

LE FAX



MARCHÉ DES BUREAUX 2009 : LA REPRISE SE FAIT ATTENDRE

En février, les acteurs du marché de l'immobilier tertiaire, en particulier l'Observatoire des bureaux de la métropole lilloise, ont livré leurs bilans pour l'année 2009. Lille y apparaît toujours en 2^e place de province derrière Lyon.

La métropole a mieux résisté que la plupart de ses concurrents français en affichant une baisse des transactions limitée à 14% (Lyon -34%, Nantes -21%...).

En 2009, 110 100m² de bureaux ont ainsi été commercialisés, neuf et seconde main confondus, auxquels s'ajoutent 30 000m² de comptes propres (locaux construits pour le maître d'ouvrage).

Le volume global a diminué, mais le nombre de transactions annuelles est identique (410 contre 419 en 2009).

Les bureaux neufs ont connu leur meilleur score depuis 2002 (41 000m² commercialisés), grâce à une offre importante, de qualité et diversifiée.

En termes de répartition géographique, Lille retrouve son dynamisme en passant de 25% des transactions en 2008 à 41% en 2009 (31% en centre ville et 10% à Euralille). Villeneuve d'Ascq 21%, les grands boulevards 15% et Roubaix Tourcoing 14% restent des territoires recherchés.

La croissance du stock de m² disponibles est importante: le chiffre record de 160 000m² commercialisables en seconde

main inquiète les professionnels. Cette croissance est notamment due à la faible différence des prix entre neuf et seconde main.

Le stock de surfaces neuves disponibles immédiatement ou livrables sous trois mois (92 000m²) a progressé de façon plus modérée, alors que les surfaces en construction chutaient de 48 000m² fin 2008 à 5 500m² fin 2009.

Le tarif moyen de location des bureaux, neuf et seconde main confondus, a peu augmenté de 125 euros HT/m²/an en 2008 à 128 en 2009.

Les acteurs du tertiaire prévoient pour 2010 un volume de transactions assez similaire à 2009.

Dans ce contexte, la métropole lilloise et la Côte d'Opale se sont regroupées dans un très beau stand commun, sous la bannière Northern France, à la 21^e édition du Marché international des professionnels de l'immobilier tertiaire (Mipim) à Cannes: une synergie nouvelle qui apporte une touche d'optimisme dans la morosité ambiante.

Chantal Delahoutre

BLOC NOTES

URBACT JOINING FORCES

→ Le groupe de travail européen URBACT Joining forces, que l'Agence anime, a tenu son dernier séminaire thématique à Bruxelles les 8, 9 et 10 mars, sur le thème de l'attractivité. La réunion a aussi été l'occasion de tirer les conclusions de deux années de travail sur la gouvernance des aires métropolitaines, en vue de la conférence finale qui devrait se tenir à Lille en mai prochain.

ÉCHELLES ET COHÉSION TERRITORIALES

→ Dans le cadre des débats sur l'avenir de la politique de cohésion (après 2013), la Direction générale de la politique régionale de la Commission européenne organisait le 12 mars un séminaire sur les échelles d'intervention dans la cohésion territoriale. L'Agence représentant Lille Métropole y est intervenue au nom du réseau Eurocities. Elle a suggéré que soit mieux prise en compte l'échelle métropolitaine dans la conception et la mise en œuvre des programmes opérationnels avec une responsabilité accrue des collectivités locales.

CLUB DES ACTEURS DU LOGEMENT

→ Le 18 mars, le Club des acteurs du logement de Lille Métropole a tenu un débat autour de deux études présentées l'une par la SAEM Euralille « enquête sur les habitants d'Euralille en 2009 », l'autre par l'Agence « étude sur les marchés immobiliers dans les territoires belges de l'Aire métropolitaine de Lille ». Les membres du Club ont également été associés au projet d'une note de conjoncture sur l'habitat que l'Agence et Lille Métropole Communauté urbaine mettent en place conjointement.

CINQ ÉTUDES EN LIGNE

→ L'Agence met en ligne sur son site cinq études récentes :

- « Les dynamiques économiques : forces en présence et perspectives. Analyse quantitative » ;
- « L'inventaire des éco-entreprises dans l'arrondissement de Lille », avec l'expertise de l'APIM et de Cd2e ;
- « L'industrie des réunions dans la métropole lilloise : offre début 2010, activité des lieux d'accueil en 2009 » dans le cadre de l'Observatoire de l'industrie des réunions ;
- « L'emploi salarié privé associatif dans l'arrondissement de Lille en 2008 », dans le cadre de l'Observatoire partenarial de l'économie ;
- « Les cadres des fonctions métropolitaines, le dynamisme lillois à l'aune des évolutions nationales », en collaboration avec l'Insee, Pages de Profils n°69.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT

→ Martine AUBRY, présidente de LMCU, procédera à l'installation du Conseil de développement partiellement renouvelé ce 1^{er} avril. Le Conseil sera désormais composé de 180 membres répartis en trois collèges (économique, sociétal et personnes physiques). Sa moyenne d'âge (48 ans), la part des femmes (35,5%) et des jeunes (plus de 11%) sont en légère hausse. Les nouveaux membres bénéficieront d'une séance d'intégration avec les membres du Bureau, afin de faciliter leur mise à l'œuvre dans les différents groupes de travail et commissions.



URBANISME COMMERCIAL : UNE DÉCENNIE DE PROJETS

L'Agence vient de publier un bilan 2000-2008 de l'activité des Commissions départementale et nationale d'équipement commercial (CDEC et CNEC), chargées d'examiner les projets commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

Cette période a été très dynamique pour le grand commerce de l'agglomération : 580 000 m² de surface de vente ont été demandés, soit l'équivalent, chaque année, d'un centre commercial de la taille d'Englos Les Géants. Mais le rééquilibrage souhaité du commerce au profit des espaces urbains n'est pas atteint, car la demande en faveur des espaces périurbains reste prégnante (60% des surfaces déposées).

Le Schéma de développement et d'urbanisme commercial (SDUC), adopté en 2000, a eu une réelle influence et a permis de pondérer les effets de cette demande. Les trois quarts des projets autorisés en CDEC, soit 370 000 m², respectent ainsi ses principes.

Mais un quart des projets, soit 30% des surfaces autorisées, s'écartent de ces orientations ou s'y opposent. Pour deux raisons essentielles :

- l'insistance des porteurs de projets après un premier refus de la CDEC, sans réelle discussion entre eux et les collectivités ;
- la prise en compte des logiques économiques, toujours favorables au développement de l'offre.

Le paysage de l'agglomération a été transformé : grands projets des centres-villes de Lille, Roubaix et Tourcoing, extension du réseau de supermarchés sur tout le territoire, renforcement des principaux pôles existants et émergence de nouveaux pôles spécialisés. La période 2000-2008 voit notamment la confirmation de l'attractivité du cœur urbain de l'agglomération (près de la moitié des surfaces demandées) et l'émergence de la couronne sud (avec notamment les pôles de Seclin et de Faches-Thumesnil).

Aujourd'hui, la réforme de l'urbanisme commercial change la donne avec l'installation de nouvelles commissions départementale et nationale d'aménagement commercial (CDAC et CNAC) qui doivent se prononcer à partir de critères relevant uniquement de l'aménagement du territoire et de l'environnement (et non plus de l'économie). Cette réforme va se poursuivre avec le renforcement attendu du rôle du SCOT en matière commerciale. L'élaboration du SCOT de Lille Métropole sera donc l'occasion de repréciser la stratégie métropolitaine de développement commercial en s'appuyant sur ces nouveaux outils.

Emma Raudin

GÉRARD GABILLARD

Directeur général adjoint de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

Je quitte à la fin du mois mes fonctions à l'Agence pour un monde inconnu : la retraite. Dès lors, chaque réunion est un peu une « dernière », dernière réunion du club des acteurs du logement, dernière réunion de la commission du SCOT... et comme toujours, bon nombre de participants, qui souvent me connaissent de longue date, me posent la question rituelle : que vas-tu faire après ? Question presque toujours suivie d'une seconde : vas-tu rester dans le Nord ? Vas-tu rester à Lille ?

Pourquoi cette question récurrente que l'on ne pose sans doute pas dans ces termes et avec autant d'insistance dans d'autres régions ?

Parisien d'origine, je suis arrivé à Lille en 1975, recruté par Bruno de Rouvre directeur du CETE de Lille, venu faire son « marché » de jeunes diplômés à l'atelier d'aménagement de l'ENPC pour monter la division Aménagement Urbanisme qui se créait. Et déjà, le chef de service, ancien divisionnaire quelque peu méfiant, posait cette question à ceux qui venaient de l'extérieur : allez-vous rester dans le Nord ? Sous entendu, n'allez vous pas repartir aussi vite que vous êtes venu si vous trouvez un travail à Paris qui vous convienne ?

Cette peur n'était pas sans fondement. L'administration du Nord - Pas de Calais accueillait essentiellement des jeunes fonctionnaires venus du sud dont la stratégie consistait à essayer de retourner sur leur lieu d'origine le plus rapidement possible au fil des changements de poste.

Moi, je suis resté, je me suis ancré à Lille que j'avais choisi, car c'était le poste le plus près de Paris que j'avais trouvé. Et d'ailleurs pourquoi partir ? J'ai travaillé successivement au CETE de Lille, à la DRE Nord - Pas de Calais et à l'Agence, à chaque fois sur des dossiers qui ont marqué l'histoire de l'urbanisme de notre pays ou de notre territoire.

Au CETE, c'était la grande période de l'urbanisme d'État. L'équipe participait à l'élaboration des principales politiques d'aménagement nationales. Réforme du financement du logement de 1977 qui reste aujourd'hui encore le socle de notre système. Mobilisation sans précédent sur le phénomène de périurbanisation conclu par le rapport Mayoux dont l'enterrement, avant d'avoir été officiellement présenté, a scellé l'abandon

des grandes opérations d'aménagement publiques et laissé libre cours au développement périurbain. Déjà, le fonctionnement en réseau avec les autres équipes des CETE créait les conditions d'une réflexion ouverte sur l'extérieur particulièrement riche : les « fortiches » du foncier, c'était à Metz ; du logement, c'était à Lyon...

À la DRE, c'est l'époque de la décentralisation, de la mise en place des contrats de plan État-Région ambitieux. La région était à la pointe des réflexions sur le contenu et les outils de mise en oeuvre de ces contrats. C'est la création des contrats d'agglomération qu'il a fallu inventer, puis gérer ; c'est la mutualisation des capacités de réflexion avec la création de l'Observatoire régional de l'Habitat et de l'Aménagement du Nord - Pas de Calais, dont on peut s'interroger de la pertinence de la récente suppression dans un contexte où l'avenir n'a jamais été aussi incertain. C'est une période de dialogue entre l'État et la Région très constructive, dont la qualité tient autant à celle des personnes qui travaillaient ensemble au redressement d'une situation difficile qu'à la nécessaire coopération entre les institutions.

À l'Agence, c'est l'aide à la prise de décision de la compétence habitat par la Communauté urbaine, avec la réalisation du Programme local de l'habitat, un travail finement tissé par Alain Cacheux au cours de réunions avec chacun des maires du territoire. Pour finir, aujourd'hui, c'est la remise en chantier du Schéma directeur pour élaborer le futur SCOT de la métropole.

À chaque fois, j'ai eu la chance de travailler au sein d'équipes particulièrement dynamiques, intelligentes, où sans cesse les certitudes étaient remises en cause, condition essentielle pour ne pas sombrer dans une routine déqualifiante, et surtout j'ai toujours travaillé avec un large partenariat, tant public que privé, indispensable pour traiter de problèmes particulièrement complexes que ceux du logement, de la ville, qui fait fi des clivages souvent artificiels entre les « bons » et les autres avec, là encore, des rapports humains particulièrement chaleureux.

Le travail n'est pas fini. Alors pourquoi partir ? La métropole, le Nord - Pas de Calais ont connu de grands changements positifs, mais les difficultés demeurent. L'avenir reste plus que jamais à inventer.

L'Agence de développement
et d'urbanisme de
Lille Métropole

299, Boulevard de Leeds
59777 EURAILLE
T. : (33) 03 20 63 33 50
F. : (33) 03 20 63 73 99

agence@lille-metropole-2015.org
www.lille-metropole-2015.org

LE FAX

Directeur de publication : **Nathan Starkman**
Responsable d'édition : **Gérard Gabillard**
Coordination, contact et documentation :
Armelle Devalleé - 03 20 63 33 59
Rédaction : **Agence**
Maquette : **Jean-François Breitenbach**
Impression : **AD Concept**

ISSN : 1633-6658