

France Bordeaux, Commerces, 4T 2020

Un marché attentiste

 Loyer *prime*
Centre-ville
2 500 € HT HC/m²/an

 Loyer *prime*
Centres commerciaux
1 300 € HT HC/m²/an

 Taux de rendement
prime centre-ville
3,50 %

 Taux de rendement *prime*
Centres commerciaux
4,30 %

Visuel 1 : Place de la Bourse, à Bordeaux



POINTS CLÉS

- Restructuration de la métropole, emmenée notamment par le projet Euratlantique
- Fondamentaux de marchés solides
- Destination toujours prisée par les enseignes nationales et internationales
- Essoufflement de l'attractivité de la ville
- Les centres commerciaux de périphérie en mutation



Population Bordeaux Métropole **789 610**
Evolution 2014/2017 **+ 2,38 %**



Taux de chômage **14,5 %**
Indice (France = base 100) **108**



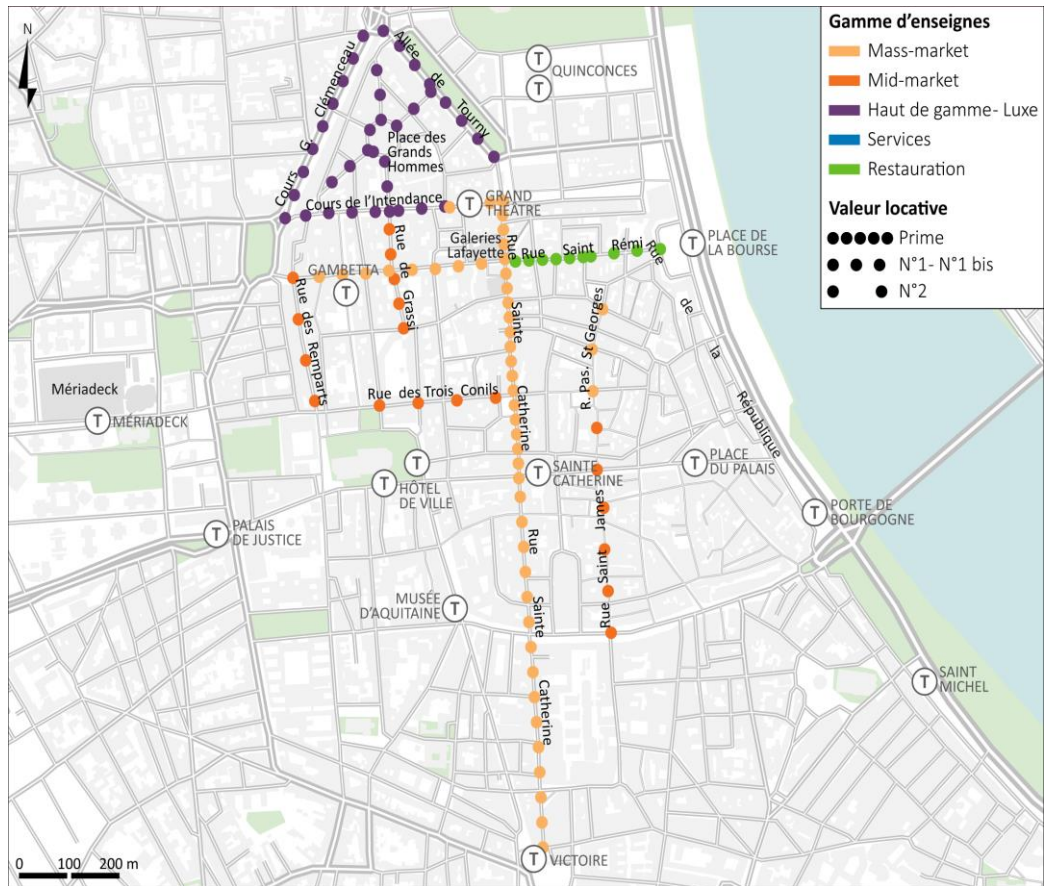
Revenu moyen par ménage **31 984 €**
Indice (France = base 100) **93**



Densité commerciale
(m²/hab)
Equipped de la maison **214**
Equipped de la personne **203**
Restaurants **89**

Source : INSEE, Asterop, 2020

Visuel 2 : Périmètre commercial du centre-ville de Bordeaux



Source : CBRE Research, 4T 2020

BORDEAUX, UNE MÉTROPOLÉ ATTRACTIVE

Après avoir été élue la ville la plus tendance au monde, selon le classement du Lonely Planet en 2017, l'attractivité de Bordeaux semble essuyer certains revers. En 2020, la « belle endormie » chute de 4 places et se positionne en 11^{ème} position du classement Hays des métropoles hexagonales les plus attractives. En cause, le manque de débouchés professionnels, le coût de la vie élevé et les mauvaises conditions de circulation.

Pour autant, Bordeaux bénéficie d'atouts considérables. Son histoire et sa renommée, notamment dans le vin, en font une destination touristique de dimension internationale. Ainsi, l'aéroport de Mérignac propose plusieurs liaisons directes depuis l'Europe Occidentale et l'Afrique du Nord. En outre, de nombreux projets ferroviaires sont à l'étude. Depuis 2017, Paris relie la capitale girondine en 2h. Désormais, l'axe se positionne comme la deuxième LGV la plus fréquentée de France. Thalys propose une nouvelle liaison directe hebdomadaire lors des périodes estivales depuis

Bruxelles en 4h. En 2022 la ligne Bordeaux-Londres, sera inaugurée.

DES PROJETS URBAINS STRUCTURANTS

Initié en 2015, « Bordeaux 2030 » est un programme de modernisation et de réaménagement urbain qui s'étalera sur près de deux décennies. Lors de la première phase, le stade Matmut Atlantique (2015), la Cité du Vin (2016), l'extension de la gare Saint-Jean (2017), la réhabilitation du Museum (2018), l'éco-quartier Ginko ont été successivement livrés. Sous-projet de « Bordeaux 2030 », l'opération d'intérêt national (OIN) « Bordeaux Euratlantique » est l'une des plus vastes opération d'aménagement de France. L'OIN cadre l'aménagement de 738 hectares centrés autour de la gare Saint-Jean, Bègles et Floirac. De nouvelles polarités commerciales devraient sortir de terre, dont la « Rue Bordelaise », programme mixte reliant la gare aux quais de la Garonne intégrant 30 000 m² de surface commerciale. La nouvelle municipalité écologiste travaille sur la poursuite à donner au programme, dont la pertinence est pour l'heure questionnée.

CENTRE-VILLE

Le centre-ville bordelais, malgré l'impact des mouvements des Gilets Jaunes suivis par l'application des mesures de fermetures successives prises pour endiguer la pandémie, reste un marché prisé. En raison de sa dynamique démographique et du niveau de vie de l'agglomération, supérieur à la moyenne nationale, Bordeaux est une destination privilégiée par les enseignes, aussi bien nationales qu'internationales.

Les divers évènements conjoncturels conduisent les enseignes à faire preuve d'une certaine frilosité, dans l'attente de retrouver des signaux plus positifs qui les pousseront à conclure leurs transactions. De plus, les enseignes désireuses de s'implanter attendent que leurs demandes s'équilibrent avec les offres des bailleurs. Mécaniquement, les valeurs locatives restent pour l'instant stables et seront probablement orientées à la baisse en 2021. Pour autant, le marché se maintient, grâce aux fondamentaux solides sur lesquels il repose.

Sur l'année, en dépit de quelques départs, le commerce bordelais présente des signes de résilience. En raison du climat incertain, la demande sur les artères *prime* est moins prégnante. Le haut de la rue Sainte Catherine demeure toutefois particulièrement plébiscité en raison du flux important qu'elle génère. En outre, signe de dynamisme de l'artère, la bijouterie l'Atelier d'Amaya et Jott ouvrent leurs cellules de vente sur la rue Porte Dijeau (respectivement en décembre 2020 et janvier 2021), contribuant ainsi au renouvellement de l'offre commerciale de l'axe.

Les mouvements sur les emplacements n°1 et n°1 bis sont limités et la vacance contenue. Pour l'heure, seule la partie basse de la rue Sainte Catherine, où sont présentes des enseignes principalement de mass market, renouvelle son offre commerciale. L'ouverture, en avril, d'un espace de coworking dans les anciens locaux de la Grande Récré de la Galerie des Grands-Homme permet aux commerces de proximité d'accroître leur clientèle locale de bureau, déjà très présente en centre-ville.

Les artères secondaires présentent un bilan similaire à celui observé sur les emplacements *prime* et poursuivent leur montée en puissance. Les demandes sont nombreuses et l'offre plus en adéquation avec les moyens des occupants avec des bailleurs principalement privés, faisant preuve de souplesse dans les négociations.

Visuel 3 : Valeurs locatives à Bordeaux

Emplacement	Valeurs locatives	Principales artères commerciales
N°1 <i>prime</i>	1 400 € - 2 500 €	Rue Ste Catherine (haut)
	1 000 € - 2 000 €	Rue de la Porte Dijeaux
	1 300 € - 1 700 €	Cours de l'Intendance
N°1	1 100 € - 1 800 €	Rue Voltaire
	700 € - 1 200 €	Grands Hommes
N°1 Bis	600 € - 1 300 €	Rue Ste Catherine (bas)
	600 € - 1 000 €	Cours Georges Clémenceau
	600 € - 1 000 €	Grands Hommes
	700 € - 1 300 €	Rue de Grassi
N°2	400 € - 800 €	Rue du Pas St Georges
	450 € - 900 €	Rue des Remparts
	400 € - 650 €	Rue des Trois Conils

En € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, 4T 2020

Visuel 4 : Nouvelles enseignes à Bordeaux

Trimestre	Enseignes	Adresse
1T	Li-vy	19 rue Voltaire
1T	Boggi	56 Cours de l'Intendance
3T	Adidas	57 rue de la Porte Dijeau
4T	Tommy Hilfiger	34 Cours de l'Intendance

Source : CBRE Research, 4T 2020

Visuel 5 : Loyers en centres commerciaux et périphérie

Localisation	Loyers	Sites
Centre-ville	900 € - 1 300 €	Promenade Ste-Catherine
	350 € - 500 € 400 € - 800 €	CC Mérignac Soleil CC Rive D'Arcins
Périphérie	150 € - 180 €	PAC Rives d'Arcins, Mérignac

En € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, 4T 2020

CENTRES COMMERCIAUX

Mérignac Soleil, Bordeaux Lac et Les Rives d'Arcins sont les plus grands centres de la région. Chacun des trois centres commerciaux a entrepris des travaux de rénovation/extension.

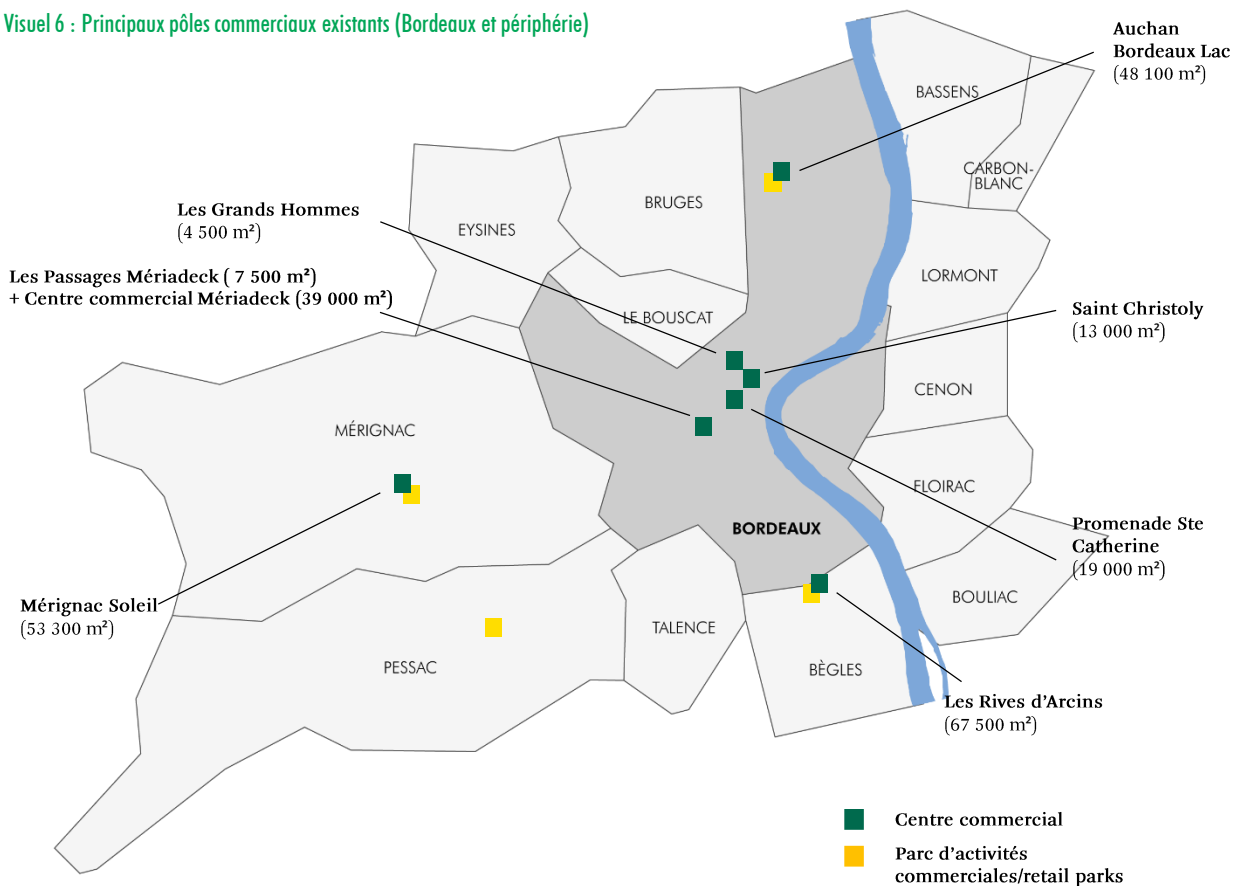
Les travaux d'agrandissement de Bordeaux Lac réalisés en 2017 ont été l'occasion d'accueillir Primark, une enseigne au fort pouvoir d'attractivité. Depuis, hors 2020, le centre commercial voit sa fréquentation avoisiner les 10 millions de visiteurs annuel. L'implantation de l'enseigne de fast fashion attire de nombreux chalands et redessine une partie de la demande.

En septembre 2022, la zone de Mérignac Soleil sera reliée directement au centre-ville girondin grâce aux travaux d'extension du tram A. Le site commercial

se transforme progressivement depuis 2018 en quartier mixte associant habitat, commerces et espaces publics, sous l'impulsion de la Métropole.

Les centres commerciaux du centre-ville se renouvellent également. De nombreuses enseignes ont libéré leurs emplacements dans le centre Meriadec (Zara, Pita Rosso, Intersport). Pour attirer à nouveau les consommateurs, le site mise sur la construction d'un food court qui sera livré en 2022. La Promenade Sainte-Catherine, inaugurée en 2015, devrait trouver son rythme de croisière. Le centre commercial construit dans le nouvel éco quartier de Ginko ouvre ses portes au fil des achevements successifs des travaux.

Visuel 6 : Principaux pôles commerciaux existants (Bordeaux et périphérie)



Source : CBRE Research, 4T 2020

INVESTISSEMENT

Dans la région bordelaise, le taux de rendement théorique pour les meilleurs actifs commerciaux situés sur les emplacements *prime* du centre-ville s'établit à 3,5 % à fin 2020, stable sur un an. Celui des centres commerciaux a progressé de 30 points de base, à 4,3 %.

Il est également en hausse de 50 points de base pour les actifs commerciaux de périphérie de type retail parks, où le *prime* s'affiche à 5,50 %.

Visuel 7 : Taux de rendement commerce

Typologie d'actif	Fourchette de taux	Évolution annuelle
Centre-ville	3,50 % - 5,25 %	▶
Centres commerciaux	4,30 % - 6,75 %	▲
Périphérie	5,50 % - 7,00 %	▲

Source : CBRE Research, 4T 2020

CONTACTS

Retail

Sophie Boniou
Consultante Retail
 Tél. : 33 (0) 5 56 35 50 44
 sophie.boniou@cbre.fr

Marina Lavrov
Directrice A&T Retail France
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 97
 marina.lavrov@cbre.fr

Jérôme Le Grelle
Directeur Exécutif Retail
 Tél. : 33 (01) 53 64 30 11
 jerome.legrelle@cbre.fr

Capital Markets

Frédéric de Klopstein
Directeur Investissement et Asset Management Retail
 Tél. : 33 (0) 1 76 77 68 04
 frederic.deklopstein@cbre.fr

Études et Recherche

Camille Della-Balda
Consultante Research
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 84 46
 camille.dellabalda@cbre.fr

Sabine Echalier
Directrice des Etudes de Marché
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04
 sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard Boudot
Directeur Exécutif Recherche
 Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 86
 pe.boudot@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.