

LA MÉTROPOLÉ RÉGIONALE A VU AFFLUER LES INVESTISSEURS L'AN DERNIER

400 M€ ! C'est le montant injecté par les investisseurs dans les programmes d'immobilier d'entreprise bordelais en 2016. Une année qui a vu le marché bordelais maintenir son haut niveau d'activité, tant pour les bureaux que pour les locaux d'activités et les entrepôts. Le point avec Pierre Coumat, président de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux Métropole.



APS : *Vous êtes allés cette semaine à la rencontre des investisseurs à Paris. Quel était le message ?*

Pierre Coumat : Notre association professionnelle a notamment pour mission de faire la promotion du territoire. Nous avons reçu mardi près de 90 investisseurs institutionnels dans les salons de l'hôtel Potocki. Avec en perspective l'ouverture de la LGV en juillet prochain, nous avons souhaité braquer le projecteur sur l'attractivité de la métropole bordelaise, avec sa nouvelle signature "Magnetic Bordeaux", en présentant le bilan des transactions immobilières pour l'année 2016. Il faut savoir que l'an dernier, ce sont 400 M€ qui ont été injectés par les investisseurs dans les programmes immobiliers bordelais, soit trois fois plus qu'en 2015. Les institutionnels n'hésitent plus à prendre le relais des promoteurs pour porter financièrement de grosses opérations.

APS : *A propos du bilan des transactions, l'an dernier, à la même époque, vous vous disiez persuadé que l'activité du bureau sur la métropole allait se maintenir au moins encore 2 ans au-dessus de la barre des 100 000 m². Cela a-t-il bien été le cas en 2016 ?*

Pierre Coumat : Nous sommes effectivement au-dessus de 100 000 m² transactés. Le chiffre exact est 106 300 m², à travers 242 transactions, soit sensiblement le même volume qu'en 2015.

APS : *La ville centre reste toujours la locomotive ?*

Pierre Coumat : La ville centre reste porteuse d'une véritable dynamique, représentant à elle seule quelque 52 000 m², avec notamment ses deux opérations phares que sont Euratlantique et les Bassins à flot. Le reste se répartit sur la périphérie, dont environ 30% sur l'ouest de l'agglomération, principalement sur Mérignac et Pessac. Le Sud/Sud-Ouest, de Bègles jusqu'à Gradignan, représente 16 700 m². D'une manière un peu plus marginale, nous avons enregistré 3 200 m² sur la rive droite et 4 400 m² sur le nord de l'agglomération.

APS : *Comment s'explique le faible poids de la rive droite qui a connu des heures plus glorieuses ?*

Pierre Coumat : La rive droite est aujourd'hui un marché d'opportunités. Et puis, l'offre sur la ville centre se développe au détriment de ce secteur. Certes, nous y avons connu des années assez intéressantes avec des opérations offuses et

de la demande, cela n'a pas été le cas cette année. Néanmoins, les choses peuvent évoluer, notamment sur le secteur de Floirac où un certain nombre d'opérations attendues sont susceptibles de redonner une dynamique.

APS : *Quel est le niveau des prix à la location du bureau neuf aujourd'hui ?*

Pierre Coumat : Il évolue. Sur la ville centre, on peut trouver une offre premium à l'année atteignant 240 € le mètre carré hors taxe et hors charge. Le prix moyen se situe à 185 € le mètre carré. En périphérie, on constate une légère baisse du prix du neuf, avec une moyenne qui se situe entre 140 et 145 € le mètre carré. Cette baisse s'explique par des transactions faites sur des opérations qualifiées de neuves mais qui ont été achevées il y a un peu moins de 2 ans et sur lesquelles les propriétaires ont concédé des valeurs locatives qui amorcent une petite baisse. Il reste néanmoins une offre premium en périphérie à 170 € le mètre carré.

APS : *Et le marché du bureau de seconde main, où en est-il ?*

Pierre Coumat : Il représente 60% des transactions réalisées en 2016. C'est important de souligner qu'il n'y a pas que les grosses opérations de la ville centre et que c'est bien le volume des transactions du seconde main qui porte le marché. Pour cette catégorie de bureaux, que l'on trouve essentiellement en périphérie, le prix moyen de location est à 116 € le mètre carré.

APS : *Quel est le niveau des stocks de bureaux ?*

Pierre Coumat : Il est orienté à la baisse, conséquence logique de l'importance de la part de marché du seconde main. On était l'an dernier à 142 000 m², nous sommes aujourd'hui à 136 600, dont 43 000 m² sur la ville centre et 56 000 m² sur l'Ouest, avec une partie d'offre qualifiée de neuve pour des programmes en chantier qui seront livrés dans moins d'un an.

APS : *Le marché des locaux d'activités et des entrepôts se porte-t-il aussi bien que celui du bureau ?*

Pierre Coumat : 237 500 m² ont été transactés l'an dernier sur l'aire métropolitaine bordelaise. C'est encore un peu mieux que l'année précédente qui avait été fortement impactée par les 60 000 m² de Thales au Haillan, comme 2016 l'est par les 55 000 m² de la centrale d'achat Leclerc de Beychac et Cailleau.

Propos recueillis par Joël Dauga