

Bordeaux : l'activité retail bien orientée

▼ 2 300 €

Loyer *prime* centre-ville
(HT HC/m²/an)

▼ 1 000 €

Loyer *prime* centres commerciaux
(HT HC/m²/an)

▶ 3,75 %

Taux de rendement *prime*
centre-ville

▲ 4,50 %

Taux de rendement *prime*
centres commerciaux

Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

POINTS CLÉS

- Un fort dynamisme démographique et économique
- Reposant sur des fondamentaux solides, le marché fait preuve de résilience
- Des déséquilibres entre offre et demande
- Les projets d'urbanisation qui viendront renforceront l'attractivité de la ville
- Les projets de restructuration de certains pôles commerciaux de périphérie viendront apporter un nouveau souffle



Population

Évolution 2016/2019

803 702

+ 2,15 %



Taux de chômage

Indice (France = base 100)

14,3 %

107



Revenu moyen par ménage

Indice (France = base 100)

33 401 €

95



Densité commerciale (m²/hab)

Équipement de la maison

120

Équipement de la personne

133

Restaurants

187

Source : INSEE, Asterop, 2021

Centre-ville

Après deux années difficiles (successivement marquées par la crise des Gilets Jaunes, les grèves des transports et la crise sanitaire), le marché retail bordelais a retrouvé des couleurs en 2021. Le centre-ville de la capitale girondine continue d'attirer des enseignes aussi bien domestiques qu'internationales, désireuses de capter une demande disposant d'un pouvoir d'achat plutôt élevé.

La reprise franche de la consommation et les flux touristiques importants poussent les enseignes à conclure leurs transactions. La demande est prégnante sur un marché où l'offre reste contenue, amplifiant les tensions déjà constatées sur certaines artères. De plus, le peu de cellules restant vacantes ne répond pas forcément aux attentes des utilisateurs qui orientent leurs recherches vers des espaces modulables et disposant d'une hauteur sous plafond confortable.

L'année 2021 est venue effacer les réserves émises sur le Cours de l'Intendance, témoin de plusieurs départs l'année précédente. L'axe confirme son positionnement haut de gamme avec l'arrivée de Rolex au n°37, Messika au n°35 et Falconeri au n°58.

La rue de la Porte Dijeaux et la partie haute de la rue Sainte-Catherine restent aussi très prisées en raison de leur proximité avec le triangle d'or, attirant une clientèle à fort pouvoir d'achat. Sur l'année, l'enseigne de téléphonie mobile Hubsidestore s'est installée à proximité des Galeries Lafayette, My Cosmetik ouvre un point de vente au n°39 de la rue Sainte-Catherine et Intimissimi a opté pour le n°36 de la rue Porte Dijeaux.

Autrefois caractérisé par la présence de boutiques haut-de-gamme, le Cours George Clémenceau a connu plusieurs départs, mais parvient à se renouveler. Les enseignes de services choisissent de plus en plus de s'implanter sur l'artère, accessible aux piétons, mais également aux automobilistes.

Grâce au dynamisme du marché bordelais, les valeurs locatives sont globalement stables sur l'année. Seul le *prime* a été révisé à la baisse sur un an, à 2 300 €/m²/an HT HC, témoignant malgré tout des contraintes financières pour tous les acteurs du retail. Cette baisse ne résulte donc pas d'un essoufflement de l'attrait pour la place, mais plutôt d'un rééquilibrage avec les capacités financières des enseignes.

FIGURE 2 : Valeurs locatives à Bordeaux

Emplacements	Valeurs locatives	Principales artères commerciales	Evolution annuelle
N° 1 <i>prime</i>	1 400 € - 2 300 €	Rue Ste Catherine (haut)	▶
	1 000 € - 2 000 €	Rue de la Porte Dijeaux	▶
	1 200 € - 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	▶

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an
 Source : CBRE Research, T4 2021

Centres commerciaux et périphérie

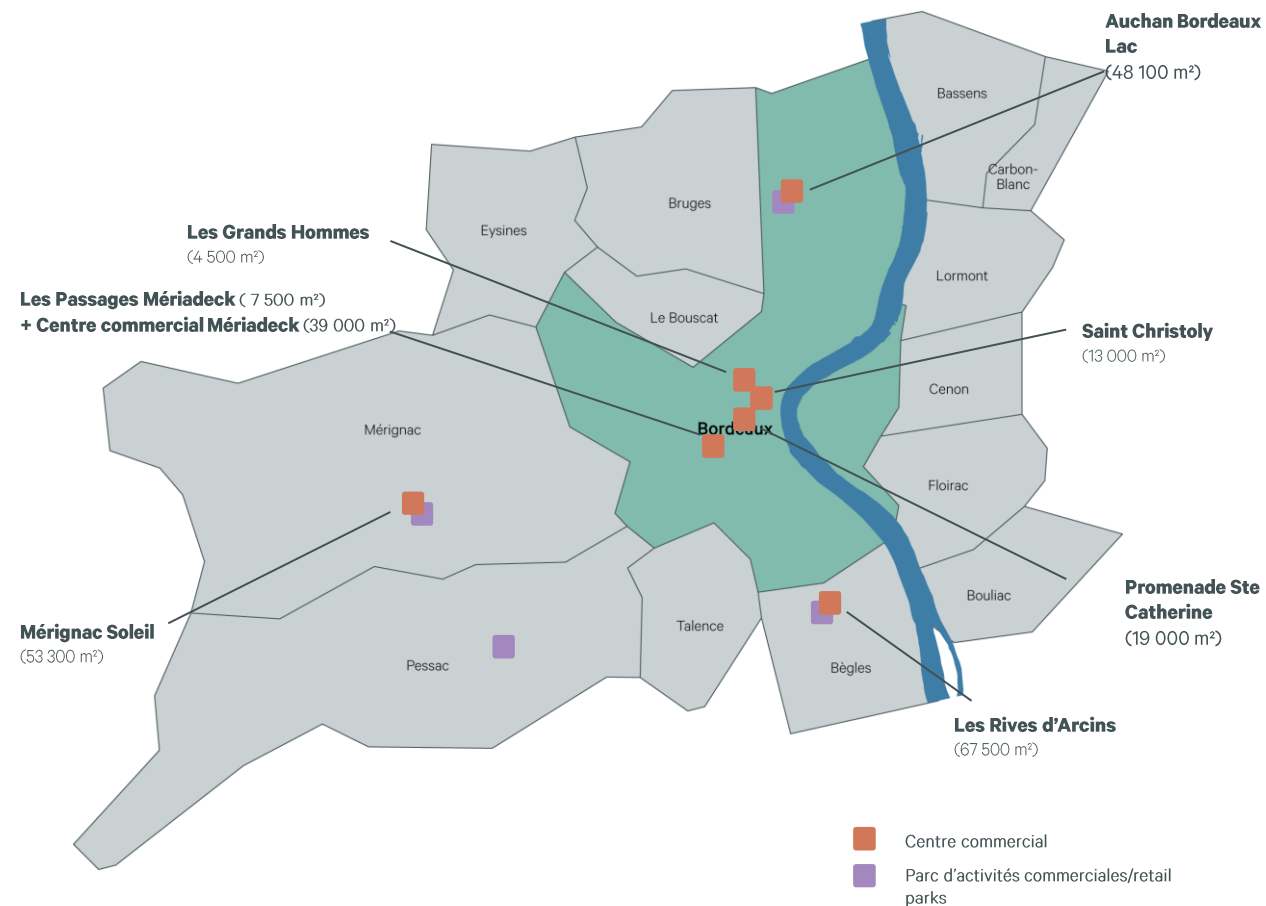
Mérignac Soleil, Bordeaux Lac et Les Rives d’Arcins sont les plus grands centres commerciaux de la région. Chacun des trois a entrepris des travaux de rénovation/extension.

Depuis les travaux d’agrandissement réalisés en 2017, le centre commercial de Bordeaux Lac profite de l’installation de Primark qui attire de nombreux chalands. Ainsi, la fréquentation du centre commercial avoisine les 10 millions de visiteurs annuels, gage de confiance pour les enseignes. Dès lors, la vacance sur le site reste contenue et les loyers relativement stables. L’Escale Gourmande de Bordeaux lac et le quartier Ginko trouvent eux aussi leur rythme de croisière. Le FoodCourt affiche désormais complet tandis que l’éco quartier attire un panel d’enseignes, telles que Cultura, Intersport, Pitaya et McDonald’s.

Depuis 2018, le centre commercial Mérignac Soleil se transforme en quartier mixte associant résidentiel, commerces et espaces publics, sous l’impulsion de la Métropole. Le site bénéficiera de l’extension du tram A en direction de l’aéroport de Bordeaux Mérignac et sera alors rattaché au centre-ville, lui permettant d’améliorer son accessibilité et d’attirer davantage de clients tout en fidélisant les résidents alentours. La livraison de l’extension est attendue pour janvier 2023.

Les centres commerciaux du centre-ville, qui ont pu essayer certains revers, tentent de se renouveler, profitant d’une conjoncture économique plus clémente. Après avoir été témoin du départ de plusieurs enseignes (Zara, Intersport ou Pita Rosso), les enseignes sont revenues se positionner dans les cellules vacantes du centre commercial Mériadeck. Parmi elles, Bricorama ou King Jouet ou Truffaut. Pour tirer son épingle du jeu, le site mise sur le développement de son offre loisirs et restauration. L’ensemble des cellules de la food court a d’ores et déjà été commercialisé. Au sous-sol des Passages Mériadeck, c’est une enseigne de loisirs immersifs qui s’est implantée, une première à Bordeaux. Seul le rez-de-chaussée compte une surface vacante de 2 000 m². Le centre commercial de Saint Christoly, d’envergure plus réduite, a été racheté en 2020 par Rivage Asset Management et fera l’objet d’une lourde restructuration. La Promenade Sainte-Catherine fonctionne bien, parfaitement insérée dans le paysage commercial bordelais.

FIGURE 3 : Principaux pôles commerciaux existants (Bordeaux et périphérie)



Source : CBRE Research, T4 2021

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 3,50 % à fin 2021, stable sur un an. Celui des centres commerciaux a progressé de 20 points de base pour atteindre 4,50 %. Il est cependant en baisse de 25 points de base pour les actifs commerciaux de périphérie de type retail parks, où le prime s'affiche à 5,25 %.

Malgré la reprise économique, les investissements en retail sont réduits dans la ville de Bordeaux. Hors opérations de portefeuille, 16 M€ ont été investis dans la capitale girondine en 2021. En périphérie, 103,5 M€ ont été investis à Bègles et 1 M€ à Talence, portant le total des volumes investis à 104,5 M€ dans la métropole bordelaise.

FIGURE 4 : Loyers *prime* de centres commerciaux et retail parks dans la région bordelaise

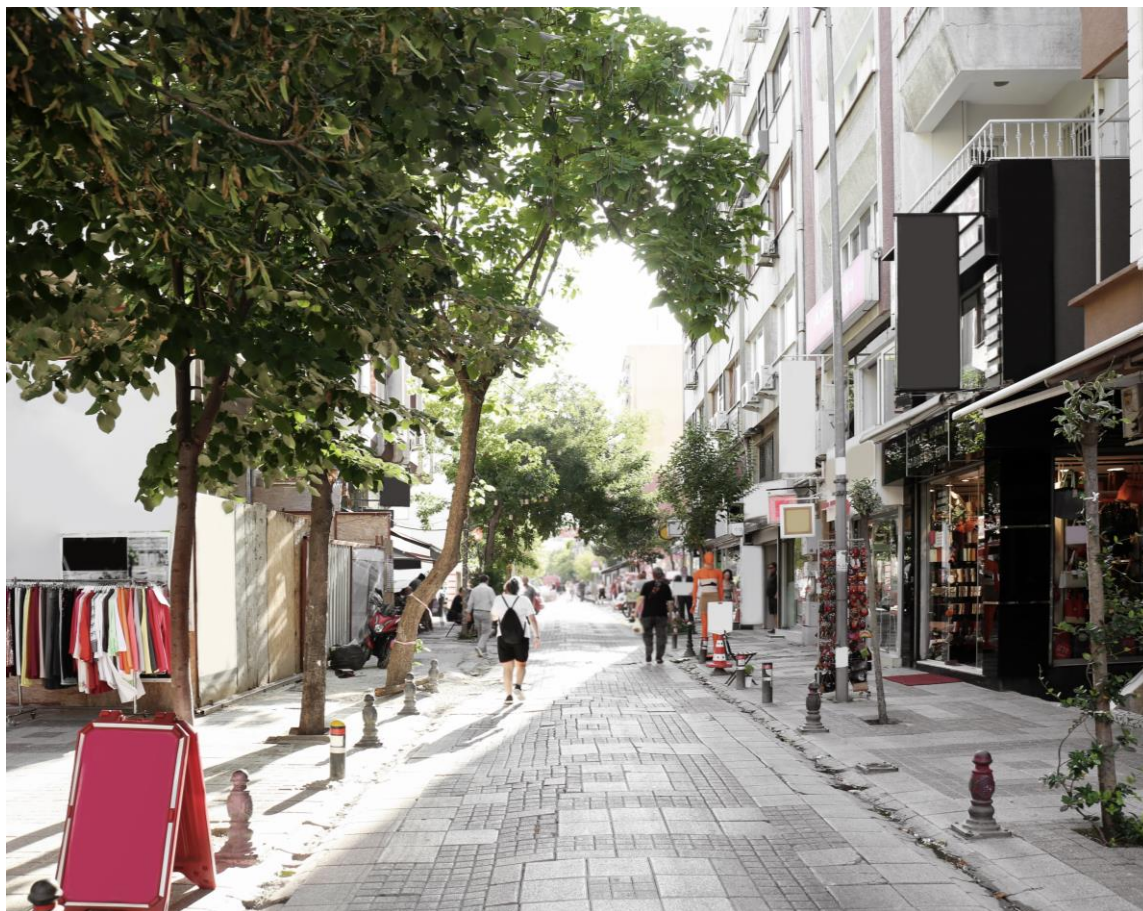
Typologie de produits	Situation géographique	Loyer <i>prime</i> *
Centres commerciaux	Centre-ville	1 000 €
Retail Parks	Périphérie	200 €

* pour des transactions portant sur des surfaces comprises entre 150 m² et 200 m² pour les centres commerciaux et entre 1 000 m² et 1 500 m² pour les commerces de périphérie
 En € HT HC/m²/an
 Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 5 : Taux de rendement commerce

Typologie d'actif	Fourchettes de taux	Evolution annuelle
Centre-ville	3,50 % - 5,25 %	▶
Centres commerciaux	4,50 % - 6,75 %	▲
Retail Parks	5,25 % - 6,50 %	▼

Source : CBRE Research, T4 2021



Contacts

Lilian CHARLES

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 49
lilian.charles@cbre.fr

Fatma AKAR

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 34 02
fatma.akar@cbre.fr

Sabine ECHALIER

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

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

Marina LAVROV

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

Frédéric DE KLOPSTEIN

Directeur Investissement /
Asset Management Retail
Tel. : +33 (0) 1 76 77 68 04
frederic.deklopstein@cbre.fr

Béatrice ROUSSEAU

Directrice Retail
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 83
beatrice.rousseau@cbre.fr

Romain GALANTE

Expert immobilier
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 25
romain.galante@cbre.fr

Sophie BONIOU

Consultante Retail
Tel. : +33 (0) 5 56 35 50 44
sophie.boniou@cbre.fr

Claire CRAIPEAU

Consultante Retail
Tel. : +33 (0) 5 40 24 65 03
claire.crapeau@cbre.fr



© Copyright 2022. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.