

# M A R C H É

## Nord Lille, moteur de la métropole

Le marché immobilier du Nord semble avoir relativement bien résisté à la crise. Pour prévenir d'autres remous, promoteurs et investisseurs se concentrent sur l'agglomération lilloise. Enquête.



L'architecte Dominique Perrault a conçu le programme Vérose, dans une logique de développement durable

Les dernières transactions sont suivies à la loupe par tous les observateurs économiques. Les premiers bilans permettront de confirmer si oui ou non le plus gros de la crise est passé. En juillet dernier, les notaires de France ont confirmé la relance du marché du neuf. Après une fin d'année 2008 au point mort, la demande est en effet revenue avec la mise en place du dispositif Scellier, destinée à remplacer dès l'année prochaine les dispositifs Robien et Borloo populaire. Les promoteurs échaudés par la fin de l'année 2008 jouent néanmoins la sécurité. Selon le conseil supérieur du notariat, "ils recentrent leur activité sur les grandes métropoles de province dont le dynamisme démographique et économique constitue une forme de garantie pour le proche avenir." Dans le Nord, c'est logiquement à Lille et dans l'agglomération que se situe l'essentiel des

programmes à ne pas rater, pour un investissement locatif ou une résidence principale. Le marché semble là aussi relever la tête et si l'on en juge par la place prioritaire du logement pour la communauté urbaine, sachez que Lille Métropole a été la première collectivité de France à prendre des engagements écrits cet été pour offrir un habitat de qualité à tous, y compris les plus démunis. Intra-muros, les secteurs traditionnellement les plus recherchés, le Vieux-Lille, Saint-Michel et les quartiers de République et Vauban ne présentent que très rarement des opportunités foncières. On trouve surtout des grues sur la Zac des Rives de la Haute Deule, une friche industrielle en reconversion sur les territoires de Lille et de Lomme. En périphérie, les plus belles adresses se situent à Marcq-en-Baroeul, Bondues, Mouvaux, Croix-Wasquehal, Lambersart et le quartier de la Brigode dans la commune de

Villeneuve d'Ascq. En grande banlieue, les experts du Crédit Foncier soulignent aussi la cote de certaines communes du Mélançois, du Pévèle et des Weppes.

© Dominique Perrault/Arcaide

### Une offre variée au cœur de Lille

Dans le neuf, c'est essentiellement la proximité des transports et des infrastructures qui fait la différence. Dans le centre, près de l'hôpital Saint-Vincent et du parc Jean-Baptiste-Lebas et près de la station Porte de Douai, Palm Promotion livrera au 2<sup>e</sup> trimestre 2010 le Clos Saint-Vincent avec des 2-pièces à partir de 129 000 €. Dans le quartier de Lille-Fives, il lance une nouvelle résidence sur la place de la Clef d'Or. Justement baptisée la Clef d'Or, elle affiche des derniers 2 et 3-pièces. À Wazemmes, Nacarat a choisi un site près des stations de métro, de l'université et de collèges mais aussi du marché de Wazemmes et d'une Maison Folie pour le Carré d'Arcole, sa nouvelle réalisation de 64 appartements du 2-pièces au 5-pièces duplex. Au cœur d'Euralille 2, Icade Capri investit une parcelle près du siège de région. Sur le boulevard Hoover, il a confié à l'architecte Dominique Perrault la réalisation de Vérose, un "projet d'exception aux lignes contemporaines et aux matériaux originaux" qui s'inscrit dans une logique de développement durable. Il compte un appartement de 168 m<sup>2</sup> à 475 000 € parmi ses produits disponibles. Toujours sur le boulevard Hoover, Bouwfonds Marignan achèvera bientôt le Polychrome et met ici l'accent sur la qualité environnementale et le développement durable, avec des panneaux solaires, un dispositif de récupération des eaux fluviales, etc.

### Des emplacements phares en périphérie

Dans le même périmètre en développement, Bouygues Immobilier dispose aussi, dans le secteur du Bois Habité, de grandes surfaces (4 et 5-pièces) à 3 644 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur

dans la future résidence d'Eden Square. Pour les investisseurs, Century 21 commercialise des appartements livrables à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 par JLI Promotion : Bois d'Annapes, des 2 et 3-pièces près du centre, des gares TGV et des universités.

Sur Villeneuve-d'Ascq, on trouve des appartements terminés dans le quartier de la Brigade, secteur le plus recherché. Kaufman et Broad y a réalisé le Clos Gabrielle et dispose encore d'un 4-pièces de 85 m<sup>2</sup> à 290 000 €. Il construit parallèlement dans le quartier Vauban, dans un îlot de verdure près de la citadelle. Kaufman et Broad signe en effet la résidence Lyderic au Meurien avec le cabinet d'architectes Paindavoine-Parmentier. On trouve encore, à Villeneuve-d'Ascq, la Villa des Roses, 14 appartements de 83 à 130 m<sup>2</sup> sur le point d'être livrés rue Kléber. À Lambersart, Promocity annonce un "emplacement idéal" pour son programme Park Odile, entourée de verdure, près des écoles, du commerce et du métro. À Roubaix, Palm Promotion entend s'inscrire dans le patrimoine architectural avec Interligne sur le boulevard Gambetta dans un quartier très bien achalandé près de toutes les infrastructures et du parc Barbieux. À Tourcoing, Nexity George V a déniché une parcelle dans un quartier calme et verdoyant de Nouveaux. Sur le Domaine des Verts Près, le promoteur réalise 19 appartements du 2 au 5-pièces de 181 500 € à 425 000 €. Il commercialise également le Domaine de la Marbrerie dans le quartier de Tourcoing-Egalité, où sont proposés des 3-pièces à partir de 182 500 €. Dans un des quartiers les plus prisés du très chic Marcq-en-Baroeul, Sedaf réalise des produits haut-de-gamme dans son nouveau programme Les Villas du Croisé : au centre du Croisé Laroche et près des axes autoroutiers et du tramway, le promoteur prévoit 17 appartements aux volumes spacieux du 3 au

5-pièces et de 90 à 182 m<sup>2</sup>. Profitant d'un ensoleillement optimal, il affiche aussi une conception moderne économie en énergie.

### De nouveaux projets à Wasquehal

En élargissant ses recherches sur un périmètre de 20 kilomètres autour de Lille, l'offre se diversifie. En plus des quatre programmes de Marcq-en-Baroeul (Vinci, Sedaf, Kaufman et Broad) et de deux opportunités à Tourcoing (Nexity George V), il est possible de choisir parmi deux résidences Kaufman et Broad à Wicres. À Wasquehal, plusieurs résidences sont annoncées pour 2010. Un 3-pièces de 63 m<sup>2</sup> est affiché 234 000 € en RdC sur la résidence Harmonica Parc (Bouygues Immobilier) et 255 000 € pour 69 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage du Jardin Saint-Nicolas (Nexity George V). Sur Palm Parc, Palm Promotion, un 4-pièces se vend à partir de 294 500 € pour 96 m<sup>2</sup>. En tout, une petite cinquantaine de programmes sont ainsi à l'affiche dans le département. Selon le bilan de la chambre des Notaires du Nord au printemps dernier, le m<sup>2</sup> dans le neuf était estimé à 2 930 € sur l'ensemble du territoire avec des pointes à 2 970 €/m<sup>2</sup> dans le secteur de Lille et à 2 950 €/m<sup>2</sup> dans celui de Valenciennes. Les biens les plus accessibles se trouvent dans l'ensemble à Cambrai (2 630 €/m<sup>2</sup>). Aujourd'hui, la tendance se maintient. Près du musée des Beaux-Arts de Valenciennes, Palm Promotion a lancé le chantier des Jardins des Beaux-Arts pour une livraison prévue à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2010. Les 2-pièces s'articulent entre 40 et 62 m<sup>2</sup> (130 000 et 180 500 €) et les 3-pièces entre 76 et 92 m<sup>2</sup> (de 210 000 à 272 000 €). À côté du parc de la Rhônelle, quelques 3 et 4-pièces (déjà livrés) du Clos des Peintres sont encore disponibles auprès de Bouwfonds Marignan. À Dunkerque, moins recherché, les prix sont plus abordables. Kaufman et Broad achève la commercialisation du Domaine des Océanides sur le boulevard de la mer, à 2 663 €/m<sup>2</sup>. Le promoteur dispose encore d'une maison de 5-pièces de 75 m<sup>2</sup> à 224 000 €. Dans le nouveau centre, sur le site exceptionnel des quais face au port de Plaisance, Nexity George V affiche dans le cadre de son projet Grand Large, des appartements du 2 au 5-pièces duplex dans la résidence Les Gables, à partir de 141 500 €.

Valérie Rochemaix

## L'AVIS DE GILLES TOCCHETTO Directeur du pôle immobilier du groupement de cabinets Infnitiss



“Le dynamisme de Lille entraîne toute la métropole”

“Depuis la mise en place de la loi Scellier en début d'année, les investisseurs sont de retour, même sur des sites excentrés, mal équipés et loin des transports en commun. Sur les programmes de qualité, les promoteurs ne sont donc pas enclins à baisser les prix. Avant d'investir, il faudra suivre deux règles d'or. D'une part, les acquéreurs devront analyser les perspectives de croissance démographique et économique. Dans le Nord-Pas-de-Calais, Lille ne présente pas de risques majeurs et son dynamisme entraîne dans son sillage Roubaix et la métropole. En revanche, certains secteurs sont moins porteurs. On peut faire de bonnes affaires en pariant sur des investissements dans des secteurs plus "risqués" comme Arras ou Dunkerque mais il faudra être très vigilant, se déplacer et se renseigner sur les projets en cours, en termes d'immobilier, d'équipements et de développement économique. Il est enfin essentiel de connaître le niveau réel des loyers sur le secteur. D'une manière générale, les plafonds de loyers Scellier sont supérieurs aux moyennes acceptées par les locataires. C'est vrai dans le Nord comme ailleurs. Il me semble enfin indispensable d'aller au devant de la réglementation en matière d'économie d'énergie et de développement durable. Le critère d'éco-conditionnalité pour être éligible à la loi Scellier entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010 au plus tard. De plus, il faut envisager un investissement sur le long terme. Dans une dizaine d'années, le critère énergétique sera fondamental au moment de la revente”.



Les investisseurs sont de retour à Lille