

SUD OUEST Immobilier

Retrouvez toutes les annonces immo de votre département sur 

ACHETER ou LOUER GIRONDE

À Bordeaux, une année record pour les bureaux

ENTRETIEN. Simon de Marchi, directeur des programmes chez le promoteur Altae, est le nouveau président de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux Métropole (OIEB)



Photo Sébastien Ortola-OIEB

Julie Ducourau

Comment se porte le marché de l'immobilier d'entreprise dans la métropole bordelaise ?

Pour le marché de bureaux, 2019 est une année de confirmation avec un chiffre historique de 137 000 m² de transactions au 3^e trimestre (99 400 à la même période en 2018), selon les chiffres de l'OIEB avec l'agence A'Urba. Cela laisse augurer une année record. On ne connaît pas encore le point de chute mais il sera entre 160 000 et 180 000 m², ce qui est excessivement élevé pour Bordeaux ; le précédent record était de 165 000 m², confirmés en 2018.

Sur le marché des entrepôts et

locaux d'activité, on a franchi un palier à 320 000 m² en 2017. Là, on est plutôt en phase de transition, avec 120 000 m² au 3^e trimestre. On espère arriver à 200 000 m², ce qui place Bordeaux sur le podium des métropoles en volumes. On est sur une logique de renouvellement de parc avec des produits adaptés à l'usage, comme sur la zone Pot au pin, à Cestas, ou sur la rive droite, cœur de marché historique, avec de nouvelles plateformes logistiques.

Que recherchent les sociétés principalement ?

On a un socle et une base saine, avec la même typologie de so-

ciétés qui cherchent entre 250 et 500 m² de bureaux, une très grande majorité sur du locatif. 44 % des transactions se font dans le neuf, contre un tiers il y a peu. C'est la preuve que les sociétés veulent des locaux adaptés au confort d'usage d'aujourd'hui, avec des performances thermiques et acoustiques. En termes d'utilisation, des espaces de coworking se développent, comme Space sur Euratlantique ou Mama Works aux Bassins à Flot, avec du haut de gamme et une offre flexible utile aux sociétés de petite taille ou aux jeunes pousses, pour des loyers contenus englobant du service (salles de réunions, photocopieurs...).

Qu'en est-il en termes de stock ?

Il y a un stock très contenu, un an de disponible, il ne faut pas mollir et continuer à produire. C'est une métropole qui envoie de très bons signaux sur le développement. Bordeaux a un marché relativement stable, qui tangente les 100 000 m² de bureaux depuis dix ans. On démarre un cycle haut depuis deux ans et on a franchi un palier parce que la collectivité et les acteurs privés ont mis les moyens pour avoir des offres adaptées aux attentes des futurs utilisateurs.

En chiffres

VALEURS LOCATIVES MOYENNES DANS BORDEAUX MÉTROPOLE

POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ
70-85 €/HT/HC/m²/an dans le neuf, 50-75 € en seconde main.

POUR LES BUREAUX

En centre-ville : 191 €/HT/HC/m²/an dans le neuf (contre 169 en 2014), 172 en seconde main (143 en 2014).

En périphérie : 153 €/HT/HC/m²/an dans le neuf (132 en 2014), 122 en seconde main (contre 115).



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À BORDEAUX
2 MODES D'ACCESSIONS POSSIBLES

APPARTEMENTS NEUFS
DU 2 AU 5 PIÈCES

Avec loggias, terrasses, parkings et jardins partagés

À PARTIR DE **137 900 € TTC** ⁽¹⁾

DISPOSITIF PSLA ⁽¹⁾

VEFA TVA 5,5% ⁽²⁾

PRENEZ RENDEZ-VOUS
AVEC NOTRE ÉQUIPE COMMERCIALE
DÈS À PRÉSENT

05 56 99 97 97 | contact@axanis.fr

(1) Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA. Le contrat préliminaire à un contrat de location accession est conclu en application de l'article 3 de la loi n° 84-595 du 12 Juillet 1984. Le contrat qui sera ensuite proposé au réservataire sera un contrat de location-accession à la propriété immobilière régi par les dispositions de la loi précitée ainsi que par celles du décret n° 2004-286 et de l'arrêté du 26 Mars 2004, des lois n° 2004-804 du 9 août 2004 et 2005-32 du 18 Janvier 2005, des circulaires PSLA du 26 Mai 2004 et 20 Février 2006. (2) TVA réduite à 5,5% - Sous réserve du respect des conditions de l'article 278 secies 11° du Code Général des Impôts. Application dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale neuve, dans la limite d'un plafond de prix d'achat, aux personnes physiques dont les ressources - à la date de signature du contrat préliminaire ou à défaut, à la date du contrat de vente - ne dépassent pas les plafonds prévus pour le bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) conformément à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitat. (3) Exemple de prix de l'appartement 2 pièces, lot n°A106 de 46,12 m², pour un total de 137 900 € TTC hors place de parking, prix en vigueur au 15 septembre 2019, susceptible d'évolution, dans la limite des stocks disponibles. AXANIS - RCS Bordeaux B458 205 945 - Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) d'HLM à forme anonyme à capital variable - Siège social : 17 rue du Commerce - CS 11 986 - 33088 Bordeaux Cedex. Illustrations non-contractuelles. Architectes : Atelier Provisoire. Perspectiviste : Nicolas Richelet, Novembre 2019. Création graphique : www.studio-ve.com