

OCTOBRE 2008

NUMÉRO

2

L'immobilier d'entreprise



La CCI et l'AULAB ont réalisé une étude chiffrée du marché de l'immobilier d'entreprise, et ont effectué un travail de recensement des locaux d'activité disponibles sur l'arrondissement (locaux d'activités et de bureaux) dont les résultats vous sont présentés dans cette publication. Ce document s'adresse à l'ensemble des acteurs locaux et nationaux, aux institutionnels, aux responsables de l'aménagement ainsi qu'aux professionnels de l'immobilier d'entreprise.



◦ REPÈRES

- Une entreprise fait face tous les trois ans à une problématique immobilière.
- L'offre de bureaux est peu performante et peu qualitative sur le territoire.
- Le niveau des transactions est très faible.

◦ QU'EST-CE QUE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ?

L'immobilier d'entreprise concerne l'ensemble des bureaux et des locaux d'activités (locaux industriels et artisanaux, et locaux de stockage), dont la nature, l'implantation, les transformations et le renouvellement agissent en profondeur sur l'identité des territoires environnants.

Répartis selon des critères géographiques parfois différents de ceux qui régissent l'habitat, ils engendrent des besoins de services et d'infrastructures de transport. Construits à des époques différentes, suivant des concepts évolutifs, ils sont des éléments marquant les paysages urbains et ruraux d'une région, en même temps qu'une composante majeure de l'aménagement du territoire.

L'immobilier d'entreprise est à ce titre un élément essentiel de l'attractivité d'un territoire et un facteur de développement économique générateur d'emplois.

Source : Conseil Économique et Social de la Région Île-de-France – Rapport sur l'immobilier d'entreprise en Île-de-France et l'aménagement du territoire, Tome 2 : les locaux et les zones d'activités.



La problématique immobilière pour les entreprises

Augmenter ses capacités de production, se rapprocher de ses clients, améliorer la productivité et les systèmes de communication, rationaliser les coûts de fonctionnement entre différents sites d'activité, derrière chacun de ces objectifs se cache en réalité un enjeu en lien avec la problématique immobilière : augmenter une surface de production, ouvrir de nouvelles agences ou des bureaux commerciaux, intégrer des locaux équipés des dernières technologies, rassembler différents sites et activités en un seul point.

L'immobilier est une des étapes obligatoires pour une entreprise lors de son

développement économique. Les professionnels de ce secteur d'activité considèrent d'ailleurs qu'**une société fait face tous les 3 ans à une problématique immobilière.**

Outre le dynamisme économique d'un territoire, l'accès à une offre de bâtiments et de locaux d'activités de qualité représente une opportunité de pouvoir apporter aux entreprises des possibilités de développement au travers de sites pour s'implanter.



État des lieux de l'offre

La CCI et l'ensemble des partenaires du développement économique ont mis en place une campagne de recensement des produits immobiliers disponibles sur l'arrondissement.

À partir des informations recueillies, il est aujourd'hui possible de dresser un premier état des lieux du marché sur l'arrondissement de Béthune.

Pour une meilleure lisibilité, les produits immobiliers sont rassemblés en deux grandes catégories : les bureaux et les locaux d'activités (entrepôts, ateliers et locaux mixtes).

Petit rappel sur l'arrondissement de Béthune :

- près de 300 000 habitants,

- Près de 4 200 entreprises industrielles, de commerce et de services,
- Plus de 90 000 salariés,
- L'arrondissement de Béthune est le plus industriel du Nord Pas-de-Calais (1/3 des effectifs de l'industrie régionale),
- Plus de 10 000 emplois créés en 15 ans dans l'industrie.

La Région Nord Pas-de-Calais c'est :

- 100 millions de consommateurs dans un rayon de 300 km,
- 1^{re} région de France pour les investisseurs étrangers,
- 3^e région de France par le poids économique.

○ PETIT LEXIQUE

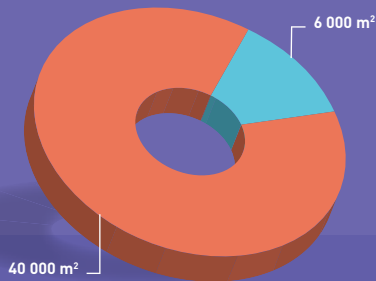
- **BÂTIMENTS EN BLANC**
Locaux ou surfaces destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisateur final lors du démarrage du projet.
- **BÂTIMENTS NEUFS OU DE "PREMIÈRE MAIN"**
Nouvelles constructions, mais également restructurations lourdes ayant fait l'objet d'un permis de construire.
- **BÂTIMENTS DE SECONDE MAIN**
Opérations immobilières préalablement occupées, remises sur le marché et relouées. Il s'agit de surfaces proposées en l'état ou après une simple rénovation.
- **STOCK VACANT/STOCK IMMÉDIAT**
Ensemble des surfaces immédiatement disponibles et actuellement offertes à la commercialisation (vente ou location).
- **TAUX DE VACANCE**
Ratio mesurant le rapport entre le stock immédiat et le parc total de locaux existants.
- **BUREAUX**
Tout ou partie d'un immeuble pouvant être loué ou acheté en tant que bureaux commerciaux indépendants.
- **LOCAUX D'ACTIVITÉS**
Entrepôts, ateliers ou locaux mixtes.
- **ENTREPÔTS**
Tout ou partie d'un bâtiment pouvant être loué ou acheté en tant que locaux indépendants, définis par une proportion de bureaux inférieure à 30 % et dont les caractéristiques physiques sont : surfaces en rez-de-chaussée ou étages avec rampes d'accès, hauteur sous plafond supérieure à 5 m, charge au sol supérieure à 2 tonnes/m², accès camion de plus de 19 tonnes par porte camion ou quai de déchargement.
- **ATELIERS**
Tout ou partie d'un bâtiment pouvant être loué ou acheté en tant que locaux indépendants, définis également par une proportion de bureaux inférieure à 30 %, mais ne répondant pas aux exigences techniques de l'entrepôt.
- **LOCAUX MIXTES**
Tout ou partie d'un bâtiment pouvant être loué ou acheté en tant que locaux indépendants, définis par une proportion de bureaux supérieure à 30 %.

L'offre immobilière (au 10/12/2007) sur l'arrondissement de Béthune

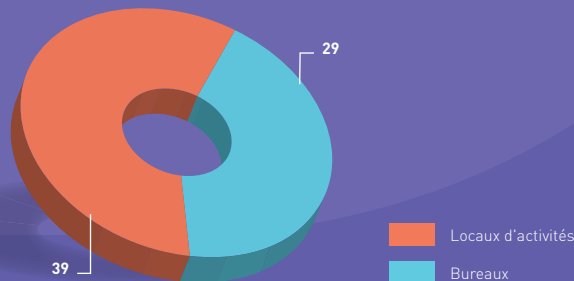
○ RÉPARTITION DE L'OFFRE DE BÂTIMENTS ENTRE LOCAUX D'ACTIVITÉS (ENTREPÔTS, ATELIERS) ET BUREAUX

Locaux d'activités		Bureaux		Total	
Surface en m ²	% sur total de l'offre	Surface en m ²	% sur total de l'offre	Surface en m ²	répartition
40 000	87 %	6 000 m ²	13 %	46 000 m ²	100 %
Nombre d'offres	% sur total de l'offre	Nombre d'offres	% sur total de l'offre	Nombre d'offres	% sur total de l'offre
39	57 %	29	43 %	68	100 %

• RÉPARTITION DE L'OFFRE DE BÂTIMENTS (EN SURFACE)



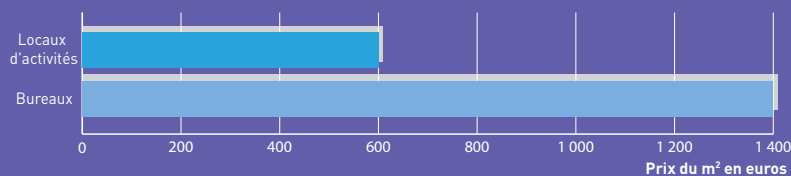
• RÉPARTITION DE L'OFFRE DE BÂTIMENTS (EN NOMBRE D'OFFRES)



○ MOYENNE DES PRIX DU M² À L'ACHAT SUR BÉTHUNE

	Prix/m ² ⁽¹⁾
Locaux d'activités	600 euros
Bureaux	1 400 euros

⁽¹⁾Moyenne des prix hors charges/m² sur l'ensemble des produits disponibles à l'achat recensés



○ PRIX DU M² À LA LOCATION SUR DIFFÉRENTS ARRONDISSEMENTS



	Béthune	Arras	Lille
	Loyer/m ² ⁽¹⁾	Loyer/m ² ⁽²⁾	Loyer/m ² ⁽³⁾
Locaux d'activités	45 à 50 euros	40 à 45 euros	35 à 50 euros
Bureaux	105 à 110 euros	110 à 115 euros	90 à 150 euros

⁽¹⁾Moyenne des Loyers hors charges/m²/an sur l'ensemble des produits disponibles à la location recensés

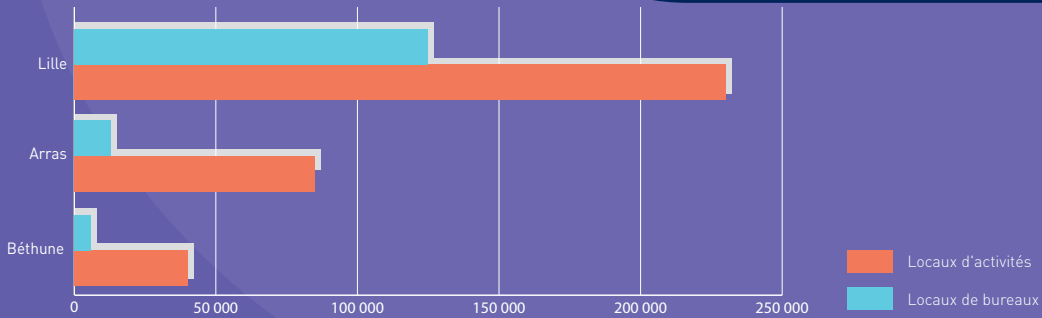
⁽²⁾Source : CCI Arras

⁽³⁾Source : CB Richard Ellis/Market View/2007. Les loyers retenus ne concernent que les locaux anciens ou récents. Loyers hors charges/m²/an

○ SURFACES DISPONIBLES DE LOCAUX NEUFS

	Béthune	Arras	Lille
	Surface disponible	Surface disponible	Surface disponible
Locaux d'activités	40 000 m ²	85 000 m ²	230 000 m ²
Bureaux	6 000 m ²	13 000 m ²	125 000 m ²

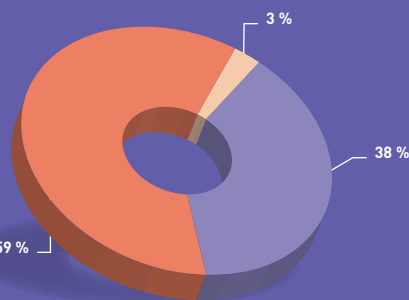
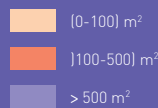
• SURFACE DISPONIBLE EN M²



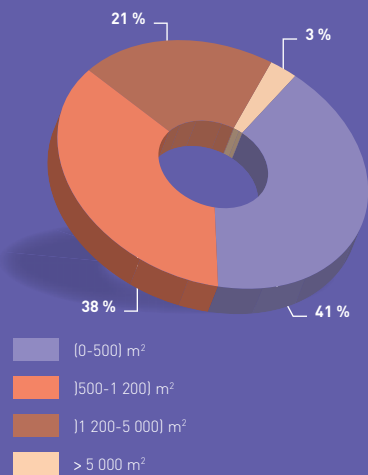
○ TYPOLOGIE DE L'OFFRE DE L'ARRONDISSEMENT DE BÉTHUNE

• RÉPARTITION DE L'OFFRE DE BUREAUX EN SURFACE

[0-100] m ²	38 %
]100-500] m ²	59 %
> 500 m ²	3 %



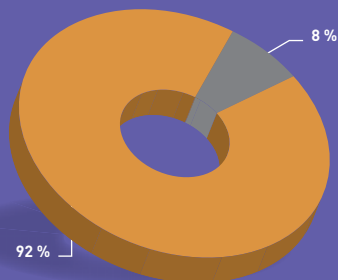
• RÉPARTITION DE L'OFFRE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN SURFACE



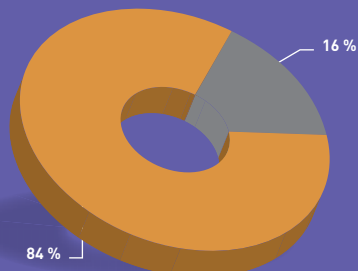
[0-500] m ²	41 %
]500-1 200] m ²	36 %
]1 200-5 000] m ²	21 %
> 5 000 m ²	3 %

	Neufs		Seconde main	
	Surface en m ²	% de l'offre	Surface en m ²	% de l'offre
Locaux d'activités	3 000	8	37 000	92
Bureaux	1 000	16	5 000	84
Total	4 000	9	42 000	91

• RÉPARTITION DE L'OFFRE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



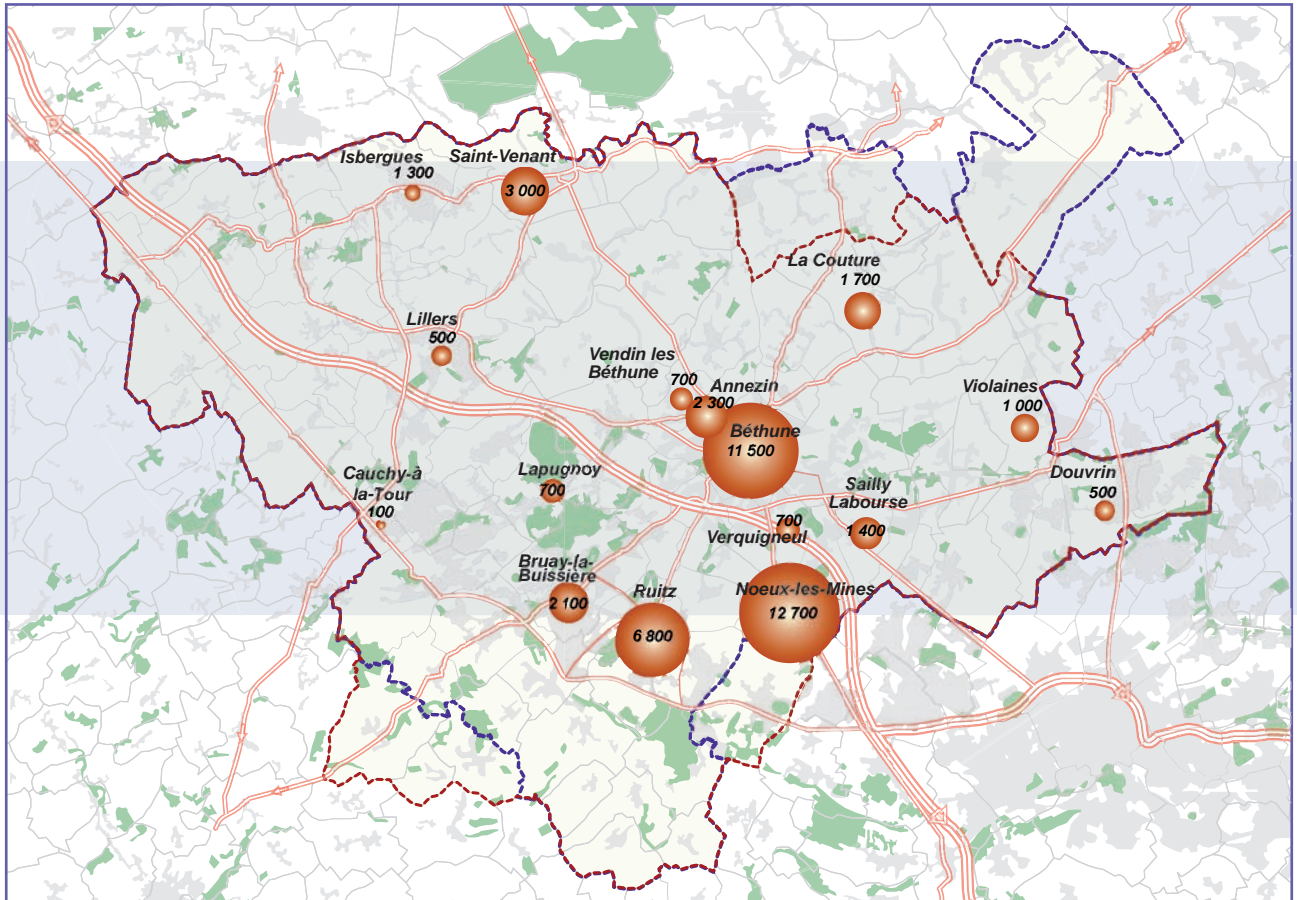
• RÉPARTITION DE L'OFFRE DE BUREAUX



Neuf Seconde main

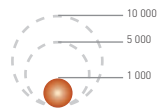
LOCALISATION DE L'OFFRE : QUELS SONT LES PRINCIPAUX SITES DISPONIBLES ?

• L'OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE DISPONIBLE AU 1^{ER} TRIMESTRE 2008 EN M² (BUREAUX ET LOCAUX D'ACTIVITÉS CONFONDUS)



- Périmètre de l'Aulab
- Limites de l'arrondissement de Béthune
- Limites communales

Volume d'immobilier d'entreprise disponible en m² par commune en 2008



Réalisation : AULAB 2008/Sources : CCI de Béthune, AULAB 2008

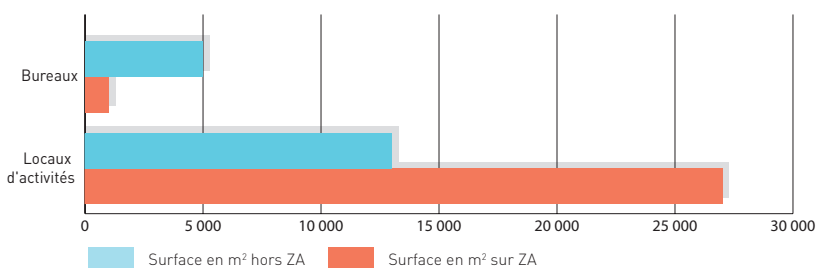


• ZA/HORS ZA

	Nombre offres		Répartition		Surface en m ²		Répartition	
	En ZA	Hors ZA	En ZA	Hors ZA	En ZA	Hors ZA	En ZA	Hors ZA
Locaux d'activités	20	19	51 %	49 %	27 000	13 000	68 %	32 %
Bureaux	4	25	14 %	86 %	1 000	5 000	17 %	83 %
Total	24	44	35 %	65 %	28 000	18 000	61 %	39 %

ZA : zones d'activités

• RÉPARTITION DE L'OFFRE (EN SURFACE) DE BUREAUX ET DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN ZA ET HORS ZA





État des lieux de la demande

En parallèle du recensement de l'offre immobilière, la CCI et les partenaires du développement économique accompagnent

les entreprises dans leurs recherches de locaux. Ces recherches permettent également de mieux comprendre le profil

du marché et d'identifier la typologie des locaux recherchés sur l'arrondissement.

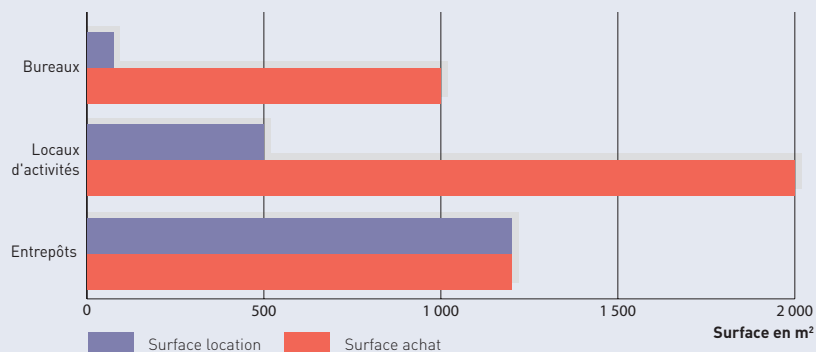
• LES PRINCIPALES TYPOLOGIES DE RECHERCHE

Moyenne des surfaces recherchées ⁽¹⁾		Surface achat		Surface location	
Entrepôts		1 200 m ²		1 200 m ²	
Locaux d'activités	Ateliers	2 000 m ²	1 750 m ²	500 m ²	400 m ²
	Bureaux		250 m ²		100 m ²
Bureaux		1 000 m ²		75 m ²	

⁽¹⁾Moyennes réalisées à partir des demandes recensées par la CCI de l'arrondissement de Béthune



• MOYENNE DES SURFACES RECHERCHÉES



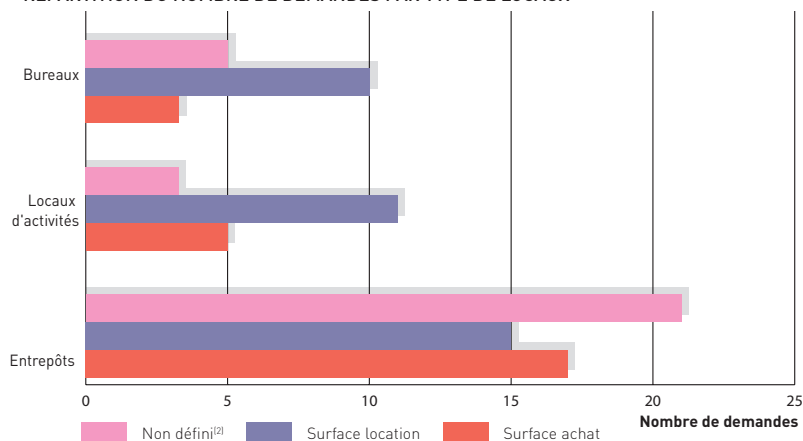
• NOMBRE DE DEMANDES⁽¹⁾

	Achat	Location	Non défini ⁽²⁾	Total
Entrepôts	17	15	21	53
Bureaux	3	10	5	18
Locaux d'activités (ateliers + bureaux)	5	11	3	19

⁽¹⁾Offre recensée par la CCI de l'arrondissement de Béthune. ⁽²⁾Le type de recherche (achat, location) n'est pas défini ou précisé



• RÉPARTITION DU NOMBRE DE DEMANDES PAR TYPE DE LOCAUX



L'offre de premier hébergement

Afin de permettre aux créateurs d'entreprise d'héberger leurs entreprises, les collectivités locales en charge du développement économique ont réalisé et administrent un certain nombre de pépinières.

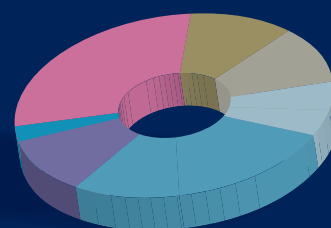
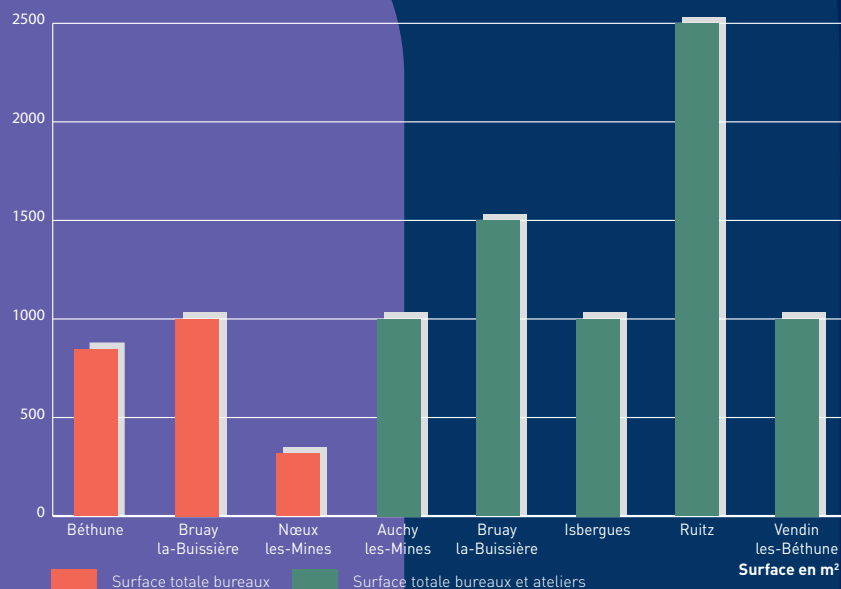
Ces bâtiments permettent d'accueillir les créateurs durant les premières années d'existence de leur projet. En cas de succès de celui-ci, ce premier pas est suivi d'un déménagement vers un autre local d'activité permettant le développement de l'entreprise.

Cette offre participe donc au développement économique endogène de l'arrondissement. C'est-à-dire qu'elle permet aux entreprises d'un territoire de se développer sur celui-ci. Or c'est ce développement endogène qui permet d'attirer des entreprises d'autres régions ou d'autres pays en mettant en avant le dynamisme du territoire.

Commune	Nom de la pépinière	Surface totale	Type
Béthune	Centre Fleming	450 m ²	Bureaux
Béthune	Centre d'Affaires de l'Horlogerie	400 m ²	Bureaux
Bruay-La-Buissière	SCI Bruaysienne	1 000 m ²	Bureaux
Nœux-les-Mines	Pépinière "Maison de l'Initiative, de la Créativité et de l'Emploi"	300 m ²	Bureaux
Auchy-les-Mines	Pépinière de la Porte des Flandres	1 000 m ²	Bureaux et Ateliers
Bruay-La-Buissière	Centre Initia	1 500 m ²	Bureaux et Ateliers
Isbergues	Centre d'Affaires du Mont de Cocagne	1 000 m ²	Bureaux et Ateliers
Ruitz	Village d'entreprises	2 500 m ²	Bureaux et Ateliers
Vendin-les-Béthune	Centre de Services et d'Artisanat Multi-Entreprises	1 000 m ²	Bureaux et Ateliers

Avec un nombre de création d'entreprises en forte hausse depuis 2002 (318 créations en 2002 contre 536 en 2006), l'arrondissement de Béthune met ce dynamisme au cœur de son développement.

• RÉPARTITION DE L'OFFRE DE PREMIER HÉBERGEMENT





Perspectives

REMARQUES GÉNÉRALES

- Un parc immobilier vieillissant : 96 % des bâtiments sont de seconde main, et ne correspondent plus aux demandes actuelles en terme "d'évolutivité" ou de niveau d'équipement.
- Des niveaux de loyers en décalage avec la qualité des produits : les prix au m² sur l'arrondissement sont en phase avec ceux des bassins économiques voisins. Cependant, la qualité des biens proposés diffère beaucoup (en moyenne plus de 30 % du parc disponible est neuf sur Lille et Arras, contre moins de 5 % sur l'arrondissement).

BUREAUX

- Une disponibilité de produits tertiaires très insuffisante : par rapport à celle des territoires voisins et au niveau de demande observée, la disponibilité est faible. De plus, il existe là encore un décalage important entre les critères de recherche et la qualité des biens proposés (équipement, emplacement, parkings...)

BÂTIMENTS

- Un manque de locaux de type "mixtes" (ateliers et bureaux) : Ces biens sont pourtant activement recherchés par les entreprises en développement,

notamment par celles qui quittent les ateliers des pépinières d'entreprises.

- Des surfaces disponibles en zone d'activités : 65 % des surfaces disponibles sont sur des zones d'activités, même si cela ne représente que 40 % des offres. Ce phénomène s'explique par l'importance des offres de "sous location" de surfaces proposées par des industriels qui n'exploitent pas l'intégralité de leurs bâtiments.



Agence d'Urbanisme de l'Arrondissement de Béthune

Centre Jean Monnet - Avenue de Paris - BP 50594 - 62411 Béthune Cedex - Tél : 03 21 56 11 42 - Fax : 03 21 56 17 03 - contact@aulab.fr - www.aulab.fr
 CCI de l'arrondissement de Béthune - 24, rue Sadi Carnot - 62400 Béthune - Tél : 03 21 64 64 64 - Fax : 03 21 56 36 08 - contact@bethune.cci.fr - www.bethune.cci.fr
 Directeur de publication : le Président Alain Wacheux. ISSN en cours

