



SOMMAIRE

Locaux d'activités
et entrepôts page 2

Bureaux page 4

L'année 2020 n'en a pas fini avec les surprises ... et pour les chiffres de l'immobilier d'entreprise elles sont plutôt bonnes, en particulier sur le segment des locaux d'activités et entrepôts.

En effet, avec un peu plus de **220 000 m² pour 115 transactions**, le 3^{ème} trimestre qui a lui seul a représenté la moitié de la demande, affiche un niveau cumulé rarement atteint à ce stade de l'année. Le marché a été soutenu par la réalisation de comptes propres importants comme Cartolux, Safran Additive, DSV, Wine's Link, ..., et de belles signatures comme les 28 540 m² de Joué Club.

Le secteur SUD/SUD-OUEST est en tête du volume de transactions. Quant au nombre c'est le secteur OUEST qui est leader.

Côté bureau, le caractère exceptionnel de 2019 ne sera pas égalé. En revanche, au regard du contexte, les **90 000 m² de demande placée depuis le début de l'année** sont une vraie performance. Les projets annoncés se sont concrétisés. Les produits neufs ont été plébiscités, en particulier sur les grands secteurs de projets, à Euratlantique ou sur les OIM. Bordeaux reste la place forte de ce marché et enregistre près des trois quarts des transactions.

À noter qu'environ **deux projets sur dix sont des créations ou de nouvelles implantations**. La majorité du marché est endogène mais ce chiffre atteste d'un intérêt pour le territoire qui dépasse ses frontières.

L'offre continue à progresser en locaux d'activités et entrepôts comme en bureaux. Si une partie de cette offre est décrochée de la demande, une autre s'est structurée et donne de la **lisibilité au marché**. On note un desserrement des implantations des entreprises en périphérie de l'agglomération, en particulier pour la logistique.

À l'échelle de la métropole, la restructuration du foncier économique est un enjeu majeur auquel les professionnels sont sensibles.

Cette réflexion est au cœur de l'objectif de maîtrise de l'artificialisation des sols et de la coopération entre les territoires. Cette démarche doit être collective pour permettre au marché de se stabiliser et de ne pas créer d'à-coups dans les valeurs.

En effet, à l'exception des produits de seconde main en centre-ville de Bordeaux, **les valeurs progressent** dans des proportions mesurées. Les indicateurs restent globalement au vert mais il ne faut pas pêcher par excès de confiance. Il faut espérer une pause plutôt que craindre un retour en arrière. Sur plusieurs points le pari formulé il y a une décennie est gagné. Nous avons œuvré collectivement à faire de Bordeaux un lieu d'entreprise et de décision. Là où la crise a créé de l'inertie et rompu la dynamique des dernières années, elle a aussi révélé des tendances qui nous obligent à être inventifs, agiles.

Le moment est à la **vigilance et à la modestie** tant notre économie a été secouée, mais ensemble et à notre échelle nous avons le devoir de participer à son redressement. Di prudenza, pace ; di pace, abbondanza ... **Bordeaux est une terre d'entreprise et d'accueil**, un poumon économique majeur que nous avons à cœur de continuer à faire progresser.

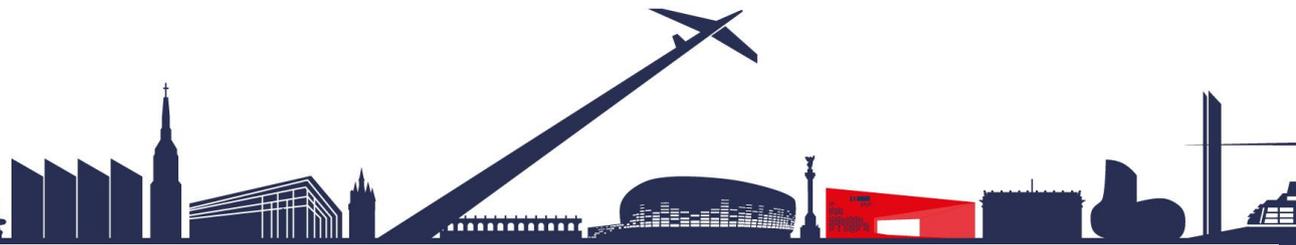
Bien confraternellement,

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
www.bordeaux-immobilier.org



Locaux d'Activités et Entrepôts 3^{ème} trimestre 2020

En route pour une belle année !

Malgré la pandémie de COVID-19, le marché Bordelais des locaux d'activités et des entrepôts suit une très belle trajectoire au 3^{ème} trimestre 2020 et confirme les bons chiffres du 1^{er} semestre.

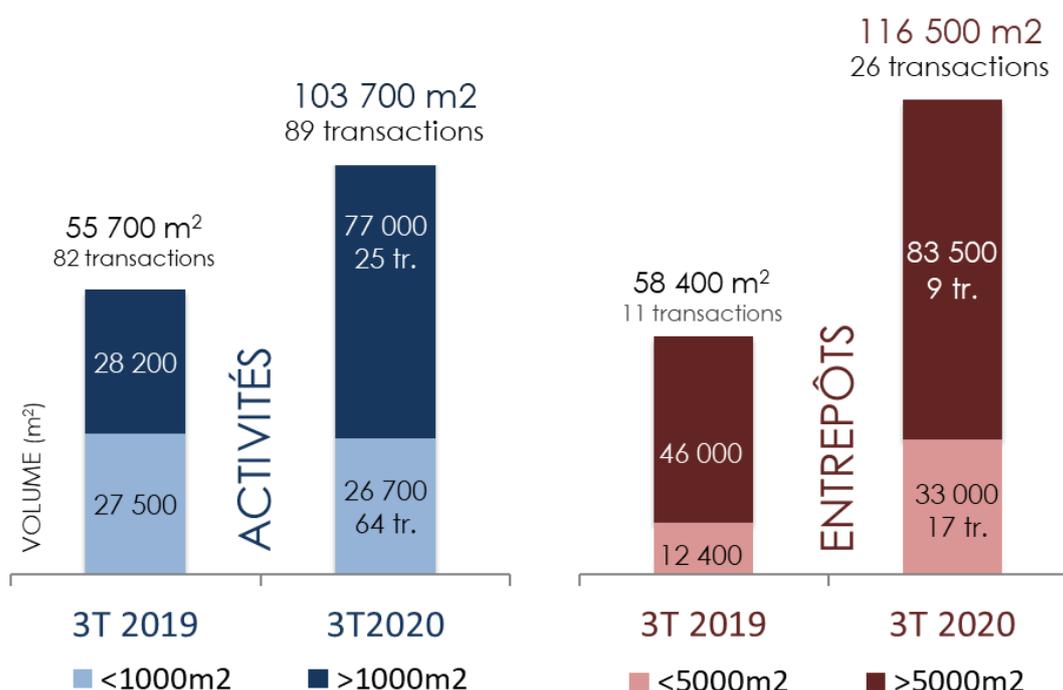
Un bilan dynamique pour **le marché des locaux d'activités**, avec 86% de hausse par rapport au 3^{ème} trimestre de l'an passé avec 103 700 m²

placés. Pour rappel, 2019 c'est 55 700 m² placés au même point de passage !

Le secteur OUEST avec 38 000 m² a bien profité de cette dynamique devançant en volume le secteur SUD/SUD-OUEST avec 29 900 m².

Que dire du **marché des entrepôts** qui a doublé par rapport au 3^{ème} trimestre 2019 avec 116 500 m² transactés. Il montre un très joli visage avec le retour des transactions en CLASSE A, comme JOUÉ CLUB à Cestas pour 28 540 m². Le secteur du SUD-OUEST avec 60 500 m² et de la RIVE DROITE avec 40 700 m² montrent leurs atouts pour séduire les entreprises !

Un constat toujours aussi préoccupant, 54% des transactions s'effectuent en dehors de la Métropole et les tensions foncières et surtout les contraintes environnementales ne favorisent pas les entreprises à se porter sur la Métropole comme premier choix.



Un marché
 passionnant,
 dynamique et
 actif...

Une demande forte, un territoire qui s'adapte aux différentes exigences et de très belles signatures.

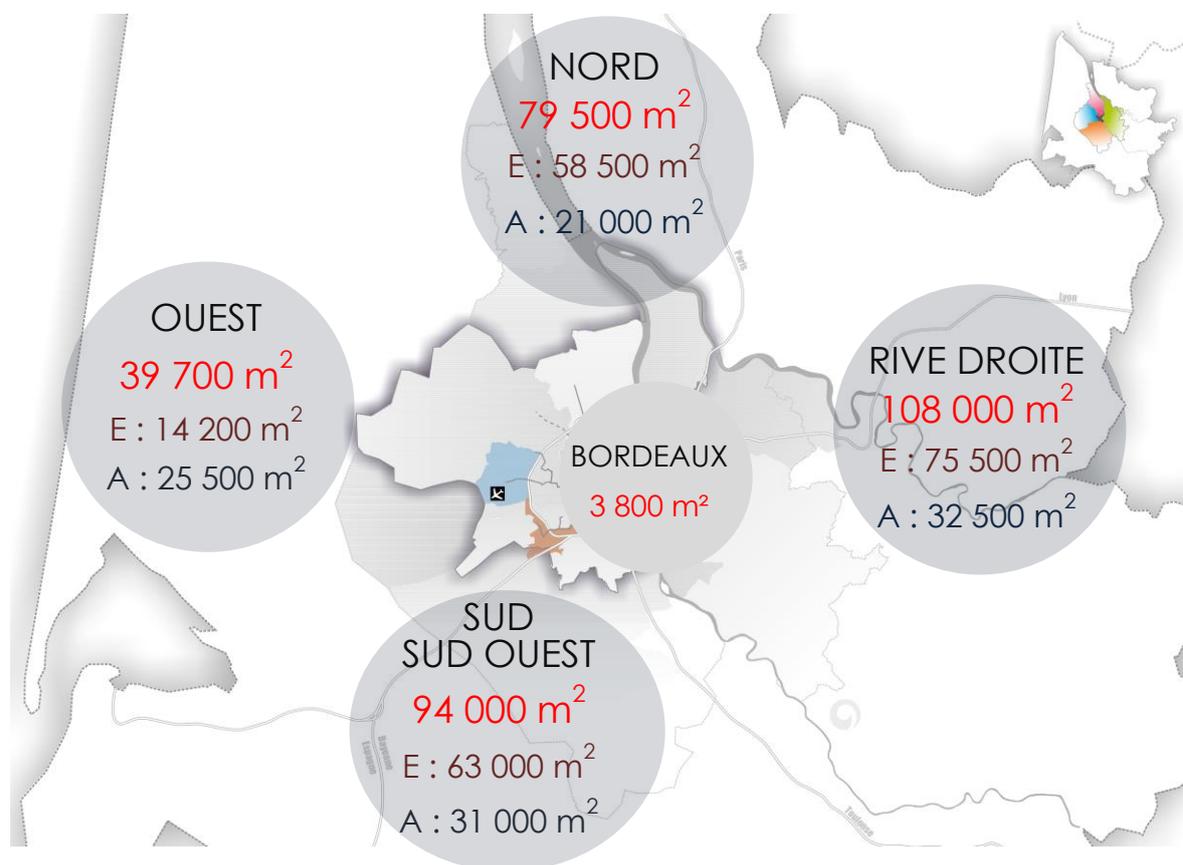
Quelques comptes propres comme **WINE'S LINK** avec 6000 m² en classe A, **STEF** pour 4000 m², **CARTOLUX** pour 12 000 m², ou encore **SAFRAN ADDITIVE** pour 10 500 m² portent le territoire vers le haut. Des transactions comme celle de **JOUÉ CLUB** précédemment citée ou **AUTOMOTIVE CELLS COMPAGNY** pour 11 500 m² au Bouscat, apportent au territoire une jolie vitrine.

Le marché de la location est toujours aussi dynamique en ENTREPÔTS avec 82 % des transactions et 64 % en ACTIVITÉS.

Les valeurs locatives restent inchangées sauf sur les bâtiments d'activité où les valeurs peuvent passer du simple au double en fonction de la quote-part de bureaux sur les différents programmes immobiliers.

À noter, que 81 % des transactions depuis le début d'année correspondent à des déménagements ou des développements endogènes. Les nouvelles implantations sur notre territoire représentent quant à elles 13 % des transactions !

L'offre à 1 an disponible augmente légèrement mais sans impact pour notre territoire.





D'excellents résultats pour la demande placée

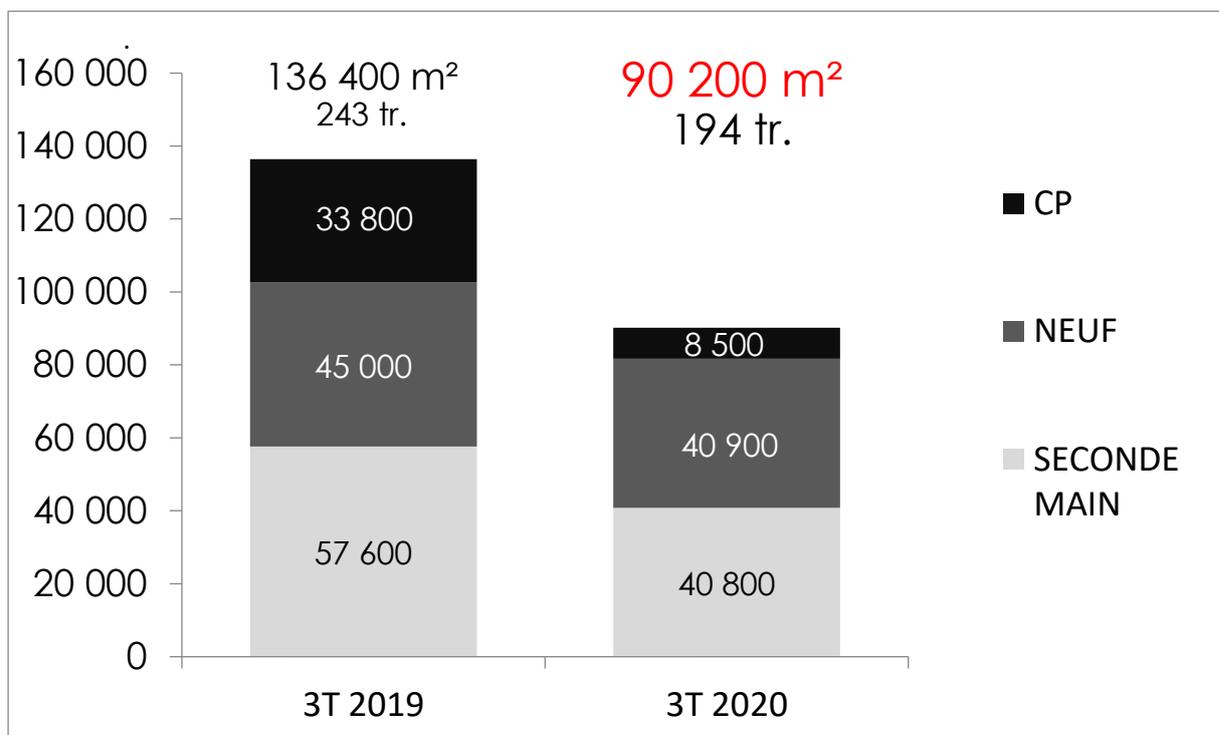
La demande placée au 3^{ème} trimestre 2020 a connu un volume important de **48 700 m²** et **84 transactions**.

Le volume global depuis le début de l'année s'établit à 90 200 m² pour 194 transactions.

194 Transactions
90 200 m²

Ces excellents résultats s'expliquent par deux constats :

- Le premier, la progression des transactions dans le neuf (+27 500 m² au 3^{ème} trimestre) cependant le niveau était particulièrement bas au 1^{er} semestre. Les grandes entreprises finalisent leurs projets immobiliers.
- Le second est le nombre de transactions en forte croissance, certainement avec un effet de rattrapage mais également une dynamique toujours présente dans la métropole.



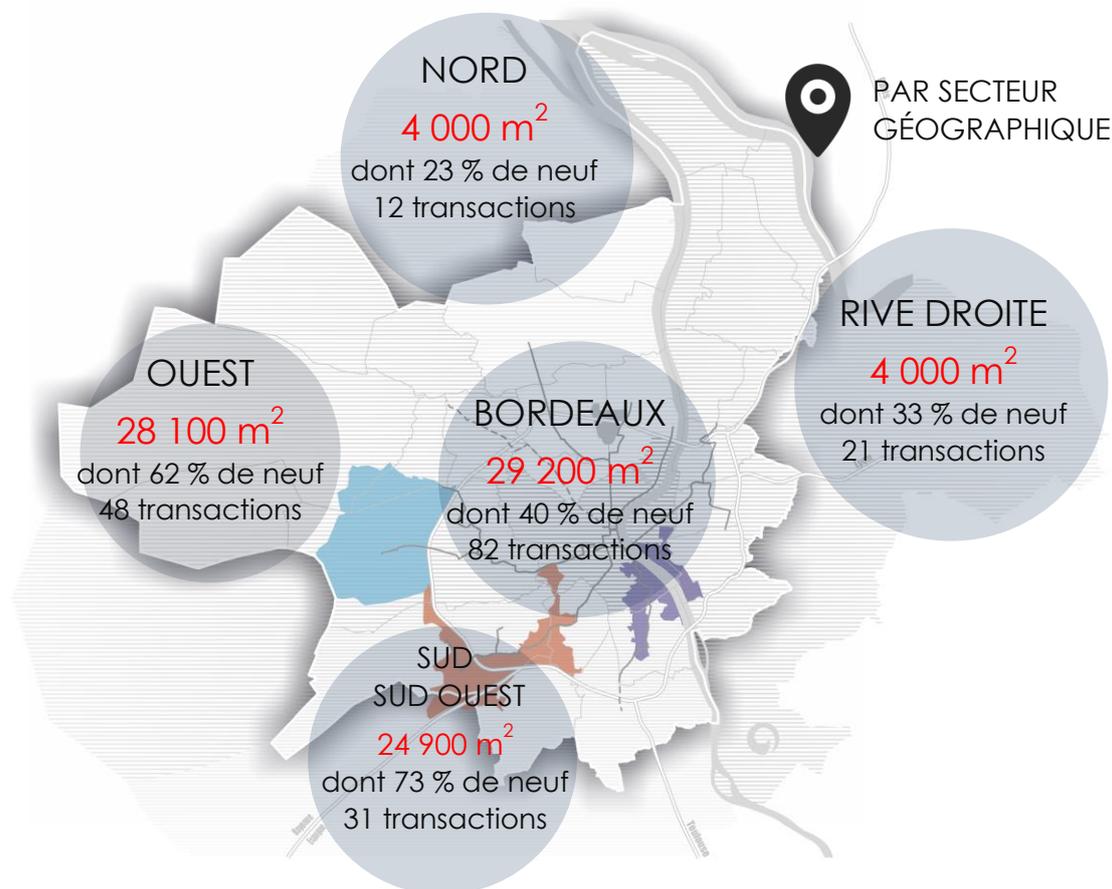
91% du volume de transactions sur trois zones bien établies

Au regard de la **répartition géographique des transactions**, le cumul fait apparaître un trio géographique de secteurs bien établi avec BORDEAUX 29 200 m², l'OUEST 28 100 m² et le SUD-OUEST 24 900 m² soit 91 % du volume.

Les transactions les plus significatives sont :

- Back Market aux Bassins à Flot 4 900 m²
- Asobo Studio 2 900 m² à Bordeaux Euratlantique
- La DSI Pôle Emploi 6 600 m² à Pessac
- Un grand compte d'assurance à Mérignac 12 000 m²

À noter que l'Ouest, comme Bordeaux, rattrapent leur retard du 1^{er} semestre.





Les bureaux

3^{ème} trimestre 2020

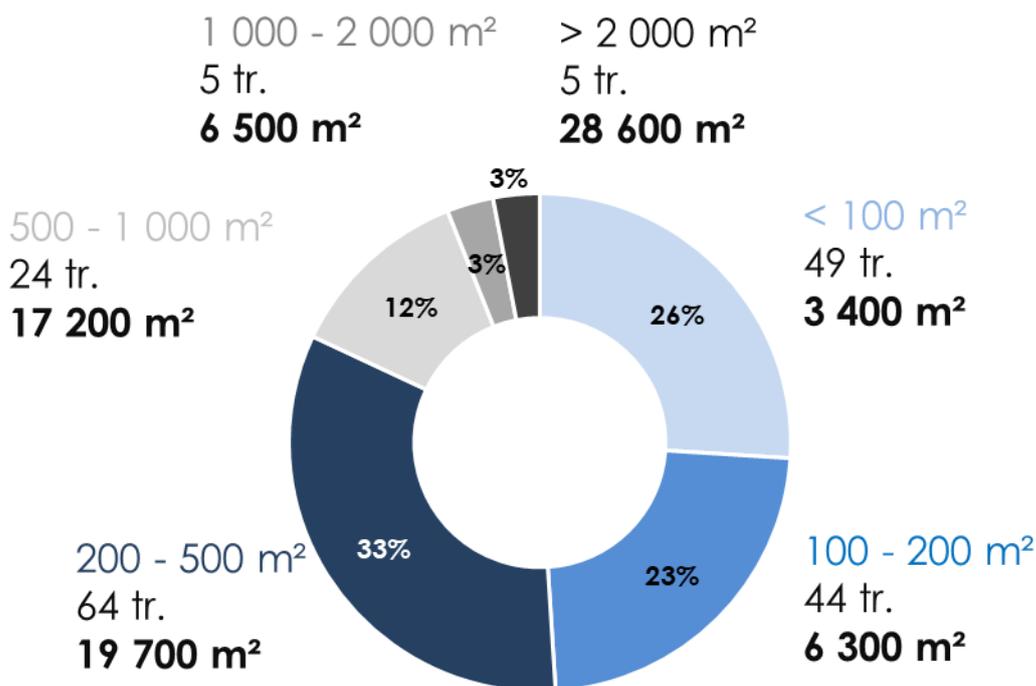
Une moyenne
 de
 transactions
 stable.

Ce trimestre a été marqué par la **croissance des transactions inférieures à 200 m²** représentant **49 % de la demande placée**.

Le créneau des surfaces 500-1 000 m² progresse de 12 transactions dans le trimestre ainsi que les grandes surfaces >2 000 m².

Le cœur du marché reste inférieur à 500 m² et affiche 82 % des transactions.

La moyenne des transactions reste stable à 428 m².





Les bureaux

3^{ème} trimestre 2020

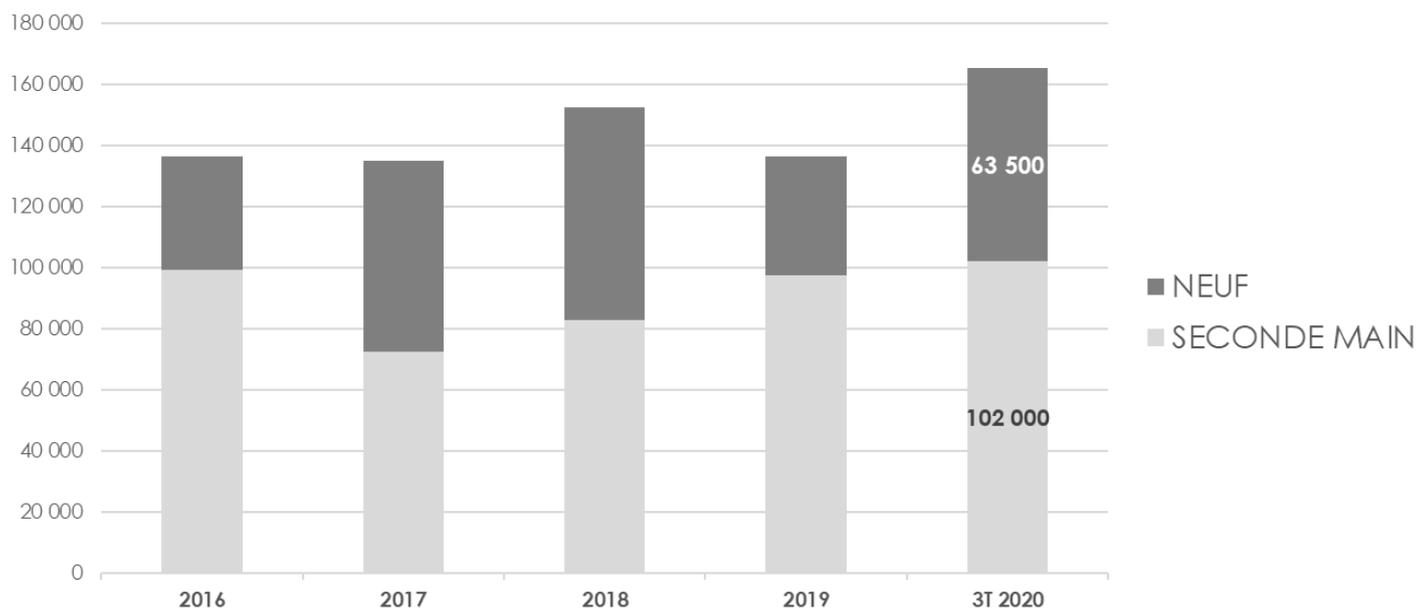
L'offre disponible à 1 an progresse de 13 %

Avec **165 500 m²**, l'offre disponible à 1 an progresse de 13% par rapport au 30 Juin 2020.

Cette augmentation s'explique par la livraison à venir de plusieurs programmes aussi bien aux Bassins à Flot, à Bordeaux Lac qu'à Mérignac, à savoir : Quai des Caps (10 000 m²), Evolution (5 800 m²) et le Bridge (9 000 m²).

Malgré cette croissance de l'offre neuve, le volume reste à un niveau cohérent pour fluidifier le marché.

En seconde-main, la pénurie perdure en centre-ville où l'offre reste rare notamment à la vente.





Les valeurs locatives

Les valeurs en centre-ville en seconde main continuent leur progression s'établissant en moyenne à 198 € HT/HC/m²/an.

La rareté de produits de bureaux explique cette évolution notamment avec **une valeur Top de 300 €**.

En périphérie, les valeurs restent stables à 151 €, pour le neuf en moyenne.

La seconde main s'établit à 129 €. Les travaux de rénovation engagés par les bailleurs permettent des transactions plus rapides avec une légère progression de la valeur.

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES
 €/HT/HC/m²/an

