

Immobilier d'entreprise : « L'offre crée la demande »

Interview Antoine Viallet, responsable de la filière locaux professionnels à la Fnaim, cible l'attractivité de l'agglomération. Mardi, elle sera au cœur de l'Observatoire immobilier réuni à Neptune

Toutes les familles de l'immobilier, issues des fédérations professionnelles, de l'Observatoire immobilier de Provence (OIP), se réuniront demain, mardi, au Palais Neptune.

Six mois après Saint-Raphaël, Toulon sera l'hôte de ce baromètre du marché immobilier du Var pour l'année 2013. Comment se porte le marché de l'ensemble du secteur ? Les prix des loyers sont-ils à la hausse ou à la baisse ?

Les données statistiques, émanant de la délégation territoriale varoise OIP, présidée par Gilles Pernot, traduisent, au fil des ans, des tendances. Elles ne manqueront pas d'intéresser l'ensemble des représentants de l'ensemble des fédérations professionnelles, notamment la Fnaim ou encore le BTP.

Après la dernière table ronde sur le logement social, celle de Toulon portera sur l'immobilier d'entreprise, et ses 600 millions d'euros investis à titre privé, dans les projets phares de l'aire toulonnaise (lire ci-dessous). Rencontre avec Antoine Viallet, responsable de la



« La force de TPM depuis 10 ans est d'avoir préparé le terrain ». (Photo DR)

Fnaim entreprises Var, porte-parole de l'immobilier d'entreprise. Objectif : « Nous allons montrer comment un territoire devient attractif et ce qu'il faut faire pour qu'il le devienne », explique-t-il.

L'immobilier d'entreprise a-t-il un rôle moteur sur le marché ?

Lorsqu'on parle d'immobilier d'entreprises, c'est tout ce qui n'est pas habitation : bureaux, commerces, locaux d'activités, hôtellerie, les maisons de retraites... Lorsqu'on va travailler sur un immeuble de bureaux, il s'agit de prendre, aussi, en

compte les nouveaux projets autour des opérations : où va-t-on consommer, comment se loger ? »

Comment se porte ce secteur ?

Aujourd'hui, le marché est stable. Jusqu'à présent, c'était la demande qui créait le marché. Aujourd'hui, c'est l'offre qui la crée. En proposant de nouveaux bâtiments, on va stimuler la demande.

Y a-t-il un transfert d'activités ?

Les entreprises sont souvent mal installées. Les bâtiments datent d'une trentaine d'années et sont mal isolés. On a souvent ajouté de la climatisation non prévue à

l'origine. On ne peut pas y travailler en « open space ». Ils ne répondent pas aux normes environnementales, ni à celles liées à la réglementation d'accessibilité. Les bâtiments neufs y répondent.

Cette offre attire-t-elle de nouveaux investisseurs ?

Oui, prenons pour exemple, le projet de la technopole de la mer. Le projet DCNS est la plus grosse opération dans le sud de la France d'immobilier de biens propres. L'entreprise construit, pour elle-même, 30 000 m². L'objectif est de fédérer toutes les entreprises qui sont liées au pôle mer, mais qui sont, aussi, des sous-traitants de DCNS. Pas bien logés, ces derniers seront ravis de venir juste à côté de leur client, la DCNS, pour travailler dans de bonnes conditions. D'autres entreprises sont concernées par le pôle mer. Cela concerne toutes les activités novatrices qui sont liées à la mer.

Quel est le profil des locaux ?

La demande de base des TPE (très petites entreprises), c'est 150 m² dans l'aire toulonnaise. A Marseille, cela doit être le double, et à Paris, le triple. A côté de cela, nous avons des entreprises nationales qui ont une dimension départementale. Elles peuvent délocaliser des activités ou en créer de nouvelles dans l'agglomération. Hier, ce n'était pas

Programme

■ **A partir de 18 h**

Gilles Pernot, président de la délégation territoriale varoise de l'OIP, ouvre la séance. Le marché économique régional avec Didier Patoux, directeur du Var de la Banque de France

■ **Table ronde**

Guillaume Bean, directeur du développement Icade Promotion ; Pascal Gillet, directeur du développement à Vinci Immobilier, Dominique Goudard, directeur général Altarea Cogedim Provence, et Pierre Lara, chef de la division moyens généraux du groupe AGPM.

possible car il n'y avait pas d'offre.

TPM a-t-elle du potentiel ?

TPM a de vrais atouts, l'immobilier est moins cher qu'à Nice et à Marseille en loyer et en mètre carré. L'offre de l'immobilier d'entreprise ne peut se dissocier de l'offre de logements. On a tous les avantages du sud de la France et un terrain de vie. L'agglomération est identifiée comme la 9^e de France à fort potentiel. Le phénomène nouveau est la concurrence entre territoires. L'important est d'avoir une infrastructure pour travailler (transports, haut débit, et la qualité de vie)

CATHERINE PONTONE

« L'agglomération est identifiée comme étant à fort potentiel »

Antoine Viallet, gérant également de la société « Viallet Conseil ».

600 millions d'euros d'investissement

Quel est le poids économique de l'immobilier d'entreprise ? Dans l'agglomération toulonnaise, les investisseurs ont englouti 600 M€. « Cela représente une chaîne professionnelle de plus de 10 millions d'heures dans la filière construction », commente Antoine Viallet.

■ **À La Farlède**
Le marché de gros de Sainte-Musse à Toulon a été transféré dans un pôle agro-alimentaire à la Farlède. Coût de l'investissement avec le groupe Idec : entre 25 M€ et 30 M€.

■ **À La Valette**

Sur l'ex-site du centre commercial historique Bar-néoud, le groupe Altarea-Cogedim investit entre 130 M€ et 150 M€ dans le futur centre commercial à ciel ouvert. La Société publique Locale Méditerranée crée le nouveau quartier « Château Redon » : 225 logements, 7000 m² de bureaux et un hôtel. Investissement : 50 M€. 600 emplois, hors construction, à la clef pour un projet livré fin 2015

■ **À Toulon.**
- Projet « Lumina », à la Loubière, avec le promoteur Vinci Immobilier Commer-

ces, bureaux et logements. Investissement : 30 à 35 M€. 300 emplois à la clef. Livraison en 2016.
- Place de La Liberté. L'immeuble historique du siège de TPM transformé par Altarea Cogedim en un hôtel 4 étoiles de 100 chambres, une enseigne commerciale de 2000 m² et 50 logements. Investissement : 30 M€. Livraison en 2018.
- Espace Feeniics à Sainte-Musse. 6700 m² de locaux mixtes (commerces, bureaux et hôtel). AGPM investit 15 M€. Icade, en charge de la promotion d'un projet créant 150 em-

ploi (lors construction) et livré à l'été 2014.

■ **À Ollioules**

Un programme mixte de 50000 m² Seaty Campus sur un parc tertiaire qui réunit toutes les filières et tous les métiers du pôle Mer. (commerces, services, bureaux, résidence hôtelière et parkings). Des locaux de 30 000 m² pour la DCNS et un millier de places de parking. DCNS, et ses 30 000 m², livrera en 2015, le programme mixte porté par Altarea et Icade Promotion sera livré en 2016. 200 M€ investis et 2500 emplois créés (hors construction).



Le projet de l'AGPM à Sainte-Musse est la première offre de bureaux à être livrée dès l'été 2014.

(Photo Patrick Blanchard)