000 m² de surface contre 158 M€ et 90 000 m² en 2008. “Il va rebondir cette année, pronostique Benoît Tirot. La collecte est présente, les foncières aussi, même si la

situation de l'offre est pénalisante par rapport aux investissements avec des institutionnels peu enclins à investir quand s'allongent les temps de vacance.”

Période transitoire. Pour autant, Benoît Tirot ne cède pas au catastrophisme : “Il y a des rééquilibrages qui se font, l'immobilier est le deuxième poste après les salaires et c'est une problématique sur laquelle les entreprises agissent.” Et de pronostiquer pour 2010 une stabilisation des volumes transactés à 100 000-110 000 m², “soutenus par de fortes échéances triennales et un indice INSEE en baisse toutefois moins flagrante qu'en 2009, des valeurs à leur point bas, une sélectivité croissante du marché en défaveur des immeubles de mauvaise qualité. Rien ne redémarrera en 2010, nous vivons une période transitoire où les preneurs iront, en cas de reprise, sur les disponibilités”. Pas de quoi pavoiser, même si “on va, en 2010, continuer à transacter (car) seul un rebond économique significatif qui se traduirait par de la création d'emplois générant un besoin de surface tertiaire net serait de nature à faire revenir sur les références des années 2006, 2007, 2008”.

Locaux d'activité, hors logistique : en baisse, mais pas en déséquilibre

Si le marché des locaux d'activité de la Métropole représente un volume transacté supérieur à celui des bureaux à 125 673 m² pour un CA de l'ordre de 50% du marché tertiaire, il a enregistré l'an dernier une chute nettement supérieure à celle des bureaux, de plus de 30%. “C'est son score le plus faible depuis cinq ans”, constate l'étude menée par Arthur Loyd Lille. Pas de quoi s'alarmer, indique Benoît Tirot, “la structure du marché n'est pas la même, il est affecté par une baisse de la demande qui, à la recherche d'économies, a privilégié le seconde-main”. Le grand perdant est le secteur sud de la Métropole dont le volume de transactions a baissé de 50% à 43 000 m², alors que le bassin nord-est affiche une meilleure résistance à 59 500 m² (-20%) du fait de l'effet zone franche et de son passé industriel synonyme d'offre abondante. Avec un stock disponible à six mois de 205 000 m² à près de deux ans de transactions, Arthur Loyd ne voit pas de situation de déséquilibre grave sur ce marché, touché aussi par une baisse des valeurs, -5% en facial, -10 à 15% en économique. “Il y a baisse, mais la demande s'oriente vers la stabilité. Avec un PIB en croissance faible (+1,5%), le marché des locaux d'activité doit conserver un volume satisfaisant cette année.”