

Immobilier d'entreprise : Bordeaux explose les compteurs

Par Jean-Philippe Déjean | 05/02/2018



Le record historique de transactions en immobilier d'entreprise sur la place de Bordeaux est bien tombé en 2017, comme attendu. Il a été confirmé jeudi 1er février aux investisseurs parisiens venus au port de la Lune, dans le cadre des "Rencontres investisseurs".

Rodolphe de Malet (Cushman & Wakefield), président de l'Observatoire d'immobilier d'entreprises de Bordeaux Métropole (OIEB), avait pronostiqué en novembre dernier un résultat annuel compris entre 150.000 et 160.000 m². Avec 165.000 m² de bureaux échangés en 2017 le score final est légèrement supérieur à cette prévision mais bien dans l'axe d'une explosion du marché bordelais, suivie chiffre après chiffre par l'OIEB et l'Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine (A'urba).

Les "Rencontres investisseurs" de ce jeudi ont été organisées par l'OIEB en partenariat avec la Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux Gironde (présidée par Patrick Seguin) et Bordeaux Métropole (présidée par Alain Juppé) dans le cadre de leur programme commun en marketing territorial baptisé "Magnetic Bordeaux / Bordeaux Magnétique".

Plus de 50 % du marché en zone Bordeaux

L'opération bordelaise a bien fonctionné puisque plus de 70 investisseurs en immobilier d'entreprise ont fait le voyage de Paris à Bordeaux. Le bilan 2017 du marché a été présenté par Valéry Carron (BNP Real Estate), animateur de l'atelier bureau de l'OIEB. Pour être plus précis, 323 transactions sont à l'origine des 165.000 m² de bureaux échangés l'an dernier sur la place bordelaise. Soit une hausse de +33 % en nombre de transactions mais aussi en volume. Ces 165.000 m² se répartissent en 81.000 m² de seconde main et 53.000 m² de neuf.

Les opérations en compte propre, soit 31.000 m² échangés, ont, elles aussi, explosées puisqu'elles n'avaient représenté que 10.400 m² en 2016. Au global 40 % des surfaces de bureaux échangés l'ont été en neuf (66.000 m²) et 60 % en seconde main (99.000 m²). Sur ce grand marché bordelais du bureau,

la zone élargie de Bordeaux centre conserve le leadership, avec 84.300 m2 échangés, largement devant le secteur Ouest et ses 46.800 m2 (avec des villes comme Mérignac ou Pessac), qui est lui-même très nettement détaché du troisième acteur, le bloc Sud/Sud-Ouest (19.000 m2), suivi par le Nord, à 9.400 m2, et la Rive droite (Est), à 5.500 m2.

L'OIM Aéroport : un grand acteur

Une approche territoriale plus fine montre tout d'abord l'importance prise par l'opération d'intérêt métropolitain (OIM) Aéroport, qui rayonne, avec ses 36.700 m2 bouclés en 2017, sur l'Ouest de la Métropole, et plus particulièrement les villes de Mérignac, où se trouve l'aéroport international et l'essentiel des projets, du Haillan et de Saint-Médard-en-Jalles.

Cette approche affinée montre aussi la montée en puissance du gigantesque projet Bordeaux Euratlantique avec 24.500 m2 échangés l'an dernier. Même si pour le moment le quartier des Bassins à flot reste encore en tête en 2017, avec 28.200 m2. Ce dernier programme arrive à maturité, avec une construction de nouveaux bâtiments en fin de cycle et va assez rapidement céder le pas à Euratlantique. L'offre métropolitaine à un an ne dépasse pas les 135.000 m2 de bureaux, dont 62.700 m2 en neuf. Ce qui augure de fortes tensions sur le marché si la demande se maintient, les stocks n'étant plus vraiment au niveau de la demande. En 2017 la valeur moyenne de la location hors taxe des bureaux, à l'année par mètre carré, était de 190 € en neuf et de 155 € en seconde main.

382.000 m2 échangés en locaux d'activité et entrepôts

Les compteurs ont également explosé pour les entrepôts (226.000 m2) et locaux d'activité (156.000 m2), avec un total de 382.000 m2 échangés au travers de 172 transactions, soit une hausse de +61 % en volume et de +64 % en nombre d'opérations. Les mètres carrés échangés en neuf représentent 10 % du marché des locaux d'activité (15.600 m2), l'essentiel des échanges se faisant en seconde main.

Cette balance est presque totalement inversée pour les entrepôts, où 69 % du marché a concerné le neuf, soit 155.940 m2, et 31 % la seconde main. Pour ce type de produits c'est le secteur Sud/Sud-Ouest du territoire (au-delà de la Métropole) qui se taille la part du lion, avec 172.700 m2, devant l'Ouest (84.500 m2), la Rive droite (83.000 m2) et le Nord (42.100 m2). Comme anticipé au 4e trimestre 2017 la situation va être tendue sur le marché du bureau en 2018. Avec un risque d'à-coup qui ne devrait pas pour autant, selon plusieurs observateurs, rompre l'actuelle spirale haussière du marché.