

Bordeaux, Locaux d'activité, 4T 2019

Un marché contraint par l'offre



Demande placée
182 500 m²



Offre immédiate
245 100 m²



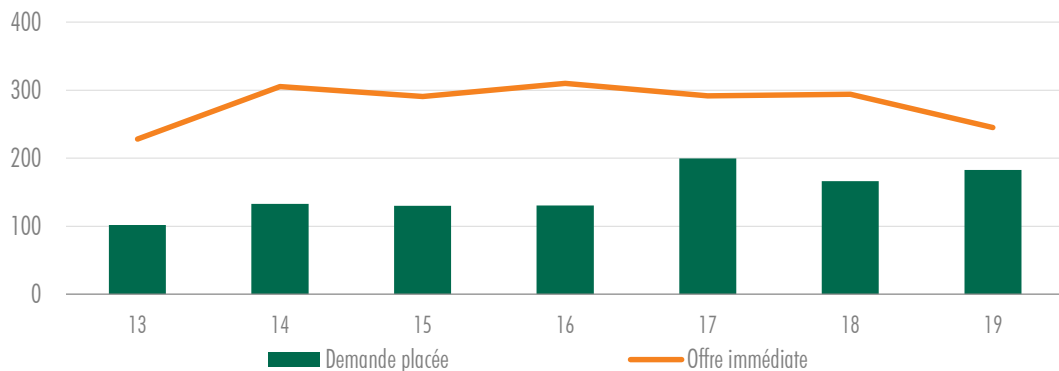
Loyer prime
120 €



Taux prime locaux d'activité
5,25 %

Evolution annuelle

Visuel 1 : Évolution de la demande placée et offre immédiate



Source : CBRE Research, OIEB, 4T 2019

REPRISE DU MARCHÉ

La demande placée est en hausse de + 10 % sur un an pour les locaux d'activité et entrepôts < 5 000 m². Au total, 182 500 m² ont été placés à l'échelle de la métropole. Alors que les petits entrepôts affichent un volume stable à 43 000 m², ce sont les locaux d'activité qui ont porté le marché, totalisant près de 140 000 m², soit + 15 % sur un an. Dès lors, la part du neuf a représenté plus de la moitié des volumes, même si l'offre neuve se fait rare pour les petits entrepôts.

Avec la grande zone de Cestas le secteur sud/ sud ouest a affiché de belles performances. Ce secteur est talonné par le secteur Nord, notamment avec le pôle Bordeaux Lac, confirmant son attractivité grâce à ses disponibilités. Dans la continuité l'ouest et la Rive Droite ont également enregistré de bons volumes, proposant des fonciers encore disponibles pour des grands formats.

Dans ce sillage, le marché bénéficie d'une croissance endogène, comme en témoigne les différents mouvement de développement ou encore de déménagement qui ont dopé les volumes.

En parallèle, les créations d'entreprise sont également nombreuses, en phase avec la croissance locale.

Avec le bon niveau de commercialisation, le stock immédiat poursuit sa baisse atteignant 245 100 m². Toutefois, la qualité du stock se dégrade et une grande partie désormais obsolète est difficilement commercialisable. Néanmoins, le marché devrait reprendre des couleurs, puisque près de 40 000 m² d'offre future certaine neuve sont dans le pipeline. Principalement localisés sur le secteur Rive Droite et sud / sud ouest, ces secteurs devraient s'affirmer à moyen-terme.

Tant pour les locaux d'activités que pour les entrepôts les valeurs restent stables à la location comme à la vente par rapport à 2018. Les prix des fonciers sont toujours à la hausse et atteignent des valeurs souvent rédhitoires pour les projets clés en main.

RETRAIT POUR L'INVESTISSEMENT

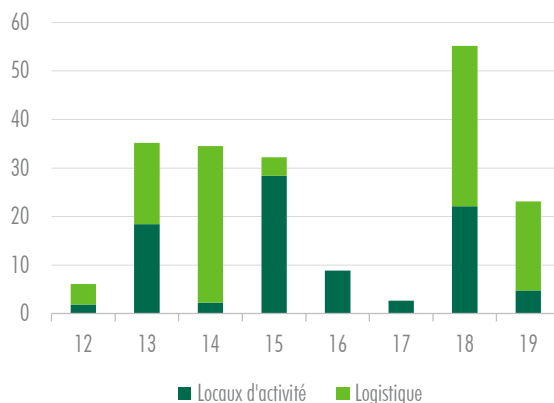
Alors que le marché locatif est sur une tendance haussière, l'investissement est en retrait. Au total, 23 M€ ont été investis sur le segment industriel.

Faute de produits neufs, l'activité peine à décoller. D'autant plus que les investisseurs affichent un profil core. En parallèle, le marché industriel apparaît peu liquide. La totalité des opérations ont un ticket unitaire < 25 M€. Dès lors, le marché reste très endogène et les investisseurs étrangers sont quasi inexistant.

Avec des prix fonciers élevés, lesancements en blanc ont du mal à démarrer, dans un contexte de tension à l'offre.

Avec un environnement financier favorable et un spread de taux toujours attractif au niveau national, la modernisation du parc devient un enjeu primordial pour renforcer l'attractivité du marché bordelais.

Visuel 2 : Volume investissement en I&L



En M€

Source : CBRE Research, 4T 2019

Visuel 3 : taux de rendement

Logistique classe A France 4,00 % - 5,75 %

Locaux d'activités France 5,25 % - 8,00 %

Parcs d'activités France 5,00 % - 8,00 %

CONTACTS

Correspondant – CBRE

Alexandre CIEUX
Directeur Régional
 Tél. : 33 (0) 5 56 90 52 30
 alexandre.cieux@cbre.fr

Régions

Stanislas LEBORGNE
Directeur du développement Régions
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 45
 stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves GOURDIN

Directeur Investissement Régions
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 16
 yves.gourdin@cbre.fr

Études et Recherche

Sabine ECHALIER
Director Market Research
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04
 sabine.echalier@cbre.fr

Fatma AKAR

Chargée d'études
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 02
 fatma.akar@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS



Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.
 Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_etudes

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE.
 Toute reproduction est interdite sans l'autorisation de l'auteur.