

Immobilier d'entreprise : petit coup de mou à Bordeaux Métropole

Par Jean-Philippe Déjean | 18/07/2018,



Si le marché du bureau reste dynamique à Bordeaux Métropole au 1er semestre 2018, il semble toutefois se fragiliser un peu. Tandis que le marché des entrepôts et locaux d'activité enregistre une contre-performance.

Après [un record historique de ventes en 2017](#), le marché de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux Métropole va-t-il continuer à grimper, dessiner un plateau ou se raplatir comme un soufflé monté trop vite ? Si l'on en juge par les résultats du 1er semestre 2018 que vient de communiquer l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux Métropole (OIEB), présidé par Rodolphe de Malet, de concert avec l'Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine (A'urba), le marché du bureau reste sur une tendance légèrement haussière, à 82.400 m² échangés au travers de 178 transactions, contre 78.100 m² au 1er semestre 2017, via 160 opérations, soit une hausse en volume de +5,5 %.

A noter que le bailleur social Clairsienne a mené une grosse opération de 5.000 m² en compte propre, une opération exceptionnelle qui incite à modérer tout excès d'optimisme puisque sans elle, les échanges se seraient calés à 77.400 m². L'observatoire souligne que 99 % des échanges sur le marché du bureau se sont concentrés à Bordeaux Métropole. Rappelons pour mémoire que le marché du bureau a atteint la barre des 165.000 m² échangés au cours de l'année 2017.

Locations : un top qui touche la barre des 240 €

Entre les premiers semestre 2017 et 2018, la part du neuf sur le marché du bureau a littéralement explosé, passant de 27.600 m² à 42.900 m², soit un bond de +55,4 % ! A l'inverse le marché de la seconde main s'est rétracté à 34.200 m², contre 42.450 m² l'an dernier à la même période. Au sein des 578 km² que couvre Bordeaux Métropole, le marché est comme d'habitude fortement centré sur Bordeaux (36.500 m², -60 % de neuf), devant l'Ouest (16.400 m², -35 % de neuf), avec en particulier Mérignac et l'aéroport international, puis le secteur Sud/Sud-Ouest (15.300 m², -73 % de neuf !), la Rive droite (9.600 m², - 57 % de neuf) et le Nord (4.66 m², - 18 % de neuf).

Au centre-ville de Bordeaux, la valeur locative top (la plus élevée du marché sur un nombre de transactions donné) pour les bureaux a touché la barre des 240 euros hors taxes et hors charges par mètre carré et par an, le prime (loyer facial moyen le plus élevé pour des produits neufs standards haut-de-gamme situés aux meilleurs endroits) était en moyenne de 200 € par mètre carré. Le neuf s'est négocié en moyenne à 197 euros le mètre carré (hors taxes et hors charges...) et le seconde main à 159 euros. En périphérie la valeur top en bureau a atteint 217 €/m² (hors taxes, hors charges...), devant une prime à 158 €/m², pour une moyenne en neuf à 141 €/m² et 118 € en seconde main. C'est dans les secteurs Sud/Sud-Ouest et Rive droite qu'ont été atteints les plus hauts en seconde main, à 121 €/m².

L'offre métropolitaine à un an, qui ne dépassait pas les 135.000 m² au 31 décembre 2017, a reculé à 126.500 m² au 1er semestre 2018, dont 57.600 m² en neuf et 68.900 m² en seconde main. Soit un stock au-dessous d'une nouvelle moyenne bordelaise devenue beaucoup plus élevée depuis 2016 et qui pourrait augurer de sérieuses tensions sur le marché du bureau.

Le marché des entrepôts trébuche de -25 %

Le marché des entrepôts et locaux d'activité subit de son côté un fort à-coup à la baisse sur un an, avec 161.500 m² échangés au 1er semestre 2018 contre 196.000 m² pendant la même période en 2017, soit un recul de 34.500 m² représentant une baisse de 17,6 % des volumes échangés.

C'est sur le marché des entrepôts que le recul est le plus marqué puisque les volumes échangés y reculent de -25 %, passant de 119.500 m² au 1er semestre 2017 à 89.600 m² au 1er semestre 2018, soit une baisse de 29.900 m². La baisse est amortie du côté des locaux d'activité où les volumes échangés sont passés de 76.500 m² à 71.900 m² entre les premiers semestres 2017 et 2018, un manque à gagner de 4.600 m² représentant un repli de -6 %. Avec la grande zone de Cestas réservée aux entrepôts, sur l'axe Bordeaux-Bayonne, c'est le secteur Sud/Sud-Ouest qui enregistre la plus forte activité au premier semestre, avec un total de 56.500 m² échangés, dont 46.500 m² en entrepôts et 10.000 m² en activité. Ce secteur géographique a été, et ce n'est pas si courant, talonné par le secteur Nord (Bordeaux-Lac et au-delà), à 52.500 m², dont 41.000 m² d'entrepôts et 11.500 m² en locaux d'activité.

A 31.000 m², l'Ouest fait plus que résister, avec 2.100 m² d'entrepôts et 28.900 m² de locaux d'activité. La Rive droite affiche de son côté 18.900 m² d'échangés, uniquement en locaux d'activité, devant Bordeaux, traditionnellement très en retrait sur ce marché, à 2.600 m². A noter que 62 % des transactions dans le marché des entrepôts ont porté sur des bâtiments de plus de 5.000 m². A 309.000 m², l'offre disponible à un an sera-t-elle suffisante étant donné les 161.500 m² déjà échangés au 1er semestre 2018 ?