



🏠 (/objectifaquitaine.latribune.fr) > Business (<http://objectifaquitaine.latribune.fr/business.html>)
> Immobilier (<http://objectifaquitaine.latribune.fr/business/immobilier.html>)

Explosion des investissements immobiliers à Bordeaux Métropole

Par Jean-Philippe Déjean | 03/02/2017, 14:49 | 1164 mots



Opération ANF Immobilier à Euratlantique. (Crédits : DR)

Le marché de l'immobilier d'entreprise est bien orienté à Bordeaux Métropole où le franchissement de la barre des 100.000 m2 pour le marché des bureaux se confirme, tandis que les investissements ont explosé l'an dernier.

C'est ce mardi 31 janvier que Pierre Coumat, président de l'Observatoire immobilier d'entreprise de Bordeaux Métropole (OIEB), qui cèdera cette présidence en mai prochain à Rodolphe de Malet, est allé au contact des investisseurs à Paris. La métropole bordelaise est devenue attractive et pour Pierre Coumat c'est toujours un plaisir de le rappeler.

"Il y a quelques années les investisseurs parisiens nous écoutaient religieusement, je dis bien religieusement. Et puis ensuite ils allaient boire du bordeaux que nous avons amené... en ne parlant que du vin... Aujourd'hui il y a toujours du vin mais ils parlent business", s'est-il réjoui ce vendredi matin dans les locaux de l'Agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine.

Cette opération parisienne, à laquelle ont participé 80 personnes, a été appuyée par la Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux Gironde, grâce à laquelle l'OIEB a pu recevoir les investisseurs à l'Hôtel Potocki, siège de la CCI de Paris, **mais aussi par un témoin politique qui a accompagné la délégation bordelaise, en l'occurrence Virginie Calmels, première adjointe au maire de Bordeaux, Alain Juppé**, en charge de l'économie, vice-président de Bordeaux Métropole et présidente de l'établissement public d'aménagement Euratlantique, chargé du développement du méga-quartier du même nom.

400 M€ enregistrés en 2016

Pour bien cadrer l'évolution flatteuse du montant des investissements 2016 dans ce marché bordelais, Cédric Chaignaud, vice-président et trésorier de l'OIEB, a rappelé que les opérations en immobilier d'entreprise étaient de longue haleine.

"En 2016 le montant des investissements dans l'immobilier d'entreprise à Bordeaux s'est élevé à 400 M€ sur 37 opérations, soit nettement plus que les 135 M€ de 2015 ! Ceci est dû au fait que plusieurs opérations peuvent tomber en même temps. C'est un volume élevé mais également exceptionnel, que l'on aura sûrement du mal à retrouver" a estimé Cédric Chaignaud.

Ces 400 M€ d'investissement ont été canalisés par le marché des bureaux qui a attiré à lui seul 280 M€ répartis dans 26 opérations totalisant 126.000 m2 de plancher ! Les commerces sont en seconde position, avec 64 M€ d'investissement pour 16.100 m2 de plancher, devant les hôtels (38 M€ et 13.000 m2) et les locaux d'activité et entrepôts (18 M€ et 24.500 m2). Cédric Chaignaud a expliqué que le

marché des bureaux était porté par les opérations des Bassins à flot et d'Euratlantique.

Quatre opérations pour 145 M€

Il n'est peut-être pas inutile de préciser que le montant des investissements dans le commerce a doublé entre 2015 et 2016 et que, d'un autre côté, **quatre opérations à Euratlantique pèsent à elle seules un peu plus de 50 % des apports financiers dans l'ensemble du marché des bureaux, avec un investissement de l'ordre de 145 M€** dans 51.000 m2. L'OIEB a également pointé quatre opérations aux Bassins à flot, qui totalisent 40 M€ d'investissement dans 15.000 m2. En périphérie quinze opérations significatives ont généré 87 M€ d'investissements dans 55.000 m2.

Après le départ de Cédric Chaignaud c'est Rodolphe de Malet, futur président de l'OIEB, qui a pris le relais pour présenter l'évolution du marché bordelais des locaux d'activité et entrepôts en 2016. **Avec 235.700 m2 échangés au travers de 107 transactions, le marché des locaux d'activité est en légère hausse de +3,5 % par rapport à 2015**, sachant que sur les dernières années la moyenne est de 210.000 m2. Les quatre zones qui découpent l'espace bordelais de ce marché affichent un bilan assez équilibré.

+7 % pour les locaux et entrepôts

Le marché Rive droite est en tête, avec 99.330 m2 pour 28 transactions, et profite de la grosse opération de l'année menée par Leclerc à Beychac-et-Caillau, dans la direction de Lyon et hors Bordeaux Métropole, pour un total de 55.200 m2, et de celle de Combronde, à Izon, pour 10.000 m2. **L'Ouest (vers l'océan), qui comprend l'aéroport de Bordeaux Mérignac, reste un pôle de référence avec 49.800 m2 échangés dans 33 transactions**, devant le Nord (vers la presqu'île du Médoc), avec 47.200 m2 dans 23 transactions, et la zone Sud/Sud-Ouest (vers Bayonne à l'ouest et Toulouse à l'est), avec 41.240 m2 dans 22 transactions.

Les 237.500 m2 qui ont animé ce marché se divisent en 82.900 m2 d'entrepôts (hors l'opération Leclerc) et 96.600 m2 en bâtiments d'activité. Le neuf représente 29 % des transactions (71 % en seconde main) et les ventes 22 % des opérations (78 % en locatif). A noter que 51 % des transactions portent sur des locaux de moins de 500 m2 (26 %) et de 500 à 1.000 m2 (25 %). **Le montant moyen des loyers en neuf est de 62 €/m2 pour les bâtiments d'activité et de 52 €/m2 pour les entrepôts de la même catégorie**. Il faut compter 58 €/m2 en seconde main pour des bâtiments d'activité et 47 €/m2 pour les entrepôts. L'offre à un an est haussée de +7 %, à 311.400 m2, dont 102.310 m2 sur la Rive droite et 80.620 m2 au Nord.

106.300 m2 de bureaux échangés

Pierre Coumat analyse ce dynamisme comme le résultat de l'arrivée sur le marché des locaux d'activité et entrepôts d'investisseurs en bureaux qui auparavant n'avaient que ce seul centre d'intérêt.

"Nous sommes dans une logique de diversification. Les taux de rendement ont tendance à augmenter dans ce marché des locaux d'activité et des entrepôts. Tandis que celui des bureaux semble stagner, au moins à Paris", analyse le président de l'OIEB.

Conformément aux vœux de ce dernier, le volume des surfaces cédées a été en hausse dans le marché bordelais des bureaux en 2016, avec 106.300 m2 échangés dans 242 transactions. Dans cet ensemble le marché du neuf représente 32.100 m2 échangés, au travers de 32 transactions, contre 63.800 m2 en seconde main via 194 opérations. A noter 10.400 m2 traités en comptes propres. **Les trois plus grosses opérations sont celles d'Orange (4.393 m2) et Vinci (3.816 m2), à Euratlantique, et du Conseil départemental de la Gironde (4.435 m2) à Bordeaux**. Le neuf représente 33 % des transactions (67 % en seconde main) et les ventes 13 % des opérations (87 % en locatif). A noter que 35 % des transactions portent sur des locaux de 200 à 500 m2, contre 21 % pour ceux moins de 100 m2. Avec une moyenne de 439 m2 par opération et une médiane à 236 m2.

Tandis que la valeur locative des bureaux neufs en centre ville est à la hausse, à 185 €/m2, avec une valeur prime (montant moyen le plus élevé) à 200 €/m2, également haussière, ces segments sont en légère baisse en périphérie. Le loyer moyen neuf en périphérie atteint ainsi 134 €/m2 pour un prime à 150 €/m2. La seconde main en centre-ville se négocie à 146 €/m2, contre 116 €/m2 en périphérie. L'offre à un an porte sur 136.600 m2 en léger recul de 4 % par rapport à 2015, ce qui rassure Pierre Coumat qui y voit une évolution maîtrisée du marché. Le palier des 100.000 m2 a été atteint et l'OIEB vise désormais celui des 110.000 m2. Sans perdre de vue pour autant, même si ce chiffre n'est pas revenu sur la table ce matin, les 120.000 m2 que pourrait finir par permettre d'atteindre la LGV Bordeaux-Paris...

**SUR LE
MÊME SUJET**