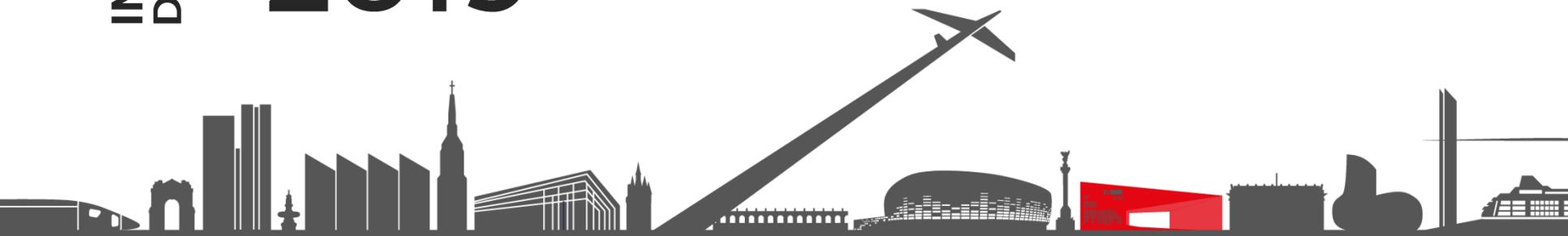


IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE

# LES LOCAUX D'ACTIVITE ET ENTREPOTS

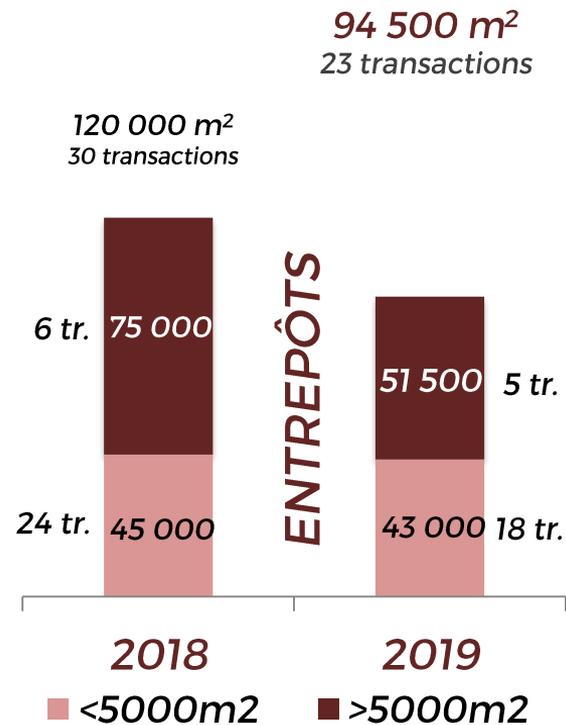
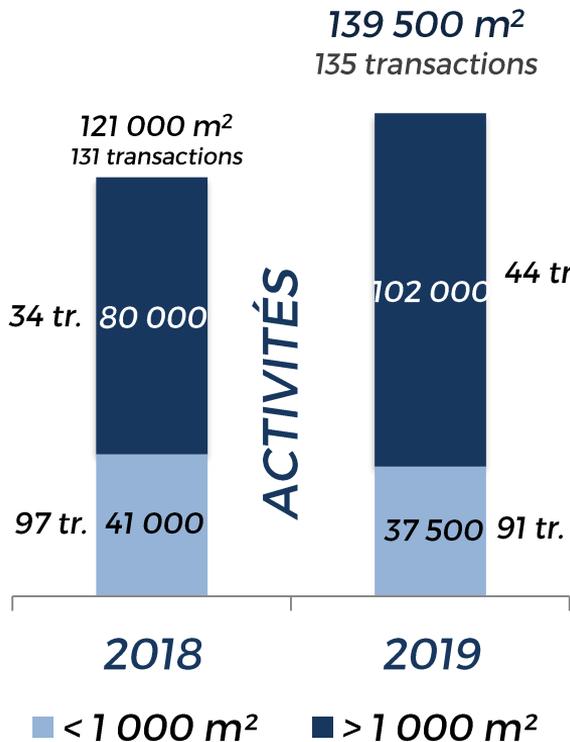
ANNEE IMMOBILIERE  
2019



**a'urba**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux Aquitaine

# La DEMANDE Placée

VOLUME (m<sup>2</sup>)



# CHIFFRES CLÉS

## ACTIVITÉS

**3 comptes propres**

*Hermès pour 6 000 m<sup>2</sup>*

*Agri 33 pour 6 000 m<sup>2</sup>*

*SOC HYDRO pour 2 700 m<sup>2</sup>*

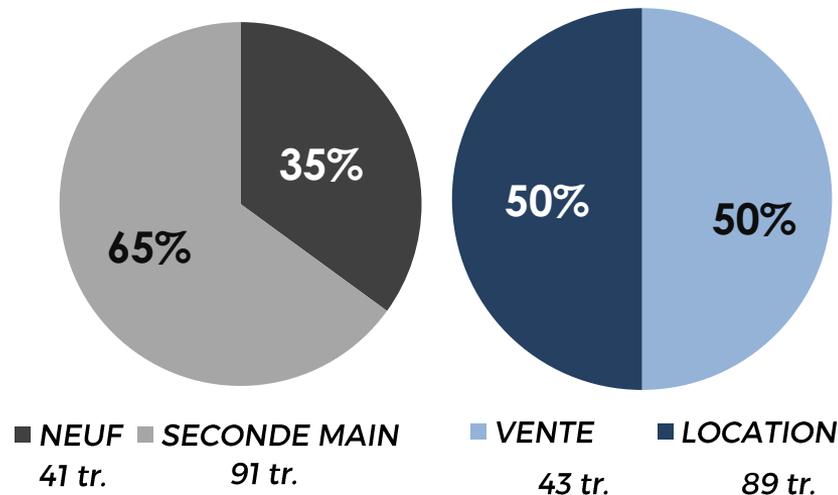
**Hors comptes propres :**

*Surface moyenne : 950 m<sup>2</sup>*

*7 transactions sur 10*

*concernent des produits de surface <1 000 m<sup>2</sup>*

**Répartition par type de produit selon la surface (hors comptes propres)**



# CHIFFRES CLÉS

## ENTREPÔTS

2 classe A pour 30 000 m<sup>2</sup>

3 comptes propres

Sabena Technics pour 10 000 m<sup>2</sup>

API Distribution pour 2 400 m<sup>2</sup>

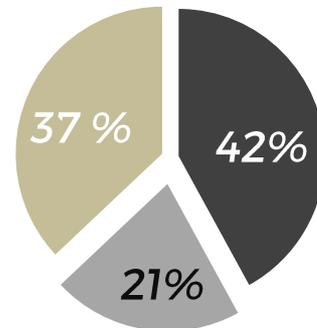
Florian't Express pour 2 000 m<sup>2</sup>

**Hors comptes propres / hors classe A :**

Surface moyenne : 2 800 m<sup>2</sup>

4 transactions sur 10  
concernent des produits de  
surface < 2 000 m<sup>2</sup>

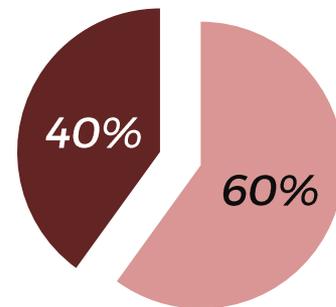
**Répartition par type de produit selon la surface (hors comptes propres)**



■ SECONDE MAIN (14 tr.)

■ NEUF (4 tr.)

■ CLASSE A (2 tr.)



■ VENTE (8 tr.)

■ LOCATION (12 tr.)

# RÉPARTITION DES TRANSACTIONS

E : ENTREPÔTS  
A : ACTIVITÉS

**OUEST**  
**51 500 m<sup>2</sup>**  
37 transactions  
E : 19 500 m<sup>2</sup>  
A : 32 000 m<sup>2</sup>

**NORD**  
**60 000 m<sup>2</sup>**  
26 transactions  
E : 43 000 m<sup>2</sup>  
A : 17 000 m<sup>2</sup>

**RIVE DROITE**  
**38 000 m<sup>2</sup>**  
42 transactions  
E : 2 000 m<sup>2</sup>  
A : 36 000 m<sup>2</sup>

**SUD SUD OUEST**  
**83 500 m<sup>2</sup>**  
50 transactions  
E : 30 000 m<sup>2</sup>  
A : 53 500 m<sup>2</sup>

BORDEAUX

1 000 m<sup>2</sup>

PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	Moyenne 2014-2018
BORDEAUX	1 700 m <sup>2</sup>
NORD	46 000 m <sup>2</sup>
OUEST	62 000 m <sup>2</sup>
RIVE DROITE	61 500 m <sup>2</sup>
SUD/SUD OUEST	80 000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>254 000 m<sup>2</sup></b>



# LES TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

## OUEST

- Sabena Technics 10 000 m<sup>2</sup>
- Mediapost 4 405 m<sup>2</sup>
- M+ Matériaux 4 000 m<sup>2</sup>
- Partedis 3 500 m<sup>2</sup>
- Les Ateliers de Yeblès 3 384 m<sup>2</sup>
- Dune Construction 2 814 m<sup>2</sup>

## NORD

- Alternative Elec 4 500 m<sup>2</sup>
- Garandeau Matériaux 3 500 m<sup>2</sup>

## RIVE DROITE

- Hermès 6 000 m<sup>2</sup>

## SUD / SUD-OUEST

- Grands Chais de France 6 000 m<sup>2</sup>
- Agri 33 6 000 m<sup>2</sup>
- Astic Emballage 5 673 m<sup>2</sup>
- Dubos 4 625 m<sup>2</sup>
- Heppner 3 500 m<sup>2</sup>
- Garnier Industrie 3 100 m<sup>2</sup>
- Serma Energy 3 000 m<sup>2</sup>
- TR Express 3 000 m<sup>2</sup>

# NATURE DES TRANSACTIONS

## Surfaces moyennes :

Création d'entreprise = 450 m<sup>2</sup>

Déménagement / développement = 1 400 m<sup>2</sup>

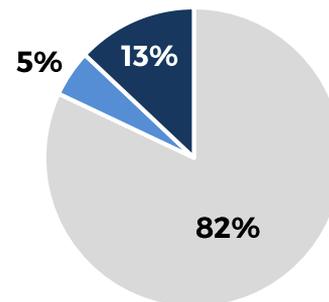
Implantation sur le territoire = 1 200 m<sup>2</sup>

**création** : une nouvelle entreprise se crée

**implantation** : une entreprise hors Gironde s'installe sur le territoire

**déménagement / développement** : une entreprise, déjà présente sur le territoire, déménage ou se développe (logique de développement endogène)

## Répartition par nature des transactions (selon la surface, comptes propres inclus):



- DEVELOPPEMENT/DEMENAGEMENT (92 tr.)
- CREATION D'ENTREPRISE (18 tr.)
- IMPLANTATION SUR LE TERRITOIRE (18 tr.)

# OFFRE DISPONIBLE à 1 an

PAR SECTEUR  
GÉOGRAPHIQUE

**303 000 m<sup>2</sup>**  
dont 87 500 m<sup>2</sup>  
d'offre neuve

E : ENTREPÔTS  
A : ACTIVITÉS

**OUEST**  
**24 000 m<sup>2</sup>**  
E : 3 000 m<sup>2</sup>  
A : 21 000 m<sup>2</sup>

**NORD**  
**56 000 m<sup>2</sup>**  
E : 25 500 m<sup>2</sup>  
A : 30 500 m<sup>2</sup>

**BORDEAUX**  
**4 000 m<sup>2</sup>**  
=

**RIVE DROITE**  
**101 000 m<sup>2</sup>**  
E : 76 000 m<sup>2</sup>  
A : 25 000 m<sup>2</sup>

**SUD  
SUD OUEST**  
**118 000 m<sup>2</sup>**  
E : 83 000 m<sup>2</sup>  
A : 35 000 m<sup>2</sup>

	Offre 2018
BORDEAUX	4 000 m <sup>2</sup>
NORD	50 000 m <sup>2</sup>
OUEST	38 000 m <sup>2</sup>
RIVE DROITE	96 500 m <sup>2</sup>
SUD/SUD OUEST	105 500 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>294 000 m<sup>2</sup></b>

Évolution  
2018/2019

# VALEURS LOCATIVES

€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an



**BÂTIMENTS  
D'ACTIVITÉ**

**AUTRES  
ENTREPÔTS**  
*De 500 à 2 000 m<sup>2</sup>*

**AUTRES  
ENTREPÔTS**  
*> 2 000 m<sup>2</sup>*

**CLASSE A**

**SECONDE  
MAIN**

**NEUF**

50 - 75 €

70 - 85 €

50 - 70 €

46 - 52 €

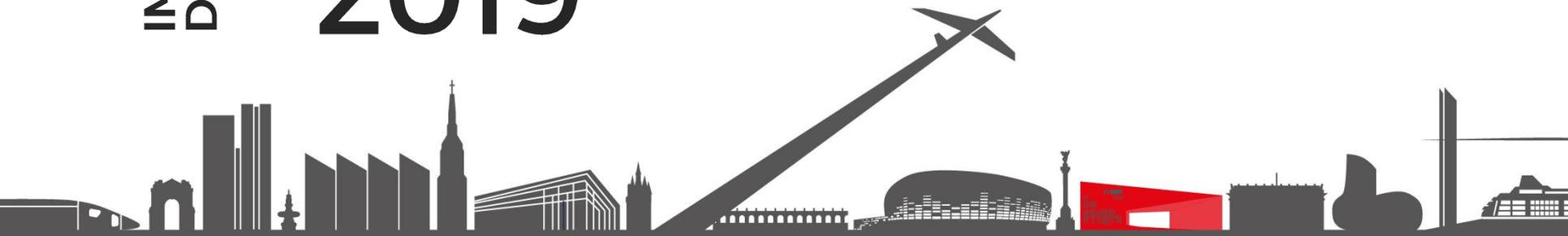
35 - 45 €

46 - 48 €

IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE

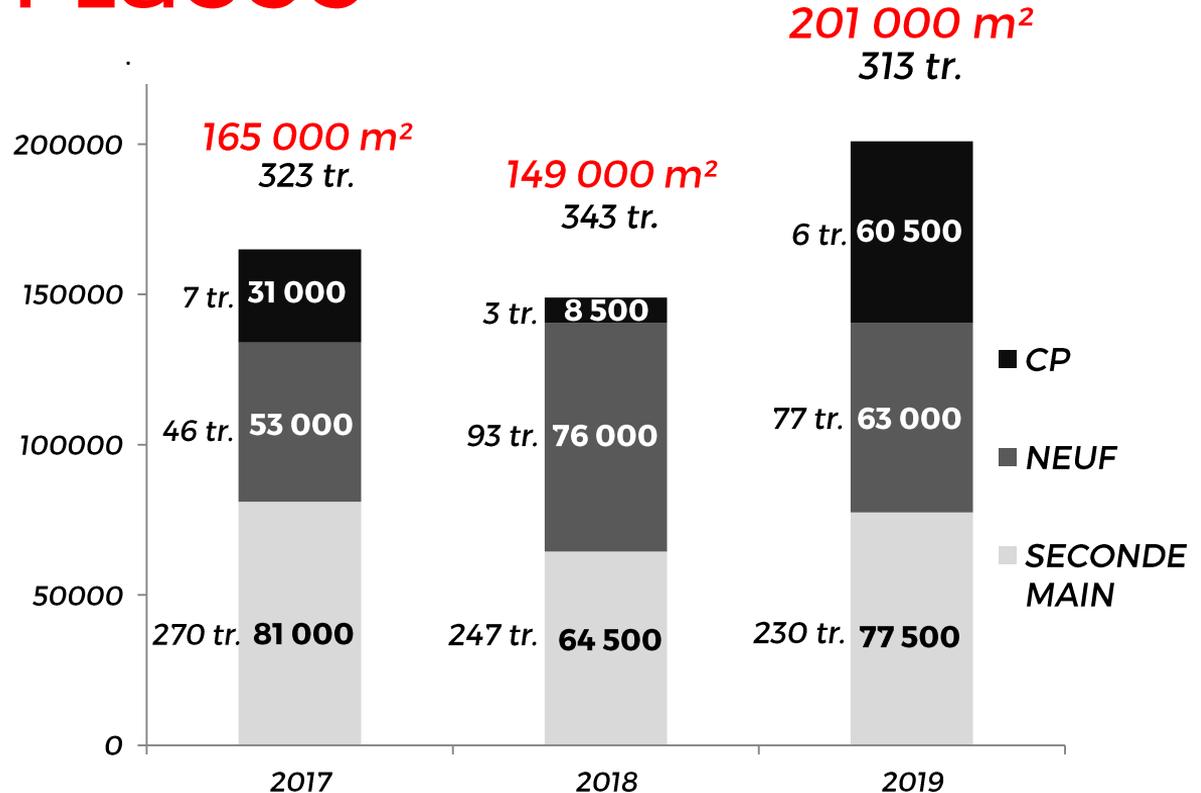
# LES BUREAUX

ANNEE IMMOBILIERE  
2019



**a'urba**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux Aquitaine

# La DEMANDE PLacée



# CHIFFRES CLÉS

## 6 comptes propres

- CDC pour **27 000 m<sup>2</sup>**
- Dassault pour **25 800 m<sup>2</sup>**
- 3iS pour **5 200 m<sup>2</sup>**
- SAFER pour **944 m<sup>2</sup>**
- Faye pour **900 m<sup>2</sup>**
- TBWA pour **900 m<sup>2</sup>**

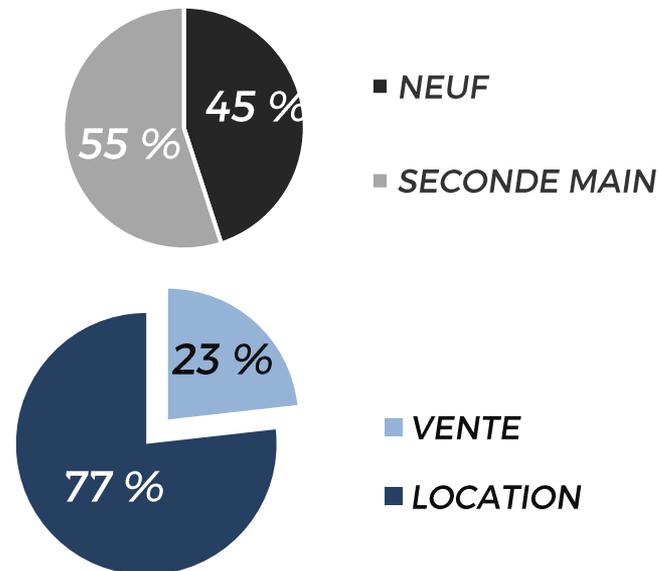
- Chiffres clés *hors comptes propres* :

**Moyenne : 459 m<sup>2</sup>**  
(contre 414 m<sup>2</sup> en 2018)

**Médiane : 255 m<sup>2</sup>**  
(contre 193 m<sup>2</sup> en 2018)

## Répartition

*par type de produit selon la surface (hors comptes propres)*



# NATURE DES TRANSACTIONS

## Surfaces moyennes (hors CP) :

*création d'entreprise* = **150 m<sup>2</sup>**

*Implantation sur le territoire* = **560 m<sup>2</sup>**

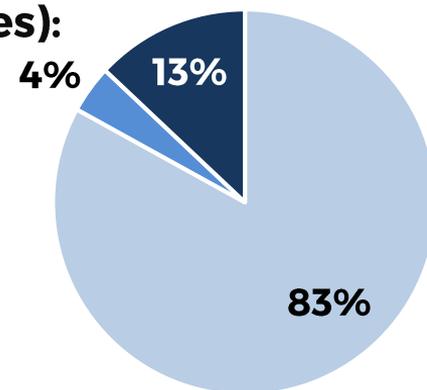
*déménagement / développement* = **425 m<sup>2</sup>**

**création** : une nouvelle entreprise se crée.

**implantation** : une entreprise hors Gironde s'installe sur le territoire.

**déménagement / développement** : une entreprise, déjà présente sur le territoire, déménage ou se développe (logique de développement endogène).

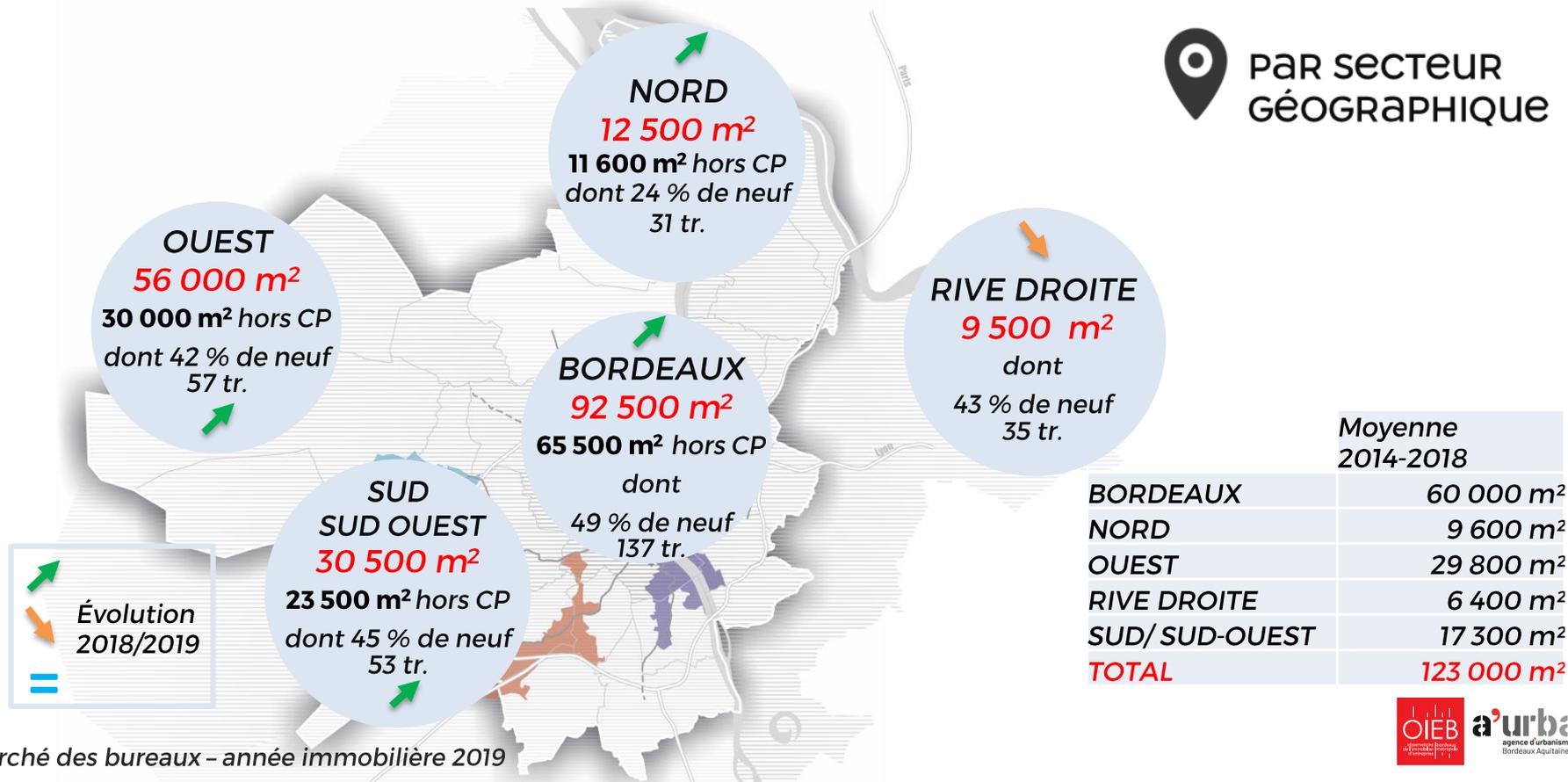
## Répartition par nature des transactions (selon la surface, hors comptes propres):



- DEMENAGEMENT/DEVELOPPEMENT
- CREATION D'ENTREPRISE
- IMPLANTATION SUR LE TERRITOIRE

# RÉPARTITION DES TRANSACTIONS

PAR SECTEUR  
GÉOGRAPHIQUE



# LES TRANSACTION SIGNIFICATIVES

## OUEST

- Dassault Aviation 25 800 m<sup>2</sup>
- BNP 6 019 m<sup>2</sup>
- Partedis 3 554 m<sup>2</sup>
- Thalès Services 2 885 m<sup>2</sup>
- Actual Invest 2 560 m<sup>2</sup>
- Esport Gaming School 2 600 m<sup>2</sup>
- UGAP 1 500 m<sup>2</sup>

## NORD

- SMABTP 1 917 m<sup>2</sup>
- Fineduc 1 903 m<sup>2</sup>

## BORDEAUX BASSINS À FLOT

- Cdiscount 3 885 m<sup>2</sup>

## BORDEAUX CHARTRONS

- Now Coworking 3 500 m<sup>2</sup>
- Luni 1 311 m<sup>2</sup>

## BORDEAUX

- Bordeaux Métropole 3 782 m<sup>2</sup>
- Regus 1 700 m<sup>2</sup>

## BORDEAUX EURATLANTIQUE

- Caisse des dépôts et consignations 27 000 m<sup>2</sup>
- Services de l'Etat 5 041 m<sup>2</sup>
- Thermo Fisher 2 764 m<sup>2</sup>

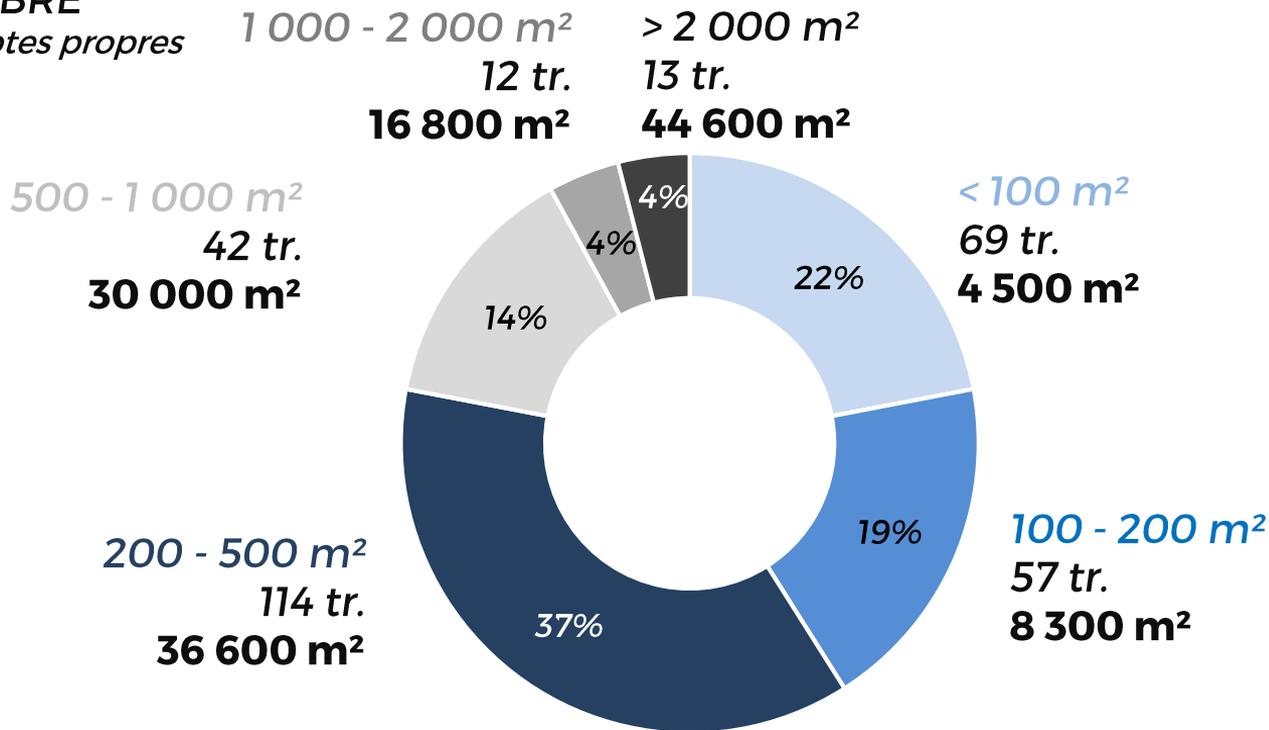
## SUD / SUD-OUEST

- 3iS 5 200 m<sup>2</sup>
- Onepoint 3 000 m<sup>2</sup>
- La Banque Postale 2 485 m<sup>2</sup>

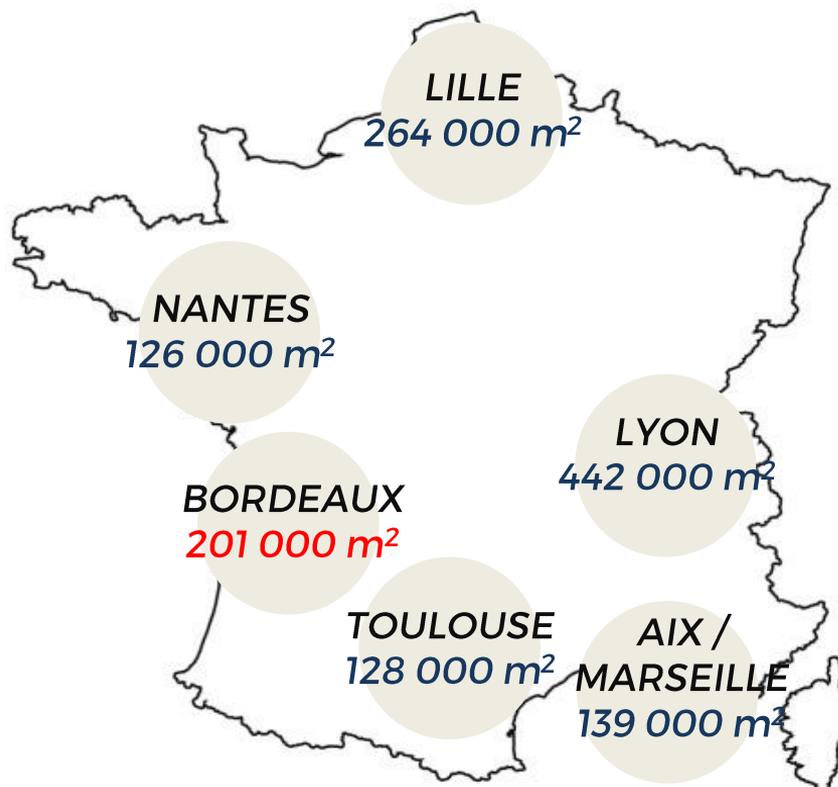
# LES TRANSACTIONS

## EN NOMBRE

*Hors comptes propres*

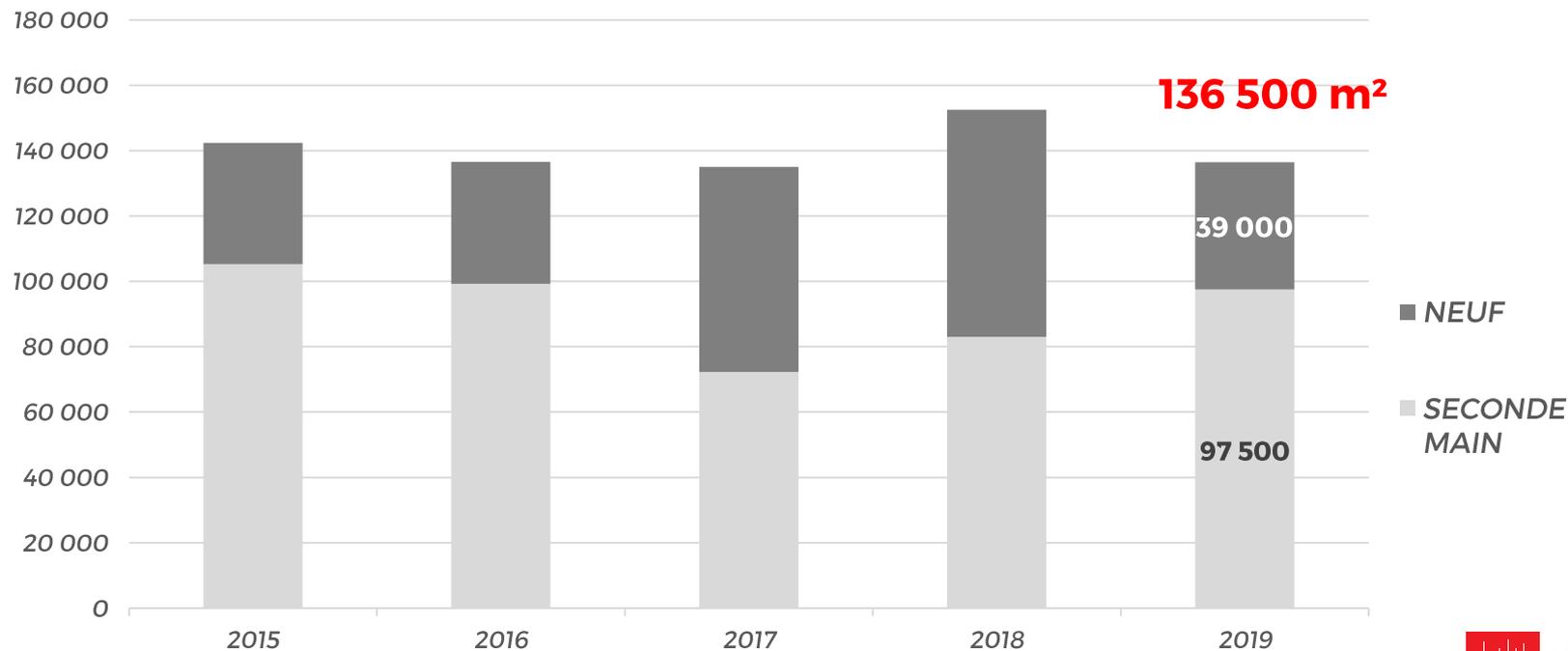


# DEMANDE PLACÉE SUR LES PRINCIPAUX MARCHÉS DE REGION



# OFFRE DISPONIBLE à 1 an :

ÉVOLUTION DE L'OFFRE A 1 AN DEPUIS 2015



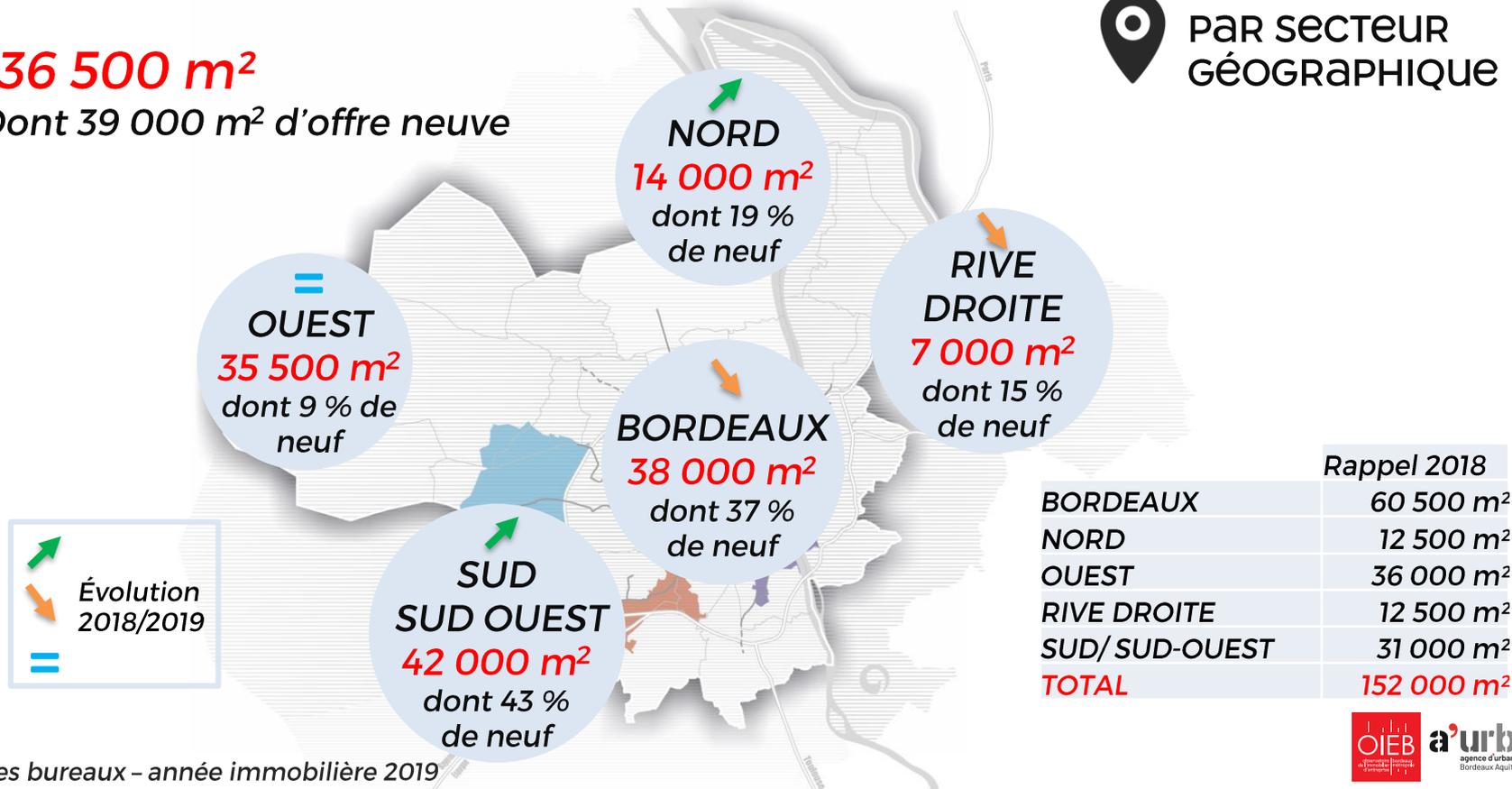
# OFFRE DISPONIBLE à 1 an :

**136 500 m<sup>2</sup>**

Dont 39 000 m<sup>2</sup> d'offre neuve



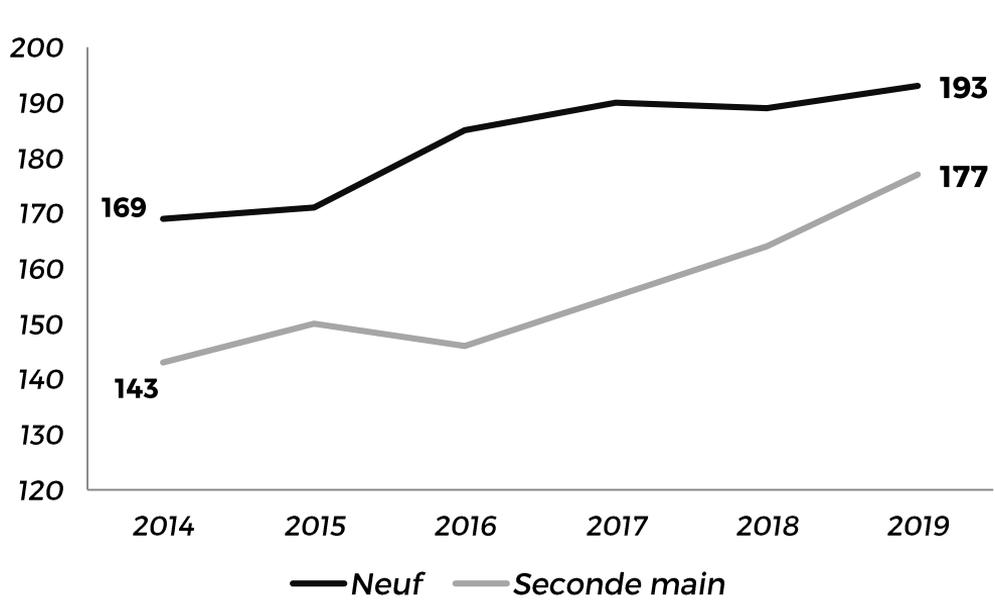
PAR SECTEUR  
GÉOGRAPHIQUE



# VALEURS LOCATIVES



ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES **CENTRE VILLE**  
€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an



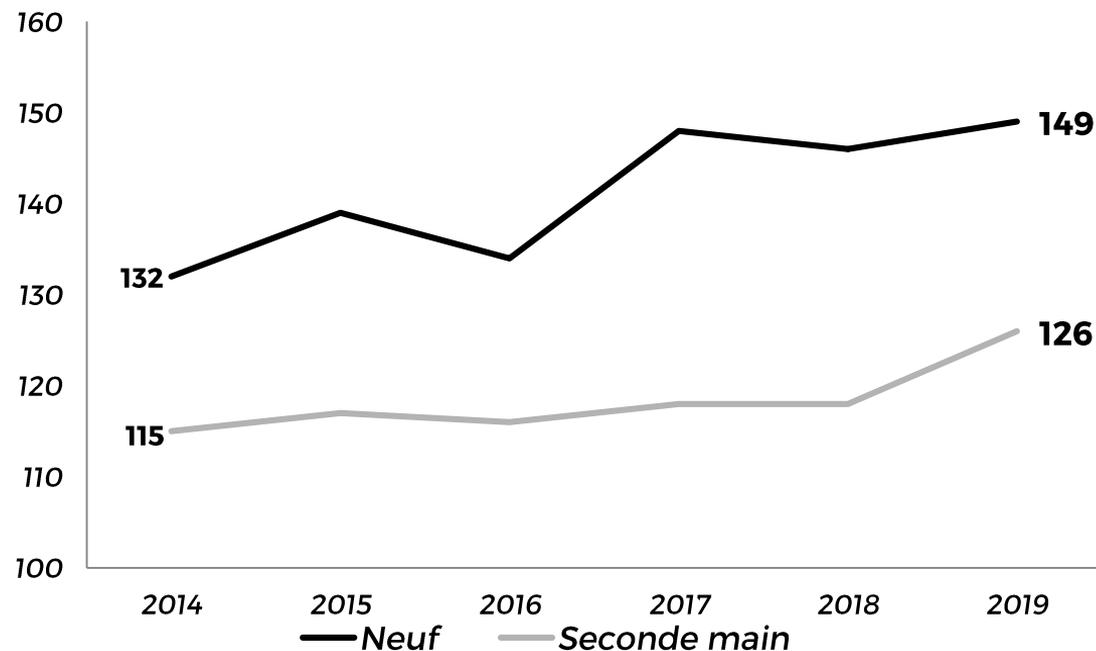
	€/HT/ HC/m <sup>2</sup> /an
VALEUR PRIME	210
VALEUR TOP	320



# VALEURS LOCATIVES



ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES **PÉRIPHÉRIE**  
€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an



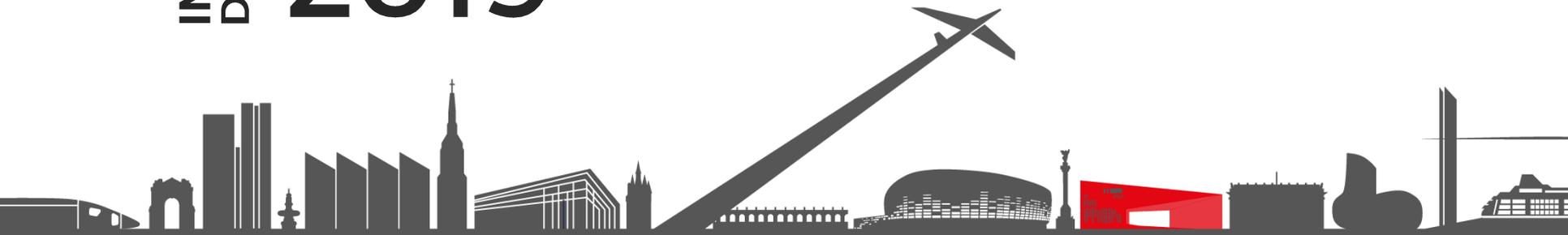
	€/HT/ HC/m <sup>2</sup> /an
VALEUR PRIME	160
VALEUR TOP	200



IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE

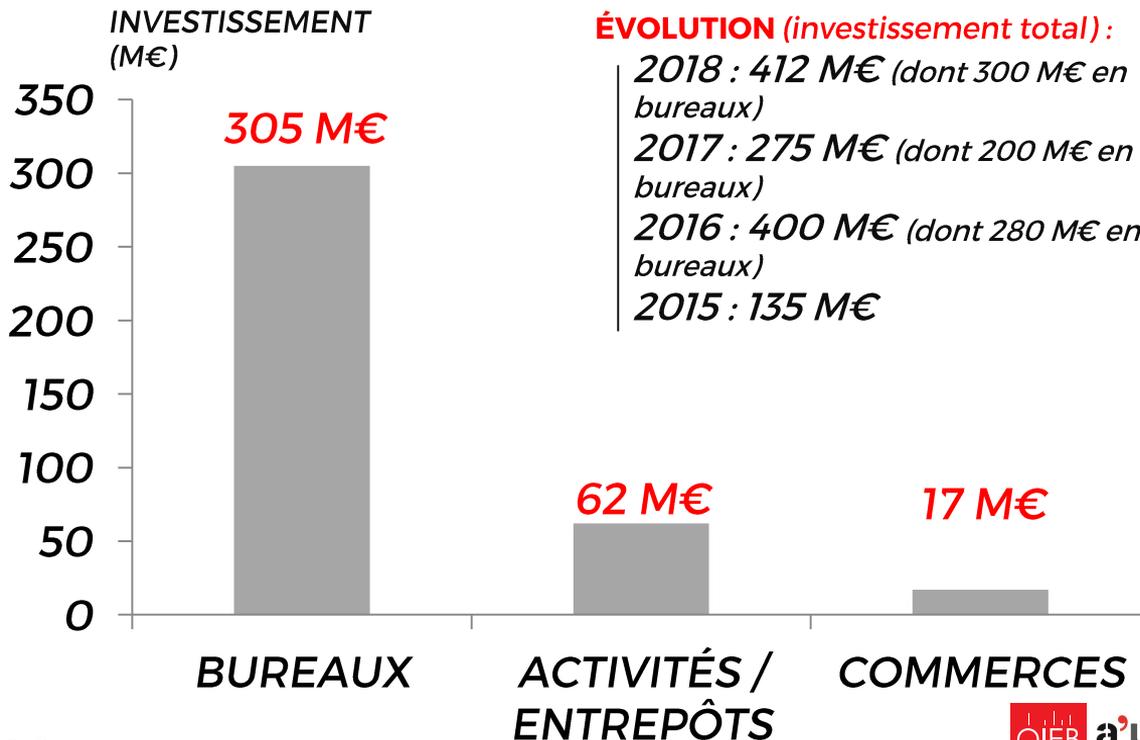
# LES INVESTISSEMENTS

année  
2019



# SYNTHÈSE

# MARCHÉ INVESTISSEMENTS 2019



# PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2019

## Bordeaux



### TRIBEQUA

PRIX : environ 40 M€  
VENDEUR : BNP PROMOTION  
ACQUEREUR : SCPI BNP PARIBAS REIM  
SURFACE : 11 282 m<sup>2</sup> - NEUF



### LES TROIS TOURS

VENDEUR : DUVAL  
ACQUEREUR : SCPI  
SURFACE : 4000 m<sup>2</sup> de bureaux + 2000 m<sup>2</sup>  
commerces - NEUF



### HYPERION

PRIX : environ 14 M€  
VENDEUR : EIFFAGE  
ACQUEREUR : FONCIERE INEA  
SURFACE: 3 662 m<sup>2</sup> - NEUF



### 28 Cours de l'Intendance

PRIX : 26 M€  
VENDEUR : Société Générale  
ACQUEREUR : SCPI SOFIDY  
SURFACE : 3 500 m<sup>2</sup> - Ancien



### ATIKA

PRIX : environ 15 M€  
VENDEUR : LNC  
ACQUEREUR : SCPI  
SURFACE : 6 678 m<sup>2</sup> - NEUF

# PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2019

## Périphérie



### CŒUR BERSOL- PESSAC

PRIX : environ 10 M€  
VENDEUR : REDMAN  
ACQUEREUR : SCPI DELTAGER  
SURFACE : 3 200 m<sup>2</sup> - NEUF



### FORUM DU LAC – BRUGES

PRIX : environ 10 M€  
VENDEUR : SAFRAN IMMOBILIER  
ACQUEREUR : FONCIERE MAGELLAN  
SURFACE : 3 400 m<sup>2</sup> - NEUF



### SIGMA – MERIGNAC

PRIX : environ 10 M€  
VENDEUR : GROUPE DUVAL  
ACQUEREUR : FONCIERE MAGELAN  
SURFACE : 3 500 m<sup>2</sup> - NEUF



### LE CENTAURE – LE HAILLAN

PRIX : environ 15 M€  
VENDEUR : NEXITY  
ACQUEREUR : SCPI MIDI2I  
SURFACE : 4 900 m<sup>2</sup> - NEUF



### LE FERRY – MERIGNAC

PRIX : environ 14,5 M€  
VENDEUR : BMG  
ACQUEREUR : SCPI LA FRANCAISE AM  
SURFACE : 4 700 m<sup>2</sup> - NEUF



### SAGE – MERIGNAC

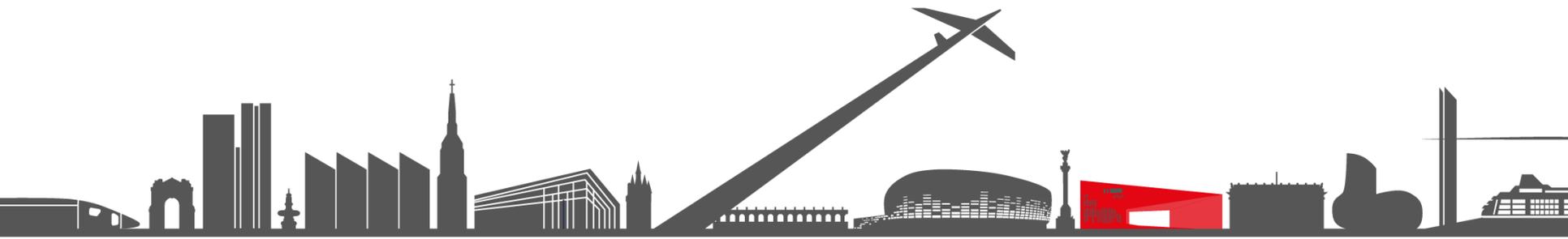
PRIX : environ 6,5 M€  
VENDEUR : CROMWELL  
ACQUEREUR : SCPI PERIAL  
SURFACE : 3000 m<sup>2</sup>

# TAUX CONSTATÉS ET TENDANCES

**TAUX DE  
RENTABILITÉ  
NET  
ACQUÉREUR**

	<b>BUREAUX BORDEAUX</b>	<b>BUREAUX PÉRIPHÉRIE</b>	<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS</b>
<b>PRIME</b>	4,50 %	5,20 %	7,00 %
<b>NEUF</b>	4,50 % à 5,00 %	5,20 % à 6 %	7,00 % à 8,00 %
<b>SECONDE MAIN</b>	5,00 % à 6,50 %	5,50 % à 7 %	8,00 % à 8,50 %





**Chez A'Urba - Hangar G2 - Bassin a Flot N1 - Quai Armand Lalande -  
BP 71 - 33041 Bordeaux cedex  
Tel : 06 60 14 51 26 [www.bordeaux-immobilier.org](http://www.bordeaux-immobilier.org)**