

# Immobilier d'entreprise : Bordeaux confirme son changement de catégorie

Par Jean-Philippe Déjean | 21/01/2019,

Le marché du bureau neuf est dopé par les nouveaux programmes, comme celui d'Euratlantique (notre photo). (Crédits : Agence Appa)

Avec 149.000 m<sup>2</sup> de bureaux échangés, Bordeaux Métropole a enregistré en 2018 une activité en immobilier d'entreprise en retrait par rapport à 2017. Ceci dit, le marché du bureau reste très dynamique et voit la part du neuf littéralement décoller alors que l'activité marque le pas dans les comptes propres et la seconde main. Avec des résultats solides dans les marchés des entrepôts et locaux d'activité, Bordeaux confirme son changement de catégorie.

C'est lors de la rencontre avec les investisseurs venus de Paris mais aussi de métropoles comme Toulouse, organisée ce jeudi 17 janvier au château Pape Clément de Bernard Magrez, à Pessac, par l'OIEB (Observatoire de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux Métropole) et la Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux Gironde (CCIBG) que Rodolphe de Malet, président de l'OIEB, a présenté le bilan du marché de l'immobilier d'entreprise en 2018.

Le public était venu nombreux à cette rencontre, au point que l'orangerie de Pape Clément débordait un peu. Franck Raynal, maire de Pessac, vice-président de Bordeaux Métropole, puis Alain Juppé, maire de Bordeaux, président de Bordeaux Métropole ont joué le jeu en prenant la parole pour présenter leurs territoires. Rodolphe de Malet avait décidé de placer ce grand oral devant les investisseurs sous la forme de la métaphore rugbystique, estimant que l'an dernier le marché bordelais a transformé l'essai de 2017 mais sans le bonus offensif. Autrement-dit le bilan 2018 n'est pas aussi performant que celui de 2017 tout en restant très au-dessus de la moyenne des années précédentes (2011-2016). Signe qu'effectivement le marché de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux Métropole et singulièrement celui du bureau est bien en train de changer de catégorie, comme l'a montré Alexandre Cieux.

Le recul des comptes propres fait perdre 22.500 m<sup>2</sup>

Avec 149.000 m<sup>2</sup> de bureaux placés en 2018 le marché de l'immobilier d'entreprise bordelais affiche un recul de 9,6 % par rapport à 2017, où 165.000 m<sup>2</sup> avaient été échangés. Ce léger recul, qui va de pair avec une hausse du nombre de transactions (343 contre 323 en 2017) est alimenté par la forte baisse des opérations en comptes propres, qui chutent de 22.500 m<sup>2</sup> d'une année sur l'autre, passant de 31.000 m<sup>2</sup> à 8.500 m<sup>2</sup> (-72,5 %), et par un tassement du marché de seconde main.

Ce secteur de l'occasion perd 16.500 m<sup>2</sup>, passant de 81.000 m<sup>2</sup> en 2017 à 64.500 m<sup>2</sup> en 2018 (-20,3 %). Si au final la baisse du marché est limitée à 9,6 % c'est que, de son côté, le marché du neuf a fortement progressé. Il gagne ainsi 23.000 m<sup>2</sup>, progressant de 53.000 à 76.000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de +43,3 % ! A noter que 85 % des opérations de 2018 portent sur des mises en location et 15 % sur des ventes.

Les nouveaux quartiers stimulent le marché du neuf

Le nombre d'opérations en comptes propres ayant été par définition un peu aléatoire, cette montée en force du marché du neuf est une bonne nouvelle qui confirme l'attractivité de la métropole bordelaise. Le neuf est porté par la montée en puissance des nouveaux quartiers que sont les Bassins à flot (20.000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs vendus) et Euratlantique (24.500 m<sup>2</sup> échangés). L'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Aéroparc, qui cible essentiellement l'ouest de la Métropole, avec au premier plan Mérignac,

fait la part belle aux bureaux de seconde main (18.000 m<sup>2</sup>) tandis que celle d'Inno Campus, au sud-ouest de la Métropole, avec Pessac au premier plan, comprend un gros volet en bureaux neufs (11.000 m<sup>2</sup> placés).

Comme l'a métaphoriquement évoqué Rodolphe de Malet, le recul global du marché du bureau neuf bordelais de 9,6 % en 2018 n'empêche pas la Métropole de transformer l'essai de 2017. La moyenne des transactions sur le marché métropolitain pendant la période 2011-2016 (comptes propres, neuf, seconde main) représente ainsi un volume global de ventes de 93.500 m<sup>2</sup> par an, soit 55.500 m<sup>2</sup> de moins qu'en 2018 ( pour un écart de 59,3 %). Une évolution qui montre que le marché du neuf a littéralement explosé entre la période 2011-2016 (27.500 m<sup>2</sup>) et 2018, avec une hausse de +176 % !

Bordeaux toujours à la pointe du marché du bureau

La progression est nette mais beaucoup moins spectaculaire dans le marché du bureau de seconde main (53.500 m<sup>2</sup> sur 2011-2016) en hausse de +20,5 %. Le mètre carré de bureau neuf se loue à 189 euros en centre-ville contre 164 euros pour une seconde main. Fidèle à sa nature plutôt aléatoire, la ligne des comptes propres affiche en 2018 un recul de 32 % par rapport à la période 2011-2016 (12.500 m<sup>2</sup>). Si Bordeaux truste quasiment la moitié du marché du bureau, avec 68.500 m<sup>2</sup> (61 % de neuf), ce sont ensuite les secteurs ouest (30.000 m<sup>2</sup> placés) et sud-sud-ouest (28.500 m<sup>2</sup>) qui s'imposent.

Les secteurs Rive droite (soit l'est de la Métropole : 13.500 m<sup>2</sup>) et nord (8.500 m<sup>2</sup>) ne sont clairement pas très porteurs pour le marché du bureau. Comme pour le marché du bureau, celui des locaux d'activités et entrepôts est un peu moins haut en 2018 qu'en 2017 tout en restant nettement supérieur à la moyenne des dernières années. C'est ainsi que 121.000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont été échangés en 2018, dans 131 transactions, contre 156.000 m<sup>2</sup> en 2017 (126 transactions). Ce qui représente une baisse de 22,4 %, sachant que 87 % des surfaces placées le sont en seconde main (13 % de locaux neufs).

Arrêt brutal de la hausse pour les grands entrepôts

Malgré cette baisse, le millésime 2018 affiche un volume de mètres carrés placés nettement supérieur à la moyenne des années 2011-2016, pendant laquelle 83.500 m<sup>2</sup> ont été annuellement échangés, soit 44,9 % de moins que l'an dernier. A noter que 66 % des locaux d'activités placés (vendus dans 22 % des cas) affichaient une surface supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>. Le marché des entrepôts est lui aussi resté assez dynamique avec un total de 120.000 m<sup>2</sup> échangés.

Dans ce marché l'écart entre 2018 et 2017 n'est toutefois pas très éloigné de celui de 2018 avec la moyenne des années 2011-2016. En 2018 la demande placée pour les entrepôts a ainsi dévissé de -46,9 % (226.000 m<sup>2</sup> en 2017). Si les entrepôts de plus de 5.000 m<sup>2</sup> sont ultra majoritaires dans les transactions, leur nombre connaît un véritable arrêt de volée. Alors qu'il représentait 182.500 m<sup>2</sup> en 2017, ce créneau du grand entrepôt ne dépasse pas la barre des 75.000 m<sup>2</sup> en 2018, soit une chute de -59 % ! Il est supérieur de 43,7 % à la moyenne de 2011-2016 (83.500 m<sup>2</sup>). Le marché des entrepôts est caractérisé par la part importante prise par les ventes (44 %), la location en dépassant pas 56 % des échanges.

Parmi les grosses opérations on peut citer celles de Castel (30.000 m<sup>2</sup> à Blanquefort) et la Scaso à Cestas (12.000 m<sup>2</sup>). Le marché des locaux d'activités et entrepôts totalise 294.000 m<sup>2</sup> en 2018, dont 105.000 m<sup>2</sup> dans le secteur sud-sud-ouest (65.500 m<sup>2</sup> d'entrepôts), 96.500 m<sup>2</sup> sur la Rive droite (76.500 m<sup>2</sup> d'entrepôts) et 50.000 m<sup>2</sup> au nord (34.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts). Tandis que les bâtiments d'activité se louent entre 50 et 65 euros/m<sup>2</sup> en seconde main, contre 70 à 85 euros/m<sup>2</sup> en neuf, les entrepôts se louent d'occasion entre 40 et 50 euros le mètre carré. La valeur locative à neuf n'est pas jugée représentative en 2018.

Jean-Philippe Déjean