

JDE Edition

Immobilier d'entreprise. Bordeaux passe la barre des 100.000 m² transactés

ajouté le 3 février 2017 à 11h34

Belle année 2016 pour l'immobilier d'entreprise bordelais qui passe la barre des 100.000 m² transactés. Euratlantique et les Bassins à flot tirent clairement l'activité. Sur les 400 millions d'euros d'investissement générés en 2016, les bureaux représentent 280 M€ dont 185 M€ sur ces deux quartiers.



Sourire non dissimulé pour les professionnels de l'immobilier bordelais qui présentaient le 3 février à la presse le bilan de l'année 2016. "[Comme nous l'annoncions en novembre](#), nous passons la barre des 100.000 m² de bureaux transactés, se félicite Pierre Coumat, le président de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux métropole (OIEB). Nous enregistrons très exactement 106.300 m² transactés ce qui représente 242 transactions. Je rappelle qu'en moyenne sur les cinq dernières années, nous étions à 95.000 m² transactés." Bordeaux centre-ville concentre 50% des transactions. Un tiers de celles-ci se font dans le neuf. "Nous avons un an de stock, ce n'est pas considérable et cela prouve que le marché est sein et dynamique, précise Pierre Coumat. Pour 2017 nous sommes en attente de la sortie d'opérations neuves."

Côté valeurs locatives, le prix moyen au mètre carré au centre-ville s'élève à 185€/m² dans le neuf, 146€/m² dans le seconde main. En périphérie le neuf se loue à 134€/m², le seconde main à 116€/m²

Les locaux d'activité et entrepôts intéressent aussi les investisseurs

L'OIEB a enregistré 107 transactions pour le segment locaux d'activité et entrepôts ce qui représente 237.500 m². La rive droite est un secteur très dynamique avec 28 transactions. "Beaucoup de PME cherchent à investir dans leurs bâtiments d'activité. Cela répond souvent à une logique patrimoniale. C'est donc un secteur qui se porte bien et qui commence à attirer les investisseurs qui voient là l'opportunité de diversifier leur portefeuille et aussi d'avoir des taux de rentabilité intéressants. En revanche, clairement, nous avons un manque d'offre neuve et une offre entrepôts toujours obsolète", explique Rodolphe De Malet, vice président de l'OIEB.

400 M€ d'investissement en 2017

Au total, 400 M€ ont été investis en 2016 sur la métropole dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, en forte progression par rapport à 2015 (135 M€). Les bureaux ont représenté 280 M€ investis, les locaux d'activité/entrepôts 18 M€, les commerces 64M€ et les hôtels 38 M€. "Concernant les bureaux, ces 280 M€ représentent 26 transactions et 126.000 m². Parmi elles, quatre opérations sur Euratlantique (51.000 m²) ont engendré en cumulé 145 M€ d'investissement. "Attention c'est une situation exceptionnelle, tempère Pierre Coumat, de nombreuses opérations sont sorties en même temps à Euratlantique et aux Bassins à flot. Mais cela montre un appétit du marché pour Bordeaux. Les investisseurs confirment leur confiance." 2017 s'annonce donc de façon sereine pour les professionnels de l'immobilier, "d'autant que Bordeaux a un potentiel foncier important rive droite, proche du centre ville", conclut Pierre Coumat.