

Les projets bordelais en aide au plan de relance

IMMOBILIER D'ENTREPRISE En 2008, les transactions sont retombées au niveau de celles de 2004. Mais la CUB a des projets pour accompagner la reprise

Une densité de projets. « Nos fondamentaux sont bons et même excellents, on a une somme de facteurs de réussite extraordinaire pour une agglomération d'une telle envergure », s'enthousiasme Vincent Feltesse, président de la CUB. Des Berges du Lac au pôle Euratlantique « nous avons pour vingt à vingt-cinq ans de travaux », enchaîne Alain Juppé, maire de Bordeaux.

L'enthousiasme et la profusion de qualificatifs ne sont pas innocents. Les deux élus, entourés de membres de la CCI, du BRA, du monde de la promotion immobilière locale s'adressent à un public de plus de 100 investisseurs potentiels réunis dans les locaux de la Banque populaire du Sud-Ouest. Une rencontre initiée par l'Observatoire de l'immobilier d'Aquitaine, qui a par ailleurs pris soin de prévoir une visite des principales zones d'activités.

Retour au niveau de 2004

Une façon de se projeter dans l'après-crise. Car, sans surprise, les résultats présentés hier par l'Observatoire et concernant les transactions de 2008 sur les bureaux, les locaux d'activité et les entrepôts ne sont pas excellents. L'Observatoire de l'immobilier d'entreprise créé en 1991 par des acteurs privés de l'immobilier regroupe aujourd'hui entre 60 et 65 adhérents. Présidé par Jacqueline Rolhe-Novelli, il apporte une vision fiable du marché.

Les transactions de bureaux ont porté sur 83 500 mètres carrés en 2008 contre 100 000 mètres carrés en 2007 ; cette baisse doit être relativisée. « 2008 se situe dans la

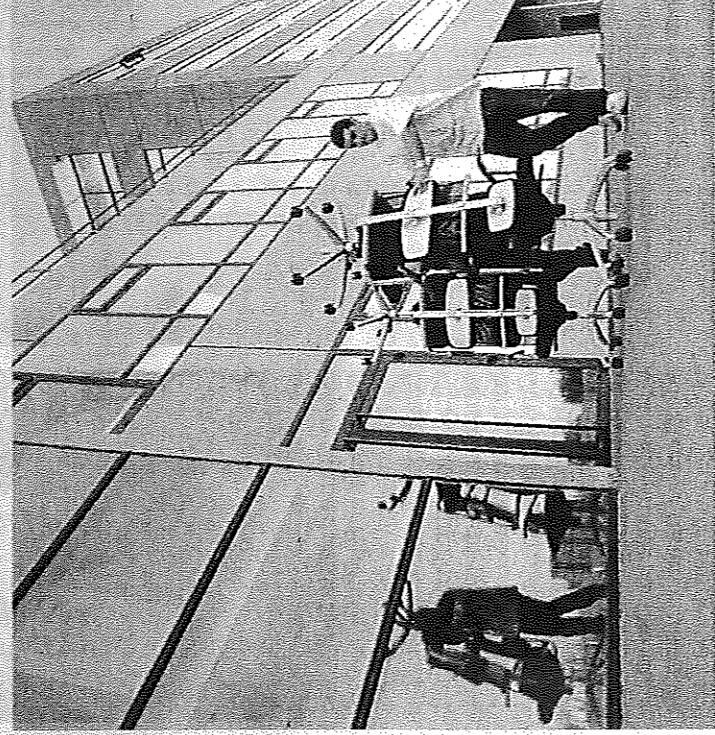
moenne des dix dernières années et au même niveau que 2004 à la veille du boom immobilier », note Patrice Dupouy (Colliers Tourny Meyer). La tendance de 2008 s'explique par un nombre « très faible » d'opérations en fin d'année et à l'absence de grosse transaction. 12 ventes ont porté sur des surfaces de 1 000 à 2 000 mètres carrés contre 22 en 2007.

S'agissant de bureaux, Bordeaux ville occupe la première place du marché (un tiers de celui-ci, avec 27 000 m²). Suivent l'ouest et le sud-ouest de l'agglomération. En moyenne, 80 % des achats et ventes de bureaux ont porté sur des surfaces inférieures à 500 mètres carrés. À l'image d'autres villes comparables, les loyers sont toutefois à la hausse. Fin 2008, les surfaces de bureaux disponibles sur la CUB sont estimées à 114 000 mètres carrés, à 40 % dans des bâtiments neufs.

Côté entrepôts, ateliers et locaux industriels, la tendance est comparable. Les transactions ont porté sur 190 000 mètres carrés composés à 83 % d'entrepôts. La plus grande partie des opérations s'est faite sur le nord, le sud-ouest et le sud de l'agglomération. Les locaux d'activité pour PME-PMI (moins de 500 m²) ont généré des transactions sur 12 600 mètres carrés. Les loyers se situent dans la valeur des villes similaires, si l'on en croit Valéry Carron (Astireal) soit 43 à 48 euros le mètre carré pour un entrepôt neuf, isolé et chauffé, 70 à 75 euros pour un petit local neuf.

Mises aux normes

À la fin de l'année, le parc de locaux industriels disponibles sur la CUB



Bordeaux et son agglomération misent sur des projets pour rebondir à la sortie de crise.

PHOTO PHILIPPE TARIS

se situait à 279 000 mètres carrés (parmi lesquels une partie des surfaces libérées par Soletron), dont 33 700 mètres carrés de petits ateliers (moins de 500 m²) mais avec une part « importante nécessitant une mise aux normes. »

Cette année, l'Observatoire a aussi étudié l'évolution de l'habitat collectif. Sur les trois premiers trimestres de 2008, les ventes ont baissé de 20 %, les réservations de 33 %, les autorisations de construire de 28 %. Un recul plus fort que dans l'immobilier d'entreprise qui pourrait devenir « un élément d'inertie quand la relance économique viendra », relève Pierre Coumat (Al-

MICHEL MONTEIL.
m.monteil@sudouest.com

LECTRA Des bénéfices quand même

Profitable en 2008, la multinationale voit ses commandes s'effondrer

Lectra est restée légèrement bénéficiaire (3,2 millions). Mais elle n'échappe pas à la tempête : l'entreprise qui emploie quelque 1 500 personnes à travers le monde, dont un tiers à Cestas, subit, comme tant d'autres, une dégringolade de son carnet de commandes, qui l'amène à mettre en œuvre un à deux jours de chômage partiel chaque semaine à Cestas.

Lectra fabrique des logiciels et des machines à découper destinées au prêt-à-porter, et à d'autres industries utilisant des matières souples (automobile, chaussure, etc.). La société, qui vend ses produits sur la planète entière, est frappée par la détérioration de la santé et du moral de ses clients. Elle a ainsi enregistré une chute de près de moitié de ses commandes de matériel neuf.

L'effet de cette glaciation des ventes est certes quelque peu atténué par la prestation de services (maintenance, etc.), qui s'est presque maintenu pendant cette période. Mais globalement, sur l'ensemble de l'année, le chiffre d'affaires enregistre un recul de quelque 8 %, qui risque de s'accroître en 2009. Car les nouvelles du front sont mauvaises. « Certains de nos clients ont déposé leur bilan », constate le directeur général Daniel Harari. « D'autres en sont à leur quatrième plan de licenciement consécutif. Les dégâts sont particulièrement forts au Japon, aux États-Unis, en Chine, où les industriels du prêt-à-porter souffrent à la fois de la chute de la demande mondiale et de la baisse de compétitivité de leur économie. »

Dans ce contexte, Lectra a allégué sa voilure en réduisant les frais généraux et en mettant en œuvre des petits plans de suppression d'emploi en Chine et aux États-Unis. Daniel Harari, actionnaire majoritaire avec son frère, de l'entreprise au demeurant assez endettée, ne compte pas pour l'instant aller plus loin. A condition toutefois que la glissade des ventes ne s'accroisse pas outre mesure.

Bernard Broustet

PRECISION

Suite à l'article paru le 30 janvier sur les terrains Soletron, le groupe Multisites nous indique qu'il a décidé de faire appel de la décision du TGI de Bordeaux qui l'avait débouté de l'action qu'il avait intentée contre la société Flextronics au sujet de la vente des terrains de Canejan. Gerardo Pariente affirme que l'action « n'avait pas été intentée contre un projet de vente concurrent » mais « engagée sur le fondement d'un contrat de commercialisation de ce terrain bénéficiant à la société Atisreal » auquel Multisites avait répondu aux conditions qu'elle estimait contenues et voulues par Soletron.

Rappelons qu'en première instance, le TGI a condamné Multisites à 100 000 euros de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Les industriels de la métallurgie tirent la sonnette d'alarme

CRISE L'UIMM Aquitaine appelle à la création d'un outil public de soutien à la trésorerie des entreprises

souplissements des règles sur l'organisation hebdomadaire et annuelle du temps de travail figurent au catalogue des revendications de la profession. « C'est une crise comme il s'en produit tous les cent ans », justifie Jean-François Cle-

del. En parallèle de cet appel, l'UIMM Aquitaine qui représente 59 000 salariés dans la région et quelque 2 000 établissements dont les deux tiers sont gironpins, présente une note de conjoncture plutôt morose. Effectifs, commandes et chiffres d'affaires sont à la baisse en ce début d'année où les outils de production ralentissent la cadence. Les secteurs aéronautique et spatial sont encore stables. L'armement et la chimie sont en baisse depuis la fin de l'année dernière tandis que les marchés de l'agroalimentaire, du bois et de la



Jean-François Cledele,
président de l'UIMM
Aquitaine. PHOTO P.H.T.

papeterie enregistrent une baisse accentuée.

Jean-Bernard Gilles

Chômage partiel
Pour répondre rapidement à ces besoins de trésorerie, et à défaut de trouver les réponses souhaitées localement, auprès des banques, l'UIMM adresse plusieurs demandes aux pouvoirs publics. La création d'un outil d'intervention public de type « avances remboursables avec la création d'un fonds de garantie car il y aura sans doute de la casse en 2009 », prévient Jean-François Cledele. L'UIMM demande aussi une harmonisation des règles légales en matière de délais de paiement et la mise en place rapide de dispositifs de gestion sociale prompts à répondre à la crise.

L'allongement des périodes de chômage partiel, la facilitation des transferts de personnel interentreprises, l'abondement au financement de salaires lorsque le salarié part en formation ainsi que des as-

Les industriels de la métallurgie d'Aquitaine tirent la sonnette d'alarme. « Nous constatons depuis quelques semaines une aggravation de la situation financière de nos entreprises les plus saines », assure Jean-François Cledele. Le président de l'Union des industries et des métiers Aquitaine date ce retournement du marché aux derniers mois de l'année 2008. Les situations financières des entreprises les plus fragiles se sont progressivement dégradées depuis le début de l'année 2008 mais cette fois-ci, « ce sont les bons élèves de la classe, ceux qui investissent, qui commencent à être touchés », indique l'UIMM. Le syndicat professionnel constate « l'absence du rétablissement de la confiance interbancaire et un besoin en liquidités pour financer l'activité industrielle qui s'accroît ».