

Immobilier d'entreprise : Bordeaux attaque 2018 sur les rails du succès

Par Jean-Philippe Déjean | 07/05/2018



Le coworking devrait continuer se développer massivement à Bordeaux en 2018. (Crédits : La Tribune)Le marché du bureau bordelais est resté au premier trimestre dans le sillage d'une grande année 2017, avec toutefois une légère baisse. Le manque de bureaux pourrait finir par peser lourd. De son côté le segment des entrepôts connaît un fort recul.

Après une année 2017 exceptionnelle (165.000 m² échangés), le marché de l'immobilier d'entreprise bordelais va-t-il retomber comme un soufflet ? L'Observatoire de l'immobilier d'entreprise Bordeaux Métropole (OIEB), qui vient de publier les résultats de l'enquête sur l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise au premier trimestre 2018, en collaboration avec l'Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine (A'urba), n'y croit pas.

"Dans le marché des bureaux le premier trimestre 2018 tient la dragée haute au premier trimestre 2017, cela ne fait pas pouf... ça continue à être dynamique" illustre Rodolphe de Malet, président de l'OIEB. S'il n'y a pas d'effondrement et que le nombre d'opérations menées sur ce marché progresse de +11,3 % en un an (entre les premiers trimestres 2017 et 2018)

pour passer de 79 à 88, les volumes échangés affichent de leur côté une baisse proportionnelle presque identique (-12,3 %), avec 31.200 m² (contre 35.600 m² au premier trimestre 2017).

Coup de mou au Nord et Rive droite

"Les transactions sur les bureaux de seconde main sont en forte diminution au premier trimestre 2018, à 17.000 m² contre 25.600 l'an dernier. Les opérations en neuf sont quasiment équivalentes, à 9.200 m² cette année contre 10.000 l'an dernier. Ce qui change beaucoup c'est qu'au premier trimestre nous avons enregistré une importante opération en compte propre développée par Clairsienne sur 5.000 m². Le marché de la seconde main représente 65 % des transactions et le neuf 35 %, hors compte propre. 86 % des échanges portent sur des locations. La taille moyenne des bureaux est passée de 450 à 301 m² entre les premiers trimestres 2017 et 2018"

décortique Alexandre Cieux, vice-président de l'OIEB.

Comme à l'accoutumée Bordeaux, dont le périmètre sur le marché des bureaux englobe tout l'intérieur de la rocade, domine les volumes avec 16.200 m² échangés (52 % de neuf), devant un pôle Sud/Sud-Ouest (avec Pessac) très dynamique (5.800 m²), qui est talonné de près par l'Ouest (mené par Mérignac), à 5.600 m². Suivent les pôles Nord (autour de Bordeaux Lac) et Rive droite qui, à respectivement 2.000 m² et 1.600 m² semblent décrochés d'un marché dont la moyenne des surfaces échangées atteint 6.240 m² au premier trimestre 2018.



Le programme Emergence va sortir de terre rue Lucien Faure, qui n'en finit pas de se transformer (photo J-Philippe Déjean)

Beaucoup de grues sur des programmes vendus

Dans les chantiers marquants l'OIEB souligne une grosse opération à 1.500 m² menée par le grossiste en matériel électrique Hager à Pessac, ou encore l'ouverture d'un quatrième centre d'affaires Régus à Mérignac, également sur près de 1.500 m². Tandis que l'opération de Clairsienne, réalisée à Bordeaux dans le périmètre du programme Euratlantique, près du futur pont Simone Veil, à la sortie du boulevard Jean-Jacques Bosc, reste le gros morceau de ce début d'année. *"Le problème pour les pôles Nord et Rive droite, c'est qu'il n'y a plus rien à y vendre"* éclaire Alexandre Cieux. Si la totalité du marché bordelais n'est pas dans cette situation, la métropole néo-aquitaine pourrait souffrir d'un dérèglement de son horloge des transactions, avec une offre trop décalée vers le bas par rapport à la demande.

"Il y a beaucoup de grues dans le ciel de Bordeaux mais en réalité il n'y en a pas autant que ça. Parce que les grues travaillent pour beaucoup sur des programmes qui ont déjà été vendus. C'est le cas du programme Emergence (38 appartements aux Bassins à flot - NDLR) qui sera livré en septembre 2018 et qui est déjà vendu à 100 %, alors qu'il y a plusieurs locataires. A terme le programme Euratlantique va peser 25 à 30 % du marché bordelais et actuellement 40.000 m² sont à livrer dans ce périmètre. Toute la question est de savoir si ces 40.000 m² seront livrés vacants ou déjà vendus" prévient Rodolphe de Malet.

L'offre à un an commence à fondre

Lors du premier trimestre 2018 la valeur locative annuelle moyenne du mètre carré neuf en centre-ville a atteint 191 euros, en hausse de +11,6 % sur un an (171 euros en 2017). La hausse des locations en seconde main a plus fortement grimpé, à +17,7 %, pour un prix moyen de 159 euros au premier trimestre 2018. La valeur top, la plus haute mesurée pendant les trois premiers mois 2018, a battu des records, à 260 euros, dans le droit fil des mois précédents. Malgré les efforts entrepris, la montée de la demande commence à peser et l'offre à un an, à 133.000 m², est la plus basse enregistrée depuis 2013. Signe que la pression sur les stocks disponibles continue à s'affermir et que le risque d'une crise par manque de bureaux à proposer à la vente pourrait finir par prendre de l'épaisseur. Deux pôles géographiques concentrent l'essentiel de l'offre à un an : Bordeaux, avec 67.500 m² à caser, et l'Ouest et ses 29.500 m².

Le marché des locaux d'activité et entrepôts est lui aussi très dynamique et en proie à de fortes tensions, en particulier sur le segment de marché des entrepôts.

Un recul de 48 % sur les entrepôts

Au premier trimestre le marché des entrepôts a enregistré huit transactions qui ont porté sur 32.000 m², contre 61.900 en 2017 : soit un recul brutal de -48,3 %. L'orientation est comparable pour les locaux d'activité mais avec des écarts bien plus réduits. Sur un an le nombre de mètres carrés vendus est ainsi passé de 37.300 m² à 31.300 m², soit une baisse de -16%. *"A 63.300 m² le marché des locaux d'activité et entrepôts est très bon en ce premier trimestre, recadre Rodolphe de Malet. Il y a de grosses opérations avec la Scaso, à Cestas, poursuit-il, sur 24.000 m² ou la future opération d'Oxymétal à Pompignac".*

Contrairement aux bureaux, les transactions en locaux d'activité et entrepôts se font essentiellement en périphérie, avec un pôle Sud/Sud-Ouest dominant, avec 28.800 m² échangés, dont 25.500 m² d'entrepôts et 3.300 m² de locaux d'activité. Suivent les pôles Rive droite, avec 13.600 m² échangés (locaux d'activité), devant l'Ouest et ses 11.000 m² (2.100 m² d'entrepôts et 8.900 m² de locaux d'activité), le Nord, avec 9.400 m² (4.400 m² d'entrepôts et 5.000 m² de locaux d'activité). Bordeaux clôture naturellement le ban avec 500 m² d'échangés. Si le président et le vice-président de l'OIEB ne croient pas en un retournement de situation en 2018, ils restent toutefois sur le qui-vive.

"Sur le marché des bureaux il va y avoir de fortes tensions. On ne sait pas encore comment on va finir l'année" concède Rodolphe de Malet, qui pense toutefois que les structures de cotravail (coworking) vont absorber une grande partie des besoins à court terme.