



### SOMMAIRE

Locaux d'activités  
et entrepôts page 2

Bureaux page 4

Patience. Le mot est à la mode. Si elle est, dit-on, mère de toutes les vertus, encore faut-il savoir la cultiver. Et pour cela, mieux vaut être armé des bons outils tant la période est exigeante, contraignante, imprévisible. Cette crise met à rude épreuve nos nerfs, elle chahute tous les modèles d'organisation, de prévision, elle instille du doute ... Mais n'est-ce pas l'apanage de nos métiers ? Construire un projet immobilier est toujours un défi. Depuis un an, c'est vrai, nous enchaînons les marathons. Nous sommes tous devenus des coureurs de fond face aux aléas. Fini le sprint. Dans cette période d'incertitudes, il nous faut tenir bon. Et nous en avons l'expérience. Des crises nous en avons traversé et nous en traverserons. Ce qui nous fait tenir chaque fois c'est la passion d'un métier aux angles kaléidoscopiques. Et puis, la lecture du marché nous donne aussi des perspectives, de la visibilité.

2020 a été une bonne année bénéficiant de la dynamique impulsée par un projet métropolitain ambitieux, 2021 se présente comme une année de transition. Les chiffres du premier trimestre sont modestes, mais de mémoire d'observateur, ils sont rarement exceptionnels à ce moment de l'année, même si depuis 2015 les niveaux enregistrés ont été supérieurs à la même période.

Pour les bureaux, avec près de 18 000 m<sup>2</sup> pour 51 transactions, la tendance se rapproche de celles des années 2010-2014. Idem pour les locaux d'activités et entrepôts qui affichent un volume de 43 000 m<sup>2</sup> très orienté activités. Côté offre, la tendance est à la stabilisation comme pour les valeurs. La frénésie des cinq dernières années n'a pas engendré d'excès. Le marché est mesuré et contenu. Toutefois, sur certains segments l'offre se raréfie et annonce des effets de tension et de sélection dans les mois à venir.

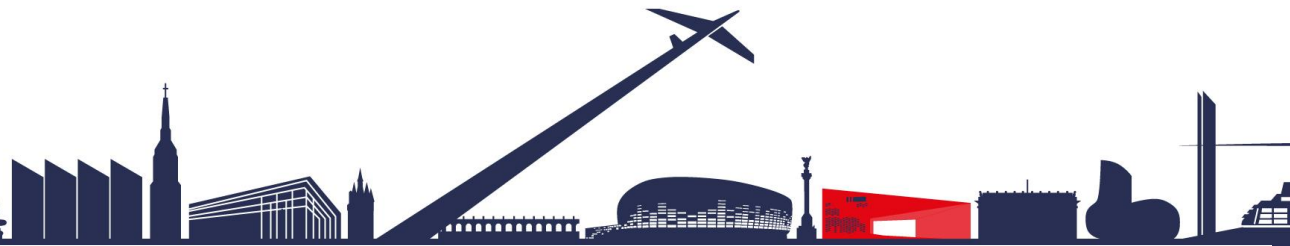
Par ailleurs, nous sommes bien conscients que le monde du travail évolue. Il aura fallu cette crise pour que nombre d'entreprises fassent leur révolution numérique. Et c'est un progrès. A nous d'être au rendez-vous de ce changement et de l'accompagner. Et puis il faut aussi être mesuré. Il est encore trop tôt pour tirer les conclusions de ce que nous venons de vivre et de ce que nous aurons à faire évoluer dans nos pratiques. La fabrique de la ville est toujours en marche, avec son lot d'innovations, d'hybridations, d'inventions. Généralement, le printemps est la saison du renouveau. Le printemps 2021 pour Bordeaux est une invitation à changer d'ère, à reprendre du souffle !

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



# Locaux d'Activités et Entrepôts

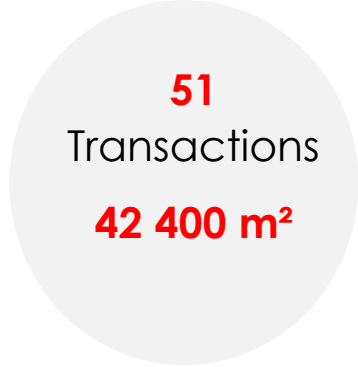
1<sup>er</sup> trimestre 2021

## Un trimestre marqué par l'importance des locaux d'activités inférieurs à 1.000m<sup>2</sup>

Après une année 2020 dynamique (2<sup>ème</sup> meilleur cru depuis que l'observatoire analyse le marché des locaux d'activités et les entrepôts), le premier trimestre 2021 s'inscrit dans la continuité avec une demande placée de 42.400 m<sup>2</sup> pour 51 transactions.

Dans le détail, les locaux d'activités sont en croissance avec 47 transactions pour 36.400 m<sup>2</sup> (+46%) et les entrepôts sont en baisse avec 4 transactions pour 6.000 m<sup>2</sup> (vs 16.800 m<sup>2</sup> au T1 2020).

La tendance des utilisateurs se renforce sur la location au détriment de l'acquisition (76% des transactions) alors que la demande placée concerne davantage des locaux de seconde main (30 transactions dans l'ancien).



On soulignera la présence régulière de locaux artisanaux neufs dans la demande placée. Ce segment représente la majorité des 13 transactions recensées ce trimestre.

La demande placée moyenne atteint 760 m<sup>2</sup> (-10%) alors que 83% des transactions sont inférieures à 1.000 m<sup>2</sup> en locaux d'activités.

Le marché comptabilise 4 comptes propres au 1<sup>er</sup> trimestre dont notamment DSA Aquitaine pour 3.700 m<sup>2</sup> à Eysines et K-Store sur 1.500 m<sup>2</sup> à Mérignac.

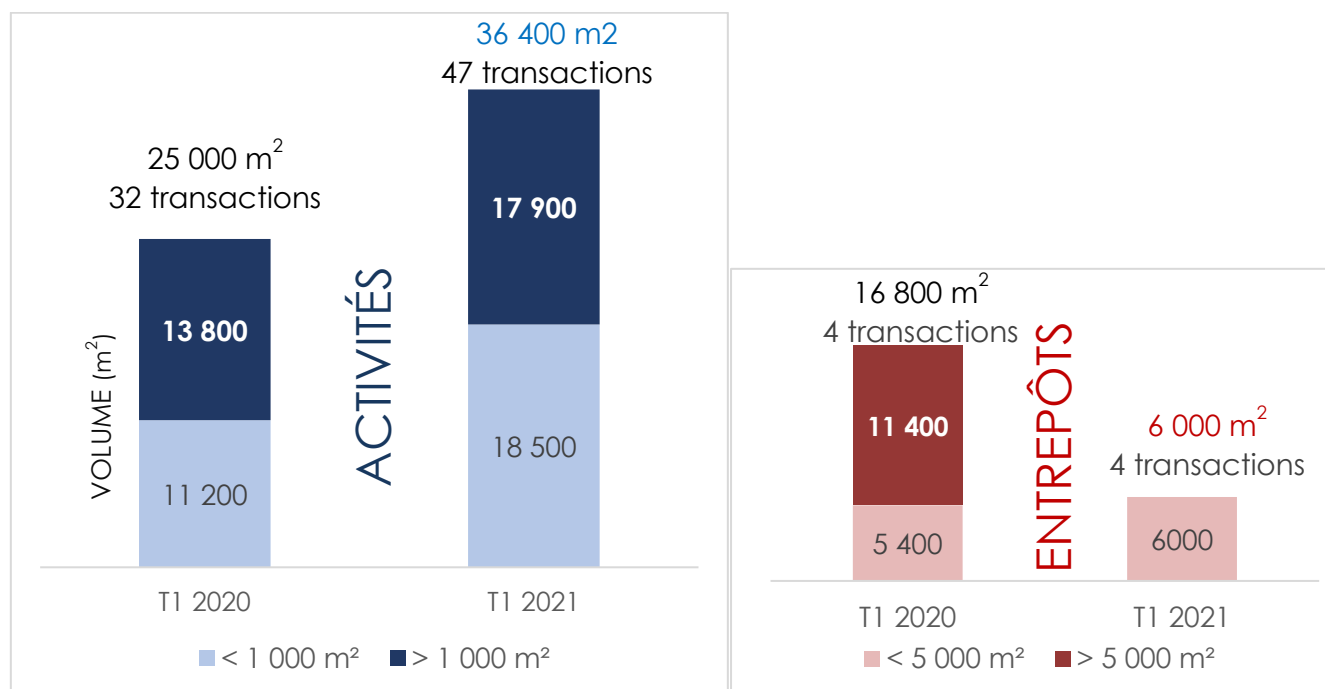
### Le marché des entrepôts est en retrait

Le marché des entrepôts marque le pas ce trimestre, après une année 2020 très dynamique.

Il s'est tourné principalement sur la seconde main avec 3 transactions pour 3.500 m<sup>2</sup>, dont la société Pronadis qui prend 2100 m<sup>2</sup> à Beychac et Caillau.

Dans le neuf, la société Consentino prend à bail 2.400 m<sup>2</sup> sur Vert Castel 2 à Mérignac.

## LA DEMANDE PLACÉE



# Locaux d'Activités et Entrepôts

1<sup>er</sup> trimestre 2021

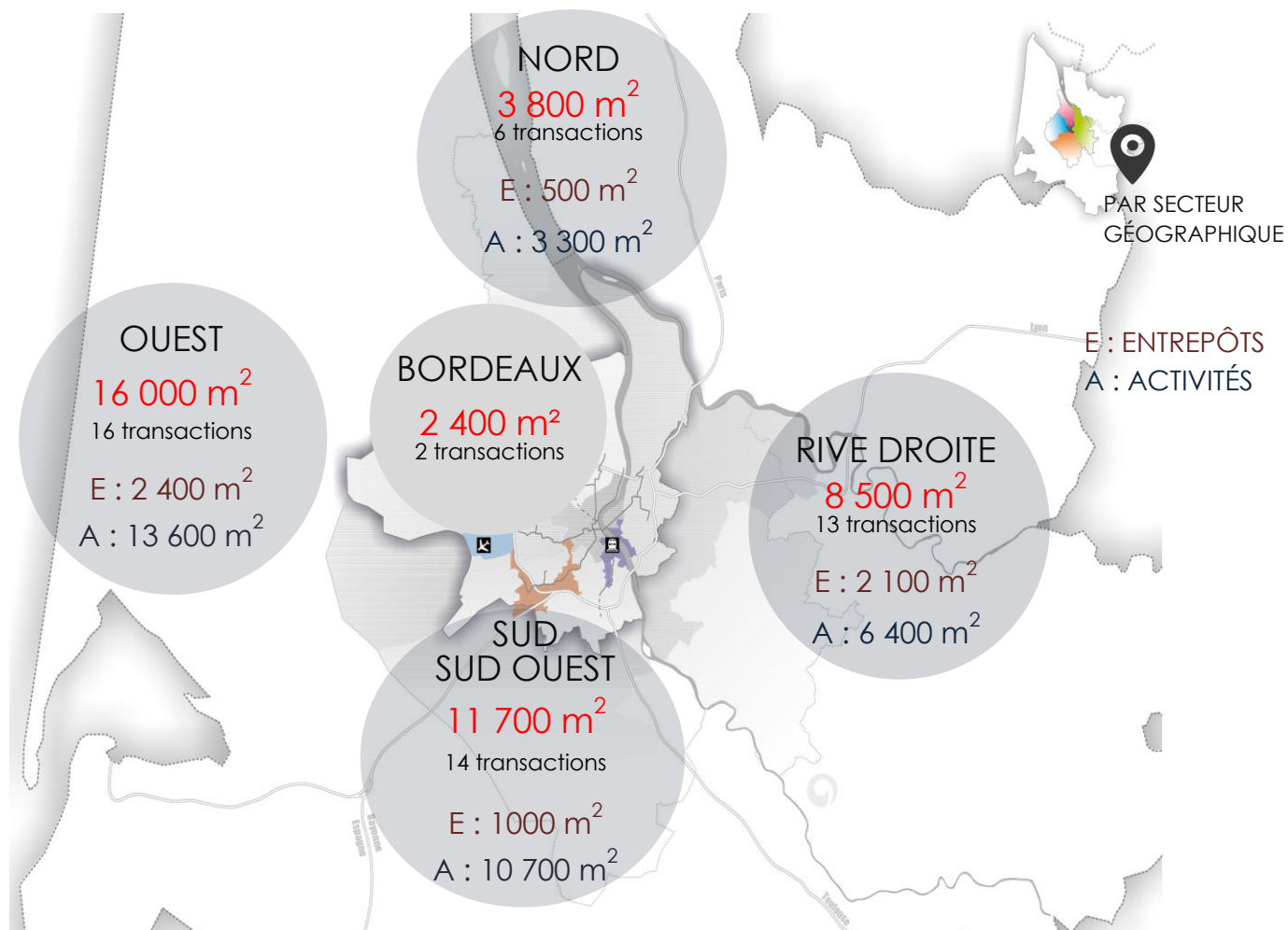
## Cap vers l'Ouest

Dans ce contexte, le secteur Ouest (Mérignac, Eysines et St Jean d'Ilac notamment) tire son épingle du jeu avec 16.000 m<sup>2</sup> placés soit 37% de part de marché.

Le secteur Sud-Ouest qui souffre d'un manque d'entrepôt disponible s'est distingué par ses bonnes performances en locaux d'activités qui représentent plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

La rive droite et notamment les secteurs hors Bordeaux Métropole concentre le plus grand nombre de projet de développement. Les résultats de la demande placée se maintiennent à un bon niveau de performance.

Finalement, seul le secteur Nord (Bordeaux lac, Blanquefort, Parempuyre) est en retrait. À l'image du marché tertiaire, ce territoire manque de projet et de foncier disponible.



## Progression du neuf

Après avoir connu une année 2020 en fort repli, ce premier trimestre s'inscrit dans la continuité du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année précédente. La demande placée représente 17 900 m<sup>2</sup>. Même si ce volume est légèrement plus faible que celui enregistré au premier

trimestre 2020 (19 800 m<sup>2</sup>), la demande placée hors comptes propres progresse de 10 %.

Il est toujours difficile de commenter en période actuelle une tendance uniquement sur un premier trimestre. **La période de questionnement autour de la fin de la pandémie, le télétravail et la reprise économique forte ou plus nuancée n'aident pas les chefs d'entreprises à prendre des décisions.**

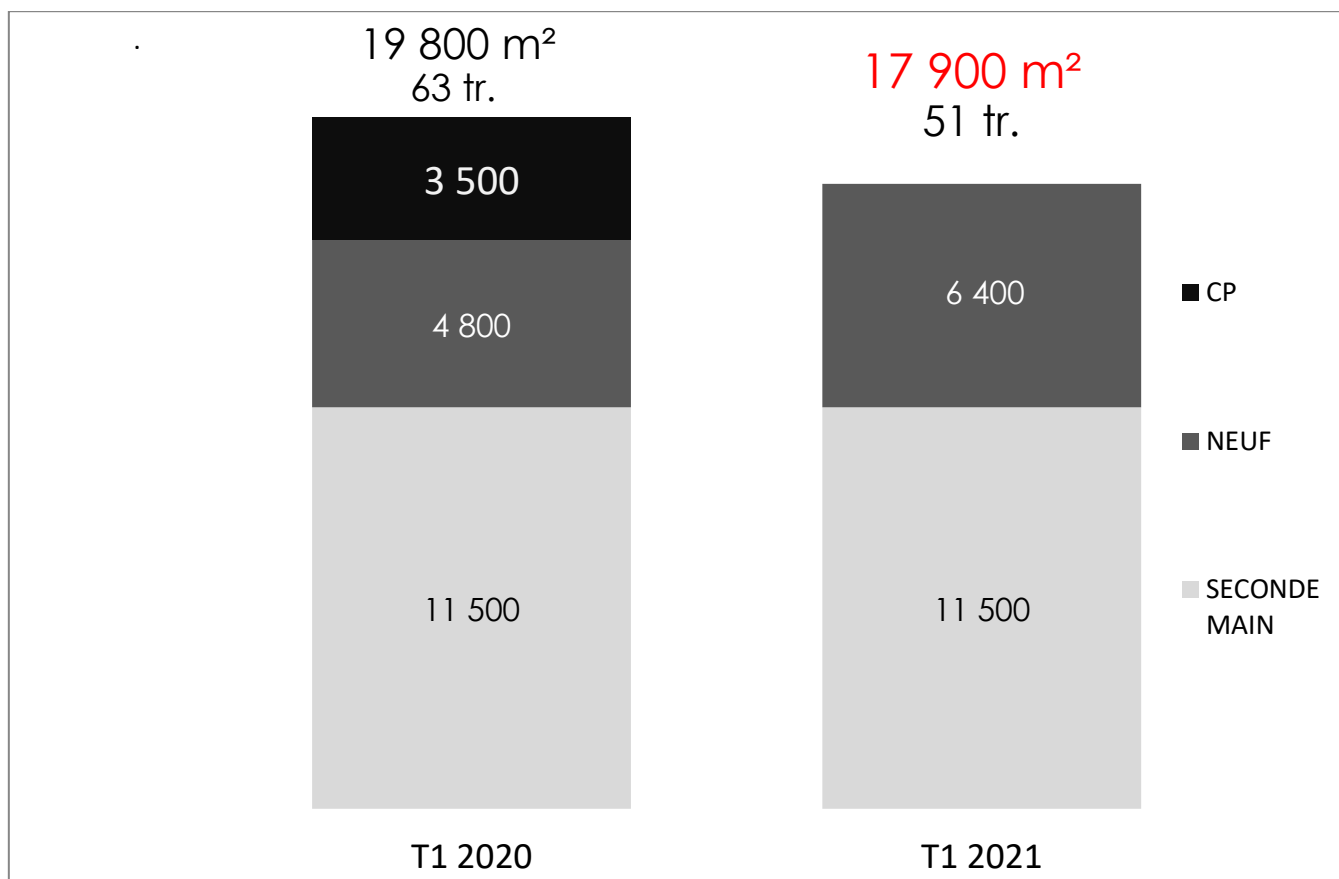
Le premier constat que nous pouvons faire est que le **neuf** continue de progresser de 33% en volume s'établissant à **6 400 m<sup>2</sup>**. Les bureaux neufs continuent à attirer des utilisateurs souhaitant s'adapter aux nouvelles méthodes de travail et d'aménagement de leur bureau.

Les bureaux de **seconde main** restent stables avec un volume de **11 500 m<sup>2</sup>**. La consommation porte sur des bureaux de bonne qualité et ne nécessitant pas de travaux importants à la charge des locataires.

**51** Transactions

**17 900 m<sup>2</sup>**

## LA DEMANDE PLACÉE



## Transactions réalisées pour la plupart en centre-ville

La répartition entre la location et **la vente connaît une baisse sensible** de transaction à la vente par **manque de produit** en centre-ville où la demande reste forte. Néanmoins, les entreprises connaissent plus de difficulté à obtenir leur financement sans un apport conséquent.

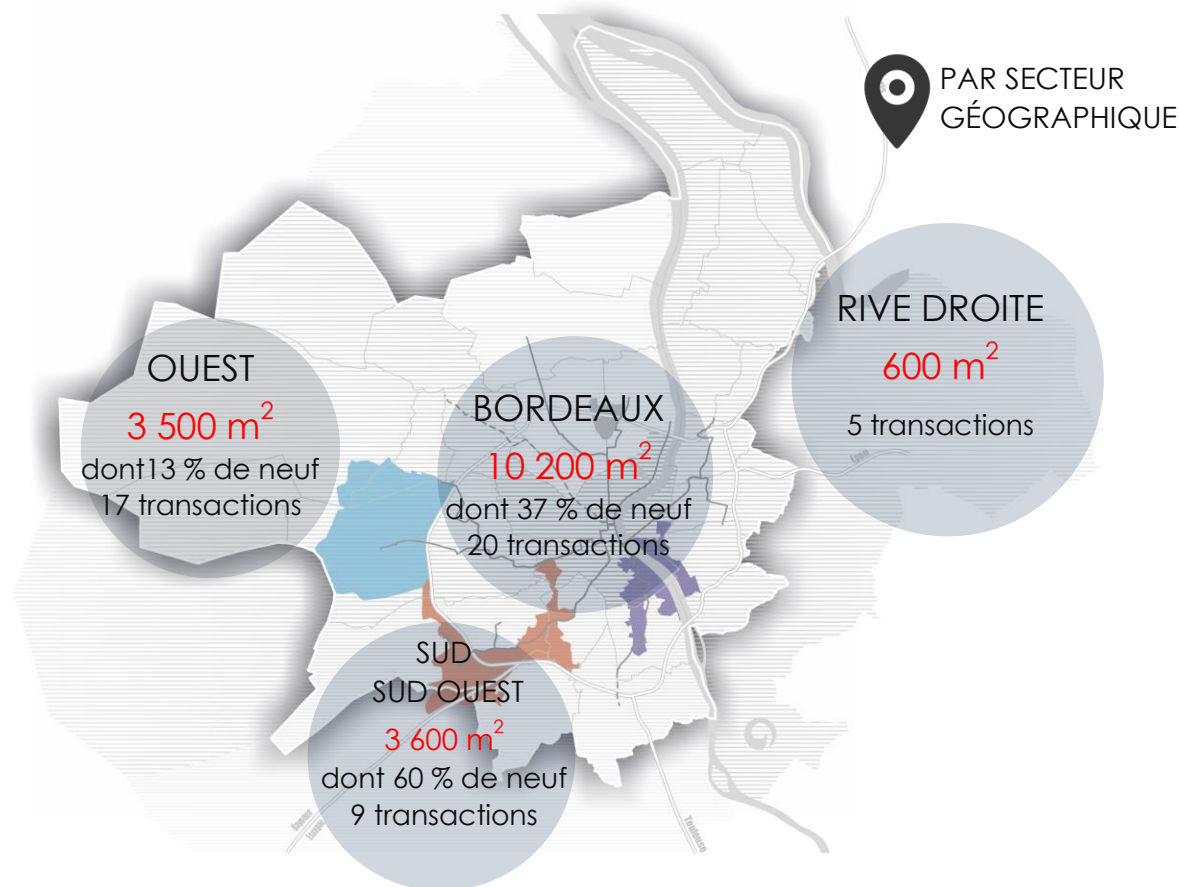
**La répartition géographique évolue**, la ville centre qui capte 57% du volume placé en progression de 57% par

rapport au trimestre 2020. En période incertaine, la ville centre continue de connaître un niveau de transaction élevé du fait des utilisateurs plutôt issus du secteur public ou des professions libérales.

**En périphérie le secteur Ouest baisse légèrement de 15%**, là aussi les grandes entreprises gèlent leurs projets souvent plus vite, mais seront certainement les premières à se développer.

**Le secteur Sud Sud-Ouest connaît également une baisse, plus sensible de 33%**. Le neuf reste majoritaire, un rééquilibrage s'effectuera certainement dans les prochains mois.

À noter la faiblesse du secteur de la Rive Droite et l'absence du secteur Nord.





# Les bureaux

1<sup>er</sup> trimestre 2021

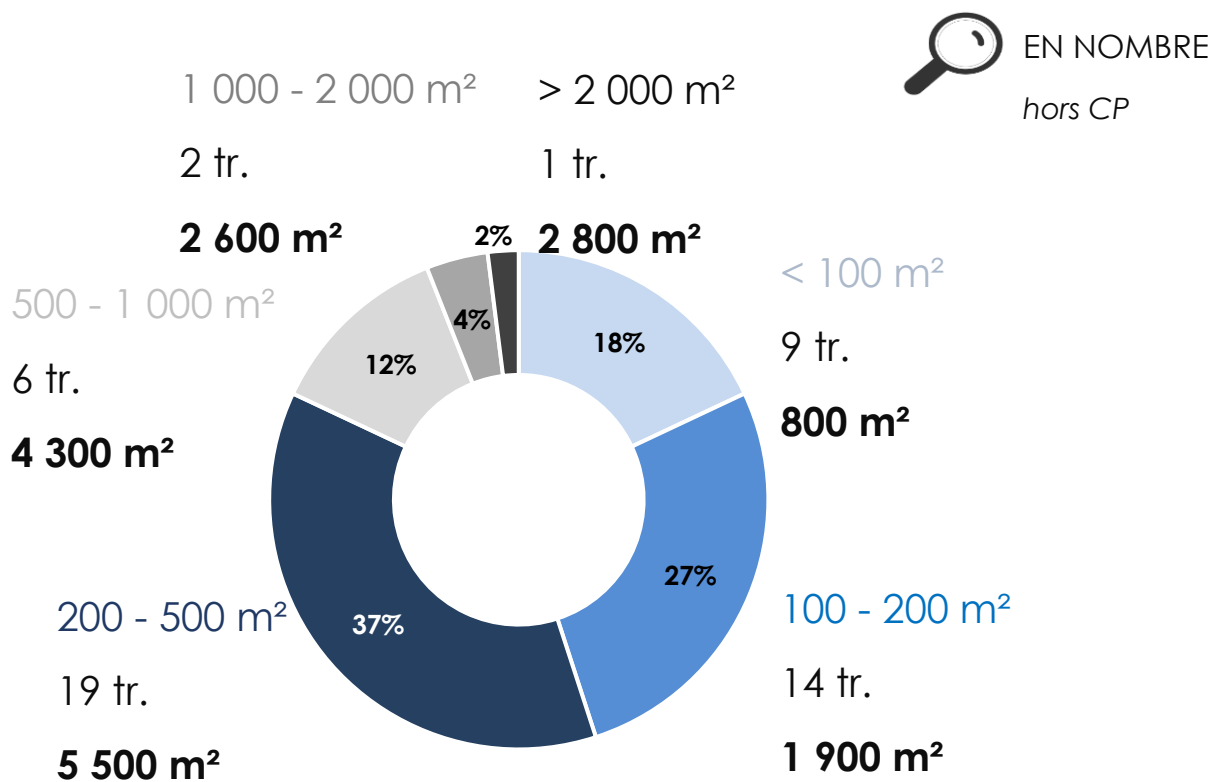
## Hausse de la moyenne des transactions

Ce trimestre, les transactions du cœur du marché inférieur à 500 m<sup>2</sup> représentent 82% de la demande placée.

À noter la faiblesse des transactions supérieures à 1000 m<sup>2</sup> qui devraient connaître une croissance pour les prochains trimestres.

La moyenne des transactions est en hausse à 350 m<sup>2</sup> contre 262 m<sup>2</sup> au T1 2020.

### LES TRANSACTIONS





# Les bureaux

1<sup>er</sup> trimestre 2021

## L'offre disponible à 1 an reste stable

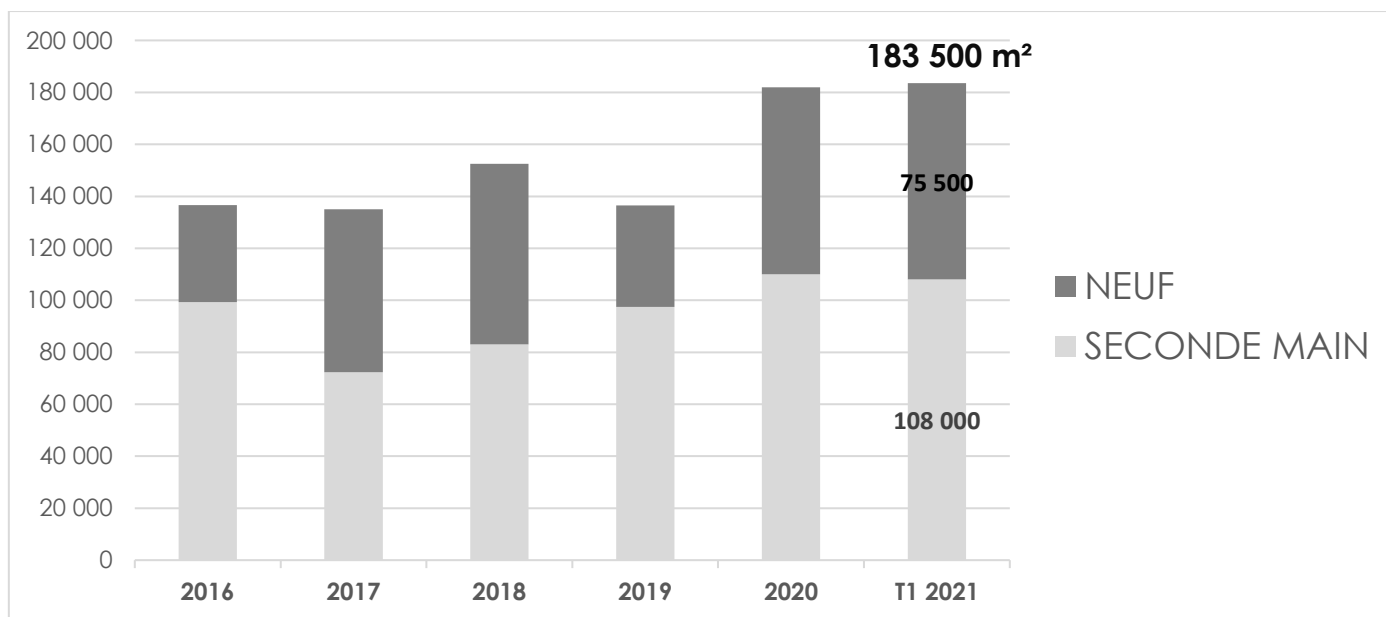
**L'offre disponible à 1 an reste stable** après une forte augmentation en fin d'année 2020 avec un taux de vacance de 6,5% en territoire d'équilibre.

**Les bureaux neufs sont à un niveau de 75 500 m<sup>2</sup>** répartis sur les trois territoires majeurs de la Métropole. Le centre-ville offre 31 000 m<sup>2</sup> et l'Ouest 24 000 m<sup>2</sup>.

En Seconde main, l'offre disponible représente 108 000 m<sup>2</sup>.

Les progressions notables d'offres disponibles sont sur les secteurs de périphérie, notamment l'Ouest et le Sud Sud-Ouest.

## OFFRE DISPONIBLE À 1 AN : ÉVOLUTION DE L'OFFRE À 1 AN DEPUIS 2016





# Les bureaux

1<sup>er</sup> trimestre 2021

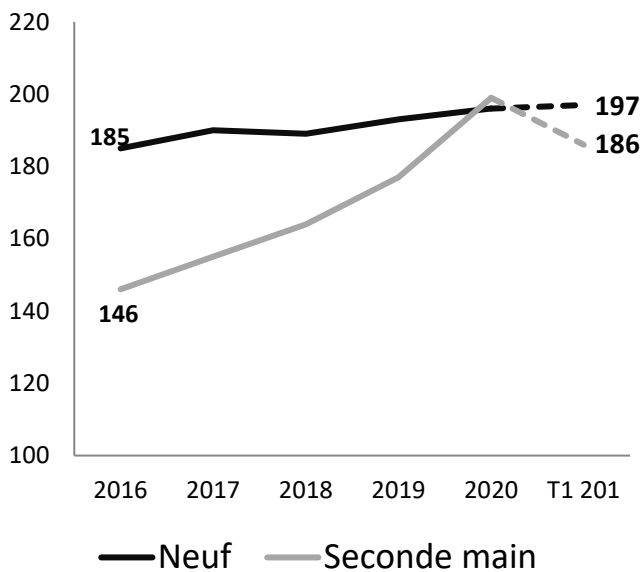
## Les valeurs locatives

**Les valeurs en centre-ville** en seconde main reviennent à un niveau plus cohérent par rapport au marché s'établissant à 186 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an. Les valeurs locatives des produits neufs progressent légèrement à 197 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an.

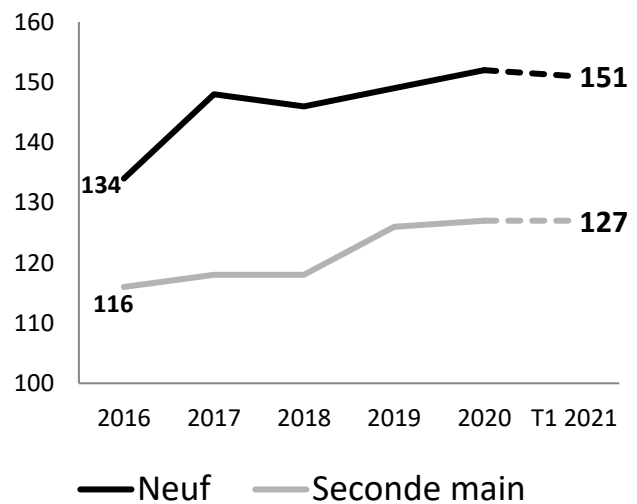
**Le Loyer Prime en neuf est de 215 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an** et la valeur Top est de 270 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an.

**En périphérie, la stabilité est de mise.** Les produits neufs s'échangent en moyenne à 151 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an et ceux de seconde main à 127 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an. Néanmoins, nous parlons de valeurs moyennes pour l'ensemble de la périphérie et selon les secteurs nous observons quelques disparités.

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



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



VALEUR PRIME	215
VALEUR TOP	270

VALEUR PRIME	160
--------------	-----