

20 ANNÉE IMMOBILIÈRE 20 BORDEAUX MÉTROPOLE

Marché des bureaux, des locaux d'activités & des entrepôts
AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE





L'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole a été créé à l'initiative des professionnels de l'immobilier au début des années 90, en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) et la Chambre de Commerce et d'Industrie Bordeaux Gironde (CCI-BG).

C'est un lieu d'échanges, d'informations et de communication sur les données et les sujets relatifs aux marchés de l'immobilier d'entreprise.

Pour plus de renseignements,
rendez-vous sur notre site internet et sur nos réseaux sociaux
www.bordeaux-immobilier.org | [linkedin/oieb](https://www.linkedin.com/company/oieb)

2020

L'ANNÉE IMMOBILIÈRE

Cette édition de l'année immobilière est l'occasion de synthétiser les chiffres de l'année 2020, de s'arrêter sur les grands événements de l'aire métropolitaine bordelaise et de suivre les évolutions du marché.



LE MOT du président



Simon de Marchi
Président de l'OIEB

2020. Nous sommes parvenus à résister, voire même à persister !

Confinement, déconfinement, reconfinement, gestes barrières, télétravail, masques... Jamais notre quotidien n'aura été si protocolaire et la langue française si prompte à inventer de nouveaux mots ! Depuis mars 2020, nous sommes comme projetés au cœur d'une fiction qui nous rappelle le scénario... d'Un jour sans fin.

Mais 2020, année aussi inédite soit-elle, nous a ramenés à l'essentiel sans nous faire oublier l'essentiel : la solidarité, le courage, le partage... des ingrédients qui font l'essence et le sel de la vie associative. Passé le choc de l'injonction collective au ralentissement, nous avons, ensemble, continué à observer notre marché. Nous avons su nous adapter et préserver les liens. Et au fond, les données collectées sur l'année nous ont donné quelques raisons d'espérer.

En effet, les chiffres de l'immobilier d'entreprise sont de bons indicateurs de la situation économique du territoire et de son potentiel. Ils renseignent sur l'état de la conjoncture et donnent aussi des informations structurelles. En 2019, leur niveau était « exceptionnellement » haut. En 2020, au regard du contexte, ils sont « exceptionnels » : un quasi-record en locaux d'activités et entrepôts avec 306 000 m², une bonne année pour les bureaux qui enregistrent un volume de 123 000 m². Les chantiers ont pu rapidement redémarrer et livrent des m² neufs dans des secteurs stratégiques de développement. En dépit de la crise, les entreprises ont réalisé leurs projets. C'est dire à la fois la richesse du tissu économique local et la confiance des forces vives de notre territoire en l'avenir.

Mais il faut savoir raison garder. Car d'autres indicateurs associés à l'effet crise méritent d'être soulignés, c'est en particulier le cas des prix. Leur nette augmentation à Bordeaux est un indicateur de forte pression sur un parc où l'offre se raréfie. Notre territoire, aussi résistant soit-il, n'est pas hermétique aux aléas... nous avons su

absorber l'onde, il faut se tenir prêt à gérer la réplique. Nous avons su accompagner les crises quand elles se sont présentées. Nous avons su nous rassembler pour gérer la poussée quand il s'agissait de s'inscrire durablement dans une économie performante et créatrice d'emplois. Il nous faudra désormais démontrer notre capacité à la résilience.

Si sur la décennie précédente, les grands chantiers, des Bassins à flot à Bastide Niel en passant par les opérations d'intérêt national (Euratlantique) et métropolitain (Aéroparc & Inno campus), ont permis à Bordeaux d'imprimer sa nouvelle marque, la décennie qui s'annonce nous place clairement dans le champ de l'innovation. La Covid 19 nous offre, au fond, une chance. Celle de requestionner des modèles qui nous semblaient peut-être acquis. Elle chahute nos certitudes et nous oblige à retravailler nos convictions et nos valeurs pour participer à l'écriture de ce monde qui change et qui invite aux transitions.

A y regarder de près, les chiffres des marchés de l'immobilier d'entreprise de l'année 2020 nous disent qu'ensemble nous sommes parvenus, comme nous le disions dès le premier semestre, à résister voire même à persister. Les chiffres de l'année sont bons. Et même si les indicateurs nous obligent à la prudence et à l'humilité pour l'année à venir, ne boudons pas notre plaisir d'être au cœur d'un territoire qui séduit et initie des projets.

En 2021, brisons la boucle temporelle et bâtissons nos rêves !



SOMMAIRE

GRANDES OPÉRATIONS

Cartographie	p.6-7
Zoom sur les grandes opérations	p.8-11

INVESTISSEMENT

Chiffres clés et principales transactions	p.12-13
---	---------

MARCHÉ DES BUREAUX

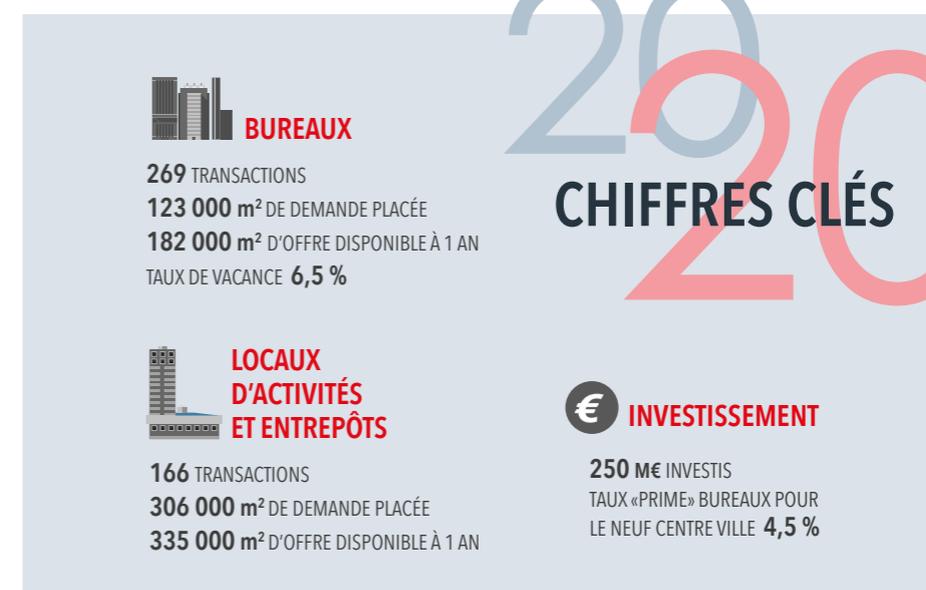
Chiffres clés et périmètre d'observation	p.14-15
Répartition géographique	p.16-17
Statistiques 2020	p.18-23
Programmes neufs	p.24-29

MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

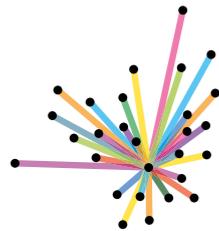
Chiffres clés et périmètre d'observation	p.30-31
Répartition géographique	p.32-33
Statistiques 2020	p.34-41
Programmes neufs	p.42-43

MEMBRES DE L'OIEB

Liste et coordonnées des membres de l'OIEB	p.44-47
--	---------



GRANDES OPÉRATIONS 20



BORDEAUX MÉTROPOLE

- BORDEAUX AÉROPARC
- BORDEAUX INNO CAMPUS
- BORDEAUX EURATLANTIQUE
- BASTIDE NIEL
- BRAZZA

BORDEAUX EN CHIFFRES



POPULATION

BORDEAUX : 254 000 habitants
 BORDEAUX MÉTROPOLE : 792 000 habitants
 ÉVOLUTION : +54 500 habitants (2012-2017)

Sources Insee RP 2012-2017 emploi total et Acoos 2018-2019 évolution de l'emploi salarié privé



EMPLOI

BORDEAUX MÉTROPOLE : 414 000 emplois
 ÉVOLUTION : +7 500 emplois salariés privés (2018-2019)

Source Insee Flores 2017



ENTREPRISES

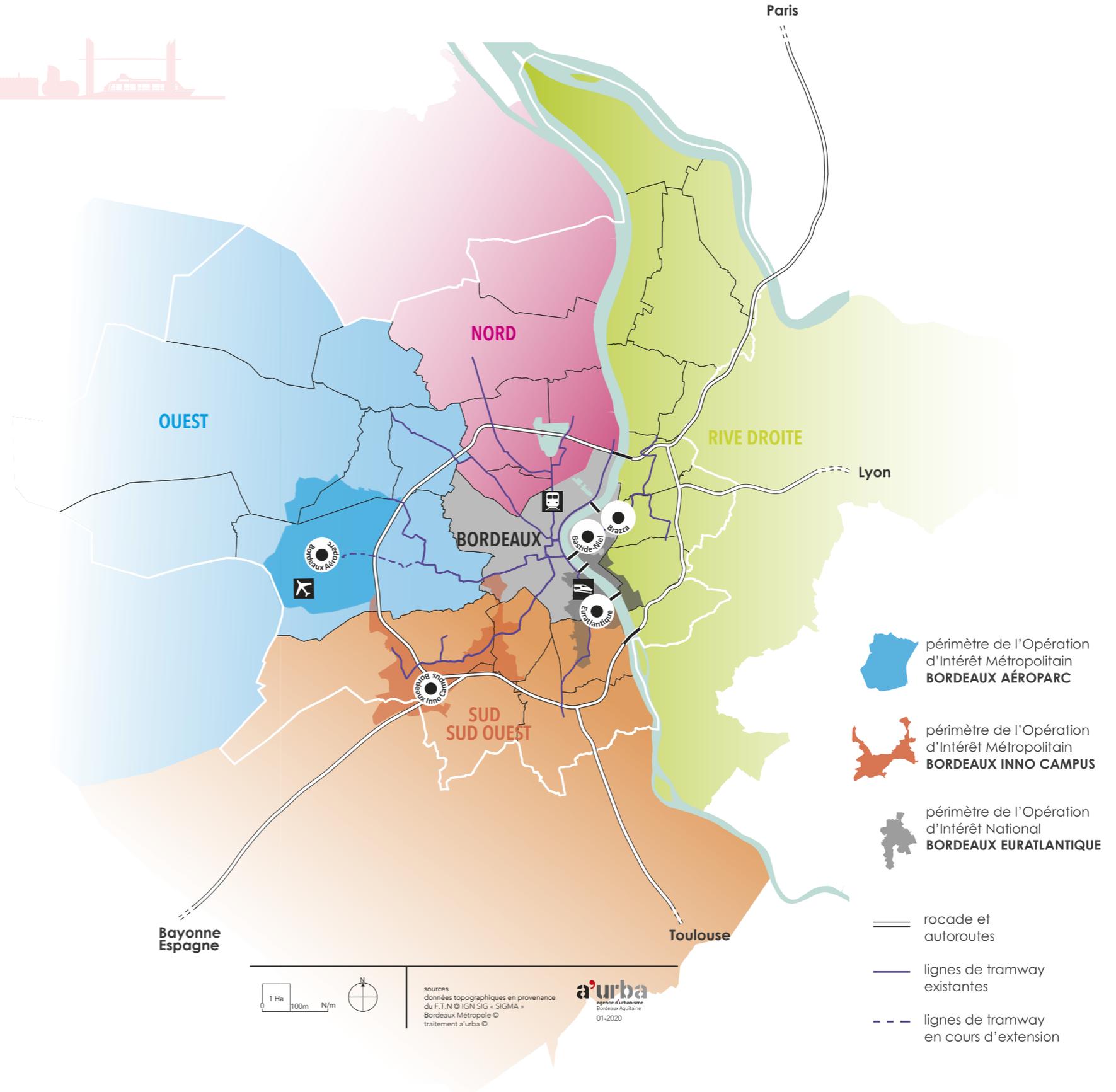
NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS EMPLOYEURS EN 2017
 28 480 dont 1 265 de plus de 50 salariés

Source Eurostat 2018



PIB

PIB NOUVELLE AQUITAINE 2018
 29 500 €/habitant



ZOOM

sur les grandes opérations

■ BORDEAUX EURATLANTIQUE



© Atelier Philippe Caumes



Chiffres clés horizon 2030

30 000 emplois
50 000 habitants
20 000 logements
2h05 de Paris

Livraisons

QUAI 8.2 (phase 2)
TOUR INNOVA

Arrivées 2020

ASOBO STUDIO
ACTION LOGEMENT
GROUPE NEXITY
Autres entreprises et
Start-up à la cité numérique

8

10 ans après son lancement, l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique poursuit son développement.

Près de 20 % de l'opération sont aujourd'hui livrés dans les différents quartiers en cours d'aménagement. Ces territoires en mutation proposent d'ores et déjà l'intensité et la mixité des nouveaux quartiers d'un cœur de métropole augmenté sur les deux rives de la Garonne autour de la Gare Saint Jean : logements, commerces, espaces publics et de nature, équipements publics, culturels et sportifs, transports en commun performants, pistes cyclables. Les projets immobiliers tertiaires, en cours et à venir, bénéficieront de cet environnement urbain accessible, qualitatif et dynamique.

Ainsi, depuis 2015, plus de 100 entreprises ont fait le choix d'une implantation sur Bordeaux Euratlantique et y ont développé plus de 7 000 emplois !

■ OIM BORDEAUX AÉROPARC



© www.reifetdumonde.com



Chiffres clés

3 370 hectares dont 400 hectares à aménager
+ 900 000 m² de surface à créer
3 communes : Mérignac, Le Haillan, St Médard-en-Jalles
44 000 emplois (+10 000 en 2030)

Premier pôle industriel de la grande région autour de Dassault/Thales/ArianeGroup, l'OIM Bordeaux Aéroport s'étend sur 3 communes (Mérignac, Le Haillan, Saint Médard-en-Jalles), totalisant 3 370 hectares, dont 400 hectares à aménager.

■ OIM BORDEAUX INNO CAMPUS



Cœur Bersol © Atelier Philippe Caumes - Redman



Chiffres clés

1 500 hectares dont 530 hectares à aménager
4 communes : Bordeaux, Pessac, Talence, Gradignan
66 000 étudiants (+10 000 d'ici 2035)
+ de 3 000 chercheurs publics
46 000 emplois (+ 10 000 d'ici 2035)
10 000 logements à développer
2 milliards d'euros d'investissement public d'ici 2030

Le territoire accueille plus de 3 000 entreprises et environ 44 000 emplois dans les domaines du tertiaire (notamment dans les secteurs de la banque et des assurances), de l'industrie aéronautique-spatial-défense, du BTP, d'un écosystème PME-PMI et artisans...

L'OIM Bordeaux Aéroport est le territoire privilégié d'implantation des activités industrielles et d'activités productives de la métropole. Ainsi, 700 000 m² de surface de plancher sont réservés à ces activités industrielles et productives, avec une priorité donnée à la filière aéronautique-spatial-défense.

Concernant le tertiaire, le renouvellement ou la densification du patrimoine existant, notamment sur le secteur Kennedy, sont privilégiés, de même pour le secteur hôtelier.

Ce grand projet urbain, économique et écologique, a pour ambition de permettre et d'accompagner le développement des entreprises en place et d'en attirer de nouvelles dans le grand quartier de l'aéroport requalifié. Il est désormais accessible par le tramway et le bus à haut niveau de services. Ce projet valorise son héritage naturel et paysager exceptionnel. Cela passe

par le développement d'environ 30 projets immobiliers d'ampleur, et d'opérations d'aménagement publiques et privées, intégrées à une réflexion d'ensemble de Bordeaux Métropole sur l'amélioration du cadre de travail singulier qu'offre l'Aéroport au milieu des arbres : implantation de services, apaisement des déplacements, diversification des usages...

Aujourd'hui, ce sont plus de 230 000 m² de surface de plancher en cours de commercialisation, dont une majorité à destination d'entreprises productives (deux opérations publiques d'aménagement, 5 chemins et Galaxie 4, qui représentent près de 60 000 m², et plusieurs opérations privées).

L'OIM Bordeaux Aéroport, c'est aussi une démarche partenariale d'élaboration des projets immobiliers, entre opérateurs immobiliers, aménageurs privés, et collectivités locales. Des ateliers projet OIM Bordeaux Aéroport ont été mis en place depuis 2018. Ils visent à garantir une cohérence entre les projets immobiliers, et les grandes ambitions en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage et d'environnement portées par les collectivités.

Sur 1 500 hectares, le projet Bordeaux Inno Campus (BIC)

s'appuie sur les atouts exceptionnels des principaux sites des campus universitaires et hospitaliers*, et d'une concentration sans égal de dispositifs de transferts de technologies, pour créer 10 000 emplois nouveaux d'ici 2035, notamment dans des filières d'excellence comme la santé, l'optique-laser, les matériaux innovants et les TIC (Technologies de l'Information et de la Communication).

Afin de donner aux investisseurs et aux porteurs de projets la lisibilité qu'ils attendent, Bordeaux Métropole a signé le 20 janvier 2020 avec l'État, les universités, le CHU et les communes concernées, un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) qui définit une feuille de route commune pour l'aménagement et le développement de ce territoire.

Au total, ce sont 2 milliards d'euros publics qui seront investis par les 11 signataires, pour développer 1,3 millions de m² avec la création de 4 nouvelles lignes de transports en commun structurantes.

Cela passe par une amélioration sensible de l'accessibilité (tant automobile qu'en transports en commun), l'investissement dans la qualité urbaine, et de nouvelles synergies entre tissu économique, politiques d'innovation et projets immobiliers.

L'opération d'aménagement BIC extra-rocade, sur laquelle se concentrent les projets d'immobilier d'entreprise, sera soumise à enquête publique mi-2021 pour une autorisation visée en fin d'année.

*75% de l'offre de recherche, d'enseignement supérieur et de santé de la métropole

9

ZOOM

sur les grandes opérations

BRAZZA



Chiffres clés
 41 200 m² d'activités artisanales
 29 200 m² de bureaux
 13 200 m² de commerces
 13 100 m² hôtellerie
 15 800 m² culture, sport et loisirs
 4 800 logements
 8 600 habitants

Entreprises
 AIRESS AQUITAINE
 ELISE ATLANTIQUE
 LA BELLEVILLOISE
 LES PUCES DU CANAL
 MOB HÔTEL
 POINT P
 STANDARD HÔTEL
 UCPA

© YTAA



En cœur d'agglomération, entre Garonne et boulevards, le quartier Brazza sort de terre et va accueillir ses premiers habitants au printemps 2021.

La première phase de ce nouveau quartier urbain est en pleine construction et ce sont plus de 175 000 m² de surface de plancher qui ont obtenu une autorisation ou sont en cours d'instruction avec 15 765 m² d'artisanat, 3 000 m² de commerces et 6 609 m² de bureaux. Les premières livraisons sont prévues en 2021 avec quelques surfaces de bureaux et de commerces. Les premiers locaux d'activités devraient être livrés en 2022, tout comme un premier hôtel et l'UCPA. L'ensemble des 175 000 m² de surface de plancher sera achevé fin 2023 avec une accélération de la commercialisation dans les mois à venir.

En parallèle, la requalification du quai de Brazza et de la rue Charles Chaigneau est engagée. Elle permettra d'améliorer les déplacements, de créer du stationnement et surtout d'installer le nouveau paysage de Brazza.

La rue des Queyrès sera, elle aussi, prolongée jusqu'à la rue Charles Chaigneau, permettant la desserte de l'ensemble du quartier.

Enfin, un groupe scolaire, une crèche, une structure d'animation et un gymnase seront livrés entre 2022 et 2023.

BASTIDE NIEL



© SAS Bastide Niel - XYZ



Chiffres clés
 35 hectares
 13 hectares d'espaces publics dont 30% végétalisés
 355 500 m² SDP dont 70% pour 3 400 logements
 Environ 10 000 habitants et usagers à terme

Premières livraisons
 EKLO HOTELS

- Hôtel économique de 128 chambres

- Siège social EKLO

BORD'HA

- Logements en habitat participatif
- 1 logement social privé
- Bureaux et espaces partagés

UNITY

- Siège aquitain de l'agence Patriarche
- Bureaux en co-working

En chantier

GRUPE SCOLAIRE HORTENSE

- 18 classes et petite enfance

CLINIQUE THIERS

L'ANNEXE

- 24 logements, commerce et 236 places de stationnement en silo

EKKO

- 49 logements et commerce

ESPACES PUBLICS

- 1ère phase de travaux achevée et plantation des premiers arbres
- 2ème phase en cours

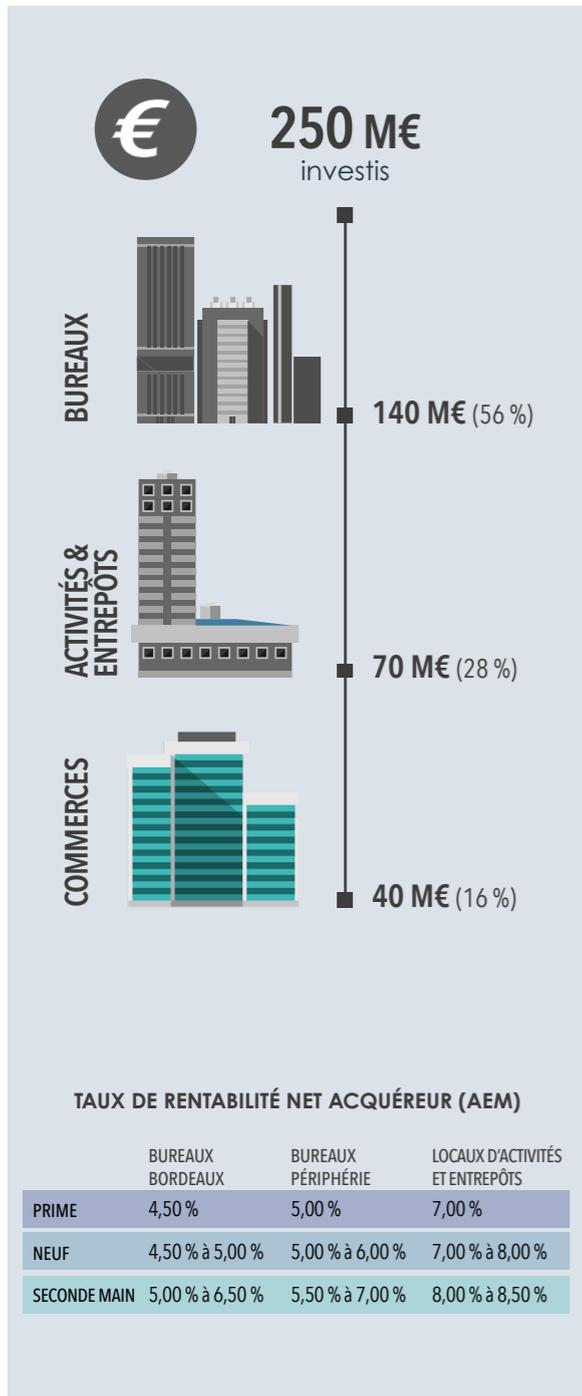
La zone d'aménagement concertée (ZAC) Bastide Niel est une opération d'aménagement métropolitain concédée à la société par actions simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel.

La ZAC Bastide Niel s'inscrit dans le territoire vaste de la Rive Droite, allant de Garonne Eiffel à Brazza. Cette opération vient renforcer le centre-ville de Bordeaux dans le cadre de la poursuite de la reconquête des friches en cœur d'agglomération.

Le quartier Bastide Niel est en phase de réalisation depuis mars 2016. Il développera à terme 3 400 logements sur 35 hectares, environ 60 000 m² de bureaux, commerces et activités ainsi que de nombreux équipements publics et privés : deux groupes scolaires, une crèche, un gymnase, une salle polyvalente et des équipements sportifs de proximité.

Cet aménagement présente une ambition forte en termes de développement durable, validée par le label ÉcoQuartier 2017 en phase 2, et traduite dans un projet urbain très innovant. Bordeaux Métropole a concédé l'opération à la SAS d'Aménagement Bastide Niel, présidée par BMA (51 %) associée à Domofrance et à Aquitanis (24,5 % chacun), avec l'agence MVRDV, dont l'architecte Winy Maas est le mandataire, et Rémi Salles de l'agence A+R paysages.

INVESTISSEMENT 2020



Cédric CHAIGNAUD
Trésorier de l'IOIEB

■ Avec un volume global de 250 M€ sur la métropole bordelaise, l'investissement marque le pas en 2020 après quatre années intenses en termes d'activité.

Le contexte sanitaire, et surtout le blocage de l'économie lié à un deuxième trimestre marqué par le confinement, ont contribué à une baisse des opérations réalisées.

Il est à noter que peu d'opérations neuves ont été vendues en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), cible privilégiée des institutionnels et notamment des SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier), acteurs majeurs en régions.

Les investisseurs ont privilégié sur l'année des investissements sécurisés avec des immeubles loués.

■ La fin 2020 a été marquée par la vente de deux programmes de bureaux en blanc, à Mérignac et Bordeaux Euratlantique, ce qui confirme la confiance des investisseurs sur les fondamentaux du marché bordelais.

■ Le recul a principalement marqué le marché des bureaux, les investissements en activités, entrepôts et commerces ayant, à l'inverse, été actifs.

En 2019, la part investie en bureaux représentait 80 % de l'ensemble. En 2020, il y a eu un équilibre entre, d'une part les bureaux, et d'autre part les entrepôts et le commerce.

PRINCIPALES TRANSACTIONS

*Estimation

UNITY - BASTIDE



Vendeur : Bart
Acquéreur : Foncière privé
Surface : 2 120 m²

SAINT CHRISTOLY env. 18 M€*



Vendeur : Klépierre
Acquéreur : Groupe Parinaud
Surface : 11 000 m²

HUBBLE env. 6,6 M€*



Vendeur : Anthelios Entreprises
Acquéreur : Primestone représentée par Rohan Invest
Surface : 3 200 m²

PLACE PEY BERLAND env. 6,6 M€*



Vendeur : Investisseur Privé
Acquéreur : Investisseur
Surface : 1 200 m²

ÉVOLUTION environ 15 M€*



Vendeur : Altae
Acquéreur : Cofinance
Surface : 5 608 m²

CÔTÉ OUEST env. 11 M€*



Vendeur : Batipart
Acquéreur : Foncière Bagan
Surface : 6 000 m²

LOGISTIQUE environ 32 M€*



Vendeur : AGC
Acquéreur : BMO REP
Surface : 32 000 m²

CŒUR DE GARONNE env. 11 M€*



Vendeur : Groupe Robert Alday
Acquéreur : Foncière INEA
Surface : 3 165 m²

BUREAUX DU TASTA env. 3 M€*



Vendeur : Urssaf
Acquéreur : Groupe Parinaud
Surface : 2 000 m²

LE GALILÉE env. 10 M€*



Vendeur : La Française AM
Acquéreur : LFPI REIM
Surface : 4 900 m²

MARCHÉ DES BUREAUX 2020



STATISTIQUES ET ANALYSES

Les statistiques et les analyses ont été réalisées par l'Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) avec le concours des professionnels adhérents à l'OIEB dans le cadre de la Conférence partenariale des marchés de l'immobilier.



123 000 m² pour 269 transactions...

Des chiffres qui dépasseraient presque nos espérances tant l'économie mondiale s'est contractée ! Mais ces résultats sont aussi le reflet d'une bonne dynamique observée ces cinq dernières années.

Si 2019 et ses 200 000 m² font bien figure d'exception, 2020 confirme une tendance qui place Bordeaux dans le peloton de tête des grandes métropoles régionales. Particularité de ce millésime, les comptes propres n'ont représenté que 7 % des transactions contre 30 % en 2019.

Quand ces dernières années, la demande placée s'est concentrée pour moitié en centre-ville, boostée par les opérations des Bassins à Flot et Euratlantique, 2020 marque un regain de la périphérie. Désormais, les transactions s'équilibrent autour du triptyque Bordeaux/Ouest/Sud-Ouest (45 000 m²/34 000 m²/30 000 m²). Ces trois secteurs sont par ailleurs les territoires d'implantation des plus belles signatures de l'année, parmi lesquelles Groupama, la DSI de Pôle Emploi, le Groupe Nexity ou encore Back Market. À noter que l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux-Aéroparc a capté près d'un quart des transactions de bureaux (29 000 m²).

Autre indicateur signifiant du marché, la taille moyenne des transactions hors comptes propres est passée de 459 à 431 m² avec une médiane à 203 m². Cette moyenne des surfaces est plus proche des 130 m² pour les créations d'entreprise et de 470 m² pour les développements. La part du neuf dans la demande placée reste élevée (48 %). En nombre, c'est toujours le segment de 200-500 m² qui affiche la part la plus significative (33 % des transactions). Les TPE et PME constituent bien le socle de l'économie locale. Par ailleurs, depuis trois/quatre ans, la demande placée s'oriente vers de la location pour des espaces de co-working. Sans être la nouvelle donne

du marché de bureaux, ces espaces de travail partagés font désormais partie de la stratégie de développement de certaines entreprises en création ou en transition. Cette offre est un bon complément pour couvrir des besoins temporaires ou moins classiques.

En 2020, les valeurs ont progressé. Si la valeur « prime » se stabilise et s'affiche toujours à 210 €/m², celle du neuf est à 196 €/m² pour l'hypercentre et 152 €/m² pour les secteurs périphériques soit 3 € de plus par m² par rapport à 2019. Toutefois, quand l'écart neuf/seconde main se retrouve sur la courbe des prix en périphérie avec une moyenne à 127 €/m², pour Bordeaux c'est l'effet ciseau avec une moyenne des prix supérieure de 3 € à celle du neuf.

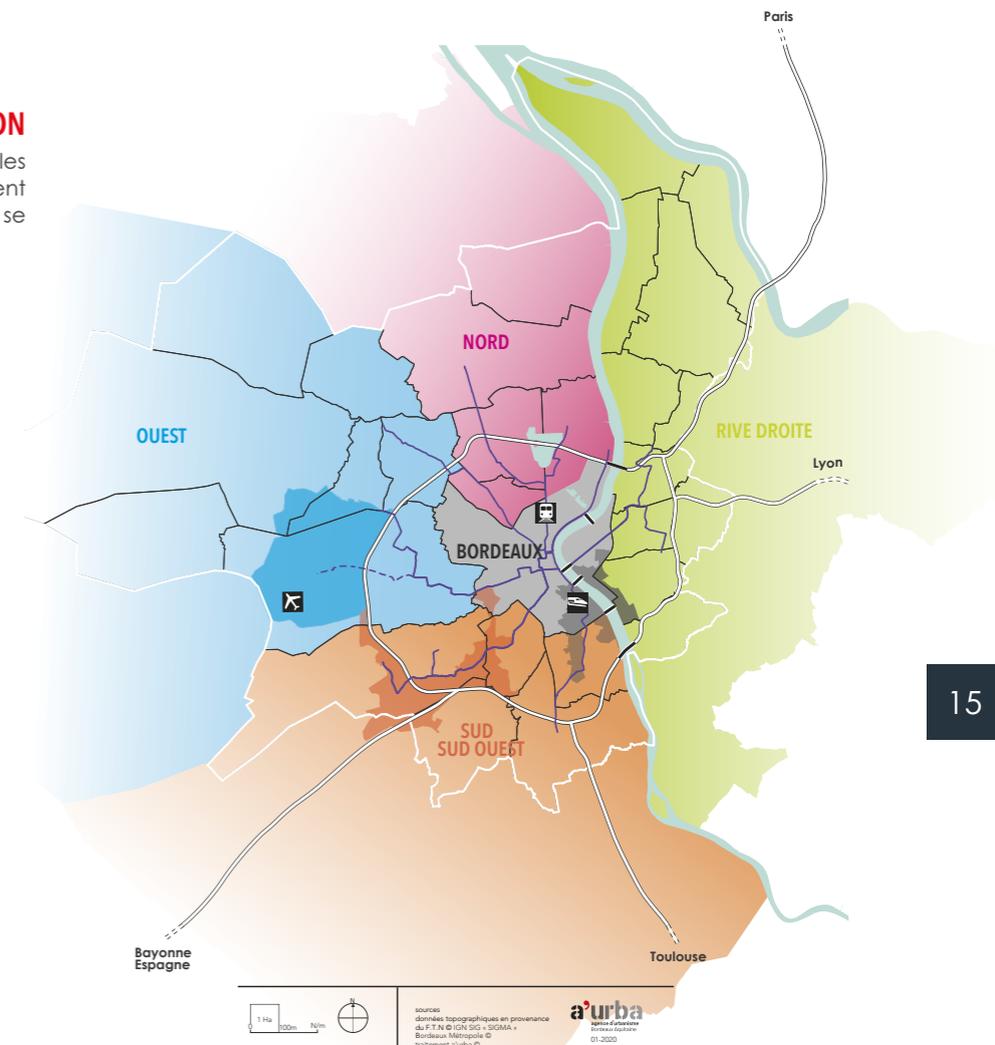
Pour trouver une explication, il ne suffit pas de regarder du côté de l'offre, d'autant qu'elle a progressé pour atteindre 182 000 m² dont 40 % en neuf disponible à un an. Si l'équilibre offre/demande est plutôt bon, le taux d'écoulement s'allonge. C'est plutôt l'effet d'adresse et la rareté de certains types de produits qui jouent sur la hausse observée. Le risque, à terme, est que la combinaison prix/raréfaction des produits contraigne encore davantage l'accès aux secteurs les plus prisés en particulier pour les petites entreprises.

Aujourd'hui encore, la métropole concentre à elle-seule 97 % de la demande placée. Dans un moment où la feuille de route en matière d'économie est en cours de réécriture et où la crise sanitaire a ralenti les mises en chantier, la question de la coopération inter-territoriale doit être replacée au cœur des nouveaux enjeux. **La métropole est et doit rester une place forte, mais elle doit aussi penser son rapport aux polarités émergentes, ces centres-villes de demain. Une coopération résolument twenties !**

PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

L'aire d'étude porte sur les communes qui composent l'agglomération bordelaise et se subdivise en 5 secteurs :

- **BORDEAUX**
Bordeaux Centre
Bordeaux Bastide
Bassins à Flot
Bordeaux Euratlantique
- **NORD**
Le Lac
Blanquefort
Bruges
- **OUEST**
Le Haillan
Mérignac
St-Médard-en-Jalles
- **SUD/SUD-OUEST**
Bègles
Gradignan
Pessac
Talence
Villenave d'Ornon
- **RIVE DROITE**
(hors Bastide)
Cenon
Floirac
Lormont
Tresses



DÉFINITIONS GÉNÉRALES

- **Offre disponible à 1 an** : ensemble des locaux disponibles à moins d'un an, incluant l'offre neuve non précommercialisée et l'offre de seconde main libérée de manière certaine (baux résiliés).
- **Offre neuve** : locaux n'ayant jamais été occupés et appartenant à un bâtiment neuf ou restructuré (travaux concernant la structure de l'immeuble et souvent liés à un permis de construire), livrés depuis moins de cinq ans.
- **Offre seconde main** : locaux ayant déjà été occupés par un utilisateur, ou livrés et jamais occupés depuis plus de cinq ans.

- **Offre obsolète** : locaux qui ne sont pas louables en l'état, nécessitant des travaux de rénovation ou de mise en conformité dont le montant est > 50 % de la valeur de l'immeuble.
- **Loyer Prime** : loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit.
- **Taux de vacance** : rapport entre l'offre à un an et le parc existant.
- **Compte propre** : opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est propriétaire.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE des transactions de bureaux



Thibaut LURCIN

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

© a'urba - Hélène Dumora

L'EXPERTISE TECHNIQUE

par Thibaut Lurcin, Urbaniste spécialiste économie à l'a-urba.

" Depuis plus de cinq ans, l'a-urba géolocalise l'ensemble des transactions en immobilier d'entreprise. La représentation cartographique permet d'appréhender la géographie des différents marchés de l'agglomération bordelaise.

Le marché des bureaux est essentiellement métropolitain. En 2020, 97 % du volume de transactions se localise sur le périmètre de Bordeaux Métropole.

Les trois secteurs prioritaires de développement économique que sont l'OIN Bordeaux Euratlantique (18 000 m²), l'OIM Bordeaux Aéroport (29 000 m²) et Bordeaux Inno Campus (15 000 m²) captent la moitié de la demande placée. Ces territoires sont également le lieu privilégié des transactions neuves et de grandes surfaces.

Néanmoins, la commercialisation de produits neufs s'observe aussi en centre-ville dans le quartier des Bassins à Flot et sur des communes comme Le Bouscat, Bègles, ou Villenave d'Ornon."

L'EXPERTISE TERRAIN

par Patrice Dupouy, Vice-Président de l'OIEB.

" La dynamique du marché tertiaire bordelais observée ces dernières années, et surtout depuis 4 ans, est portée par deux éléments.

D'une part, la validation des 3 grands secteurs majeurs :

- Bordeaux Centre, déployé dans l'arc de la Garonne, d'Euratlantique aux Bassins à Flot, en passant par le centre historique et en vis-à-vis, de Bastide Niel et Brazza.
- L'Ouest, toujours prisé, de par l'enracinement et la qualité des entreprises implantées dans ce territoire, bénéficiant d'un dynamisme toujours assuré par l'Aéronautique, les SSII et le tertiaire classique, et par la nouvelle desserte du tramway.
- Le Sud/Sud-Est, qui satisfait l'attente d'acteurs économiques ayant un intérêt stratégique à s'implanter à la confluence de la Rocade et des Autoroutes A62 et A63.

D'autre part, la reconfiguration de l'offre tertiaire :

- Nous avons pu constater ces dernières années que les entreprises privilégient les immeubles de nouvelle génération, alliant l'efficacité d'usage avec le confort de l'usager.
- Les nouveaux immeubles connaissent une véritable réussite dans leur remplissage, dès lors qu'ils amènent une offre de transports en commun et de services de proximité, des prestations conjuguant efficacité et confort, des zones de respiration intérieures et extérieures pour les collaborateurs, des espaces verts généreux.

Il y aura un avant et un après Covid. Ce phénomène va accélérer les attentes des entreprises, de leurs dirigeants et surtout de leurs collaborateurs, en recherche « du bien vivre au travail ».

L'offre nouvelle des bureaux proposée sur Bordeaux Métropole a réellement et déjà relevé ce challenge, notamment au sein des trois Opérations d'Intérêt Métropolitain ou National."

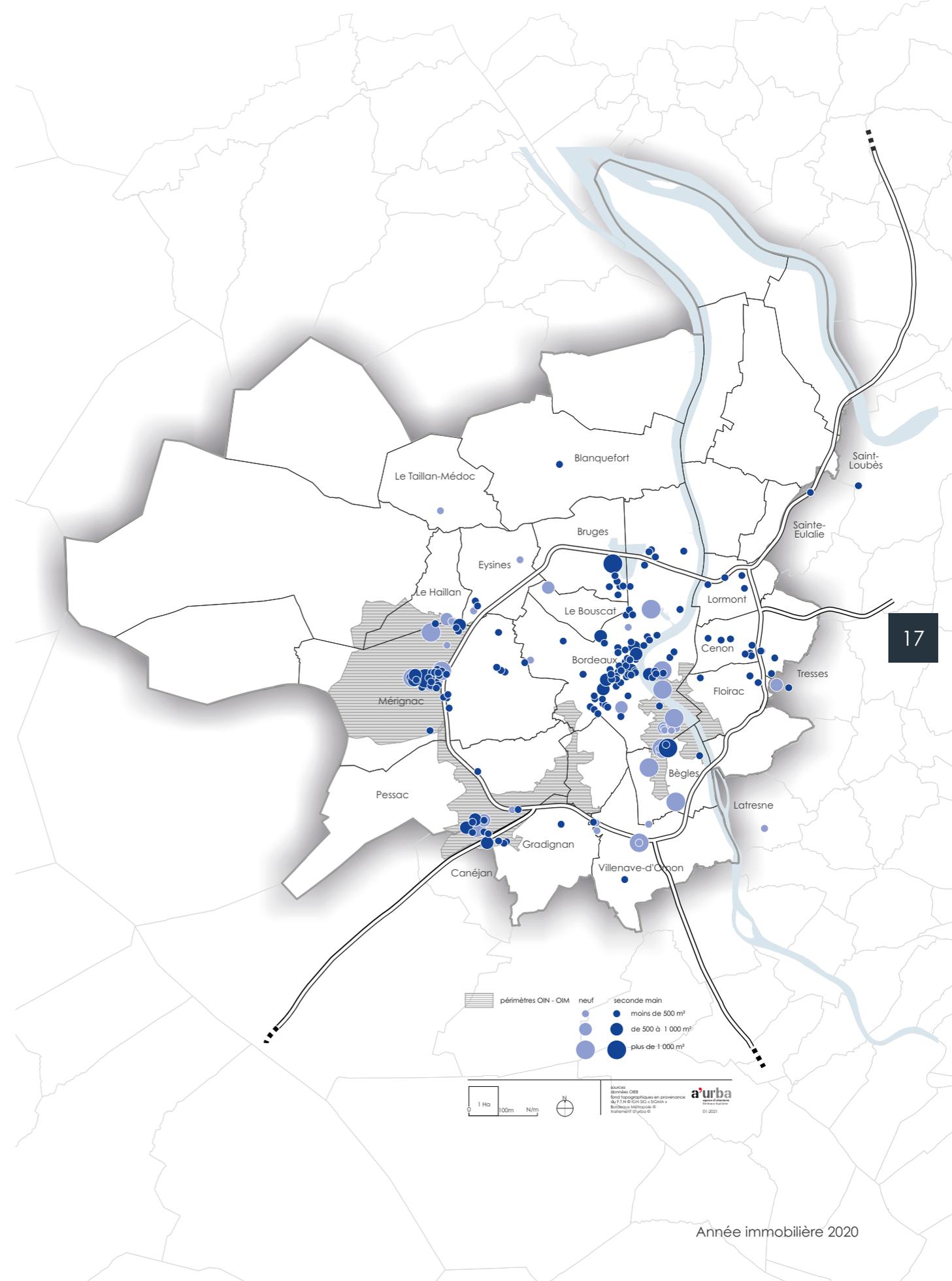
REGARDS CROISÉS



Patrice DUPOUY

OIEB
Observatoire
de l'Immobilier
d'Entreprise
Bordeaux Métropole

© Tourmy Meyer



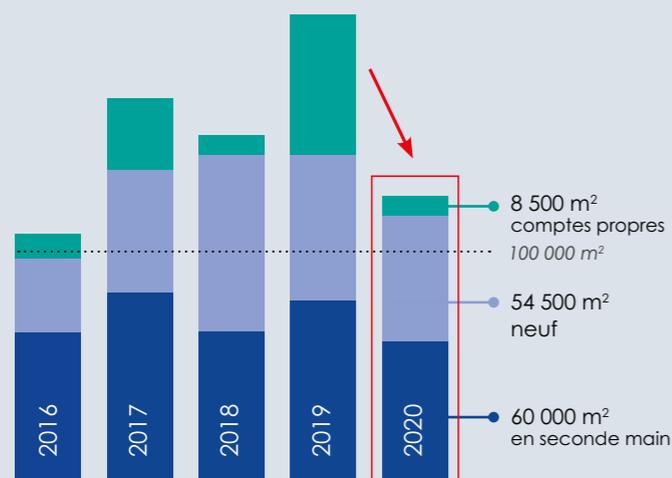
STATISTIQUES des bureaux



269 transactions
123 000 m²
de demande placée

MARCHÉ DES BUREAUX

-14% en nombre
-39% en volume
-19% en volume hors CP



ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DEPUIS 2016

DEMANDE PLACÉE

■ Malgré la crise liée à la pandémie de la Covid 19, l'année 2020 n'affiche qu'une baisse de 14 % du nombre de transactions par rapport à l'année précédente.

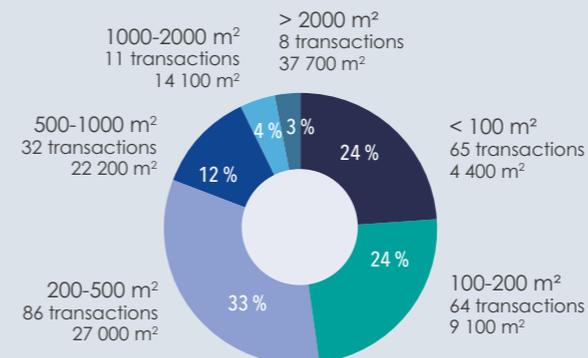
■ En volume, la baisse est plus significative, même si elle reste à nuancer : hors comptes propres, le marché tertiaire de l'agglomération bordelaise ne recule que de 19 % par rapport à l'année 2019.

■ La part de la demande placée dans le neuf (hors comptes propres) diminue peu, ne se contractant que de 13%.

■ Trois comptes propres ont été comptabilisés pour un total de 8 500 m² : deux sur la commune de Bègles (Valorem et SNCF Réseau) et un sur la commune de Mérignac (Inflexsys).

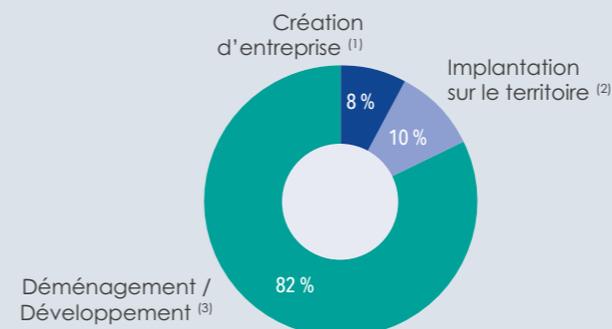


RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TRANCHE DE SURFACE (hors comptes propres)



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS en nombre - hors comptes propres

Moyenne des transactions : 431 m²
Médiane des transactions : 203 m²



MOTIVATION DES TRANSACTIONS selon le nombre

⁽¹⁾ Une nouvelle entreprise se crée. ⁽²⁾ Une entreprise hors Gironde s'installe sur le territoire. ⁽³⁾ Une entreprise, déjà présente sur le territoire, déménage ou se développe (logique de développement endogène).

■ 81% des transactions, en nombre, correspondent à des produits de surface inférieure à 500 m².

■ Le segment 100-200 m² enregistre la plus forte évolution par rapport à 2019 et progresse de 5 points pour atteindre 24 % des transactions.

■ 19 transactions supérieures à 1 000 m² ont été comptabilisées en 2020 (hors comptes propres). Elles représentent 45 % du volume total.

■ La surface moyenne des transactions est en baisse par rapport à l'année précédente. Elle s'établit à 431 m² en 2020.

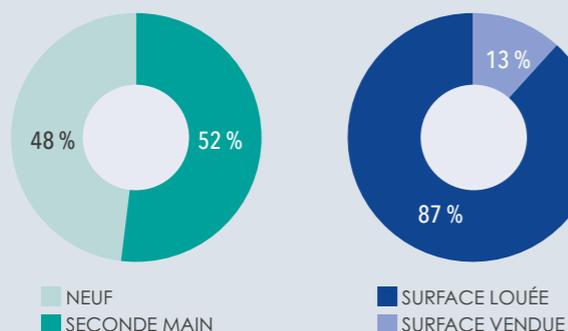
■ La médiane des transactions baisse significativement par rapport à 2019 pour s'établir à 203 m².

■ Pour la deuxième année consécutive, l'OIEB a cherché à caractériser les transactions selon les besoins du preneur, afin de distinguer ce qui relève d'une dynamique économique exogène (à savoir les créations d'entreprise et implantations sur le territoire) ou endogène (déménagement et développement d'entreprises déjà installées sur le territoire).

À l'échelle de l'agglomération bordelaise, 83 % des transactions correspondent à des logiques de développement endogène.

STATISTIQUES des bureaux

52 % des volumes de transactions hors comptes propres sont de seconde main



RÉPARTITION PAR TYPE DE PRODUIT

(hors comptes propres)

■ Hors comptes propres, la part de produits neufs se maintient à un niveau élevé en 2020 (48 %).

Plus encore que l'année précédente, le marché des bureaux reste essentiellement locatif (87 % des surfaces transactées).

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

■ Le secteur de Bordeaux enregistre 37 % de la demande placée de l'agglomération.

Les transactions de produits neufs représentent 43 % du volume et se localisent essentiellement sur les secteurs Bassins à Flot, Euratlantique et Bastide.

■ Cumulant chacun près d'un quart du volume placé de l'agglomération bordelaise, les secteurs Ouest et Sud-Ouest sont portés par la commercialisation de programmes neufs - pour l'essentiel sur les communes de Mérignac, Pessac, Bègles et Villenave-d'Ornon.

■ Les secteurs Nord et Rive Droite affichent quant à eux des volumes placés inférieurs à 10 000 m² en 2020. Les bureaux commercialisés sont majoritairement des produits de seconde main.

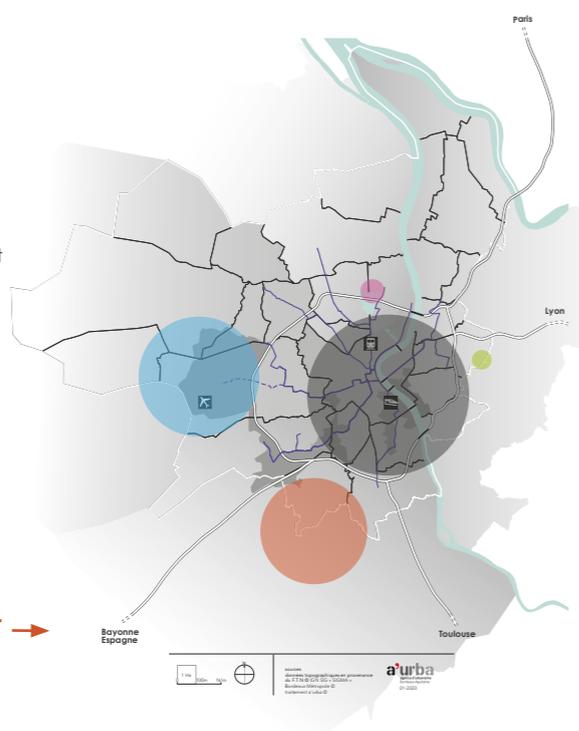
NORD
19 transactions
7 000 m²
7 000 m² hors CP
dont 27 % de neuf

RIVE DROITE
32 transactions
6 000 m²
6 000 m² hors CP dont
22 % de neuf

OUEST
63 transactions
34 000 m²
32 500 m² hors CP
dont 57 % de neuf

BORDEAUX
113 transactions
45 500 m²
45 500 m² hors CP
dont 43 % de neuf

SUD/SUD-OUEST
42 transactions
30 500 m²
23 500 m² hors CP
dont 69 % de neuf



↗ ↘ → Évolutions par rapport à l'année précédente

VALEURS LOCATIVES

■ Les valeurs locatives progressent sur l'ensemble des secteurs géographiques.

En centre-ville, les valeurs de seconde-main dépassent celles du neuf, témoignant d'une appétence forte des utilisateurs pour les produits localisés en coeur d'agglomération.

Bien que plus contenues, les hausses des valeurs locatives sur la périphérie sont le marqueur d'un parc tertiaire qui se modernise.

■ Centre ville :

Valeur Top : 300 €/HT/HC/m²/an
Valeur Prime : 210 €/HT/HC/m²/an

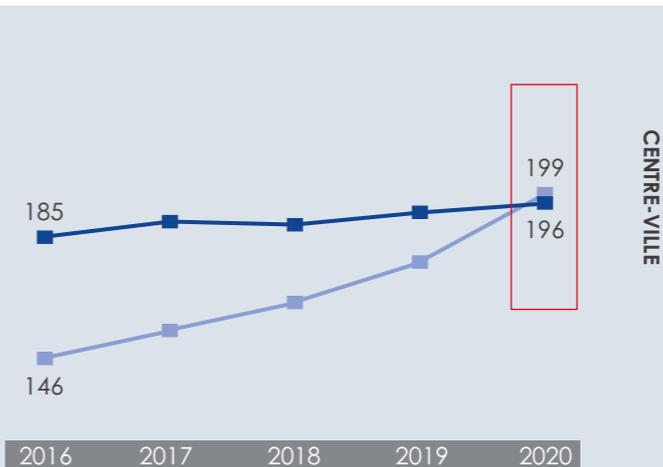
■ Périphérie :

Valeur Prime : 160 €/HT/HC/m²/an

■ L'évolution des valeurs locatives s'observe différemment en fonction des secteurs géographiques.

Le Nord est le secteur sur lequel les valeurs de périphérie sont les plus élevées, tant sur les produits neufs que de seconde main.

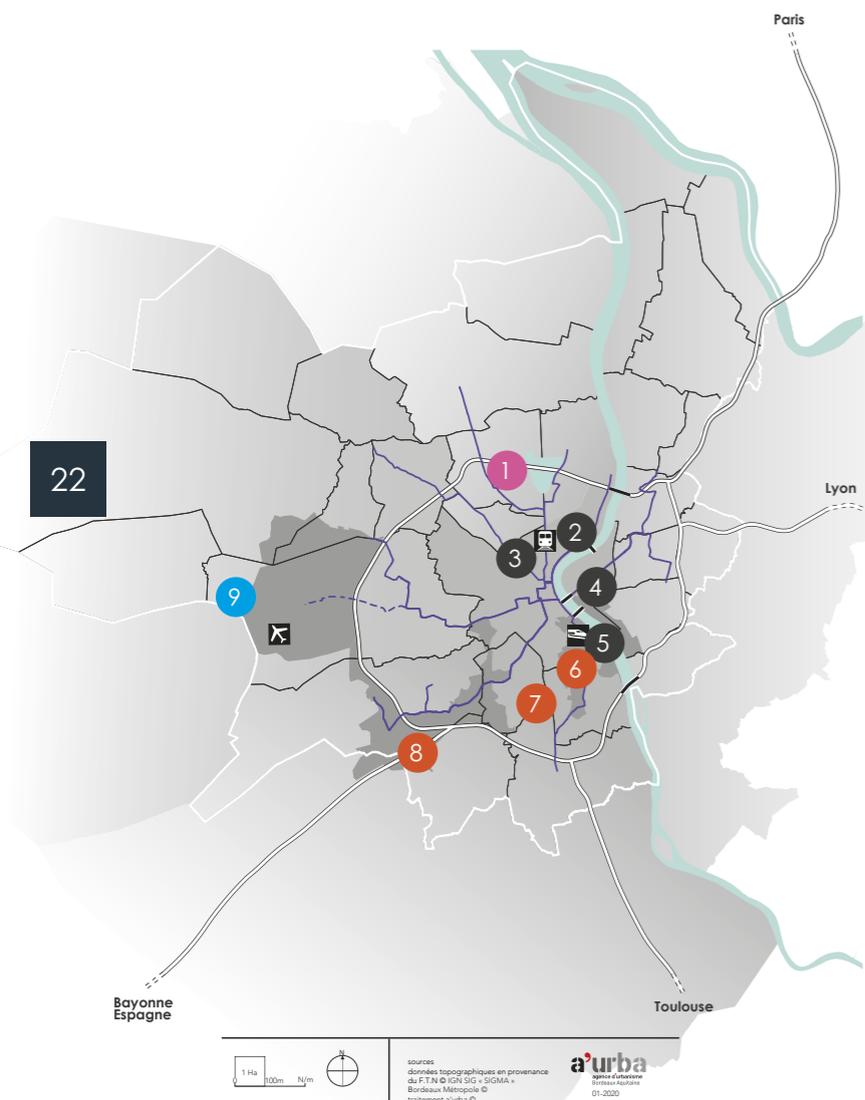
Le secteur Ouest est celui sur lequel le plus fort écart entre types de produits est constaté : si les valeurs neuves tutoient celles des produits prime, les valeurs de seconde main sont les plus attractives du marché (avec 122 €/m² en moyenne).



	PRODUITS NEUFS	PRODUITS SECONDE MAIN
BORDEAUX	196	199
NORD	160	139
RIVE DROITE	NR	124
SUD/SUD OUEST	149	129
OUEST	154	122

**MOYENNE DES VALEURS LOCATIVES
PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE
€/HT/HC/m²/an**

STATISTIQUES des bureaux



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

■ NORD

1. BRUGES
CLAIRSIENNE 1 558 m²

■ BORDEAUX

2. BASSINS À FLOT
BACK MARKET 4 938 m²

3. RAVEZIES
HEMERA 2 100 m²

4. BASTIDE
WALTER 2 120 m²

5. EURATLANTIQUE
GROUPE NEXITY 4 944 m²
ASOBO STUDIO 2 920 m²

■ SUD-OUEST

6. BÈGLES EURATLANTIQUE
LA MUTUELLE GÉNÉRALE 2 016 m²

7. BÈGLES
VALOREM 3 520 m²
SNCF Réseau 3 500 m²

8. PESSAC
DSI PÔLE EMPLOI 6 600 m²

■ OUEST

9. MÉRIGNAC
GROUPAMA 12 140 m²
B' COWORKER 1 780 m²
NATIXIS 1 540 m²
INFLEXSYS 1 500 m²



OFFRE DISPONIBLE À 1 AN

■ NORD ↗
15 000 m²
dont 44 % de neuf

■ OUEST ↖
51 000 m²
dont 32 % de neuf

■ RIVE DROITE ↗
9 000 m²
dont 26 % de neuf

■ BORDEAUX ↗
73 000 m²
dont 47 % de neuf

■ SUD/SUD-OUEST ↘
34 000 m²
dont 37 % de neuf

↗ ↖ → Évolutions par rapport à l'année précédente

ÉVOLUTION DE L'OFFRE DEPUIS 2016

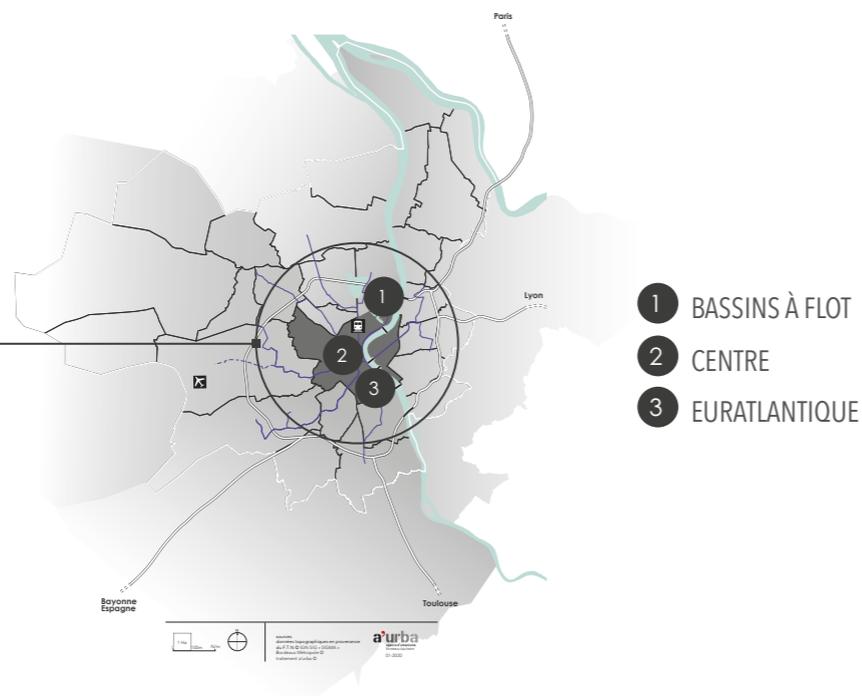


■ À l'échelle de l'agglomération bordelaise, l'offre est en hausse. Elle progresse plus sur les produits neufs (qui totalisent 72 000 m²) que sur les produits de seconde main. Le délai d'écoulement théorique représente 18 mois de commercialisation.

■ Les secteurs Ouest, Sud-Ouest et Bordeaux cumulent à eux trois près de 90 % de l'offre disponible à 1 an. Ils accueillent également l'essentiel de l'offre neuve, notamment sur les communes de Mérignac et Pessac, et sur les quartiers Bassins à Flot et Euratlantique pour le centre-ville.

PROGRAMMES NEUFS des bureaux

BORDEAUX



- 1 BASSINS À FLOT
- 2 CENTRE
- 3 EURATLANTIQUE



QUAI DES CAPS
13 925 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S2 2021

BASSINS À FLOT



HYPERION
3 673 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité immédiate

BORDEAUX EURATLANTIQUE



INFINA
2 749 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S2 2022

CENTRE



TOUR SILVA
5 400 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S2 2023



© GGAU - A2Studio

BELVÉDÈRE
5 000 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S2 2022



© Breynac & Gonzales

CŒUR DE GARONNE
3 402 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S2 2022



© Moon Safari - 2PMA

LES CIMES
17 750 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S1 2023



© Arthur Péquin Photographie

TRIBEQUA
10 611 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S2 2021

BORDEAUX EURATLANTIQUE



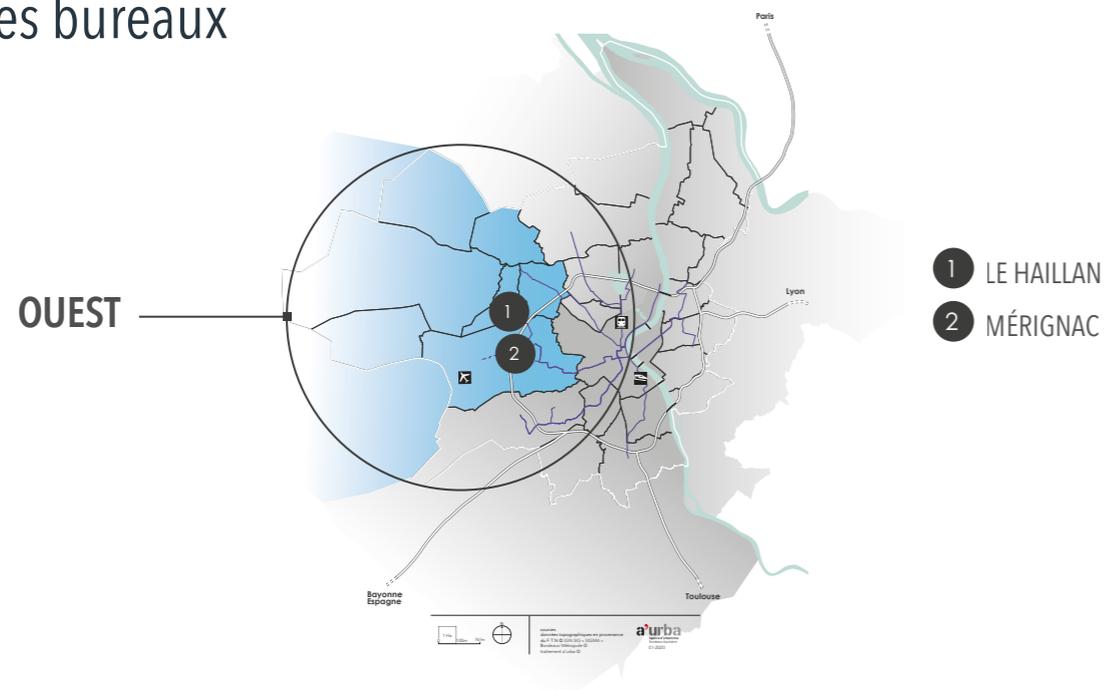
© Hobo Architecture

TOUR INNOVA
6 678 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité immédiate



ATIKA
5 605 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S2 2021

PROGRAMMES NEUFS des bureaux



GALILÉO II
2 310 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité 14 mois après accord

LE HAILLAN



LINKS PARK II
4 507 m² (surface totale du projet)
Vente/Location - 14 mois après accord

MÉRIGNAC



LE WINCH
2 172 m² (surface totale du projet)
Location - Immédiate

MÉRIGNAC



45ÈME PARALLÈLE
15 000 m² (surface totale du projet)
Vente/Location
Disponibilité S2 2021 et 18 mois après accord



LE BRIDGE
7 410 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S2 2021



ESCALE 14
2 010 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S1 2021



ARKO
8 665 m² (surface totale du projet)
Vente/Location - Disponibilité 14 mois après accord



HUBBLE
2 700 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S2 2022



COMMUNITY
3 000 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S1 2022



SIGMA
3 130 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S1 2021

MÉRIGNAC

PROGRAMMES NEUFS des bureaux



© TAAD Architectes

BRUGES

ÉVOLUTION
5 608 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S2 2021



© E. Combarel - Agence ECDM

RAVEZIES

ITER
11 000 m² (surface totale du projet)
Vente - Disponibilité S2 2023



BORDEAUX LAC

BLOOM
3 600 m² (surface totale du projet)
Vente/Location
Disponibilité 18 mois après accord



© H. Saladin Architecte

VILLENAVE-D'ORNON

TÔ
4 344 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité immédiate



PESSAC

VIVEO 5
4 600 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité immédiate



© Architecte Evento

CANÉJAN

WOOD OFFICE
2 480 m² (surface totale du projet)
Vente - Disponibilité immédiate



© Moon Safari

BÈGLES

COGNITIK
4 068 m² (surface totale du projet)
Vente - Disponibilité 15 mois après accord



© O. Ouadach

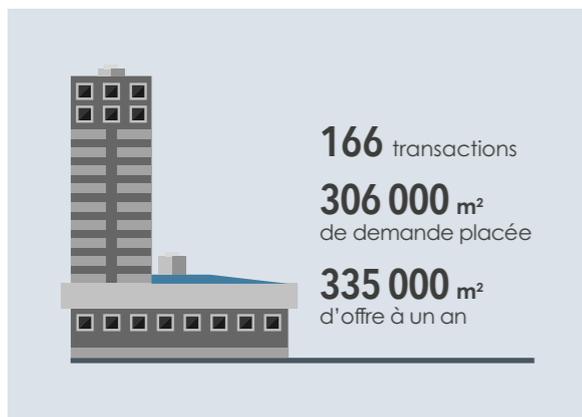
CITÉ NUMÉRIQUE
3 000 m² (surface totale du projet)
Vente/Location - Disponibilité immédiate



LE STADIUM
3 444 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité S1 2021

MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

2020



STATISTIQUES ET ANALYSES

Les statistiques et les analyses ont été réalisées par l'Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) avec le concours des professionnels adhérents à l'OIEB, dans le cadre de la Conférence partenariale des marchés de l'immobilier.



306 000 m², 166 transactions.

Deux chiffres qui situent une nouvelle fois Bordeaux en tête des métropoles régionales en matière de production et de logistique. Joué Club, Cartolux, Lafon Technologies, Automotive Cells Company, Safran Additive, Le Roy Logistique signent les plus grands volumes de transactions.

Comme nous l'observons régulièrement le secteur Sud/Sud-Ouest est toujours celui qui enregistre le plus fort niveau de transactions mais cette année exclusivement en volume (116 000 m²), car il est talonné par le secteur Ouest en nombre (55 transactions pour 59 000 m²). L'Ouest reste un terrain d'implantation majeur pour les activités productives quand le Sud-Ouest et la Rive Droite sont les lieux d'implantation privilégiés de la logistique. Il se lit une forme d'équilibre Bordeaux métropole/périphérie, le poids de Bordeaux Métropole dans la demande placée oscillant entre 48 et 60 % au plus fort depuis quelques années.

Classiquement le marché reste majoritaire en « activités » avec 132 transactions. La part de la seconde main est forte, en particulier en activités où elle représente 75 % des transactions. En revanche, la part de neuf pèse presque pour 50 % en entrepôts. Plus globalement en 2020, porté par de belles opérations de classe A ou en compte propre, le marché des entrepôts a repris des couleurs. Si en 2019 la part de vente dépassait celle du produit locatif, la tendance 2020 est à la location. Concernant les valeurs locatives, elles progressent légèrement sur l'ensemble des segments, témoignant d'une forte attractivité du territoire.

L'offre à un an augmente de 30 000 m² pour atteindre 335 000 m² dont 78 000 de neuf. À eux seuls, les secteurs de la Rive Droite et du Sud/Sud-Ouest représentent 65 % de l'offre. Celle-ci est toujours composée en majorité d'actifs de seconde main qui ne répondent que partiellement aux besoins. Son volume équivaut à un peu plus d'un an de commercialisation à rythme constant.

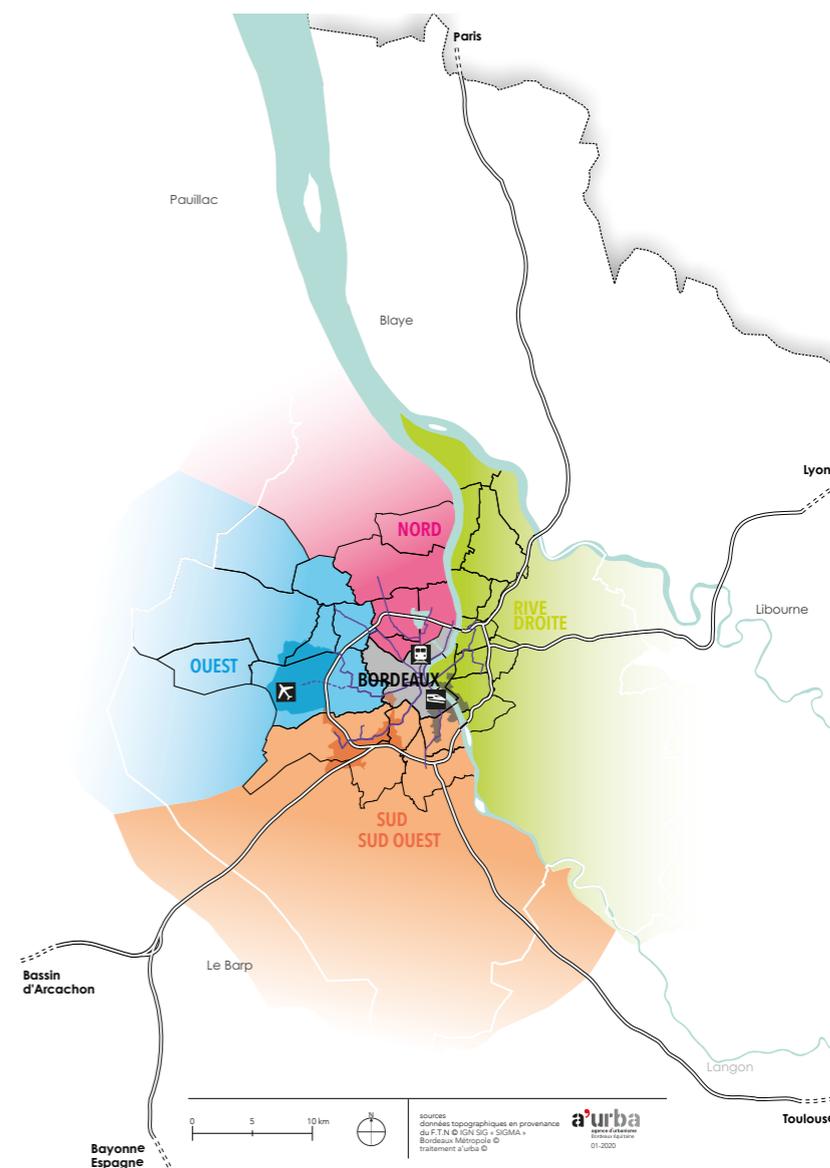
Si les secteurs d'activité qui ont fait les beaux jours et les grands projets de l'économie locale ont eu à subir de plein fouet la crise - on pensera notamment au secteur aéronautique - on peut aussi croire en leur capacité à se réinventer. Notre territoire attire et soutient les filières à fort potentiel. Le marché a fait un saut qualitatif que les entreprises reconnaissent.

Pour l'avenir, et en observant la géographie des transactions, la carte à jouer est résolument celle de la coopération entre la métropole et le réseau des villes de l'hinterland girondin. Nous pouvons partager un objectif commun, celui de conforter une position de hub stratégique à grande échelle et de place productive. Et certainement, plus encore aujourd'hui qu'hier, le renouvellement de l'offre doit s'articuler à la réalisation de nouvelles opérations. **Capacité, agilité, durabilité restent au fronton de nos préoccupations dans un monde de flux et de réseaux.**

PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

L'aire d'étude porte sur un territoire qui dépasse les limites strictes de l'agglomération bordelaise et se subdivise en 5 secteurs :

- **BORDEAUX**
Bordeaux hypercentre
- **NORD**
Le Lac
Bruges
Blanquefort
- **OUEST**
Mérignac
St-Médard-en-Jalles
Le Haillan
- **SUD/SUD-OUEST**
Bègles
Villenave-d'Ornon
Pessac
Cestas...
- **RIVE DROITE**
Bastide
Floirac
Bassens
Ambarès-et-Lagrave
Beychac-et-Caillau
Saint-Loubès...



INDICATEURS SPÉCIFIQUES AUX LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

Typologie des produits immobiliers

- **Entrepôts classe A** : entrepôts de haute fonctionnalité. Ils répondent aux critères suivants : hauteur supérieure à 9,3 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 35 mètres, existence d'un quai pour 1 000 m², résistance au sol minimum de 5 tonnes/m², chauffage, système d'extinction.
- **Autres entrepôts** : bâtiments destinés aux activités de stockage, de distribution ou de reconditionnement. Entrepôts autres que la classe A, messagerie, entrepôts frigorifiques, chais.
- **Bâtiments d'activités** : bâtiments généralement indépendants destinés aux activités de production ou de petite distribution et permettant de regrouper toutes

les fonctions sous un même toit, type usine ou atelier. Surface > 1 000 m².

■ **Locaux PME/PMI** : cellules ou locaux d'activités < 1 000 m² souvent organisés sous forme de parcs. Divisibles, ils comportent un ensemble de cellules composées d'un local d'activité avec un accès moyen porteur et des bureaux dans une proportion généralement inférieure à 30 %.

■ **Locaux mixtes** : immeubles en R+1, divisibles, avec une hauteur sous plafond comprise entre 3,5 et 5 mètres. Le rez-de-chaussée est souvent destiné à des activités légères, laboratoires, recherches... accès livraison camionnette. La proportion de bureaux et activités est généralement de 50/50.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE des locaux d'activités et entrepôts

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine



Thibaut LURCIN

© a'urba - Hélène Dumora

L'EXPERTISE TECHNIQUE

par Thibaut Lurcin, Urbaniste spécialiste économie à l'a-urba.

" Le marché des locaux d'activités et entrepôts est plus diffus que celui des bureaux.

Si deux transactions sur trois sont enregistrées sur le périmètre de Bordeaux Métropole, le volume qui y est comptabilisé (155 000 m²) est équivalent à celui constaté hors métropole (151 000 m²). Les opérations de grandes tailles s'observent en effet fréquemment sur les communes de périphérie, le long des principaux axes routiers comme à Saint-André-de-Cubzac, Saint-Loubès, Cadaujac ou encore Cestas.

Même si leur poids est plus réduit que sur le marché tertiaire, les OIM et OIN représentent près du quart du volume de transactions : Bordeaux Aéroport enregistre 45 000 m² placés, Bordeaux Inno Campus totalise 25 000 m² et Bordeaux Euratlantique affiche un volume plus modeste de 2 500 m².

Depuis de nombreuses années, le marché des locaux d'activités se déploie sur l'ensemble de l'aire métropolitaine bordelaise. Fait plus exceptionnel pour l'année 2020, un recentrage s'opère en entrepôts à la faveur de transactions d'envergure observées notamment sur les communes de Blanquefort et Bassens. "

L'EXPERTISE TERRAIN

par Alexandre Cieux, Vice-Président de l'OIEB.

" L'année 2020 restera dans les meilleurs millésimes pour le marché bordelais des locaux d'activités et des entrepôts. En comparaison à l'année 2019, la demande placée en volume (m²) est en hausse de 23%.

Dans le détail, la performance en locaux d'activités atteint un plateau élevé avec 131 transactions (-4 par rapport à 2019) pour 146 000 m² (6 500 m² supplémentaires par rapport à 2019), alors que les résultats sont exceptionnels pour les entrepôts, avec 33 transactions (+10 par rapport à 2019) représentant 141 000 m² placés (en hausse de 50% par rapport à 2019).

La livraison de nouveaux programmes à Bassens et Cestas a permis cette performance, preuve une fois encore des attentes du marché en matière de locaux neufs. A l'opposé, le marché bordelais réussit le pari des petites surfaces (locaux artisanaux) qui se vendent en cellules et en VEFA (Vente en l'État Futur d'achèvement) à partir de 100 m².

La part du neuf dans la demande placée reste assez faible sur ces 2 typologies d'actifs immobiliers pour plusieurs raisons : la rareté et les prix des fonciers, les autorisations administratives qui relèvent souvent du parcours du combattant (les codes de l'environnement et de l'urbanisme se sont durcis), le financement des opérations immobilières dans un contexte national qui impose la prudence.

L'offre disponible est en hausse sur tout le territoire à l'exception du secteur Sud-Ouest dont l'attractivité ne faiblit pas ! Pessac, Cestas, Canéjan notamment.

Ce stock de 353 000 m² est de faible qualité. A tel point que certains bâtiments sont vacants depuis plus d'un an. "

REGARDS CROISÉS

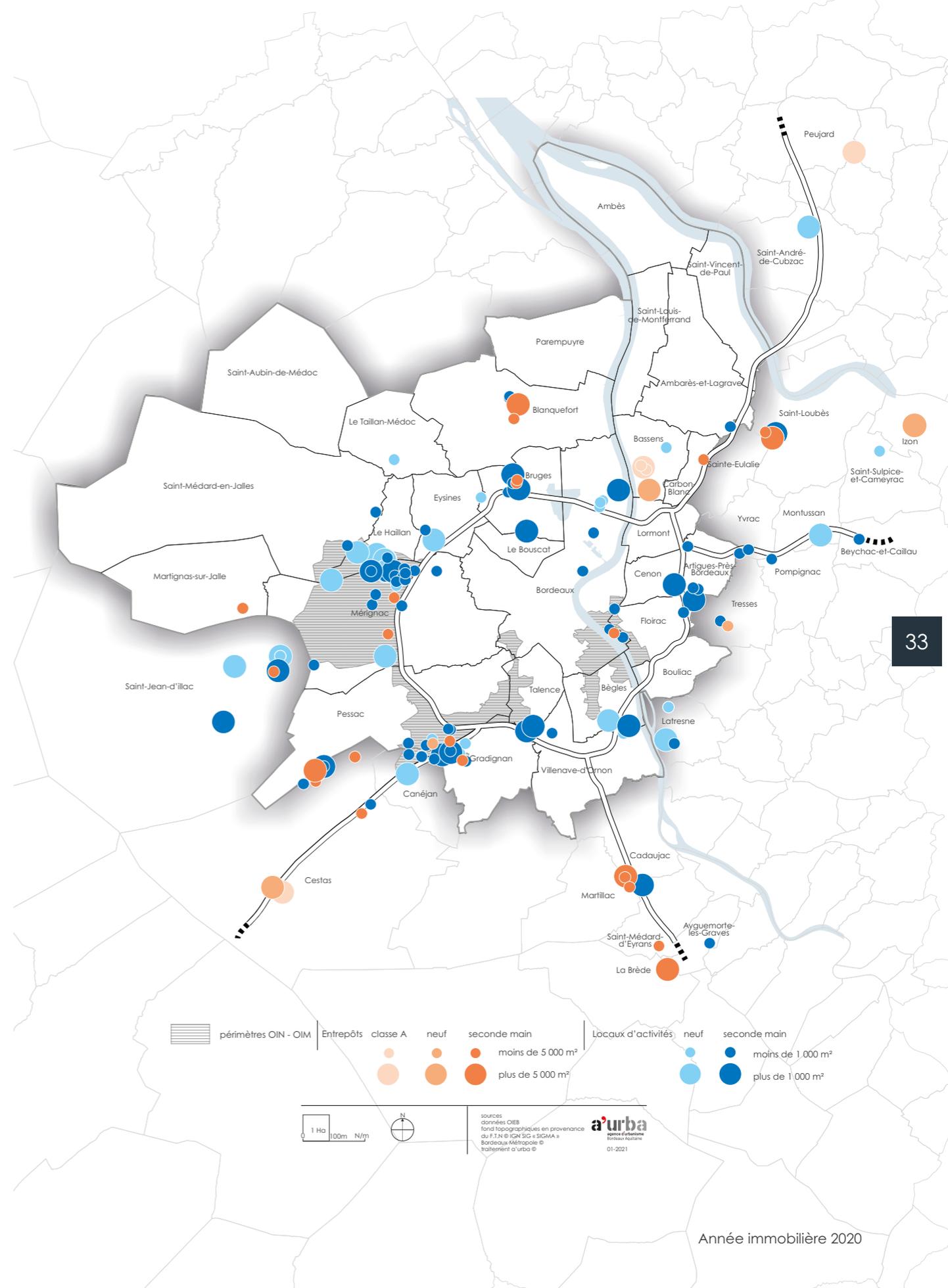
32

OIEB
Observatoire
de l'Immobilier
d'Entreprise
Bordeaux



Alexandre CIEUX

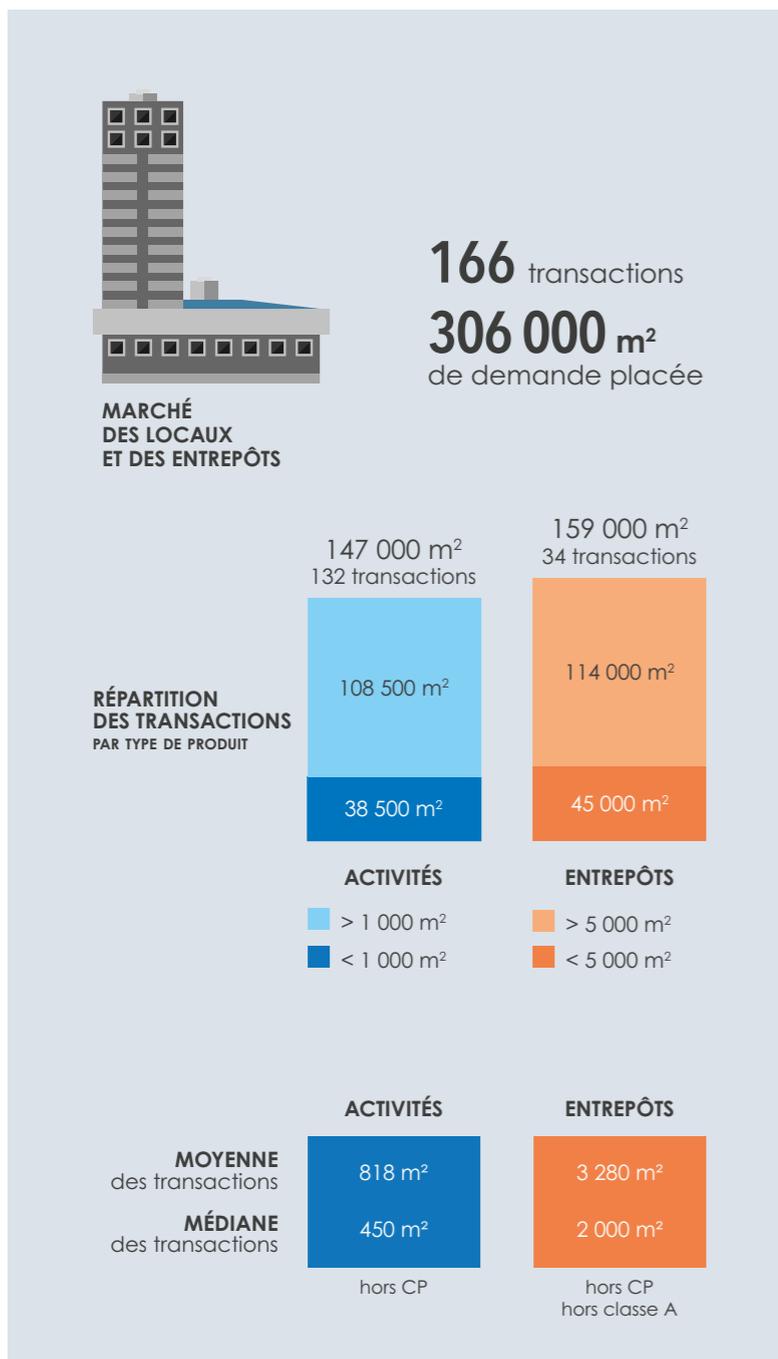
© cbre



33

STATISTIQUES

des locaux d'activités et entrepôts



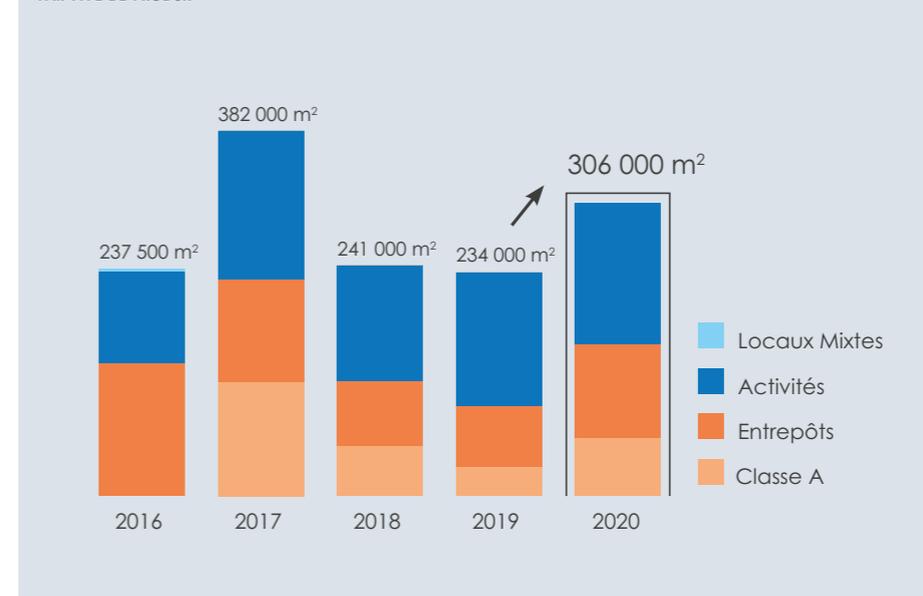
DEMANDE PLACÉE

■ En 2020, la demande placée est en hausse de 31 % par rapport à l'année précédente et se positionne à 306 000 m². Si le marché des locaux d'activités maintient son rythme de commercialisation (en nombre comme en volume), c'est sur le segment des entrepôts que la progression est la plus spectaculaire. Les surfaces placées ont bondi de 68 %, portées principalement par une importante commercialisation d'entrepôts de plus de 5 000 m².

■ La surface moyenne des transactions en locaux d'activités est en baisse par rapport à l'année précédente et se positionne à 818 m² (hors comptes propres). Celles des entrepôts progresse, pour s'établir à 3 280 m².

■ La surface médiane des transactions en locaux d'activités s'établit à 450 m² quand celle en entrepôts atteint le seuil des 2 000 m².

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DEPUIS 2016 PAR TYPE DE PRODUIT



■ La comparaison avec les cinq années précédentes permet d'objectiver le niveau remarquable de la demande placée pour l'année 2020.

Malgré le contexte sanitaire et économique difficile, elle affiche un niveau supérieur à 300 000 m², seuil qui n'avait pas été atteint depuis l'année 2017.

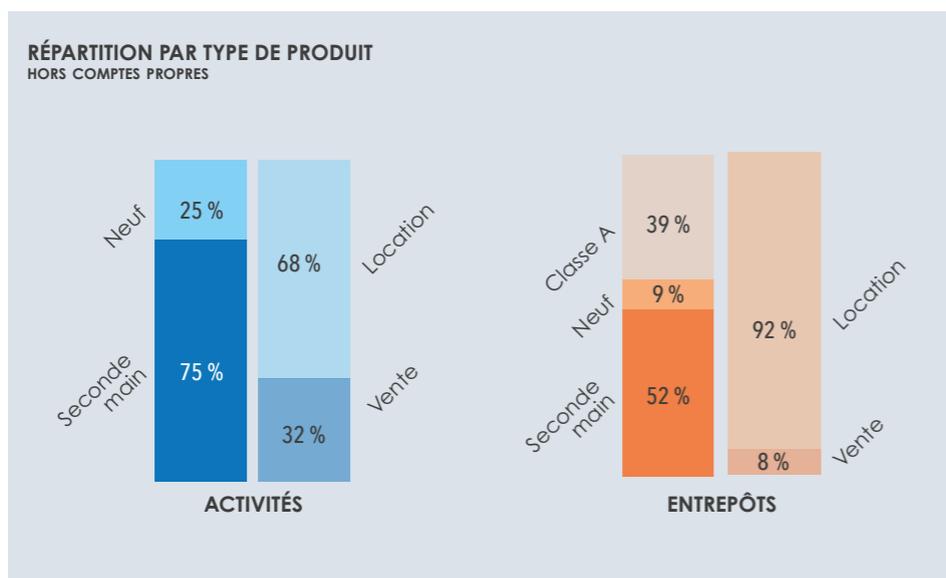
La dynamique de marché en entrepôts a contribué à ce résultat, notamment sur les produits de classe A, dont les volumes placés ont doublé pour atteindre 60 000 m² en 2020.

■ Treize comptes propres ont été comptabilisés en 2020, soit deux fois plus que l'année précédente. Neufs d'entre eux correspondent à des locaux d'activités et cumulent plus de 46 500 m². Il s'agit de Cartolux, Lafon Technologies, Safran additive, Elec Aquitaine, Campus SNCF Réseau, Malerba, Diffazur, Happy Bulle et Smef Azur. Les quatre comptes propres recensés en entrepôts (DSV, Wine's Link, STEF et SOS Oxygène) représentent 19 500 m².

STATISTIQUES

des locaux d'activités et entrepôts

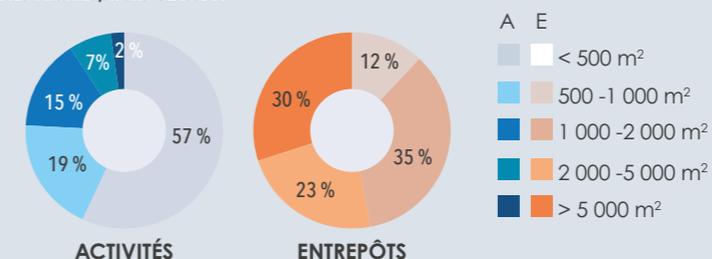
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS



- Les trois quart des volumes placés en locaux d'activités correspondent à des produits de seconde main sur un marché essentiellement locatif (68 % du total).
- Sur le segment des entrepôts, les opérations de classe A représentent près de 40 % des surfaces commercialisées.
- Les produits de seconde main pèsent quant à eux plus de la moitié du total. Après une année 2019 marquée par la vente de programmes immobiliers d'envergure, ce marché retrouve sa caractéristique locative (92 % des surfaces).

RÉPARTITION PAR TRANCHE DE SURFACE

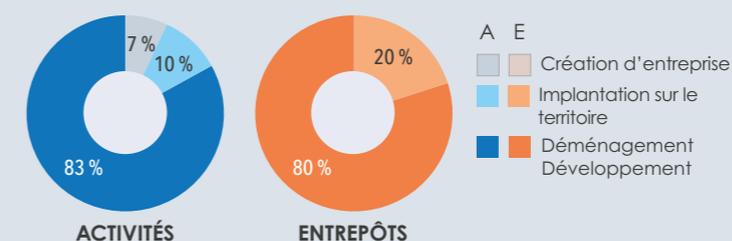
HORS COMPTES PROPRES, HORS CLASSE A



Données établies en nombre (transactions)

- Le marché des locaux d'activités porte essentiellement sur des petites surfaces : plus de 3/4 des transactions correspond à des produits inférieurs à 1 000 m². Les surfaces de moins de 500 m² représentent à elles seules 57 % des transactions.
- Pour les entrepôts, ce sont les deux tranches de surfaces extrêmes qui progressent le plus : les produits de 500 à 1 000 m² représentent 12 % des transactions contre 5 % en 2019, quand 3 transactions sur 10 portent sur des bâtiments de plus de 5 000 m² contre 2 sur 10 en 2019.

MOTIVATION DES TRANSACTIONS



Données établies en nombre (transactions)

- À l'échelle de l'agglomération bordelaise, environ 8 transactions sur 10 en activités comme en entrepôts témoignent d'une dynamique de développement endogène (créations d'entreprise et implantations sur le territoire)
- Les implantations sur le territoire (dynamique de développement exogène) représentent, quant à elles, 1 transaction sur 10 en locaux d'activités et 2 transactions sur 10 en entrepôts.

STATISTIQUES

des locaux d'activités et entrepôts

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

La répartition géographique des transactions permet d'identifier les profils de chacun des secteurs. Les importants volumes placés sur la Rive Droite et le Sud-Ouest sont portés par le marché des entrepôts de grande taille, notamment sur les communes de Cestas, de Saint-Loubès et de Bassens.

Les secteurs Nord et Ouest, aux volumes placés plus modestes, sont orientés, cette année, vers les locaux d'activités. La demande placée en centre-ville reste, quant à elle, marginale (une seule transaction).

■ **RIVE DROITE : 96 000 m²** ↗
38 transactions
E : 69 000 m² / A : 27 000 m²

1. PEUJARD

WINE'S LINK 6 000 m²

2. SAINT-ANDRÉ-DE-CUBZAC

LAFON Technologie 11 529 m²

3. SAINT-LOUBÈS

MAISON MENEAU 10 000 m²

DARTESS 7 000 m²

4. IZON

DSV 7 000 m²

5. BASSENS

LE ROY Logistique 18 000 m²

GEODIS CALBERSON 5 976 m²

JACKY PERRENOT 3 904 m²

TRANSPORTS RAUD 3 594 m²

■ **NORD : 34 500 m²** ↘
25 transactions
E : 8 500 m² / A : 26 000 m²

6. BLANQUEFORT

CASH PISCINES 5 445 m²

7. BRUGES

EQUINIX 4 468 m²

8. LE BOUSCAT

AUTOMOTIVE CELLS Company 11 500 m²

■ **BORDEAUX : 500 m²** ↘
1 transaction
A : 500 m²

■ **OUEST : 59 000 m²** ↗
55 transactions
E : 8 000 m² / A : 51 000 m²

9. LE HAILLAN

SAFRAN Additive 10 500 m²

ELEC Aquitaine 3 339 m²

10. MÉRIGNAC

BLUE VALET 3 332 m²

■ **SUD/SUD-OUEST : 116 000 m²** ↗
47 transactions
E : 73 500 m² / A : 42 500 m²

11. PESSAC

STEF 4 000 m²

12. GRADIGNAN

OSKAB 5 110 m²

13. CANÉJAN

CARTOLUX 12 000 m²

14. CESTAS

JOUÉ CLUB 28 537 m²

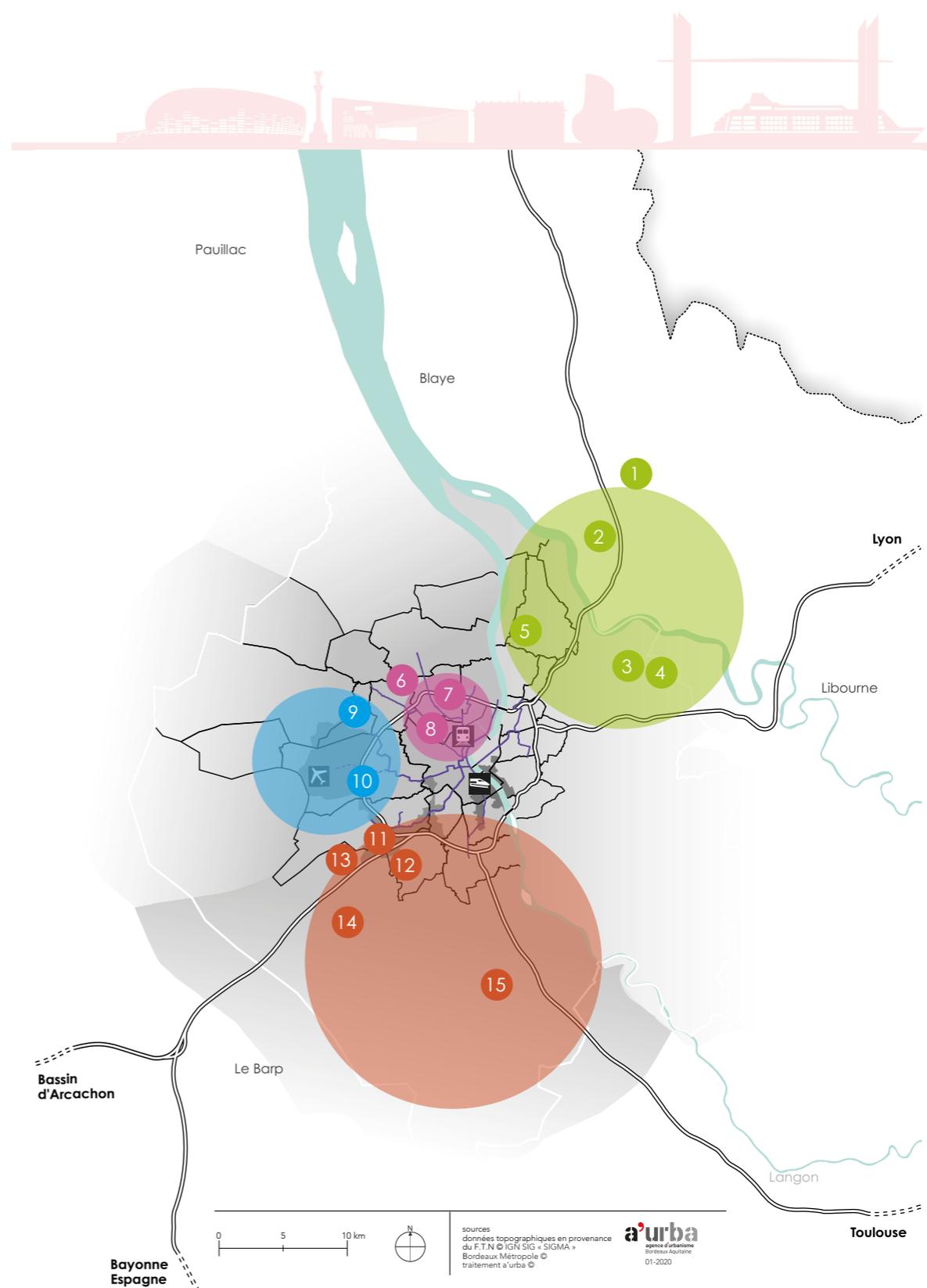
DPD 2 700 m²

15. LA BRÈDE

MONTANÉ Logistique 5 420 m²

E : Entrepôts / A : Activités

↘ ↗ ↙ ↕ : Évolutions par rapport à l'année précédente



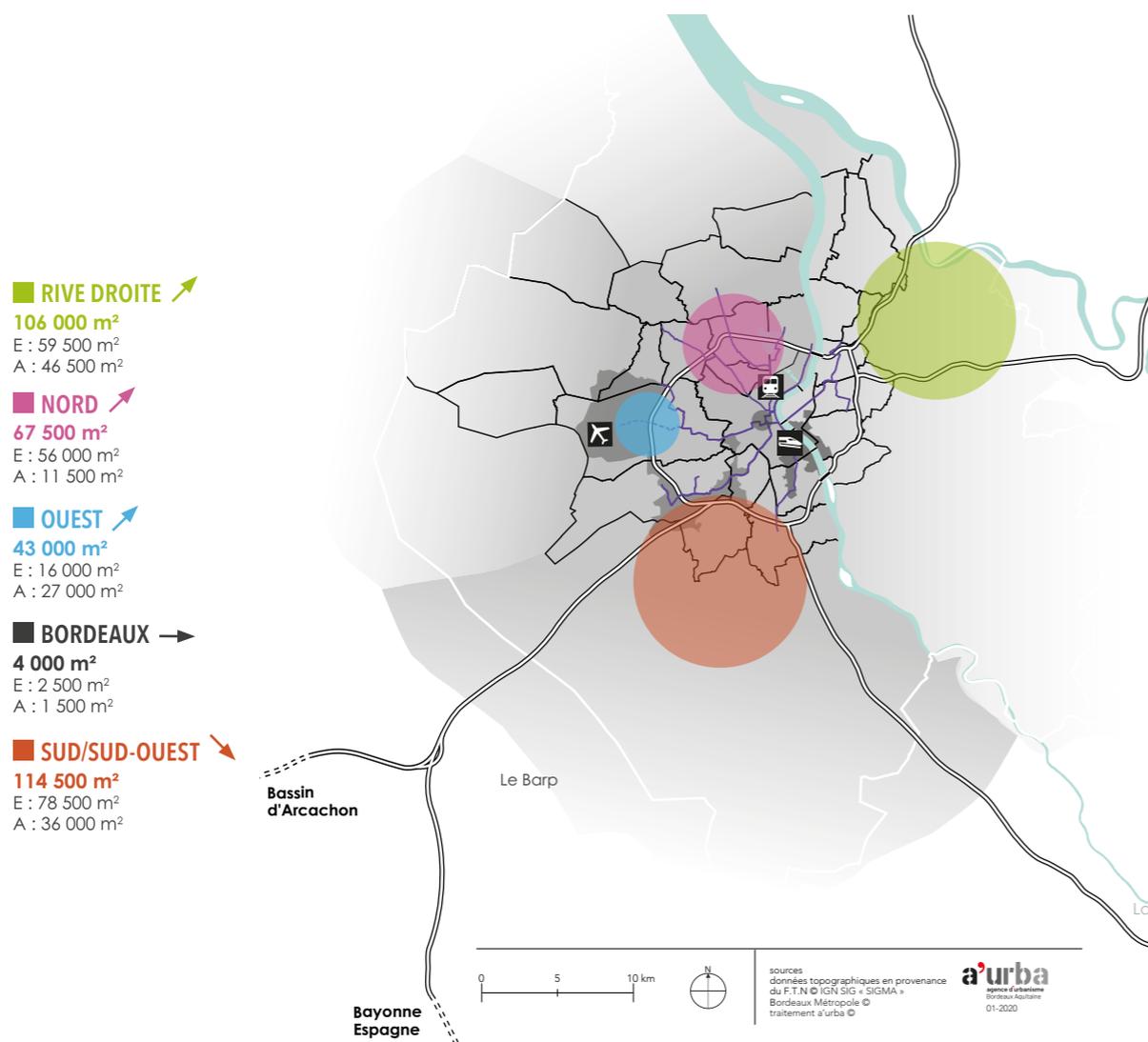
STATISTIQUES

des locaux d'activités et entrepôts

OFFRE DISPONIBLE À UN AN

Les secteurs Rive Droite et Sud-Ouest restent ceux sur lesquels l'offre est la plus conséquente, en raison de la localisation d'entrepôts de grande taille.

L'offre sur le secteur Nord progresse, conséquence notamment d'une faible commercialisation sur le marché des entrepôts cette année.

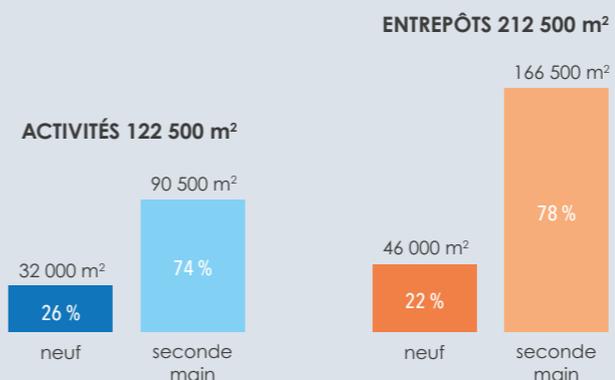


E : Entrepôts / A : Activités

↗ ↘ → : Évolutions par rapport à l'année précédente



RÉPARTITION DE L'OFFRE DISPONIBLE À UN AN PAR PRODUIT



VALEURS LOCATIVES €/HT/HC/m²/an

	seconde main	neuf
ACTIVITÉS	50 € - 80 €	70 € - 95 €
ENTREPÔTS CLASSE A	45 € - 48 €	
AUTRES ENTREPÔTS de 500 à 2 000 m²	45 € - 60 €	
AUTRES ENTREPÔTS > 2 000 m²	40 € - 55 €	45 € - 55 €

Le volume total d'offre à un an (335 000 m²) est composé pour deux tiers d'entrepôts et un tiers de locaux d'activités.

La part de produits neufs disponibles reste faible (moins du quart de l'offre totale).

Le délai d'écoulement théorique, quant à lui, représente 13 mois de commercialisation.

VALEURS LOCATIVES

Les valeurs locatives des bâtiments d'activités continuent à progresser dans leur fourchette haute, pour les produits neufs comme de seconde main.

Les valeurs sur les entrepôts de petite taille se resserrent tandis que celles des entrepôts de taille supérieure à 2 000 m² s'élargissent et sont comprises entre 40 et 55 €/m².

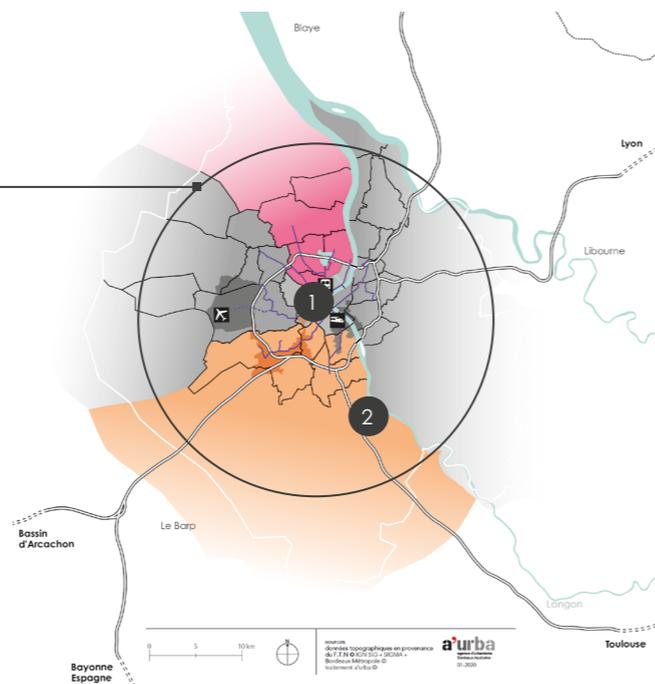
Les valeurs constatées pour les entrepôts de classe A se contiennent quant à elles à un niveau compris entre 45 et 48 €/m².

PROGRAMMES NEUFS

des locaux d'activités et entrepôts

NORD & SUD/SUD-OUEST

- 1 BORDEAUX
- 2 AYGUEMORTES



PARC LOGISTIQUE
22 708 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité T4 2021

AYGUEMORTES



MESSAGERIE
5 000 m² (surface totale du projet)
Vente/Location
Disponibilité T4 2021



FACTORY LAKE
1 910 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité 14 mois après accord

BORDEAUX



SITE PRÉVÔT
5 528 m² (surface totale du projet)
Vente
Disponibilité T3 2021

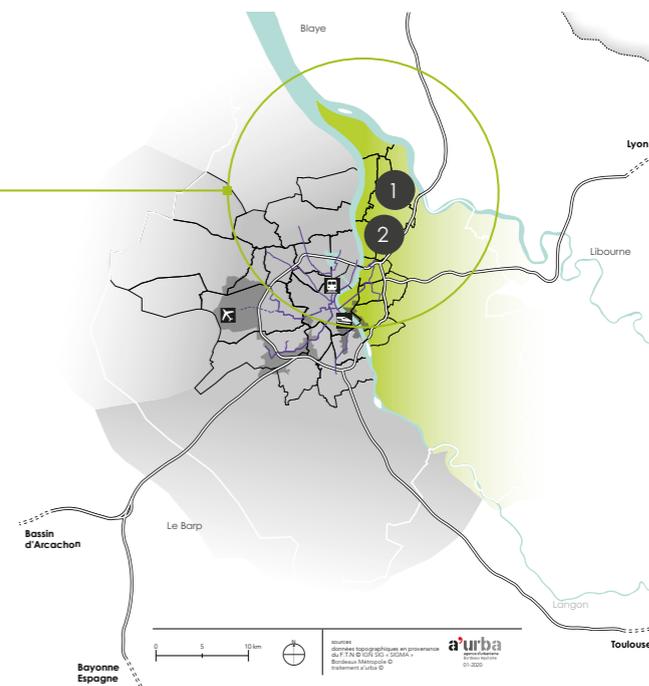


ENTREPÔTS ET MESSAGERIE
11 700 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité immédiate

A26 Architectures

RIVE DROITE

- 1 AMBARÈS-ET-LAGRAVE
- 2 BASSENS



BASSENS



RUE CANTERANNE
5 766 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité immédiate

AMBARÈS-ET-LAGRAVE

LES MEMBRES DE L'OIEB

■ COMMERCIALISATEURS

ADVENIS BORDEAUX

Emmanuel CASTELLANI - Tél. 05 56 57 99 53
emmanuel.castellani@advenis.com
www.advenis-res.com

AIRES D'ENTREPRISES BORDEAUX (AEB)

Guillaume LOUBERE
Tél. 05 35 31 78 32
gloubere@aires-bordeaux.com
www.aires-entreprises.com

ARROW IMMOBILIER

Edouard LAPALUS
Tél. 05 57 78 20 00
el@arrow-immobilier.com
www.arrow-immobilier.com

BNP PARIBAS

REAL ESTATE TRANSACTION FRANCE
Valery CARRON - Tél. 05 56 44 09 12
valery.carron@bnpparibas.com
www.bnppre.fr

CAZE IMMOBILIER

Gilles DECOOPMAN - Tél. 05 56 86 70 22
gilles@caze-immo.com
www.caze-immo.com

CBRE CONSEIL ET TRANSACTION

Alexandre CIEUX - Tél. 05 56 90 52 30
alexandre.cieux@cbre.fr
www.bordeaux.cbre.fr

CENTURY 21 ENTREPRISE ET COMMERCE

Antonin ALONSO - Tél. 05 56 33 27 25
antonin.alonso@century21.fr
www.century21-aei-pro-commerces.com

COLLIERS INTERNATIONAL

Cédric CHAIGNAUD - Tél. 05 56 42 10 10
cedric.chaignaud@colliers.com
www.colliers.com

CUSHMAN & WAKEFIELD

Jessica COOPER - Tél. 05 56 52 25 25
jessica.cooper@cw-bordeaux.fr
www.cushmanwakefield.fr

EOL

Guy FRANCEZ - Tél. 05 56 11 77 19
gfrancez@eol.fr
www.eol.fr

EVOLIS

Arthur BARRET - Tél. 05 56 00 56 63
abarret@evolis.fr
www.evolis.fr

FIKA

Terry DRONNE - Tél. 05 61 00 00 01
contact@fika.fr
www.fika.fr

LOCOIMMO

Christophe GUILLERMO - Tél. 06 59 35 50 69
cguillermo@locoimmo.com
www.locoimmo.com

NEXITY CONSEIL & TRANSACTION

Jacqueline ROLIE-NOVELLI
Tél. 05 56 96 75 75
jrolienovelli@nexity.fr
www.ct.nexity.fr

RCG BORDEAUX

Rémi COCUELLE
Tél. 05 56 79 00 00
rcocuelle@rcgfrance.com
www.rcg-bordeaux.com

TOURNY MEYER

Patrice DUPOUY - Tél. 05 56 51 28 28
patricedupouy@tournymeyer.fr
www.tournymeyer.fr

TWINKLE STONE

Laure DUQUENNE - Tél. 07 62 46 01 02
ld@twinklestone.property
www.twinklestone.property

VACHER

Thomas PERRIEZ - Tél. 05 56 81 66 30
office@agence-vacher.com
www.vacher-entreprise.com

■ PROMOTEURS CONSTRUCTEURS

ADIM NOUVELLE AQUITAINE

Jean-Noël GALVAN - Tél. 06 01 21 68 09
jean-noel.galvan@vinci-construction.fr
www.adim.fr

AIRIS AQUITAINE (GROUPE LAMOTTE)

Jean-François FAYOT - Tél. 05 56 46 15 15
jf.fayot@lamotte.fr lamotte33@lamotte.fr

ALTAE

Simon DE MARCHI - Tél. 05 56 69 99 86
s.demarchi@altae-immo.fr
www.altaeimmo.fr

ANTHELIOS ENTREPRISES

Thomas POUYANNE - Tél. 05 56 90 07 58
t.pouyanne@anthelios.fr
www.anthelios.fr

AQPRIM

Laurent MATHIOLON - Tél. 05 56 11 18 50
laurent.mathiolon@aqprim.com
www.aqprim.com

ATLANTIQUE GASCOGNE CONSTRUCTIONS (AGC)

Nicolas DUMARTIN - Tél. 05 57 92 20 00
n.dumartin@agc-contractant.fr
www.agc-contractant.fr

AVENTIM

Axel MOTTE - Tél. 06 82 86 35 80
amotte@aventim.com
www.aventim.com

BECITY GRAND OUEST

Franck DESCORBES - Tél. 05 35 54 73 60
fd.becity@groupebeci.com
www.groupebeci.com

BELIN PROMOTION

Alexandre MOIO - Tél. 05 56 00 62 20
alexandre.moio@belinpromotion.com

BLEU MERCURE DÉVELOPPEMENT

David SIMON - Tél. 05 56 92 52 72
d.simon@bleumercur.com
www.bleumercur.com

BOUYGUES IMMOBILIER

Renaud de NEUVILLE - Tél. 06 33 53 84 23
r.deneuille@bouygues-immobilier.com
www.bouygues-immobilier.com

CLAIRSIENNE

Daniel PALMARO - Tél. 05 56 29 22 64
d.palmaro@clairsienne.fr
www.clairsienne.com

CONSULTIMO

Jean-Philippe NAUD - Tél. 05 57 54 29 11
jpn.naud@consultimo.fr
www.groupeedemonchy.fr

COVIVIO DÉVELOPPEMENT

Cédric VICENTE - Tél. 06 37 20 82 71
cedric.vicente@wellio.fr
www.covivio.eu

DUVAL DÉVELOPPEMENT ATLANTIQUE

Eric DEROO - Tél. 05 56 08 50 38
ederoo@groupe-duval.com
www.groupe-duval.com

EIFFAGE IMMOBILIER SUD-OUEST

Hervé LAPASTOURE - Tél. 05 57 19 08 40
herve.lapastoure@eiffage.com
www.eiffage-immobilier.fr

FAYAT IMMOBILIER

Frédéric MARTEL - Tél. 05 56 40 68 50
f.martel@fayatimmobilier.com
www.fayat-immobilier.fr

FRANCE LITTORAL DÉVELOPPEMENT

Elisabeth MAREL - Tél. 05 56 47 86 16
e.marel@fldmerignac.fr
www.france-littoral-developpement.com

GA SMART BUILDING

Jean-Baptiste LAISNEY - Tél. 06 29 64 28 79
jb.laisney@ga.fr
www.ga.fr

GM2J DÉVELOPPEMENT

Guy MACAUD - Tél. 05 56 34 15 15
direct@travaux-aquitains.com

GROUPE CARLE

Christophe GUILLON - Tél. 05 61 20 05 57
toulouse@groupe-carle.com
www.groupe-carle.com

GROUPE ESSOR DÉVELOPPEMENT

Guillaume SOLIGNAC - Tél. 05 56 36 37 38
guillaume.solignac@essor.group

GSE RÉGIONS

Hervé DENUDT - Tél. 05 40 24 90 20
hdenudt@gsegroupe.com
www.gsegroupe.com

ICADE PROMOTION

Bruno PEREZ - Tél. 06 43 05 11 73
bruno.perez@icade.fr
www.icade.fr

INCITE BORDEAUX MÉTROPOLE TERRITOIRES

Quentin BERTRAND - Tél. 05 56 50 20 10
q.bertrand@incite-bordeaux.fr
www.incite-bordeaux.fr

LAZARD GROUP REAL ESTATE

Gildas MARTIENNE - Tél. 02 40 12 17 17
gildas.martienne@lazard-sa.com
www.lazard-sa.com

LEGENDRE IMMOBILIER

Nina SCHOENMULLER - Tél. 05 24 73 30 20
nina.schoenmuller@groupe-legendre.com
www.legendre-immobilier.com

LINKCITY CSO

Camille FOISSY - Tél. 05 33 65 25 25
c.foissy@linkcity.com
www.linkcity.com

NACARAT

Antoine LEFEVRE - Tél. 05 56 57 58 20
alefevre@nacarat.com
www.nacarat.com

NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Carlo TAMANINI - Tél. 05 56 90 56 04
ctamanini@nexity.fr
www.nexity.fr

NHOOD

Benoît CAZALES - Tél. 06 29 75 51 18
bcazales@nhood.com
www.nhood.fr

PITCH PROMOTION SNC

Vincent LESCURE - Tél. 05 56 51 92 14
vlescure@pitchpromotion.fr
www.pitchpromotion.fr

PROUDREED

Thierry BARD - Tél. 05 56 95 59 31
thierry.bard@proudreed.com
www.proudreed.com

QUARTUS

Guillaume AUGIER - Tél. 06 59 12 75 53
g.augier@groupe-quartus.com
www.groupe-quartus.com

RAMERY IMMOBILIER

Maxime LAZARO - Tél. 05 57 13 24 95
mlazaro@ramery.fr
www.ramery.fr

REDMAN ATLANTIQUE

Nicolas LACOUR - Tél. 05 56 98 92 25
nlacour@redman.fr
www.redman.fr

SOGEPROM NOUVELLE AQUITAINE

Stéphane SERMADIRAS - Tél. 06 47 14 68 53
stephane.sermadiras@sogeprom.com
www.sogeprom.fr

SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER

Céline ROUILLES - Tél. 05 56 57 42 51
celine.rouilles@spiebatignolles.fr
www.spiebatignollesimmobilier.fr

VINCI IMMOBILIER

Florian BARBE - Tél. 05 57 14 43 10
florian.barbe@vinci-immobilier.com
www.vinci-immobilier.com

LES MEMBRES DE L'OIEB

■ INSTITUTIONNELS ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX-AQUITAINE

Thibaut LURCIN – Tél. 05 56 99 88 64
t-lurcin@aurba.org
www.aurba.org

BORDEAUX MÉTROPOLE

Stéphane LOUSSOUARN
Tél. 05 56 99 86 56
s.loussouarn@bordeaux-metropole.fr
www.bordeaux-metropole.fr

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Claude DIEU – Tél. 05 56 00 01 89
claude.dieu@caissedesdepots.fr
www.banquedesterritoires.fr

CAISSE ÉPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES

Antoine PALMA – Tél. 05 35 38 89 38
antoine.palma@ceapc.caisse-epargne.fr
www.caisse-epargne.fr

CCI BORDEAUX GIRONDE

Laurent PUTZ – Tél. 05 56 79 52 71
lputz@bordeauxgironde.cci.fr
www.bordeauxgironde.cci.fr

EDF COMMERCE SUD OUEST

Francis RIETHER – Tél. 05 40 12 20 62
francis.riether@edf.fr www.edf.fr

EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE

Benoît CHAUSI – Tél. 05 57 14 01 74
benoit.chausi@bordeaux-auratlantique.fr
www.bordeaux-auratlantique.fr

FPI NOUVELLE AQUITAINE

Stéphanie QUESNE – Tél. 07 85 51 52 87
s.quesne@fpi-na.fr
www.fpi-na.fr

GIP GPV RIVE DROITE

Maxime DERRIEN – Tél. 05 57 54 33 23
maxime.derrien@surlarivedroite.fr
www.surlarivedroite.fr

INVEST IN BORDEAUX

Sophie DOMINGO – Tél. 05 57 14 06 45
s.domingo@investinbx.fr
www.invest-in-bordeaux.fr

MONNAIE DE PARIS

Arnaud EDET – Tél. 06 33 77 47 08
arnaud.edet@monnaieedeparis.fr
www.monnaieedeparis.fr

ORANGE

Alain DASTE – Tél. 05 34 54 10 80
alain.daste@orange.fr
www.immobilier.orange.com

REGAZ

Pascal LABAT-CHAURE – Tél. 05 56 79 43 33
plabatchaure@regazbordeaux.com
www.regaz.fr

VILLE DE BÈGLES

Alexandre DELOMIER – Tél. 05 56 49 88 70
a.delomier@mairie-begles.fr
www.mairie-begles.fr

VILLE DE MERIGNAC

Maxime DE PERSON – Tél. 05 56 55 66 17
m.deperson@merignac.com
www.mairie-merignac.fr

VILLE DE PESSAC

Patricia BESSON – Tél. 05 57 93 63 44
p.besson@mairie-pessac.fr
www.pessac.fr

VILLE DU BOUSCAT

Rémy BELLOC – Tél. 05 57 22 26 29
r.belloc@bouscat.fr
www.mairie-le-bouscat.fr

■ EXPERTS EN IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

Pierre-Maël ROUGAGNOU
Tél. 05 56 81 53 39
pierremael.rougagnou@bnpparibas.fr
www.realestate.bnpparibas.fr

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Damien LAVAUD – Tél. 05 56 99 56 89
damien.lavaud@bpce.fr
www.solutionsimmobilieres.bpce.fr

CBRE VALUATION

Antoine CHARMET – Tél. 05 56 90 52 44
antoine.charmet@cbre.fr
www.cbre.fr

EMA EXPERTS

Alexandre ESPIET-MOGNAT – Tél. 07 81 10 54 86
a.espiet@ema-experts.fr
www.ema-experts.fr

GALTIER VALUATION

Hervé LASSEGNORE – Tél. 05 56 13 71 00
hlassegnore@expertises-galtier.fr

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

Benjamin HEBERT – Tél. 05 57 83 60 44
benjamin.hebert@eu.jll.com
www.jll.fr

SAVILLS SA

Olivier ALLEN – Tél. 06 60 62 93 22
olivier.allen@savills.fr
www.savills.fr

■ GESTIONNAIRES D'IMMEUBLE

ARP IMMO

Pascal MARQUET – Tél. 05 56 48 78 72
pascal.marquet@groupe-arp.fr
www.groupe-arp.fr

DESCAS PÈRE & FILS

Jean-Baptiste NADOL – Tél. 05 57 54 14 14
immo@descas.com
www.descas.com

PERIAL PROPERTY MANAGEMENT

Pascal SANNA – Tél. 05 56 36 51 53
pascal.sanna@perial.com
www.perial.com

SOLARIS GESTION SUD OUEST

Marthe SALBREUX – Tél. 05 35 54 83 64
marthe@solaris-gestion.fr
www.solaris-gestion.fr

YXIME SA

Sandra FILLEUL – Tél. 05 57 92 13 81
sfilleul@yxime.fr
www.yxime.fr

■ PRESTATAIRES DE SERVICES

ADALTYS

Xavier HEYMANS – Tél. 05 57 83 73 16
xavier.heyman@adamas-lawfirm.com
www.adaltys.com

ALPES CONTROLES

Hugues SALOME – Tél. 05 56 39 05 60
hsalome@alpes-controles.fr
www.alpes-controles.fr

AMENA INGÉNIERIE

Benoît HEREAU – Tél. 05 57 53 05 10
bh@amena.fr www.amena.fr

ARCHIMAGE

Jean-Marc BOUTET – Tél. 05 24 99 12 51
jmboutet@archimage.fr
www.archimage.fr

BUILDERS & PARTNERS

Julien GUILLEUX – Tél. 07 62 73 94 35
jguilleux@b-p.fr
www.groupebuilders.com

EMA EXPERTS

Alexandre ESPIET-MOGNAT
Tél. 07 81 10 54 86
a.espiet@ema-experts.fr
www.ema-experts.fr

ÉTUDE LEBEAU - CABANAC - PADOVANI

Maître Pascal LEBEAU – Tél. 05 56 17 20 00
p.lebeau@bordeaux.cheuvreux.fr
www.cheuvreux.fr/etudes/bordeaux/

ÉTUDE MOREAU

Joël MOREAU – Tél. 05 56 48 17 02
jmoreau@notaires.fr
www.etude-moreau-bossis.notaires.fr

KY TOM BORDEAUX

Victor DE PONTBRIAND – Tél. 05 56 46 15 24
vp@kytom.com
www.kytom.com

POSTE IMMO

Philippe CORBEL – Tél. 05 57 81 11 51
philippe.corbel@poste-immo.fr
www.poste-immo.fr

THEOP NOUVELLE AQUITAINE

Guillaume AUFFRAY – Tél. 06 50 72 40 75
gauffray@theop.fr
www.theop.fr

■ PERSONNES QUALIFIÉES

ANDRÉ DELPONT

andre.delpont@gmail.com

CLAUDE CHARLES

charlesclaud.33@gmail.com

■ INVESTISSEURS

FT GROUPE

David TAIEB – Tél. 01 79 35 55 55
david.taieb@bt-immo.fr
www.bt-immo.fr

GROUPE BMG

Adalbert DE FRANQUEVILLE
Tél. 05 56 58 74 65
a.defranqueville@groupe-bmg.fr
www.groupe-bmg.fr

GROUPE CTI

Rodolphe de MALET
Tél. 05 56 75 90 95
r.demalet@groupe-cti.fr
www.groupe-cti.fr

KEYS REIM

Laura CIAIS – Tél. 06 83 34 35 00
l.ciais@keys-reim.com
www.keys-reim.com

MIDI2I

Benoît GRENET
bgrenet@midi2i.fr
www.midi2i.fr

MILEUN

Hervé LE NAOUR – Tél. 06 76 86 61 12
hln@mileun.com

RIVAGE ASSET MANAGEMENT

Colin RIVOIRE – Tél. 05 56 47 86 16
c.rivoire@rivage-am.fr

VILLE ENVIE

Sébastien FAVANT – Tél. 06 88 06 54 77
sebastien.favant@ville-envie.fr
www.ville-envie.fr



www.bordeaux-immobilier.org

Association Loi 1901

Hangar G2 - Bassin à Flot n°1
Quai Armand Lalande - BP 71
33041 Bordeaux cedex

