

Immobilier d'entreprise : comment Bordeaux " magnétise " les investisseurs

Publié le 02/02/2018 par **Pascal Rabiller**.



70 % des surfaces de bureaux en construction et livrables à l'horizon 2020 sont déjà vendues selon le directeur de l'opération Euratlantique *SALINIER QUENTIN* © / *SALINIER QUENTIN*

Que la métropole soit en plein boom facilite sa tâche, mais la filière bordelaise de l'immobilier d'entreprise doit quand même draguer des investisseurs pour les futurs programmes. Voilà comment elle s'y prend

Le format de l'opération de doit rien au hasard. Quand la CCI de Bordeaux et [l'OIEB](#) (Observatoire de l'immobilier d'entreprise Bordeaux-Métropole) organisent la " Rencontre Investisseurs ", le timing de présentation de projets, exposés chiffrés, visites guidées, discours et cocktail de clôture, le timing " compressé " entre 14h45 et 18h, envoie un message clair.

" Nous voulions faire toucher du doigt aux investisseurs, principalement venus de Paris, qu'avec la LGV, un aller-retour professionnel efficace dans une demi-journée est possible entre Paris et Bordeaux " glissait un acteur bordelais de l'immobilier d'entreprise jeudi 1er février, en ouverture de l'après-midi de " drague " bordelaise.

Un bilan record pour 2017

Le but de ce rendez-vous est plus clair encore : dans un contexte de concurrence féroce entre grandes agglomérations françaises, Bordeaux Métropole se doit de continuer

d'attirer l'argent des investisseurs du secteur de l'immobilier d'entreprise. Et pour cela, l'avantage des liaisons LGV ne suffit pas.

Les chiffres finalement comptent plus que les minutes, et les professionnels bordelais de l'immobilier en ont une batterie à présenter aux 110 investisseurs qui ont répondu présents. Et ils ont été gâtés : les chiffres qui leur ont été présentés juste après le café d'accueil les cannelés et les macarons, sont excellents.

[Stéphan de Fay](#), directeur de l'opération d'intérêt national Euratlantique, rappelait en ouverture que **70 % des surfaces de bureaux en construction et livrables à l'horizon 2020 sont déjà vendues.**

Valéry Carron, directeur de BNP Paribas Real Estate, membre du bureau de l'OIEB présentait ensuite un bilan « record » pour l'activité du secteur. En 2017, la filière a enregistré 323 transactions, pour un total de 165 000 m², soit une progression de 33 % en volume par rapport à 2016... qui était déjà une bonne année. **A elle seule, la ville de Bordeaux centralise 50 % des opérations avec 84 300 m².** L'ouest de la métropole accueille 28 % des transactions.

Sous tension le marché a besoin d'investisseurs

" Nous sommes clairement en tension. Nous n'avons que 16 mois de stock à Euratlantique, 7 mois sur l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Aeroparc, et 9 mois sur la zone inno campus. Au total nous avons environ 135 000 m² de disponibles à ce jour. C'est 10 mois d'activité à peine " souligne Valéry Carron. Dans l'immobilier des locaux d'activité et des entrepôts, ce n'est pas moins en tension. **Avec 320 000m2 la profession n'a que 10 mois de commercialisation devant elle à ce jour. Le stock de m² est faible, la demande forte.**

Et les taux de rentabilités corrects, comme le soulignait Cédric Chaignaud (Colliers International) vice-président de l'OIEB, " ils évoluent, pour l'immobilier de bureau, à 5 % dans Bordeaux, 5,40 % en périphérie. Ils grimpent à 7 % dans l'entrepôt ". Bref, les investisseurs dans l'immobilier d'entreprise sont les bienvenus.

Avant de reprendre le TGV retour, les discours du maire de Mérignac, vice-président de Bordeaux Métropole, Alain Anziani, suivi de celui d'Alain Juppé devaient achever de convaincre les 110 investisseurs visiteurs du jour.