



### SOMMAIRE

Locaux d'activités  
et entrepôts page 2

Bureaux page 4

**Résister.** C'est le verbe qui qualifie le mieux le marché bordelais en immobilier d'entreprise. Certes, les chiffres n'ont rien d'exceptionnel par rapport aux records enregistrés ces deux dernières années. Mais au regard du contexte, on peut être rassuré sur la solidité du tissu économique local et sur son attractivité.

De plus, si généralement la part belle est faite aux bureaux dans les analyses, nous devons souligner les performances des segments locaux d'activités et entrepôts qui affichent des niveaux supérieurs au premier semestre 2019, atteignant plus de 115 000 m<sup>2</sup>. Ce renforcement est un indicateur positif.

Côté tertiaire, avec un peu plus de 42 000 m<sup>2</sup> pour 111 transactions, les données se rapprochent des années 2015-2016.

Côté offre, si elle se développe en bureaux (+7%), elle a plutôt tendance à stagner, voire à baisser légèrement en entrepôts et locaux d'activités.

Les valeurs locatives progressent, en particulier sur les actifs bureaux de seconde main en centre-ville de Bordeaux et culminent à 200€/m<sup>2</sup>. C'est le signe d'une offre qui se raréfie sur certains secteurs et qui annonce des effets de tension et de sélection dans les mois à venir.

Il faudra aussi travailler à participer au renouvellement du projet économique de notre territoire. Nous aurons beaucoup de défis à relever. L'Observatoire doit jouer sa carte de fédérateur et de mise en valeur des compétences et atouts d'une filière œuvrant pour accueillir entreprises et emplois dans les meilleures conditions.

Nous aurions envie de conclure sur la formule consacrée « les affaires reprennent », mais nous préférons ne pas nous hâter. La prudence et l'humilité sont de mise et nous invitent à la rigueur dans le traitement des données et à l'écoute des experts de terrain. S'adapter. Tel est notre état d'esprit dans cette période de ruptures et d'incitation au changement. Nous en avons l'ambition, l'envie et les capacités. Soyons à l'écoute et réactifs !

Bien confraternellement,

**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](mailto:oieb@bordeaux-immobilier.org)  
[www.bordeaux-immobilier.org](http://www.bordeaux-immobilier.org)

Un 1<sup>er</sup>  
semestre  
très positif

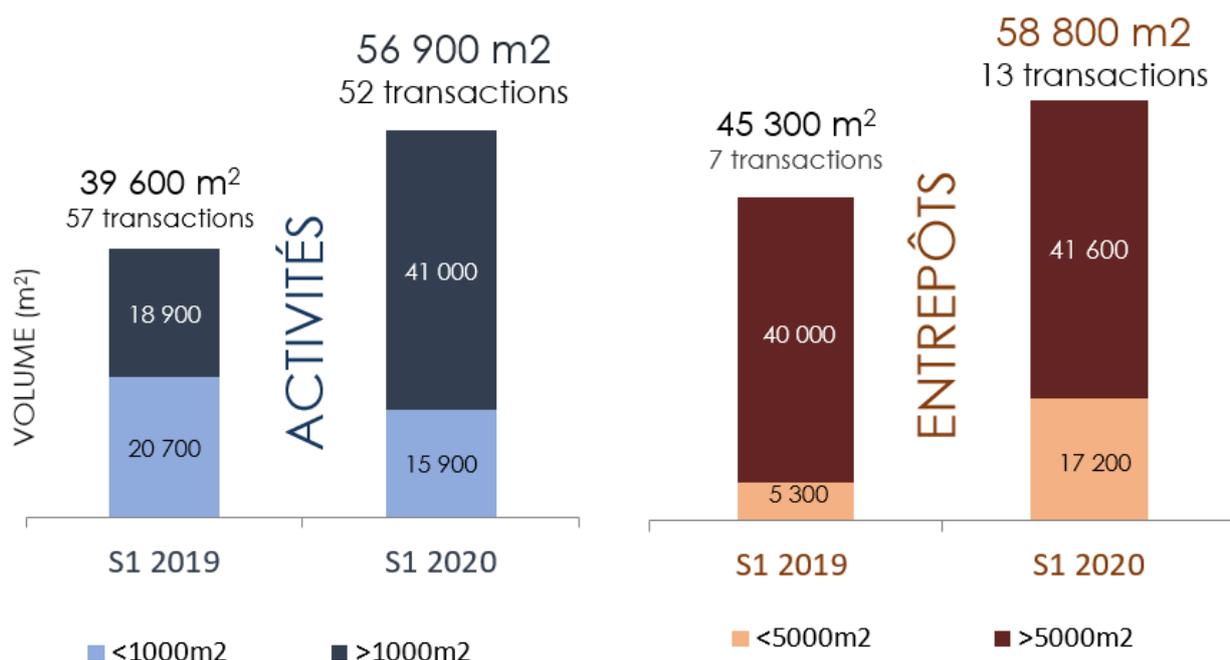
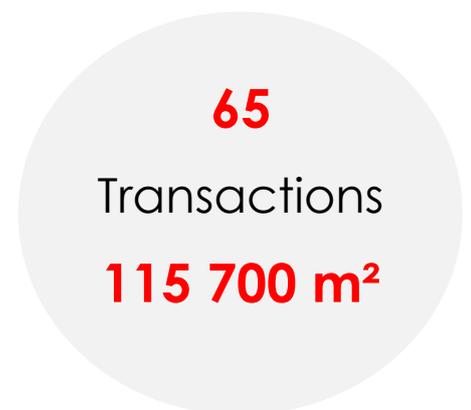
Malgré la pandémie de COVID-19, le marché bordelais poursuit sa dynamique des dernières années avec 65 transactions réalisées au S1 2020, pour un volume total de 115 700 m<sup>2</sup> placés, soit une hausse de près de 36% par rapport au S1 2019.

Le marché des locaux d'activités affiche la plus forte hausse : **+ 44 % par rapport à l'an passé** avec 56 900 m<sup>2</sup> placés. Le secteur Sud/Sud-Ouest a bien

profité de cette dynamique de marché, et avec 44% des transactions en volume, il est le premier secteur devant l'Ouest (27%). La part du neuf est elle aussi en progression (34% versus 27% au S1 2019).

Le bilan est également positif pour le marché des entrepôts. Les 58 800 m<sup>2</sup> placés au premier semestre représentent une hausse de 30 % par rapport à la même période de l'année 2019. Le secteur de la rive droite bordelaise est davantage plébiscité avec **53% des transactions en volume**, avec notamment l'acquisition de l'entrepôt ex-Transgourmet par l'entreprise Maison Meneau.

Les locaux d'activités et les entrepôts subissent les tensions foncières et s'éloignent de plus en plus de Bordeaux. Les contraintes environnementales et réglementaires sont plus drastiques et participent également à l'éloignement des entreprises qui recherchent pourtant la proximité de la ville centre (besoins de transports en commun, problématiques RH...).

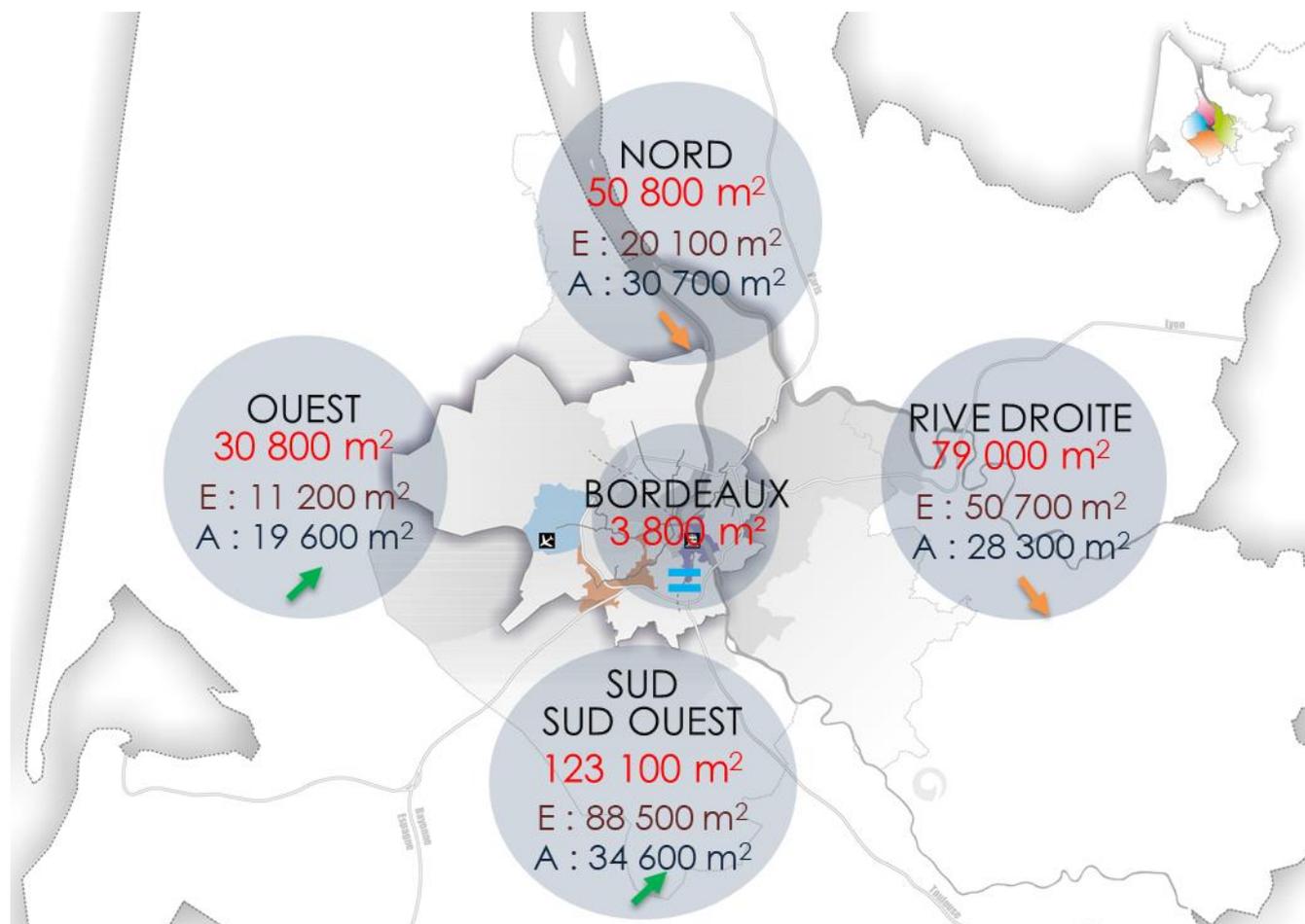


## Un marché influencé par un phénomène de métropolisation

**La demande exprimée** est forte dans Bordeaux Métropole, et notamment sur les communes limitrophes de la rocade bordelaise. Ces bâtiments idéalement placés mais généralement obsolètes se commercialisent rapidement et à des valeurs élevées.

**L'offre disponible à 1 an** sur l'agglomération bordelaise est passée de 308 000 m<sup>2</sup> au S1 2019 à 287 500 m<sup>2</sup> au S1 2020, soit une baisse de 7%. L'importance des volumes commercialisés et la faiblesse des livraisons expliquent cette variation.

L'offre est concentrée principalement sur le secteur Sud / Sud-Ouest qui représente 43% de l'offre disponible totale (locaux d'activités et entrepôts), loin devant le secteur de la Rive Droite dont le stock est de 79 000 m<sup>2</sup> (27,5%). A noter, une difficulté à renouveler le parc de locaux d'activités sur le secteur nord, le nombre de transactions et le stock disponible étant au plus bas.





# Les bureaux

1<sup>er</sup> semestre 2020

La demande placée pour le 1<sup>er</sup> semestre 2020 se situe à 42 300 m<sup>2</sup>

La demande placée pour le 1<sup>er</sup> semestre 2020 se situe à 42 300 m<sup>2</sup>.

En 2019, le **volume** représentait quasiment le double, mais il est intéressant de constater que malgré les circonstances la demande placée au 1<sup>er</sup> semestre se situe entre les 1<sup>ers</sup> semestres 2015 et 2016.

Hors comptes propres, la demande placée est identique au volume du 1<sup>er</sup> semestre 2016.

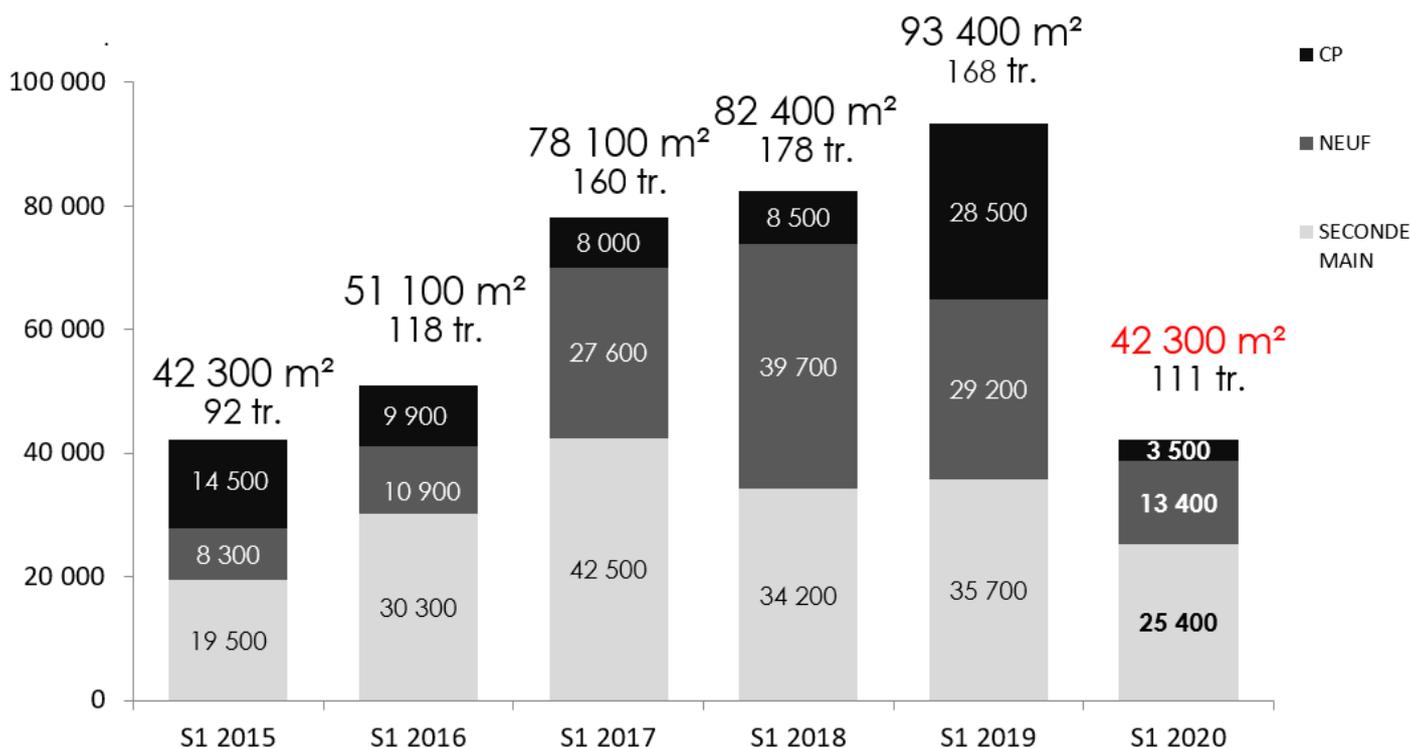
Comme nous l'avons remarqué au 1<sup>er</sup> trimestre, la baisse est plus forte sur les **transactions** dans le **neuf** que dans le **seconde main**.

En **volume**, les transactions en seconde main représentent les 2/3 du marché.

A noter également, que nous n'avons recensé **qu'un seul compte propre sur la période**.

Le **nombre de transactions (111)** est également sur le rythme de 2015/2016 plutôt que sur celui de 2017/2018/2019. La tendance du 2<sup>ème</sup> trimestre est dans la continuité de celle du 1<sup>er</sup> trimestre avec des volumes identiques.

**111**  
 Transactions  
**42 300 m<sup>2</sup>**





90% des transactions ont été relevées sur le secteur Bordeaux/ Ouest et Sud-Ouest

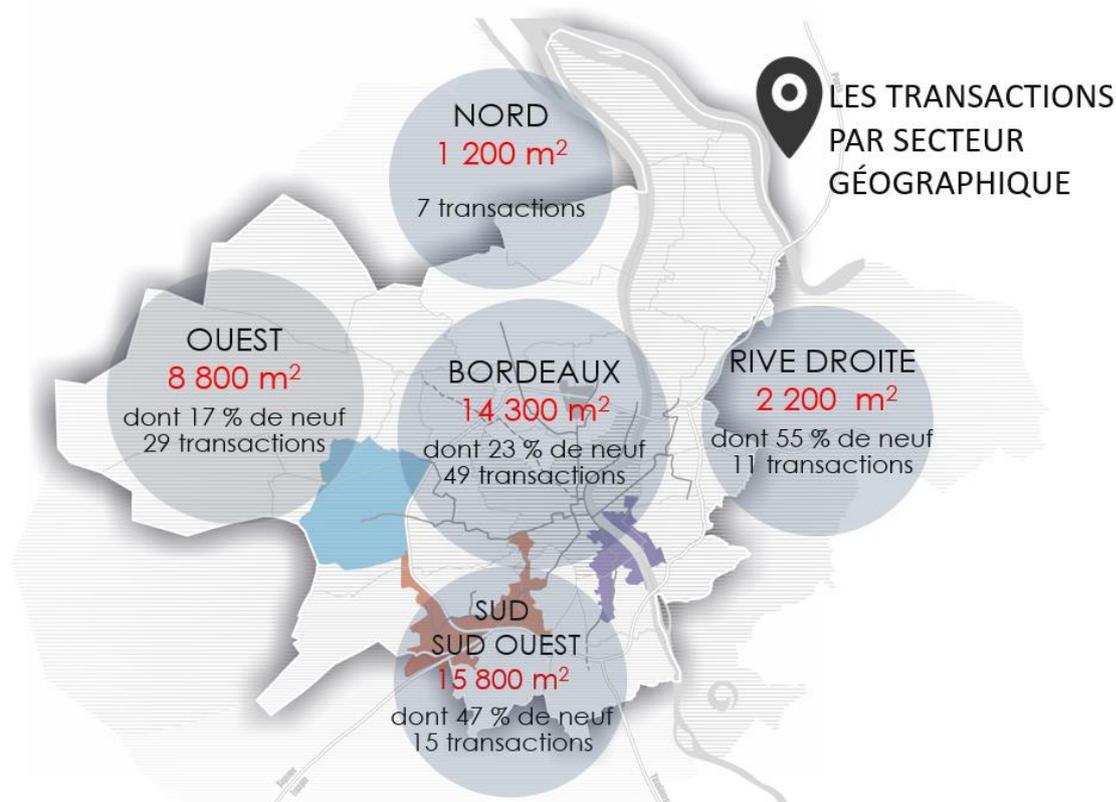
Contrairement aux années passées où était évoquée une hétérogénéité de **la répartition géographique** des transactions, au cours du présent semestre 90% des transactions ont été relevées sur le secteur Bordeaux/ Ouest et Sud-Ouest.

**Les secteurs Nord et Rive droite** ont totalisé 3 400 m<sup>2</sup>, ce qui s'explique notamment par un manque d'offre de bureaux sur ces deux secteurs.

A noter également que **Bordeaux** ne totalise plus que 1/3 de la demande placée contrairement aux années passées ou cela représentait 50%.

**Sur l'Ouest**, les transactions en seconde main sont légèrement au-dessus de l'année passée mais nous avons constaté une très forte baisse des transactions dans le neuf.

**Le secteur Sud-Ouest** réalise un très bon semestre et se retrouve même avec 50% de transactions en plus par rapport à 2019.





# Les bureaux

1<sup>er</sup> semestre 2020

**Le 1<sup>er</sup> semestre a permis de confirmer la solidité du tissu PME**

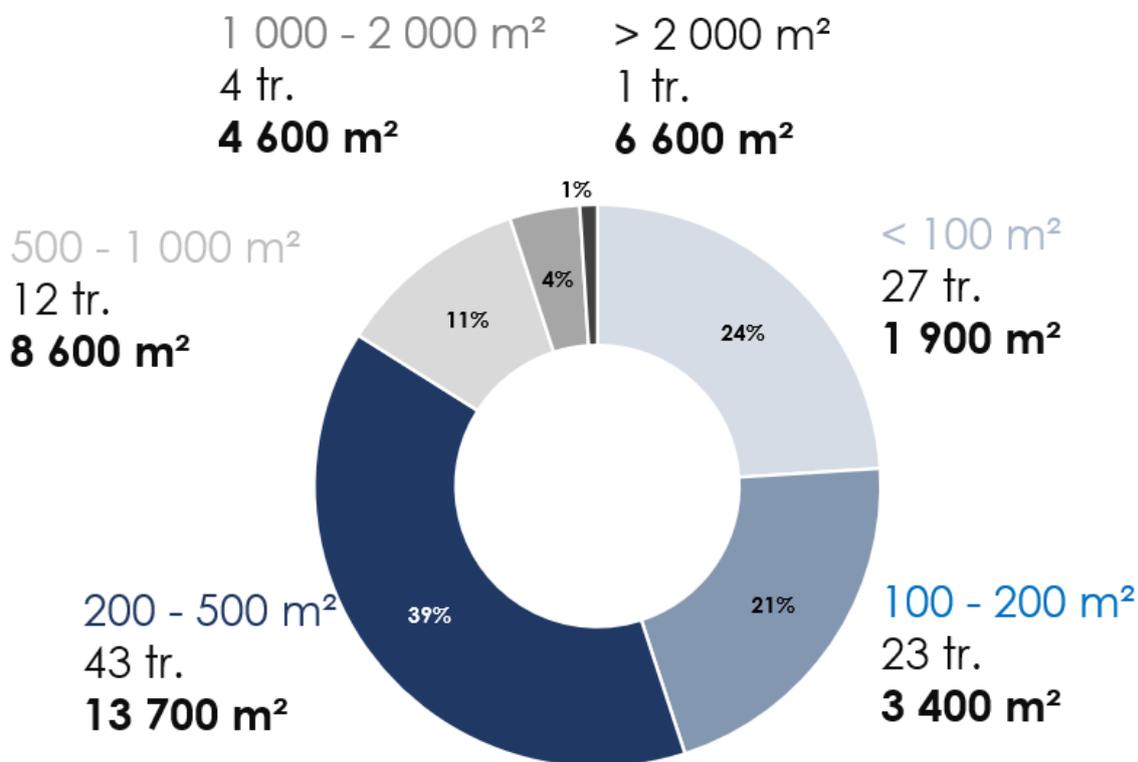
Ce semestre a été marqué par la faiblesse des grandes transactions supérieures à 1 000m<sup>2</sup>.

Nous avons recensé seulement **5 transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>**. De nombreuses grandes entreprises ont mis en attente leurs projets, et attendent la rentrée pour redémarrer les recherches.

Le 1<sup>er</sup> semestre a permis de confirmer la solidité du tissu PME.

**En nombre, les transactions inférieures à 500 m<sup>2</sup> représentent 84% du total.**

Les transactions entre 200 et 500 m<sup>2</sup> sont les plus représentées.





# Les bureaux

1<sup>er</sup> semestre 2020

L'offre disponible à 1 an repart légèrement à la hausse

Avec **146 000 m<sup>2</sup>** soient 10 000 m<sup>2</sup> de plus qu'un 1<sup>er</sup> trimestre l'offre disponible à 1 an repart légèrement à la hausse, tout en restant en dessous des 150 000 m<sup>2</sup> constatés lors des précédentes années.

Cette augmentation est principalement due à la comptabilisation de nouveaux programmes neufs.

80% de l'offre neuve est située sur le secteur Bordeaux et Sud /Sud-ouest

ÉVOLUTION DE L'OFFRE A 1 AN DEPUIS 2016

