



SOMMAIRE

Locaux d'activités et entrepôts	page 2
Bureaux	page 4

2020 qui s'annonçait comme une année pleine de promesses, s'ouvre sur la gestion d'une crise pandémique mondiale que d'aucuns n'auraient su prédire. Grâce à nos adhérents, nos partenaires et notre déléguée, l'Oieb poursuit ses travaux d'observation dans un esprit collaboratif et constructif. Qu'ils en soient tous ici chaleureusement remerciés. En effet, dans cette période « confinée » nous avons plus que jamais le souci et le devoir de partager nos analyses sur le marché bordelais pour entrevoir, projeter, imaginer un demain. Un demain qui ne sera sans doute pas le monde d'avant, ni même celui d'aujourd'hui... Depuis le 16 mars une période de transition s'est ouverte.

Le « monde d'après » est certes marqué par de nombreuses incertitudes : le recours au télétravail va-t-il se généraliser au détriment du bureau « classique » ? Les espaces de coworking seront-ils délaissés par leurs utilisateurs, sacrifiés sur l'autel des principes de distanciation sociale ? Les entreprises chercheront-elles à rationaliser leurs espaces de travail à la sortie de crise ou au contraire à les développer ? La chaîne d'approvisionnement logistique sera-t-elle repensée en vue de sa sécurisation ? Ces changements seront-ils conjoncturels ? permanents ? Des questions qui restent ouvertes et qui en appellent bien d'autres encore. L'expertise se nourrit de l'expérience et du temps, et il nous en faudra pour tirer les enseignements de ce moment. Il y aura certainement des décalages dans la lecture des chiffres. Soyons patients ! D'autant que l'histoire nous rapporte combien nos métiers ont su s'adapter et se réinventer pour être au plus près des évolutions du monde de l'entreprise.

Faisons le pari que notre territoire saura répondre à ces nouveaux défis en faisant preuve de résilience et d'agilité collective. Nous savons qu'il en a les ressources, les qualités et les capacités. Ses projets sont solides et l'économie diversifiée. Et rappelons que le 12 février dernier, au lendemain de la Rencontre Investisseurs, Sud-Ouest écrivait dans ses colonnes à propos de l'immobilier d'entreprise bordelais « on ne voit pas ce qui pourrait enrayer cette dynamique remarquable ». Certes, nos ambitions sont au moins provisoirement contrariées, mais la programmation est robuste. En attendant de nous retrouver autour de débats toujours plus riches et animés sur nos marchés, l'Oieb vous livre dans un format condensé les principaux chiffres clés de ce premier trimestre d'une année, osons le mot : inédite !

Bonne lecture et bon courage à tous !

Bien confinement,

Simon de Marchi, Président de l'Oieb



Contact :

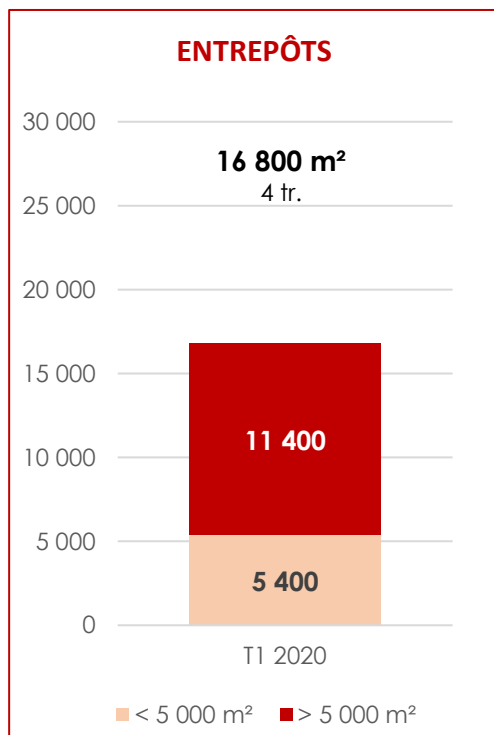
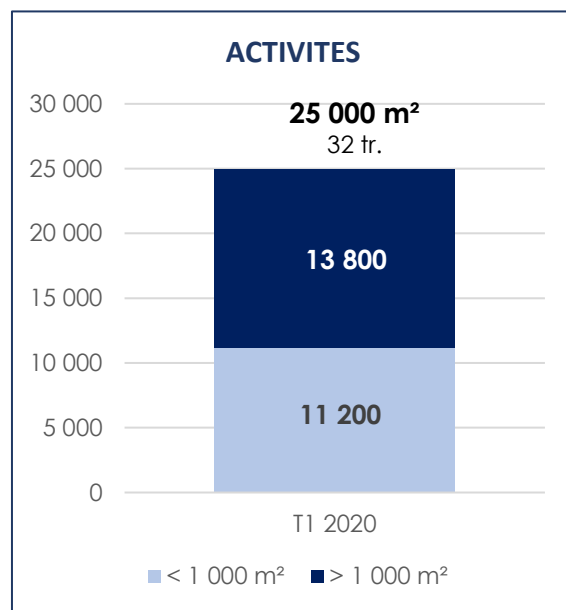
Hangar G2 - Bassin à Flot n°1
Quai Armand Lalande - BP 71
33041 Bordeaux cedex
Tel : 06 60 14 51 26
oieb@bordeaux-immobilier.org
www.bordeaux-immobilier.org

Un marché
qui conforte
son
attractivité.

La dynamique constatée fin 2019 se poursuit. **Le niveau de transactions**, tant en nombre qu'en volume, a été, au 1^{er} trimestre 2020, supérieur au 1^{er} trimestre 2019. L'évolution est en particulier remarquable pour les surfaces globales, **41 800 m²** représentant 1/3 de plus que l'année précédente. Ce début d'année enregistre quelques belles signatures à

l'image de Geodis Calberson qui prend à bail près de 6 000 m² à Bassens ou Cash Poolweb qui s'implante à Blanquefort sur 5 445 m².

Pour **les locaux d'activités**, l'ensemble des indicateurs sont en progression : le nombre de transactions (32), le volume total (25 000 m²), avec 5 000 m² supplémentaires, la demande placée, tant pour les surfaces supérieures à 1 000 m² (13 800 m² contre 11 000 m²) que pour les surfaces inférieures à 1 000 m² (11 200 m² contre 8 800 m²).



Le constat est identique pour **les entrepôts**. Fût-il assez faible, le nombre de transactions a doublé. **Le volume global** (16 800 m²) est 45 % supérieur à celui du 1^{er} trimestre 2019. **La demande placée** pour des surfaces supérieures à 5 000 m² (11 400 m²) est en progression. Il est à noter que les 10 000 m² enregistrés l'année précédente pour cette tranche de surface correspondaient à un compte propre, ce qui consolide, en creux, la vigueur du marché des entrepôts en ce début d'année. Les transactions portant sur des surfaces inférieures à 5 000 m² (5 400 m²) ont triplé en volume.

La surface moyenne s'est élevée, pour **les locaux d'activités**, à 780 m². Elle était de 550 m² au cours du 1^{er} trimestre 2019. La partition entre le **neuf (47 %)** et la **seconde main (53 %)** a évolué significativement en comparaison avec l'année précédente, la part de la demande placée en seconde main (84 %) y étant prépondérante. L'évolution est moins significative s'agissant de la partition entre la location et la vente, **les transactions locatives** restant largement majoritaires (71 % en 2020, 62 % en 2019).

La surface moyenne pour les entrepôts s'est élevée à 4 200 m². Les quatre transactions constatées ont été intégralement de nature locative. 75 % d'entre elles ont porté sur des surfaces de seconde main.



Locaux d'Activité et Entrepôts

1^{er} trimestre 2020

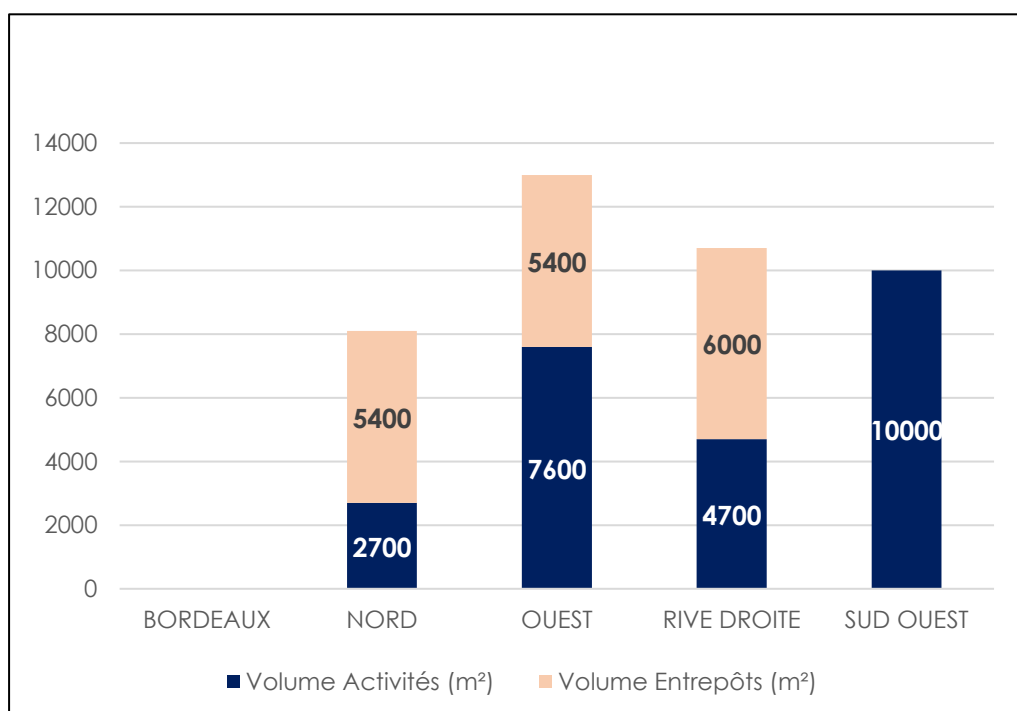
Une demande placée portée par le secteur Ouest

À l'instar du 1^{er} trimestre 2019, **l'Ouest a été le secteur géographique le plus dynamique** : 11 transactions pour une surface totale de 13 000 m². À l'inverse, la répartition est nettement plus homogène entre les secteurs que l'année précédente. De 8 à 11 transactions par secteur, de 8 100 m² pour le Nord à 13 000 m² pour l'Ouest, l'amplitude s'est significativement réduite (entre 2 400 m² et 21 200 m² pour 5 à 14 transactions par secteur en 2019).

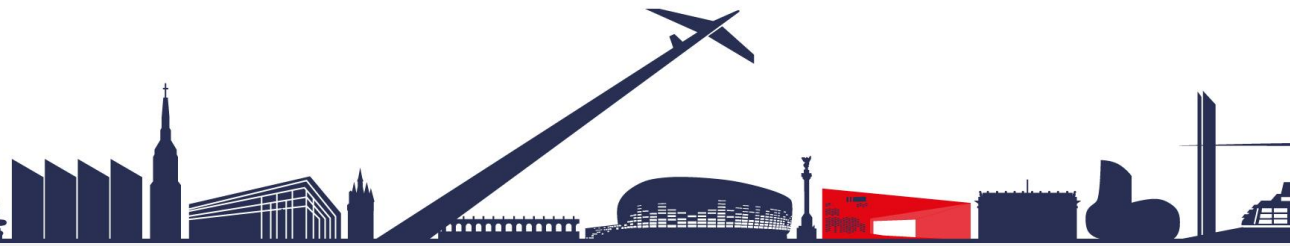
Il convient toutefois de constater de fortes disparités entre les locaux d'activités et les entrepôts.

Le volume en activités a été remarquable dans le secteur Sud Ouest, mais inexistant en entrepôts.

La partition entre les deux segments a été relativement équilibrée dans l'Ouest (7 600 m² en activités, 5 400 m² en entrepôts) et sur la Rive Droite (4 700 m² en activités, 6 000 m² en entrepôts). En revanche, dans le secteur Nord, le volume de la demande placée en entrepôts représente le double du volume des transactions portant sur des locaux d'activités.



S'agissant enfin de **l'offre disponible à un an**, si la tendance globale est à la stabilisation, l'offre neuve est en régression significative, représentant 81 500 m² contre 93 500 m² constatés au 1^{er} trimestre 2019.



Une pause dans la dynamique tertiaire de l'agglomération bordelaise.

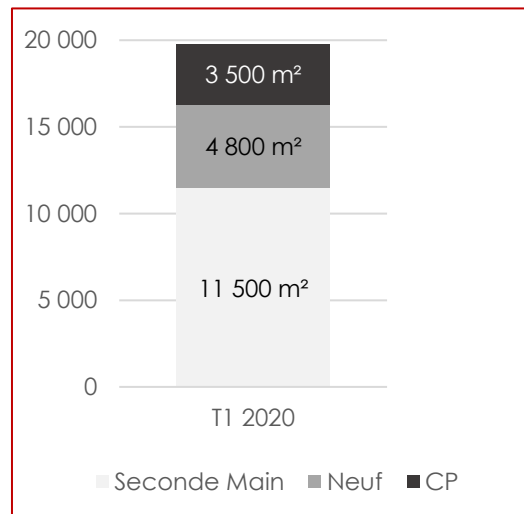
L'année 2019 a été exceptionnelle. En franchissant la barre symbolique des 200 000 m² de demande placée, le marché de bureaux de la métropole bordelaise ne s'est jamais aussi bien porté.

Néanmoins, les chiffres du 1^{er} trimestre 2020 anticipent ce que sera une année qui ne ressemblera à aucune autre. La demande placée au cours de ce trimestre a été substantiellement inférieure à celles des trimestres équivalents des années précédentes. **19 800 m²**

représentent un volume environ 40 % inférieur à 2019 et 2018. Le nombre de transactions est 30 % inférieur à ces deux mêmes années.

Si le **marché de seconde main** fléchit d'un tiers environ, la décreue provient principalement du volume de transactions dans le neuf, la **demande placée** dans ce segment représentant la moitié des transactions constatées en 2018 et le tiers de celles enregistrées en 2019.

En outre, il convient de noter l'impact d'un compte propre (Valorem) pour 3 520 m².



63

Transactions

19 800 m²



Les bureaux

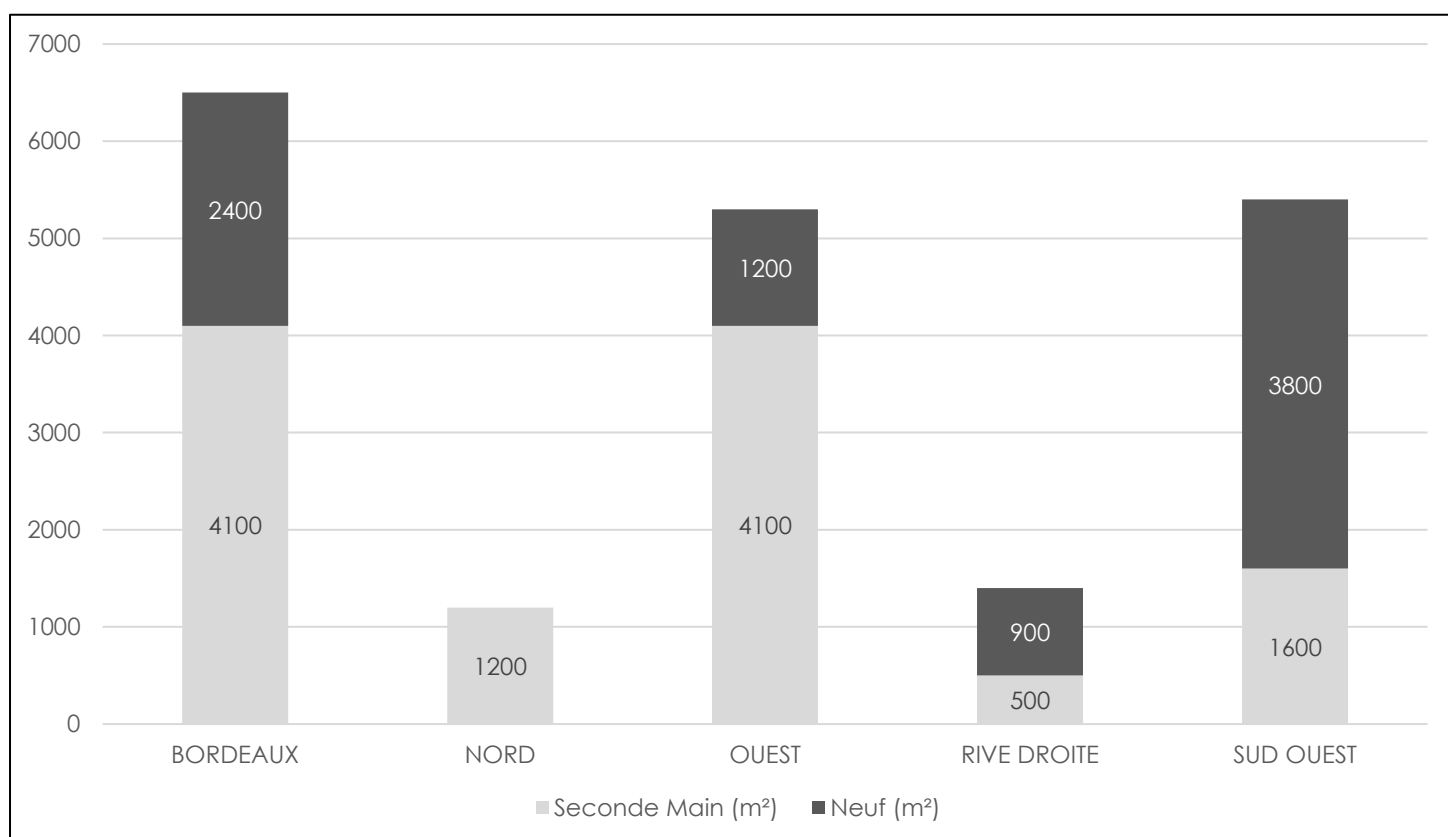
1^{er} trimestre 2020

Un rééquilibrage de la demande placée

L'hétérogénéité de **la répartition géographique** des transactions qui prévalait les années précédentes est, au 1^{er} trimestre 2020, contrecarrée par un équilibre plus marqué entre les trois secteurs structurellement les plus importants, Bordeaux, Ouest et Sud-Ouest.

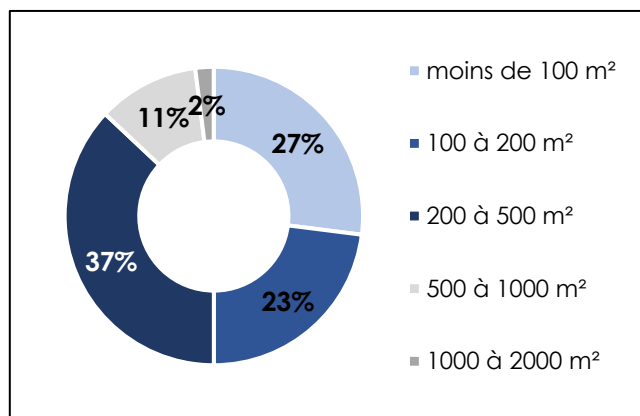
Si **la demande placée** se maintient, voire augmente, sur ces deux secteurs périphériques, elle est, à l'inverse, en très nette diminution à Bordeaux, puisque son volume en est 2/3 inférieur à celui du 1^{er} trimestre 2019. La répartition entre neuf et seconde main des 6500 m² transactés à Bordeaux révèle une régression, notable pour la seconde main, volume inférieur de moitié à celui de 2019, majeure pour le neuf, volume cinq fois inférieur à celui de 2019.

La demande placée sur le secteur Nord est constante pour les bureaux de seconde main mais inexistante pour les bureaux neufs. Pour l'ensemble des secteurs, la répartition par type de produit (hors comptes propres) entre seconde main (71%) et neuf (29%) est très nettement accentuée (53% contre 47% en 2019).



9 transactions sur 10 portent sur des surfaces inférieures à 500 m²

La dynamique impulsée par les PME, les TPE et les start-ups a renforcé l'évolution tendancielle du marché de bureaux de la métropole bordelaise au cours du 1^{er} trimestre 2020. Près de **90 % du nombre de transactions** ont porté sur des **surfaces inférieures à 500 m²**, proportion importante, encore plus marquée qu'en 2019.



La moitié des **62 transactions totales** s'est exercée sur des surfaces inférieures à 200 m². Seule une transaction supérieure à 1 000 m² a été constatée.

La **taille moyenne des transactions**, en toute logique, diminue. Elle s'est élevée à **262 m²**, contre 391 m² au 1^{er} trimestre 2019.

Les **valeurs locatives** restent stables, à l'exception des produits de seconde main en centre ville dont la valeur moyenne poursuit sa progression. La tendance résulte d'une raréfaction de l'offre sur ce type de produits.

Une offre à 1 an qui se stabilise

136 500 m² : L'offre de bureaux à un an connaît, pour la première fois depuis 2017, une stabilisation, les deux années précédentes ayant révélé un niveau supérieur à 150 000 m².

La décreue s'exerce principalement pour **l'offre neuve**, celle-ci n'étant que de **39 500 m²** contre 61 500 m² constatés au 1^{er} trimestre 2019. À eux seuls, Bordeaux et l'Ouest concentrent 16 400 m² des 22 000 m² de ce différentiel d'offre neuve.

L'offre de **seconde main** est répartie de façon relativement homogène entre les trois principaux secteurs, équivalente entre Bordeaux et le Sud Ouest, significativement supérieure à l'Ouest. La tendance est toutefois vers une régression sensible à Bordeaux, à l'inverse de l'Ouest, où l'offre est stable d'une année sur l'autre, et surtout du Sud Ouest, qui voit le stock doubler en un an.

L'offre **globale** est constante sur le secteur Nord, en diminution sensible sur la Rive Droite. Le neuf pour ces deux secteurs est peu significatif.

