



L'Observatoire des Bureaux

1er TRIMESTRE 2009 – N° 121

COMMERCIALISATION

29 806 m² ont été commercialisés ce trimestre répartis en
 14 977 m² de bureaux neufs et
 14 829 m² de bureaux de seconde main

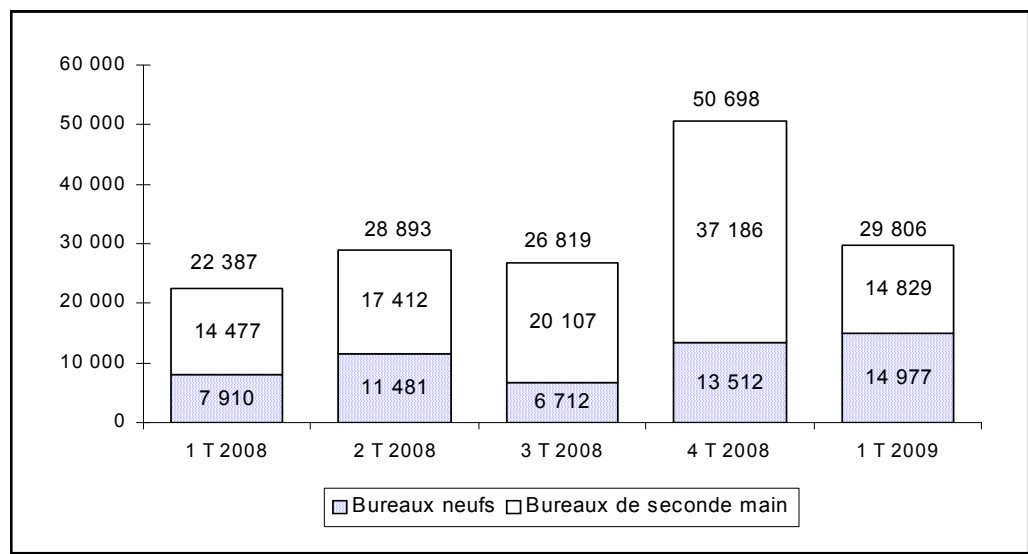
RALENTISSEMENT MODÉRÉ

L'ensemble des commercialisations enregistrées par l'OBM durant le premier trimestre atteint presque 30 000 m² soit un excellent résultat. Ce chiffre doit cependant être nuancé. Il inclut de nombreuses transactions en neuf, réalisées par l'un des nouveaux programmes phares de la métropole, Euratechnologie (pour un total d'environ 10 000 m²). Or, il convient de noter qu'une bonne partie de ces commercialisations a été réalisée fin 2008 mais que, pour des raisons administratives, elles n'ont été enregistrées par l'OBM que début 2009. Il s'en suit une relative surestimation de l'activité de ce début d'année.

Cette réserve étant faite, on conviendra que, même sans tenir compte d'Euratechnologie, la métropole afficherait un résultat de 20 015 m², chiffre qui demeure honorable et qui ne représente qu'une baisse de 10,6% par rapport au premier trimestre 2008. Au regard de ce qui paraît se produire sur certains autres marchés français, il semblerait que cette baisse de régime puisse être qualifiée de modérée. Les acteurs du marché demeurent très prudents pour les prochains mois. Ils ressentent clairement un ralentissement de l'activité mais pas un véritable effondrement (certains des principaux conseils en immobilier annoncent même un nombre de contacts équivalent, voire supérieur à la fin 2008). Les délais de décision sont à l'évidence rallongés mais on ne peut pas, à ce jour, parler de véritable trou d'air.

André BARTOSZAK
Pôle observatoires et études économiques

EVOLUTION DE LA COMMERCIALISATION TRIMESTRIELLE (en m²)



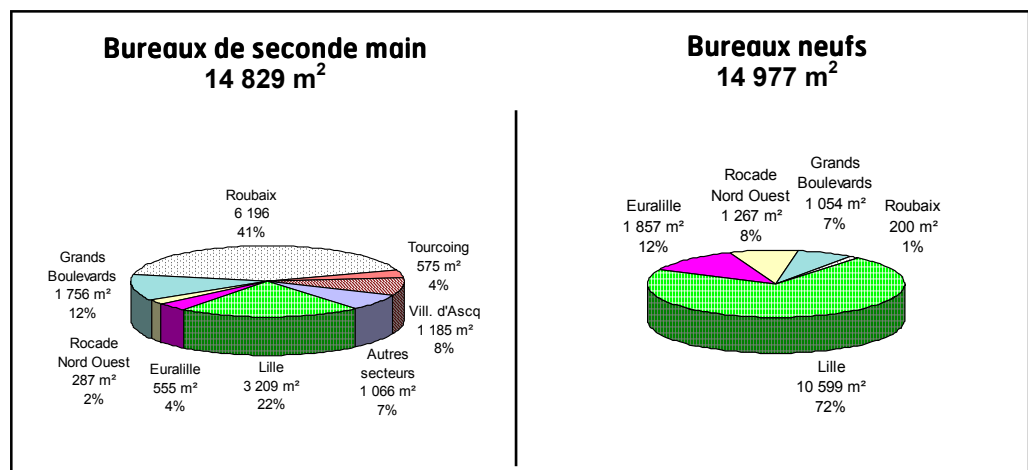
Sur les quatre derniers trimestres, 136 216 m² ont été commercialisés, répartis en 46 682 m² de bureaux neufs et 89 534 m² de bureaux de seconde main.

Comme l'essentiel de ses homologues, l'OBM estime le marché des bureaux en tenant compte des opérations faisant l'objet d'une commercialisation.

De ce fait, sont exclues des statistiques, les constructions « en compte propre » spécifiquement conçues (dès leurs genèses) et construites à l'initiative d'une entreprise ou d'une administration pour sa propre utilisation. Chaque fin d'année, l'OBM réalise une étude spécifique et exhaustive sur les « comptes propres » dont les résultats sont indiqués dans sa plaquette de bilan annuel.

Par contre, sont comptabilisées dans les statistiques OBM, les opérations « clé en main » qui n'ont pas été conçues, à l'origine, par et pour un seul et même client et ont donc fait l'objet d'une commercialisation.

COMMERCIALISATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE (en m²)



COMMERCIALISATION

Compte tenu des réserves faites dans l'éditorial, il paraît nécessaire d'étudier ce début d'année sous deux angles :

- En considérant que les commercialisations sur Euratechnologie sont bien imputables au premier trimestre 2009 (les baux ont été signés toute fin 2008 mais communiqués à l'OBM en 2009. L'installation des entreprises s'est faite en janvier 2009), le total des commercialisations du marché atteint 29 806 m², soit un résultat excellent et bien supérieur à la moyenne des années antérieures. Ce niveau d'activité est à mettre au crédit à la fois du marché du neuf (14 977 m²) et de la seconde main (14 829 m²). Quant au nombre de transactions (127 dont près de 40 uniquement pour Euratechnologie), il dénote d'un marché actif où les clients-utilisateurs sont encore nombreux.

- Si l'on estime que les commercialisations faites sur Euratechnologie doivent être imputées à la fin 2008, la première remarque consiste à dire que l'activité 2008 considérée jusqu'à présent comme bonne a été, en réalité, très bonne. En ce qui concerne le premier trimestre 2009, le total des transactions atteint alors 20 015 m². Ce résultat n'est absolument pas catastrophique mais il montre un sensible ralentissement par rapport à l'année dernière (22 387 m²), surtout sur le marché du neuf où le total des commercialisations n'est plus, alors, que de 5 186 m² (cela dit la moyenne des 4 dernières années s'établit à 5 625 m². la baisse n'est donc pas vertigineuse).

OFFRE NEUVE

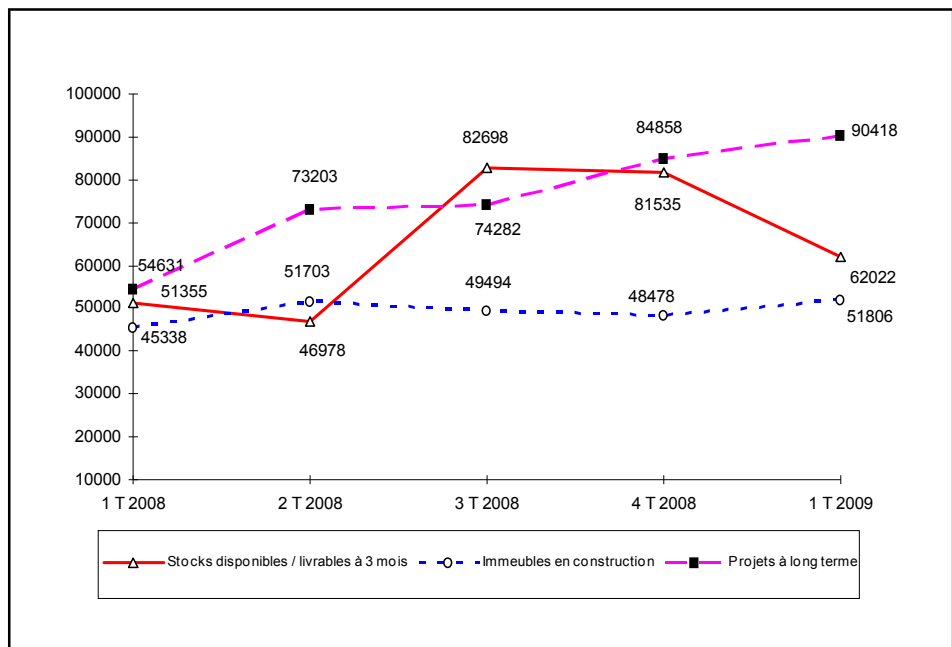
Après les nombreuses commercialisations en neuf réalisées ces derniers mois, le stock de m² disponibles immédiatement ou sous trois mois passe de 81 535 m² à 62 022 m².

Le stock de programmes en cours de construction est comparable à la fin 2008, 51 806 m² contre 48 478 m² il y a trois mois.

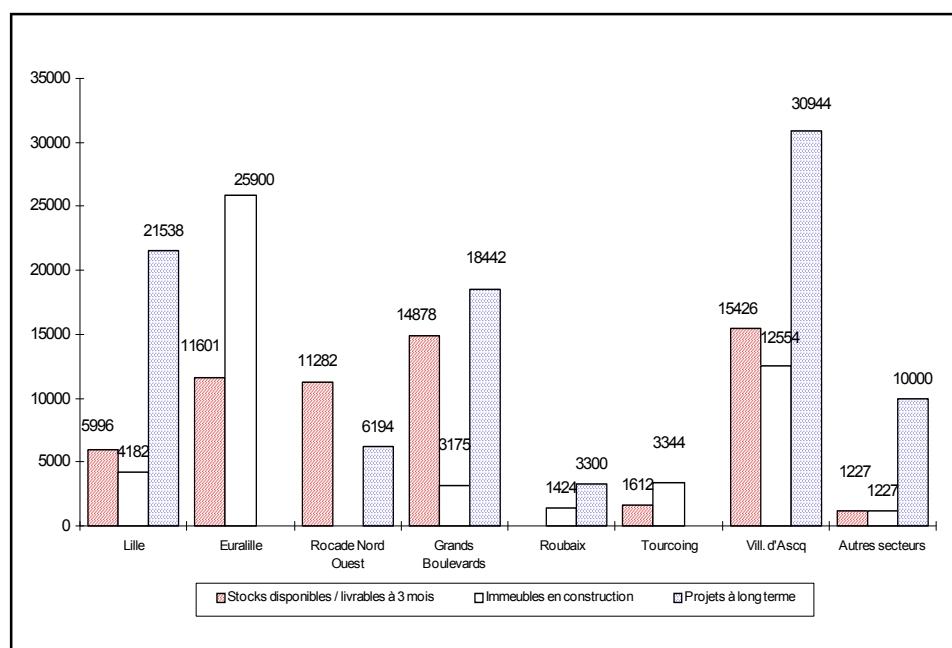
Quant aux programmes en projet recensés par l'OBM (PC obtenu mais non encore mis en chantier), ils totalisent actuellement 90 418 m².

OFFRE NEUVE

EVOLUTION DE L'OFFRE (en m²)



L'OFFRE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE (en m²)



PRIX SUR LE MARCHÉ NEUF

1er trimestre 2009	LOCATION (€ H.T. / m ² / an)		VENTE (€ H.T. / m ²)	
	Moyenne ⁽¹⁾	Mini / Maxi	Moyenne ⁽¹⁾	Mini / Maxi
Lille	148	112 / 185	1 500	1 500 / 1 500
Euralille	184	150 / 190	1 350	1 350 / 1 350
Rocade Nord Ouest	128	125 / 142	1 663	1 421 / 1 700
Grands boulevards	126	110 / 143	1 433	1 300 / 1 700
Roubaix	-	-	-	-
Tourcoing	126	91 / 135	1 194	1 000 / 1 500
Villeneuve d'Ascq	135	116 / 144	1 903	1 323 / 2 000
Autres secteurs	134	130 / 148	-	-

(1) Pour le calcul des moyennes, les tarifs pratiqués sur le marché neuf sont rapportés aux stocks disponibles en début de trimestre pour les programmes concernés. Le tarif pris en compte est le prix pratiqué lors des transactions. A défaut de transactions déjà réalisées (ex : programme en cours d'élaboration), le tarif pris en compte est le prix projeté.

Les prix et leur évolution, sont à analyser avec précaution.

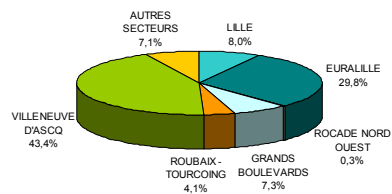
Dès lors que l'on procède à une segmentation géographique, les moyennes sont parfois calculées sur des volumes faibles ou un nombre de programmes restreint. De plus, les tarifs annoncés sont à relativiser en fonction du niveau de prestation, variable d'un programme à l'autre. Les données sont donc fournies dans le seul but de présenter des ordres de grandeur.

LE ZOOM DU TRIMESTRE

Le marché des comptes propres de Lille métropole

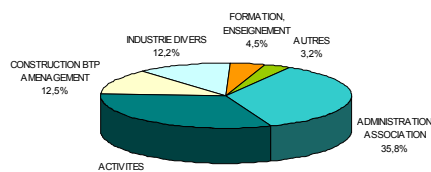
L'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise analyse au fil de l'année l'évolution du marché des bureaux à travers le recensement des transactions réalisées par les opérateurs du marchés : agents immobiliers, SEM... Afin de disposer d'une vision complète du marché tertiaire métropolitain, l'OBM étudie aussi, chaque fin d'année, le marché des comptes propres (aussi appelé construction pour soi) : les 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.

Répartition géographique des comptes propres en 2008 (en m²)



(Source : DRE, OBM, ADULM)

Analyse par secteur d'activité des comptes propres en 2008 (en m²)



(Source : DRE, OBM, ADULM)

L'année 2008 fait figure d'année modeste pour le marché des comptes propres : alors que la moyenne annuelle se situe aux environs de 45 000 m² entre 2002 et 2007, période tirée vers le haut par deux années 2006 et 2007 très performantes, 2008 s'inscrit en retrait de l'ordre de 25% par rapport à cette période et d'un peu moins de 50% par rapport à l'année précédente.

32 870 m² ont été identifiés dans l'arrondissement de Lille. Deux opérations majeures alimentent ce chiffre : l'extension de 10 440 m² de COFIDIS dans le Parc Scientifique de la Haute Borne, à Villeneuve d'Ascq (le PC a été déposé en 2000 mais, pour cette phase, les travaux ont débuté en 2008) ; l'extension de 9 000 m² de l'Hôtel de Région (après 42 000 m² pris en compte par l'OBM en 2004 et 2005) à Euralille.

La totalité des publications de l'OBM : bulletin trimestriel, bilan annuel et étude des comptes propres sont téléchargeable sur :

<http://www.grand-lille.cci.fr/information-economique/observatoires/obs-bureaux.asp>

Le bulletin de l'observatoire des bureaux est consultable sur notre site : www.grand-lille.cci.fr

L'Observatoire des Bureaux (OBM)

L'OBM existe depuis 1975, il fut créé à l'initiative des conseils en immobilier d'entreprise et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille Métropole (CCILM *devenue CCI Grand Lille depuis 2008*), auxquels se sont joints depuis les principaux promoteurs de la place lilloise, les organismes de développement et collectivités locales.

Pour plus d'informations sur les disponibilités tertiaires de la métropole lilloise vous pouvez contacter :

LES CONSEILS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (Membres de FNAIM ENTREPRISES)

ARTHUR LOYD

M. Benoît TIROT, M. Nicolas ALLIOT
251 avenue du Bois - Pont Royal - BP 159 - 59130 LAMBERSART
Tél 03 20 30 38 38

ATIS REAL

M. Vincent MARTIN, M. Jean-Luc GILBERT
100 Tour de Lille - Boulevard de Turin - 59777 EURALILLE
Tél 03 20 06 99 00

CB RICHARD ELLIS

M. Patrick DUEZ
2400 Tour Lille Europe - 11 parvis de Rotterdam - 59777 EURALILLE
Tél 03 20 21 88 50

IMM-NORD

M. Régis WILLEM
39-41 rue Faidherbe - 59800 LILLE
Tél 03 20 06 78 84

RC IMMOBILIER

M. Pierre-Marie FLIPO, Mlle Sabrina CAILLETEAU
225 rue Nationale - 59800 LILLE
Tél 03 28 04 03 02

SEDAF AGENCE

Mme Sophie BAYQUX, Mme Victoire MOTTE
330 avenue de Brigode - BP 87 - 59652 VILLENEUVE D'ASCQ
Tél 03 20 19 02 02

SERGIC DEVELOPPEMENT

Mme Marie VERHAEGHE
6 rue Konrad Adenauer - CS 81032 - 59449 WASQUEHAL
Tél 03 20 12 50 12

SOPREC

M. Philippe BERTAGNE, M. Bruno LOUBERT
« Le Trianon » - 4 bd Louis XIV - 59000 LILLE
Tél 03 20 52 26 60

LES CONSEILS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (Non membres de FNAIM ENTREPRISES)

GEMOFIS (membre du SNPI)

Mme Chantal DELDALLE
3 allée Lavoisier - City Park - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ
Tél 03 62 59 90 00

ICADE - PM

M. Paul COISNE
28 rue des Arts - BP 215 - 59800 LILLE
Tél 03 20 13 33 76

TOSTAIN LAFFINEUR REAL ESTATE (membre du SNPI)

M. Hugues LAFFINEUR
23 rue de la Performance - Europarc - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ
Tél 03 20 04 06 00

ADYAL

M. Eric de VIGAN
6/8 rue Léon Trulin - 59800 LILLE
Tél 03 20 06 11 21

LES AUTRES MEMBRES DE L'OBSERVATOIRE DES BUREAUX DE LILLE METROPOLE

OBM / CCI Grand Lille

M. André BARTOSZAK - Mlle Sylvie SCHOELENS
Place du Théâtre - BP 359 - 59020 LILLE CEDEX
59020 LILLE CEDEX
Tél 03 20 63 78 23

APIM

M. Thierry MABILLE de PONCHEVILLE - M. Cédric AUMAITRE
299 bd de Leeds - Espace International
59777 EURALILLE
Tél 03 59 56 25 00

LES PROMOTEURS

BOUYGUES IMMOBILIER - Mme Nathalie MEUNIER

CODIC FRANCE - M. Christophe SIROT

EIFFAGE IMMOBILIER NORD - M. Frédéric HENRY

GEORGE V—NORD - M. Marc DELCOURT

KIEKEN IMMOBILIER CONSTRUCTION - M. Xavier KIEKEN

MARIGNAN IMMOBILIER - M. Gildas ROBIC

PASCAL BOULANGER REALISATIONS - M. Pascal BOULANGER

PALM PROMOTION - M. Jean-Charles LEFEVRE

SEDAF CONSTRUCTION - M. Gauthier MONTOIS

VINCI IMMOBILIER - M. Alain NAVELLO

LES COLLECTIVITES LOCALES ET AGENCES DE DEVELOPPEMENT

ADU - Mme Chantal DELAHOUTRE

LMCU - M. Philippe KAHN

SAEM EURALILLE - M. Jean-Louis SUBILEAU, M. Patrick HEURTEL

EURASANTE - M. Etienne VERVAECKE, M. Cyril AUMAITRE

SAEM HAUTE BORNE - M. Philippe COLLETTE

MAIRIE DE LILLE - M. Christophe DUCROCQ

MAIRIE DE MARCQ EN BAROEUL - Mme Edith MASSE

MAIRIE DE ROUBAIX - Mme Anouk TENEUL

MAIRIE DE TOURCOING - Mme Laurence PARIS

MAIRIE DE VILLENEUVE D'ASCQ - Mme Sergine VAUBOURGEIX

SORELI - Mme Fabienne DUWEZ

SEM VILLE RENOUELEE - M. Jean BADAROUX