

BILAN S1 2018 Bordeaux

IMMOBILIER
D'ENTREPRISE



A member of
GVA Worldwide

75 Avenue du Président J.F Kennedy
Parc Cadera Nord
33 700 Mérignac
Tél : 05 56 96 75 75
nct-bordeaux@nexity.fr



**CONSEIL &
TRANSACTION**

SOMMAIRE



PRÉAMBULE
p3



LE MARCHÉ DES BUREAUX
P4

LE MARCHÉ DES
LOCAUX D'ACTIVITÉ ET
DES ENTREPÔTS
p5



LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT
p6



LE MARCHÉ DES BUREAUX

Les chiffres-clés S1 2018

84 200 m²
placés

+ 8 % /S1
2017

178
TRANSACTIONS

2 
Comptes Propres

 **LOYERS**

TOP

240 €/m²

MOYEN Neuf

140 - 200 €/m²

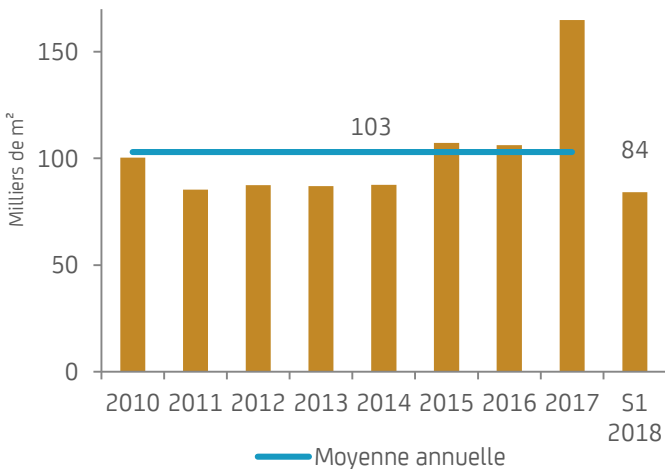
Bordeaux
44 %
du volume placé



Offre disponible à un an : 126 500 m²



Évolution de la demande placée



UN 1^{ER} SEMESTRE SUR LES PAS DE 2017

Après une année record en 2017 où 165 000 m² de bureaux avaient été commercialisés, le marché immobilier bordelais s'est montré très attractif ce 1^{er} semestre.

178 transactions pour un total de plus de 84 000 m² placés ont permis à la métropole de Bordeaux d'enregistrer une hausse de 8 % par rapport à la même période l'année dernière. Bordeaux maintient ainsi sa troisième position sur le marché des bureaux après les marchés lyonnais et lillois.

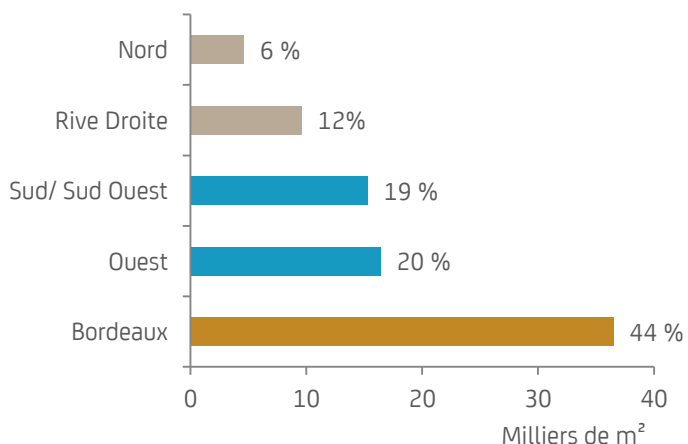
Ce dynamisme de placement, inégalé depuis 10 ans, n'est toutefois pas sans conséquence et provoque des tensions sur le marché. En effet, la vacance est historiquement basse (autour de 3 %) et l'offre à un an ne représente plus que 9 mois de transactions.

Heureusement, les opérations à livrer sont nombreuses, notamment autour d'Euratlantique dont trois programmes clés sont attendus dans les trois prochaines années.

Ces futurs projets permettront de ravitailler le marché bordelais et de répondre aux demandes croissantes des utilisateurs.

- La Halle Boca, projet porté par le Crédit agricole et le groupe Scaprim, développe plus de 10 000 m² de bureaux déjà convoités par plusieurs entreprises dont AG2R La Mondiale qui y transfère son siège régional.
- Le programme Quai 8.2 porté par ANF Immobilier et Vinci Immobilier comprendra 29 500 m² de bureaux livrés au 2^{ème} semestre 2018 derrière la gare Saint-Jean et qui a déjà séduit Orange et Allianz.
- Le programme E-mergence – Nouveau Monde situé à proximité de la gare Saint-Jean et développé par Adim Nouvelle-Aquitaine prévoit un immeuble de bureaux de plus de 7 000 m². Ce bâtiment sera occupé en partie par le nouveau siège de la direction déléguée Nouvelle-Aquitaine de VINCI Construction France et ses filiales GTM Bâtiment Aquitaine et ADIM Nouvelle-Aquitaine.

Répartition de la demande placée



Locaux d'activité



- 6 %
/S1 2017

71 900 m²

Entrepôts



- 25 %
/S1 2017

89 600 m²

85

TRANSACTIONS

161 500 m²

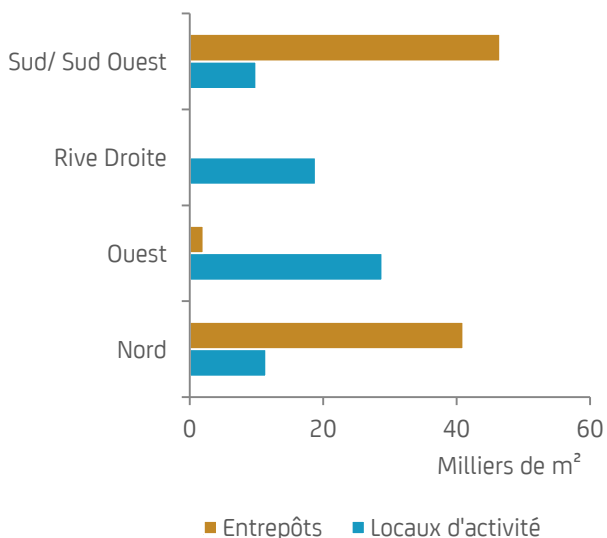
- 18 %
/S1 2017

Valeurs locatives

Locaux d'activité 60 -70 €

Entrepôts 45 -55 €

Répartition géographique des transactions



FORTE BAISSÉ DE LA DEMANDE PLACÉE D'ENTREPÔTS

Avec **85 transactions totalisant plus de 161 000 m²**, le marché des locaux d'activité et des entrepôts affiche une baisse de 18 % ce semestre par rapport à la même période l'année dernière.

C'est le marché des entrepôts qui affiche la plus forte baisse : - 25 % après une année 2017 très dynamique.

Au nombre de 7, les comptes propres ont comptabilisé 39 % des volumes placés démontrant l'attrait des utilisateurs pour des locaux d'activité de qualité.

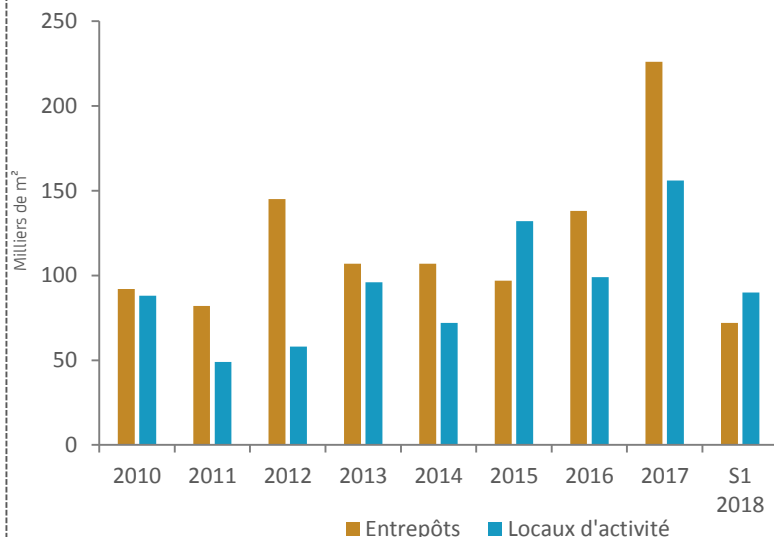
C'est dans le secteur Sud/Sud Ouest de la métropole que la demande en entrepôts a été la plus forte (52 % de la demande).

Les loyers sont dans la fourchette habituellement constatée en France pour cette typologie de locaux, entre 50 et 65 € pour les bâtiments d'activité neufs.

Le stock vacant de locaux d'activité et d'entrepôts est de 309 000 m² dont 76 000 m² d'offre neuve.

Le Sud/Sud Ouest contient 34 % de l'offre disponible à un an.

Évolution du marché des locaux d'activité et des entrepôts



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

98 M €



Volume d'investissement en immobilier d'entreprise



51 %

De bureaux en volume

Un peu moins de 100 millions d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise ce 1^{er} semestre 2018. Une progression de 21 % par rapport au 1^{er} semestre 2017.

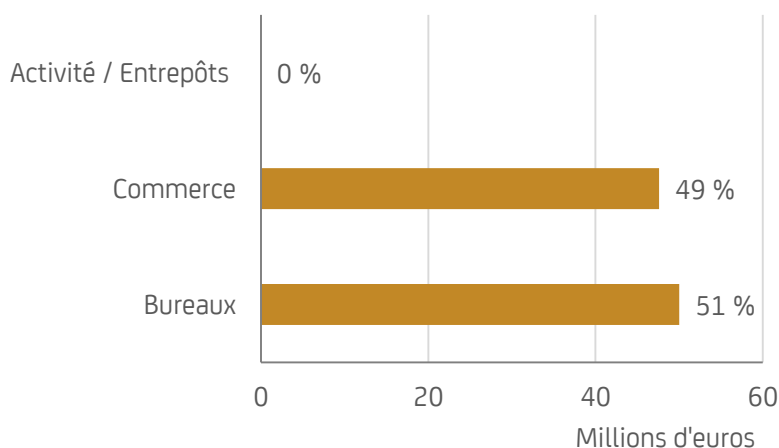
Le marché a principalement été porté par l'acquisition d'un fonds londonien d'un hypermarché à Pressac (plus de 47 millions d'euros), et grâce à trois opérations de bureaux supérieures à 10 millions d'euros.

Aucune opération sur le marché des locaux d'activité et des entrepôts n'a été enregistrée ce 1^{er} semestre.

La compression des taux « prime » se poursuit suivant la dynamique des autres métropoles régionales en France et passent **sous la barre des 5 % pour les meilleurs actifs**. Ils permettent aux investisseurs immobiliers de se diversifier hors île-de-France.

On attend un troisième trimestre dynamique dont plusieurs transactions d'envergure en logistique.

Répartition du volume d'investissement par type d'actif



Marché de l'investissement – Transactions significatives au 1^{er} semestre 2018

Bâtiment, localisation	Classe d'actif	Acquéreur	Vendeur	Surface (m ²)	Prix de vente (M €)
La Galerie, Pessac	Commerce	TRISTAN CAPITAL	CASINO	17 700	47,2
N2 Office, Bordeaux	Bureaux	FONCIÈRE INEA	GROUPE LAZARD	5 000	14,8
Wooden Park, Mérignac	Bureaux	FONCIÈRE INEA	NEXITY	6 000	14
Bordeaux	Bureaux	GROUPAMA GAN REIM	AERIUM	2 300	11,3



Jacqueline ROLIE NOVELLI
Directrice
BORDEAUX
05 56 96 75 76
06 09 87 67 46
jrolienovelli@nexity.fr



Nathalie CORBARI
05 56 96 75 75
ncorbari@nexity.fr

BUR
E
A
U
X



Marie LE PABIC
05 56 96 75 74
06 35 86 34 94
mlepabic@nexity.fr



Alexandre LERAYS
05 56 96 75 77
06 22 84 27 62
alerays@nexity.fr



Myriam HANAF
05 56 96 75 77
mhanaf@nexity.fr

A
C
T
I
V
I
T
É
S



Julien CAUGAN
05 56 96 89 00
07 76 77 38 72
jcaugan@nexity.fr



Michael DECHAUMONT
05 56 96 90 01
06 25 01 03 55
mdechaumont@nexity.fr



Céline COTASSON-FAUVET

**Directrice Études
et Recherche**

01 56 88 94 11
ccotassonfauvet@nexity.fr



Claude PICARD

Chargé d'études géomarketing
01 56 88 55 26
cpicard@nexity.fr



Omar BEL KHYATE

Analyste BI
01 56 88 56 84
obelkhyate@nexity.fr



Nour-Marie ZEIN

Chargée d'études
01 56 88 94 81
nmzein@nexity.fr



SIÈGE SOCIAL

43- 47, avenue de la Grande Armée
CS 61714
75782 PARIS CEDEX 16

Tél.: +33 (0)1 56 88 92 00
Etudes-nct@nexity.fr

Directrice des Études et de la Rédaction :
Céline Cotasson-Fauvet

Document édité et diffusé par la Direction des Études et Recherche de NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION.

Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION.

NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION (anciennement dénommée KEOPS) - CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
Société par actions simplifiée au capital de 8 209 357,50 € - RCS Paris B 431 315 159 - SIRET : 431 315 159 00191
Siège Social : 43-47 avenue de la Grande Armée - CS 61714 - 75782 Paris cedex 16 –
Garantie financière auprès de la société C.E.G.C dont le siège social est 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 3999 – 92919 La Défense
Carte professionnelle "Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce" n° CPI 7501 2015 000 001 959 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France