

Immobilier de bureaux à Bordeaux : 2018 encore mieux que 2017 ?

Publié le 07/05/2018 à 10h00 par **Pascal Rabiller**.

En 2017, l'immobilier d'entreprise avait battu des records. Le manque d'offre est la crainte du marché.

En matière d'immobilier d'entreprise, en 2017, la métropole bordelaise avait battu des records. L'an dernier, pas moins de 323 transactions immobilières avaient été réalisées. Elles concernaient **165 000 m² de bureaux**.

Les compteurs avaient également explosé dans les secteurs des entrepôts et des locaux d'activité, avec 382 000 m² échangés sur douze mois.

Plus d'opérations, moins de m²

L'Observatoire de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux Métropole ([OIEB](#)) – qui regroupe 77 acteurs du secteur – craignait une année 2018 qui aurait pu souffrir de la comparaison. Ce ne sera visiblement pas le cas. « C'est vrai que, par rapport à l'année exceptionnelle que notre secteur a connue en 2017, nous avons quelques craintes de recul de l'activité en 2018. Les chiffres du premier trimestre 2018 montrent en réalité que le marché continue de progresser dans la région bordelaise », analyse Rodolphe de Malet, président de l'OIEB.

Une association qui, en liaison avec les données de A'Urba, l'agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine, note ainsi qu'à l'issue des trois premiers mois de 2018, **31 200 m² de bureaux ont déjà été placés par les professionnels du secteur**.

Un marché sous tension

« 88 transactions ont été réalisées cette année. C'est encore plus que lors de la même période en 2017 ! » s'enthousiasme Alexandre Cieux, vice-président de l'OIEB. Seuls les volumes en mètres carrés sont moins importants en moyenne, puisqu'avec 79 transactions, en 2017, le marché portait sur 35 600 m² à l'issue du premier trimestre 2017. « Le trimestre prochain, ce sera sans doute différent, mais pour le moment, nous n'enregistrons aucune opération de plus de 2 000 m², **l'essentiel du marché se concentrant sur les volumes de 100 à 1 000 m²**. Le marché se concentre aussi sur Bordeaux centre, avec 16 200 m² commercialisés, soit 52 % des opérations », poursuit Alexandre Cieux.

L'année 2018 sera bonne et 2019 se présente également bien, assurent les professionnels. **Le marché n'a finalement qu'une seule vraie crainte : le manque d'offre**. Le taux de vacance de bureaux n'est que de 3 % pour un parc total de 2,4 millions de m². Si la métropole bordelaise compte beaucoup de grues, les milliers de mètres carrés en construction sont généralement déjà vendus ou loués.

Même constat, ou presque, dans le domaine des locaux d'activité. 45 transactions pour 63 300 m² ont été enregistrées jusque-là, « mais elles concernent peu de bâtiments neufs, dont on manque cruellement. La demande est là, mais les programmes en blanc portés par des foncières spécialisées manquent », conclut l'OIEB.