

Les grands projets immobilier d'entreprise, où en est-on ?

Conférence animée par François Perrier, Rédacteur en chef - LE MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BATIMENT
Jeudi 3 décembre 2009

Intervenants

- **Marc BALAY, Directeur Général Adjoint - SOGELIM STEINER DEVELOPPEMENT**
- **Marc DELPOUX, Directeur Régional Région Sud-Ouest – BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION**
- **François JALINOT, Directeur Général - EPA EUROMEDITERRANEE.**
- **Vincent MARTIN, Directeur Général Région Nord Pas-de Calais – BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION**
- **Thierry RIBA, Directeur du pôle régions GE REAL ESTATE**
- **Alain SCHORI, Directeur Général Adjoint – BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION**
- **Pascal SCHORI - Directeur Régional Région Sud-Est - BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION**
- **Christophe SIROT, Directeur Général – CODIC FRANCE**

Introduction

- **François PERRIER, LE MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BATIMENT**

Nous allons ici faire le tour de France de l'immobilier d'entreprise neuf, par le biais de l'étude de quatre villes : Lille, Marseille, Lyon, Toulouse. Chacun de ces marchés sera présenté à la fois par un développeur et par un investisseur.

- **Alain SCHORI, BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION**

Nous allons ici procéder à une présentation générale du marché de l'immobilier d'entreprise neuf dans 16 villes françaises. Jusqu'à 2007, le bilan pour ce secteur était bon ; cependant à partir de cette date de nombreux nouveaux programmes ont été lancés, alors même que la demande n'augmentait pas. En 2009, nous sommes donc naturellement arrivés à une situation où 999 000 m² sont disponibles ou le seront dans les 6 mois, alors que les transactions ne portent que sur 455 000 m². Cependant, le marché devrait se réguler courant 2010, les stocks s'écouler, car le neuf continue d'être prisé par les entreprises et qu'il existe peu de mises en chantier actuellement. Dès 2011 la production pourrait même être relancée.

A. Lille

- **Vincent MARTIN - BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION**

En 2009, 120 000 m² d'immobilier neuf d'entreprise devraient s'écouler, sur un stock total de 310 000 m² disponibles ; il existe donc deux ans et demi de stocks, et donc un surstock passager. Cependant, en 2010 certains quartiers verront l'arrêt de nouvelles mises en chantier, alors que dans le secteur d'Euralille on se concentrera sur l'écoulement du stock actuel. De plus, alors que les investisseurs et que les utilisateurs deviennent de plus en plus sensibles au respect de l'environnement dans la construction, Euralille semble

concentrer la majorité de l'offre de qualité, alors qu'elle concentre 360 000m², sur une surface totale de près de 4 millions de m² pour l'ensemble lillois.

- **Christophe Sirot - CODIC FRANCE**

Le marché lillois est tiré par Euralille, et plus généralement, le développement des marchés régionaux est tiré par certains grands projets. Cependant, dans le contexte actuel, il est important de développer de nouveaux modes de collaboration entre opérateurs et aménageurs, de retrouver une qualité de dialogue.

Les investisseurs ont quelque peu perdu leur rôle de développeur des marchés régionaux ; or il y existe des locataires de qualité, qui cherchent à investir dans le neuf, étant donné l'obsolescence des constructions existantes et leurs nouvelles aspirations environnementales.

Le marché lillois est par ailleurs un marché régional assez classique, assez peu volatile. De plus, avec la problématique du développement durable qui se développe, le parc immobilier devrait gagner en qualité.

B. Marseille

- **Pascal SCHORI - BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION**

Il y a 63 000 m² disponibles à un an sur Marseille, dont 18 000 m² sur EUROMED seul. Pour comparaison, il y avait en 1999 20 000m² disponibles ; sur dix ans, ce sont 200 000 m² qui ont été commercialisés, et en 2010 10 000m² devraient être livrés sur Euromed.

- **François JALINOT – EPA EUROMEDITERRANEE.**

Il existe un « effet retard » de la part des investisseurs. Tous les projets sur le front de mer sont en cours et seront livrés dans les trois ans à venir. Le développement devrait cependant se poursuivre en 2013 avec Marseille Capitale Européenne de la Culture ; cet événement entraînera le développement de grands projets, en particulier la construction d'équipements : un musée, un hôpital de 500 lits, une école d'infirmières, des laboratoires...

Les grandes opérations en cours sont :

- Euromed Center, qui compte 45 000 m². Les investisseurs et les développeurs ont été pris par la crise, mais le début du chantier devrait quand même avoir lieu courant 2010. L'enjeu est d'amener aux investisseurs des utilisateurs potentiels, mais ici ils semblent exister, alors que la demande publique est forte (collectivités, services publics etc....) et que Marseille, en tant que capitale régionale, attire des banques, des assurances nécessitant des locaux. La demande d'immobilier neuf est donc soutenue.
- Les quais d'Arenc, qui regroupent des bureaux et des logements, Il s'agit ici d'un développement plus vertical, plus durable également. C'est un projet qui prend part à un mouvement plus général : redécouvrir la ville dans la ville, en particulier des espaces délaissés mais faciles d'accès. L'idée est également de marquer la notion de quartier d'affaires global, regroupant bureaux, logements, commerces et culture.

L'extension d'EUROMED I est presque terminée, à présent il s'agit d'accompagner les investisseurs dans la renaissance de Marseille. Ainsi, le projet de François Leclerc en 2007, qui regroupe 70 Ha d'extension vers le Nord de la ville va dans ce sens. On assiste ici au développement du « Grand Marseille » : l'axe Aix-Marseille-Aéroport Marignac. EUROMED se doit donc d'être le centre d'une agglomération millionnaire, d'être un pôle tertiaire accompagnant le pôle industriel. Le projet de François Leclerc est axé vers la hauteur, et prévoit la construction de trois autoroutes, et d'extensions des transports en commun (métro tramway). Il comprend également une « coulée verte », qui serait la colonne vertébrale du projet et permettrait une qualité de vie incomparable. Au final, le développement de la façade méditerranéenne d'EUROD s'étendrait sur 170 Ha.

C. Toulouse

- **Thierry Riba - GE REAL ESTATE**

L'offre disponible à un an à Toulouse est de 170 000m², dont 130 000m² sur le secteur ouest-sud-ouest de la ville. Les projets sont plutôt à l'arrêt actuellement, mis à part quelques projets spécifiques, comme le développement de pôles de compétitivité dans le sud, la ZAC de Balma, et dans l'ouest, à Basso Combo et Blagnac.

Les investisseurs doivent commencer par vendre les immeubles déjà achetés, et on doit donc développer la collaboration entre promoteurs, investisseurs et collectivités locales. Nous ne sommes plus au creux de la vague : les demandes sont là. Le mouvement existe, le problème est d'écouler le stock actuel. Il est donc nécessaire de coordonner le développement des villes, en particulier en développant le contact en amont avec les investisseurs. Il faut donc prévoir le futur toulousain.

- **Alain Schori - BNP PARIBAS Real Estate Transaction**

L'investissement est certes touché par la crise, mais attention à ne pas globaliser ce constat : certains marchés restent actifs même en temps de crise. Il existe quand même un grand intérêt en le marché toulousain, qui, en nombre de transactions, a relativement bien résisté à la crise.

D. Lyon

- **Alain Schori - BNP PARIBAS Real Estate Transaction**

L'offre de neuf à Lyon s'élève à 180000 m² au total, dont 6 000 m² à la Part Dieu, même si 2010 ne devrait pas voir le lancement de nouveaux projets. 300 000 m² sont en projet, dont 70 000 à la Part-Dieu.

- **Marc Balay Directeur Général Adjoint SOGELIM STEINER DEVELOPPEMENT**

Il existe actuellement une vraie prise de conscience de l'importance de prendre en compte l'aspect développement durable dans les nouveaux projets. Une évolution dans ce sens est par exemple la verticalité. Les trois piliers du développement durable sont : écologie, économie, social ; il faut arriver à développer des tours acceptées par les utilisateurs, offrant une véritable qualité de vie.

Lyon avance dans ce sens, et souhaiterait par ailleurs devenir une véritable capitale régionale.

Conclusion

- **Alain Schori - BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION**

Il faut rester confiant quant à l'écoulement des produits actuels : les bons produits continueront à se vendre.

*Compte rendu rédigé par Geoffroy de Sainte Marie
Etudiant de la Chaire Immobilier ESSEC-BNP Paribas Real Estate*