

BORDEAUX
MÉTROPÔLE

Année
immobilière

2019



Marché des bureaux, des locaux d'activités
et des entrepôts de l'agglomération bordelaise



L'OIEB

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 (CCIBG).

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.



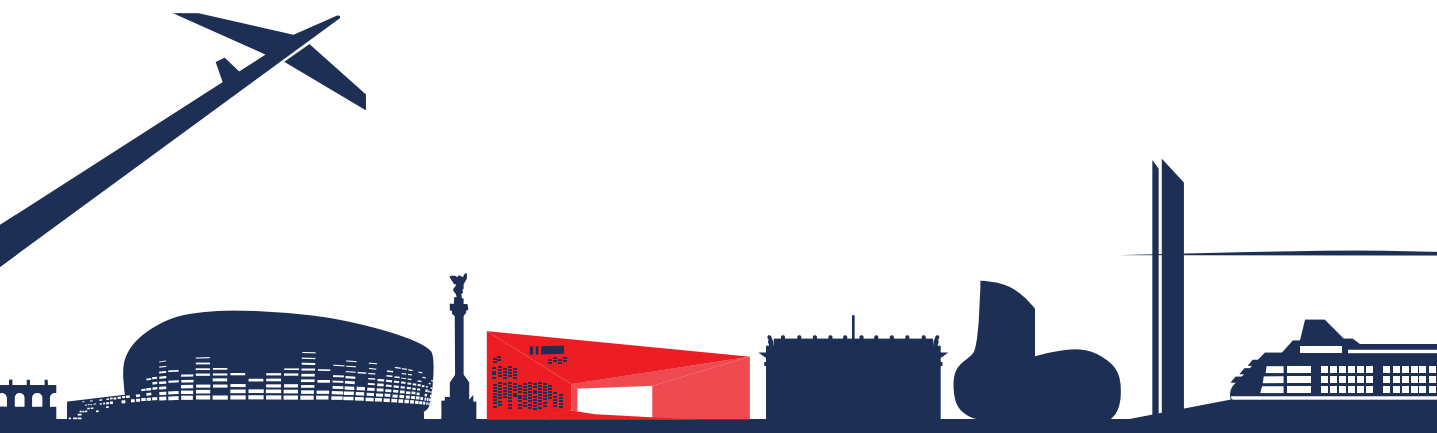
Pour plus de renseignements,
rendez-vous sur notre site internet

www.bordeaux-immobilier.org

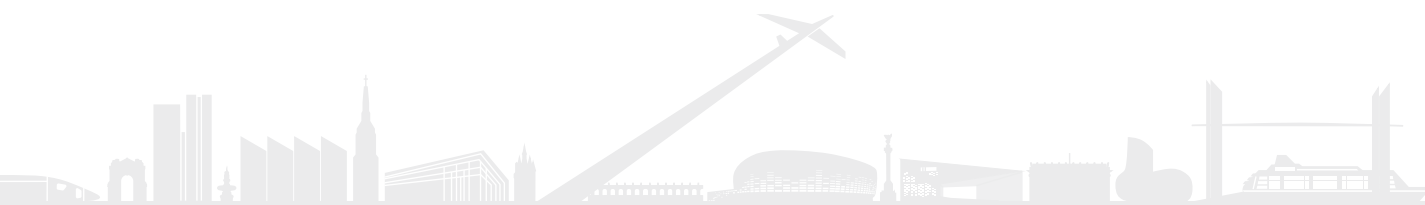


L'ANNÉE IMMOBILIÈRE 2019

Cette édition de l'année immobilière est l'occasion de synthétiser les chiffres de l'année 2019, de s'arrêter sur les grands événements de notre métropole et de suivre les évolutions du marché.



Paris gagnés !



LE MOT

du président



Simon de Marchi
Président de l'OIEB

4

2019. Une année de bilan.

Et quel bilan ! En dix ans, Bordeaux s'est littéralement transformée en prenant les traits d'une métropole attractive et en mouvement. Capitalisant sur ses atouts historiques et culturels et misant sur la croissance, elle a opéré un changement d'échelle incroyable !

Les grands chantiers de la décennie qui s'achève - Bassins à Flot, Bastide Niel, Opérations d'Intérêt National (Euratlantique) et Métropolitain (Aéroparc & Inno Campus),... - ont permis à Bordeaux d'imprimer sa nouvelle marque en entraînant dans son sillage un vaste territoire. N'en déplaise à ceux qui considèrent que tout va trop vite, rappelons que ce rythme soutenu, nous l'avons appelé de nos vœux, car il est synonyme certes de performances, mais il est aussi le symbole d'une ville qui accueille, s'ouvre, se diversifie.

Grandir est une richesse. Nous avons les bonnes bases. De beaux sujets. Encore nous fallait-il confirmer et affirmer notre capacité à faire et à bien le faire !

Les chiffres de l'immobilier d'entreprise sont des indices de la santé économique du territoire et aussi

les révélateurs de son potentiel. C'est pour cela que nous y attachons de l'importance. Et ces chiffres n'ont jamais été aussi hauts. Pour les 20 ans de l'Observatoire, Patrice Dupouy, alors Président, plaisantait sur le « Moi, Président de l'Observatoire, je ferai de Bordeaux un marché d'entreprise de 200 000 m² par an ». Il se pourrait bien que cela s'appelle une prophétie auto-réalisatrice.

Ces bons chiffres ne doivent pas nous faire oublier les défis qui s'imposent à nous. 2020 s'annonce comme la décennie de la transition. Nous devons faire preuve de créativité, d'agilité pour produire un immobilier adapté à un monde de l'entreprise en pleine évolution et soucieux de son environnement. Nous y sommes déjà entrés de plain-pied : les tours bois, les réductions de stationnement, la mesure de l'empreinte carbone des opérations, la mixité des fonctions, la réversibilité des usages, etc. Les grands projets ont permis de challenger nos pratiques.

L'avenir doit nous permettre de produire un immobilier d'entreprise du lien, de la couture, des passerelles, pour que Bordeaux demeure une métropole à la fois tendance et exemplaire !

LES GRANDES OPÉRATIONS 2019

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

RETOUR SUR LA RENCONTRE INVESTISSEURS 2020

Zoom sur la rencontre p.12-15

L'INVESTISSEMENT 2019

Chiffres clés et principales transactions p.16-17

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Chiffres clés et périmètre d'observation p.18-19
 Statistiques 2019 p.20-25
 Programmes neufs p.26-33

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

Chiffres clés et périmètre d'observation p.34-35
 Statistiques 2019 p.36-39
 Programmes neufs p.40-43

LES MEMBRES DE L'OIEB

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

CHIFFRES CLÉS

2019

BUREAUX
 313 TRANSACTIONS
 201 000 m² DE DEMANDE PLACÉE
 136 500 m² D'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN
 TAUX DE VACANCE 5%

LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS
 158 TRANSACTIONS
 234 000 m² DE DEMANDE PLACÉE
 303 000 m² D'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN

INVESTISSEMENT
 € 384 M€ INVESTIS
 TAUX «PRIME» BUREAUX 4,5%
 POUR LE NEUF CENTRE VILLE

LES GRANDES OPÉRATIONS 2019



BORDEAUX
MÉTROPOLE

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

6

BORDEAUX EN CHIFFRES



POPULATION

BORDEAUX : **252 042** habitants
BORDEAUX MÉTROPOLE : **783 081** habitants
ÉVOLUTION : **+55 800** habitants (2011-2016)



EMPLOI

BORDEAUX MÉTROPOLE : **407 163** emplois
ÉVOLUTION : **+8 000** emplois salariés privés (2017-2018)



ENTREPRISES

NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS D'AU MOINS 1 SALARIÉ
2016 : **25 605**
2017 : **29 274**
2018 : **29 319**
2019 : **31 418**



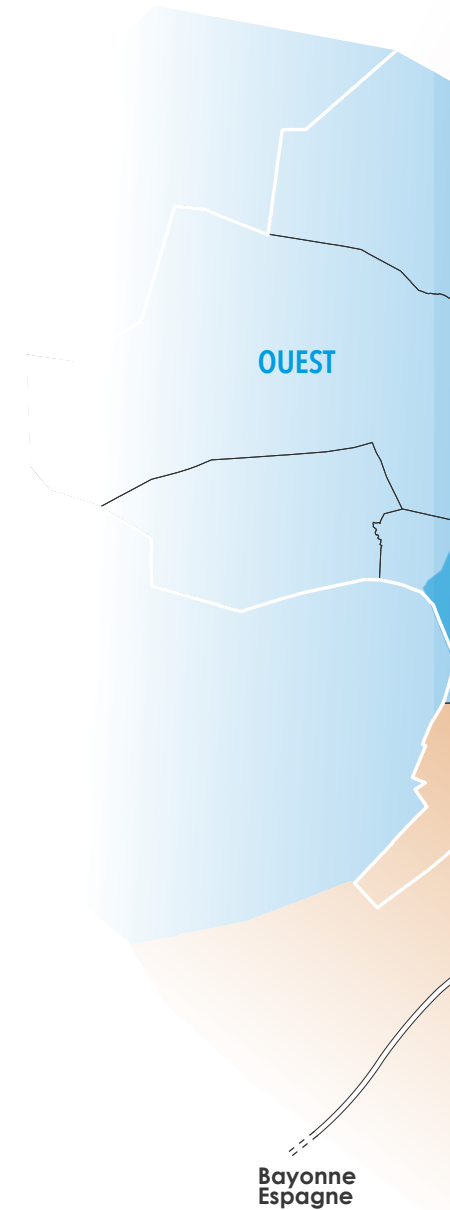
PIB

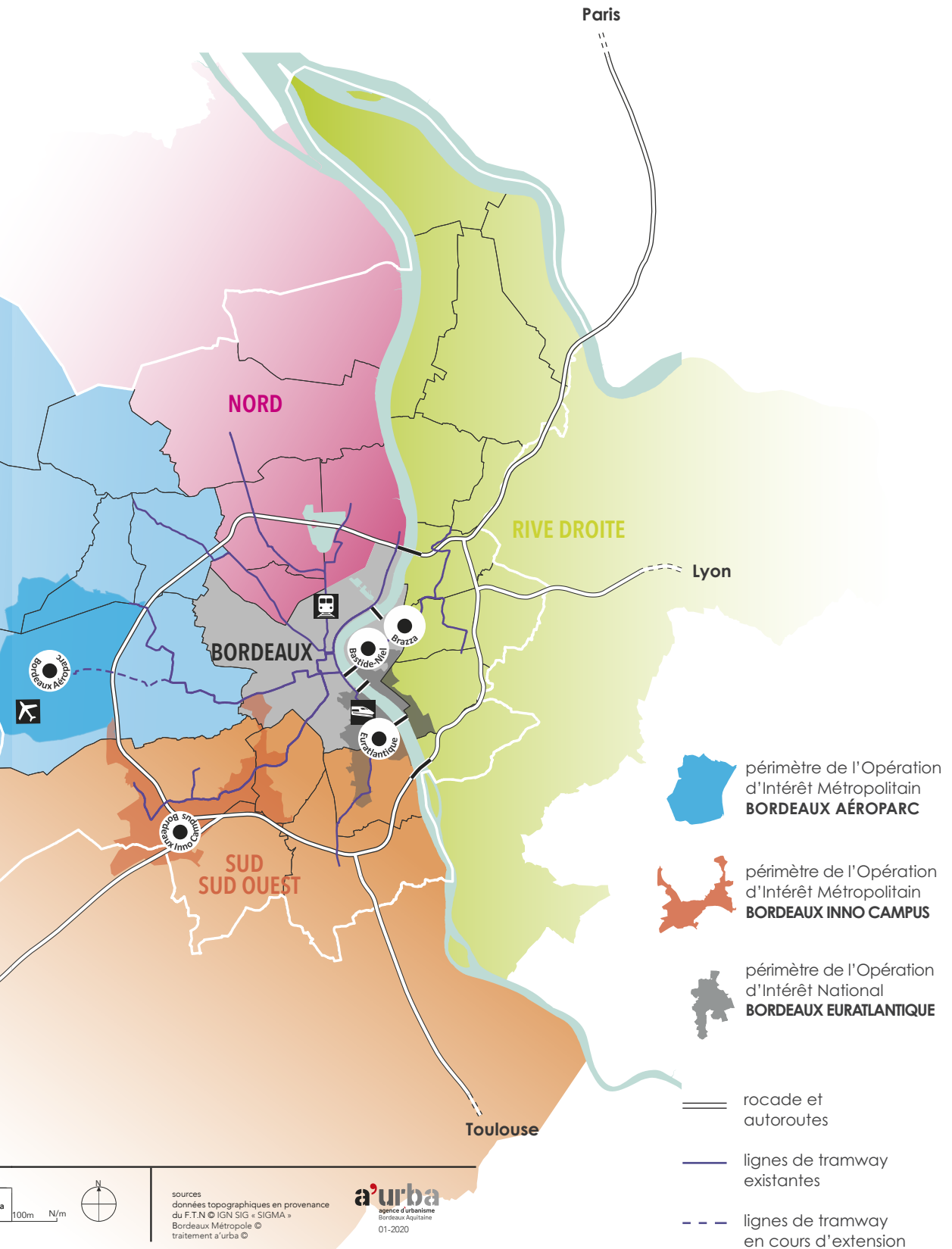
PIB NOUVELLE AQUITAINE 2017
28 800 €/habitant

Sources Insee RP 2011-2016 emploi total et Acofos 2017-2018 évolution de l'emploi salarié privé

Source Insee Sirene

Source Eurostat 2017





ZOOM SUR LES GRANDES OPÉRATIONS

■ BORDEAUX EURATLANTIQUE



© Atelier Philippe Caumes

Chiffres clés

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

Livraisons

QUAI 8.2 (phase 2)
TOUR INNOVA

Arrivées

COWORKING SPACES
SANOFI
FRENCHTECH BORDEAUX
Autres entreprises et
Start-up à la cité numérique



Les importantes réalisations de l'année 2019 ont conforté la place de l'Opération d'Intérêt National dans le paysage métropolitain, régional et national. C'est un territoire reconnu pour son développement et ses innovations.

Autour de la Gare Saint-Jean (2h05 de Paris), se développent plusieurs quartiers d'identité affirmée et de la programmation mixte. Les quartiers Armagnac, Amédée Saint Germain, Ars, Belvédère, et Deschamps incluent des logements, des bureaux, des équipements, des services, des espaces publics et des espaces nature.

De nombreuses entreprises ont déjà fait le choix d'Euratlantique pour se développer ou s'implanter à Bordeaux. Elles s'appuient principalement sur le tertiaire supérieur et sur le numérique, mais aussi sur l'économie créative et les éco-entreprises, en articulation avec les autres pôles économiques de l'agglomération.

OIM BORDEAUX AÉROPARC



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.

Le territoire accueille aujourd'hui environ 44 000 emplois, dans les domaines du tertiaire, de l'industrie aéronautique/spatial/défense, du BTP...

L'objectif est de pouvoir accueillir 10 000 nouveaux emplois dans le grand quartier de l'aéroport requalifié, rendu accessible par le tramway et le bus à haut niveau de services, au milieu des arbres.

Cela passe par le développement d'environ 30 opérations d'aménagement, publiques et privées, et par un plan d'actions « soft » (services aux entreprises et aux salariés, mise en réseau des acteurs et des ressources...).

OIM BORDEAUX INNO CAMPUS



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

Sur 1 500 hectares, le projet Bordeaux Inno Campus (BIC) s'appuie sur les atouts exceptionnels des principaux campus universitaires et sites 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.

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 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.

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

ZOOM SUR LES GRANDES OPÉRATIONS

■ BRAZZA



Chiffres clés

- 4 950 logements
- 9 000 habitants
- 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

Enseignes

- MOB HÔTEL
- STANDARD HÔTEL
- UCPA
- LA BELLEVILLOISE
- POINT P
- ELISE ATLANTIQUE

10

Au pied du pont Jacques Chaban-Delmas en rive droite de la Garonne, sur 53 hectares en cœur d'agglomération, Brazza est un quartier paysage favorisant les relations entre l'humain et la nature. Il se caractérise également par le retour à une mixité urbaine au profit de la proximité, de l'appropriation et de l'identification.

L'opération d'aménagement de Brazza est conduite par Bordeaux Métropole en urbanisme négocié avec une taxe d'aménagement majorée.

Les programmes économiques développés à Brazza offrent des locaux innovants permettant une flexibilité et une réversibilité, que ce soit pour les activités productives comme pour les bureaux dont les surfaces sont très diversifiées. Brazza vient également prolonger les Bassins à Flot par une offre de tourisme et loisirs complémentaire et d'échelle métropolitaine.

Une première phase est en cours de développement avec la commercialisation de 30 400 m² de surface de plancher (SP) de loisirs-hôtellerie-restauration-commerce, 27 000 m² SP d'artisanat et 18 000 m² de bureaux.

■ BASTIDE NIEL

Chiffres clés

- 35 hectares
- 13 hectares d'espaces publics dont 30% végétalisés
- 3 400 logements
- Environ 10 000 habitants et usagers à terme

Premières livraisons

- HÔTEL EKLO
 - Hôtel économique de 128 chambres
 - Siège social EKLO, situé rue Abadie
- ESPACES PUBLICS
 - Première tranche de travaux réalisée



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

La ZAC Bastide Niel est inscrite dans un territoire vaste de la rive droite, allant de l'opération 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.

L'éco-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 : 2 groupes scolaires, une crèche, un gymnase, une salle polyvalente et des équipements sportifs de proximité.

Cet aménagement présente une ambition forte en terme de développement durable, traduite dans un projet urbain très innovant. Bordeaux Métropole a confié l'opération à la SAS d'aménagement Bastide Niel, avec Winy Maas, les architectes de MVRDV et le paysagiste Rémi Salles.

RENCONTRE 04.02.2020

INVESTISSEURS



12

BORDEAUX

2010 - 2020

Paris gagnés !

L'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole et la Chambre de Commerce et d'Industrie Bordeaux Gironde ont organisé le 4 février 2020, à Paris, en présence de Nicolas Florian, maire de Bordeaux et Vice-Président de Bordeaux Métropole, une rencontre à destination des investisseurs immobiliers nationaux, sur le thème « Bordeaux / Paris gagné(s) ! »

Ce rendez-vous annuel, désormais incontournable, est destiné à démontrer la dynamique économique et urbaine de notre territoire. Il est réalisé avec le concours de l'ensemble des membres de l'Observatoire à l'appui de ses partenaires institutionnels historiques,

que sont principalement Bordeaux Métropole, l'a-urba, l'EPA Bordeaux-Euratlantique et Invest'in Bordeaux. Notre rencontre investisseurs porte le label «Bordeaux Magnetic».

Pour illustrer la dynamique métropolitaine qui s'est opérée ces 10 dernières années, la parole a été donnée à des utilisateurs emblématiques de notre territoire. A la fois acteurs du développement économique de la métropole bordelaise et de la production en immobilier d'entreprise, ils témoignent de leurs choix d'implantation : **morceaux choisis**.

Le symbole de Bordeaux, c'est la Garonne : un fleuve toujours en mouvement, reflet de la dynamique de la ville !



© Frédéric Guy

Jérôme TERPEREAU

Président du directoire
CEAPC

« Nous avons été les premiers à investir le quartier Euratlantique en 2017. (...) Bordeaux est une ville en mouvement permanent et nous avons à cœur d'accompagner cette dynamique localement. (...) La proximité de la gare Saint-Jean a été un élément déterminant dans notre stratégie de localisation. (...) Le bureau idéal est bien-sûr éco-responsable et respecte à la fois ses utilisateurs et son environnement. (...) Le bureau de demain est non seulement un lieu où l'on ira travailler, mais également un lieu qui saura s'adapter aux nouvelles formes de travail. »

CEAPC ■ Une relation historique avec Bordeaux ■ Première agence implantée à Bordeaux en 1819 ■ Nouveau siège social installé en 2017 dans le quartier Euratlantique



Gilles FONBLANC

Secrétaire Général
Président ARIANEGROUP SAS
Président de l'association BAAS

ARIANEGROUP ■ Groupe international de 9 000 salariés
■ 3 500 salariés sur la Métropole bordelaise

« Nous réalisons d'importants investissements dédiés aux nouveaux outils de production. (...) Nous avons inauguré sur la commune du Haillan une usine du futur baptisée B-line (B comme Bordeaux) dans laquelle nous fabriquons les éléments de la nouvelle fusée Ariane 6. »

Le lieu emblématique de Bordeaux est pour nous le Port de la Lune : il fait écho à nos activités d'exploration lunaire.

Ce qui est important, c'est que le produit immobilier vous ressemble !



Trang PHAM

Directrice du plan
de développement régional
THALES

« Nous sommes au cœur d'un écosystème extrêmement riche : start-up, PME innovantes, etc. (...) Sur le périmètre de l'Aéroparc, nous sommes au contact de nombreux partenaires et clients, et nous travaillons en étroite collaboration avec les collectivités territoriales. (...) L'innovation a été le maître mot de notre projet immobilier. Nous avons cherché à créer des espaces flexibles et modulaires qui favorisent les échanges internes et avec l'extérieur. »

THALES ■ Société implantée sur la métropole bordelaise depuis près de 45 ans ■ 80 000 personnes dans 68 pays ■ Dont 2 700 collaborateurs à Mérignac sur 60 000 m²

RENCONTRE 04.02.2020

INVESTISSEURS



« Nous cherchions un lieu d'implantation au contact de la nature ; nous l'avons trouvé sur la commune de Cestas. (...) Notre bâtiment est un véritable hub industriel et commercial. (...) Nous avons reconfiguré nos locaux en intégrant la problématique environnementale. Nous pensons à des solutions de réutilisation des déchets pour produire de l'énergie. »

Charly PAIRAUD

Directeur Adjoint VDLV

VDLV ■ Société créée en 2012 par Vincent Cuisset ■ Installée à Cestas avec 9 000 m² dédiés à la production

Nous sommes vraiment bien chez nous ! Le bureau idéal, c'est ici, à quelques pas de Bordeaux, son centre ville, son offre de restaurants, etc.

14

L'immobilier se doit d'être à la fois agile et modulaire car nos organisations évoluent rapidement.



Emmanuel GRENIER
PDG CDISCOUNT

« Nous sommes implantés au cœur du secteur des Bassins à Flot. (...) Nous avons à la fois apporté notre dynamisme et profité de la dynamique de développement de la ville de Bordeaux. (...) Nous voyons de nombreux grands noms de la tech française s'installer autour de nous, ainsi que tout un réseau de start-up. (...) L'accessibilité de nos bâtiments est un critère essentiel. Nous n'avons pas de parkings, mais nos bureaux sont bien desservis en transports collectifs et de nombreux collaborateurs se déplacent en vélo ou en trottinette. »

CDISCOUNT ■ Société créée en 1998 ■ Implantée nationalement
■ Siège social à Bordeaux avec 17 000 m² de bureaux

BORDEAUX

2010 - 2020



Matthieu FOUQUET
Secrétaire Général, DRH
ONE POINT

« On a choisi Bordeaux, on ne nous l'a pas imposé ! (...) Nous avons trouvé ici tout un écosystème de formations pour pouvoir répondre à notre besoin de croissance et recruter les compétences technologiques, méthodologiques et métiers. (...) À Bordeaux, l'accompagnement est extraordinaire pour pouvoir continuer à se développer. (...) L'attractivité de Bordeaux ne se dément pas, elle ne cesse de croître. (...) L'environnement est magnifique et les rénovations sont d'une qualité exceptionnelle. (...) Chaque année, plusieurs dizaines de collaborateurs nous demandent un mouvement sur notre site bordelais. »

ONE POINT ■ Entreprise de conseil en transformation numérique créée il y a 15 ans ■ 300 M€ de CA aujourd'hui ; 1 Md € de CA attendu dans quelques années ■ 350 emplois créés à Bordeaux ; +300 d'ici deux ans ■ 30 000 m² de bureaux à Bordeaux

Nous avons choisi Bordeaux pour trois raisons : l'attractivité, le bassin d'emploi, le beau !

Si nous souhaitons protéger les générations futures, nous devons être soucieux de la démarche environnementale sur nos bâtiments.



Franck ALLARD
Président FILHET ALLARD

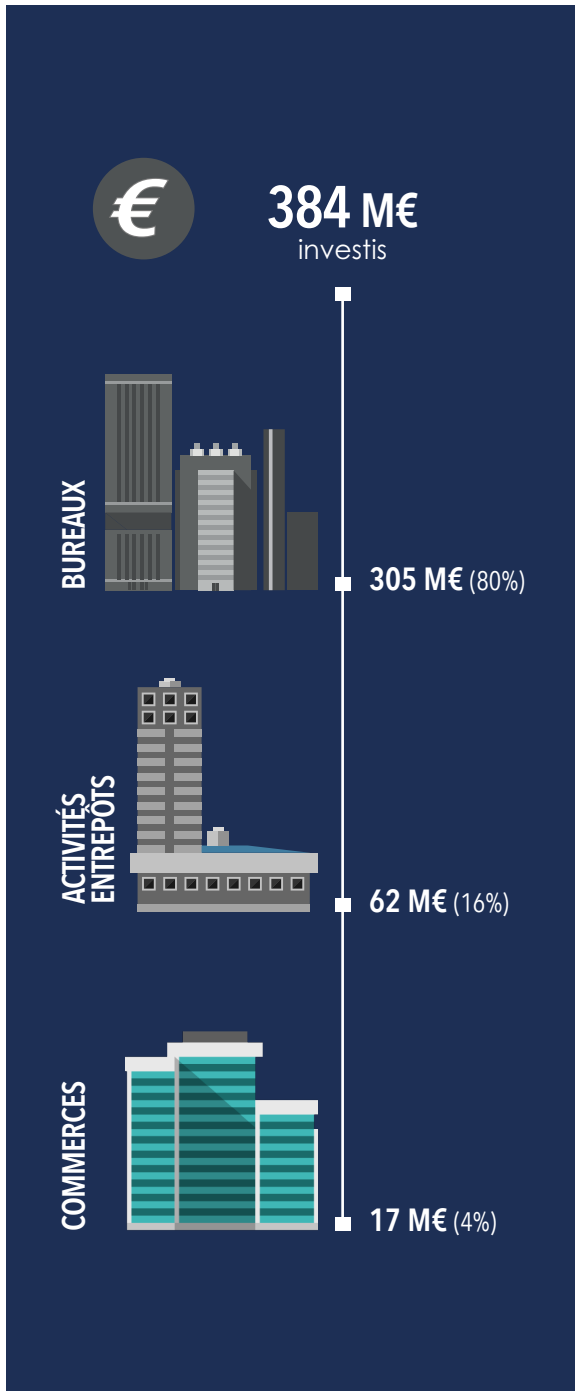
« Nous avons fait le choix de nous implanter sur la commune de Mérignac pour des questions d'espaces mais surtout de proximité avec l'aéroport. (...) Nous recherchons des bureaux à la fois lumineux et au cloisonnement évolutif afin de s'adapter à nos besoins. »

FILHET ALLARD ■ Société bordelaise de 1 400 personnes ■ Implantée à Mérignac avec 20 000 m² de bureaux et 55 000m² de terrain

Paris gagnés !

L'INVESTISSEMENT 2019

16



EN CHIFFRES

■ Pour l'année 2019, 384 M€ ont été investis en immobilier d'entreprise. Ce montant est légèrement en retrait par rapport à 2018 (412 M€) qui a été une année exceptionnelle.

■ L'écart entre ces deux années est dû au faible montant investi en commerces (17 M€ en 2019 contre 52 M€ en 2018). À l'instar de la demande placée en bureaux, le volume investi dans cette classe d'actifs a constitué un nouveau record avec 305 M€.

■ Ces 305 M€ ont été investis en 29 transactions, soit une valeur moyenne d'environ 10 M€ par actif. Plus de la moitié de ce volume concerne des ventes de programmes en VEFA et plusieurs opérations ont été réalisées en blanc, ce qui confirme la confiance des investisseurs en la dynamique du marché bordelais.

■ Le volume investi en entrepôts maintient quant à lui son niveau de l'année précédente et témoigne de l'appétit toujours plus grand des investisseurs pour ce type d'actifs.

	BUREAUX BORDEAUX	BUREAUX PÉRIPHÉRIE	LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS
PRIME	4,50 %	5,20%	7,00 %
NEUF	4,50 % à 5,00 %	5,20 % à 6,00 %	7,00 % à 8,00 %
SECONDE MAIN	5,00 % à 6,50 %	5,50 % à 7,00 %	8,00 % à 8,50 %

TAUX DE RENTABILITÉ NET ACQUÉREUR (AEM)

LES PRINCIPALES TRANSACTIONS

*Estimation

TRIBEQUA environ 40 M€*



Vendeur : BNP Promotion
Acquéreur : SCPI BNP Paribas REIM
Surface : 11 282 m² - Neuf

LES TROIS TOURS



Vendeur : Duval
Acquéreur : SCPI
Surface : bureaux 4 000 m²,
commerces 2 000 m² - Neuf

BORDEAUX

HYPERION environ 14 M€*



Vendeur : Eiffage
Acquéreur : Foncière INEA
Surface : 3 662 m² - Neuf

28 cours de l'intendance 26 M€*



Vendeur : Société Générale
Acquéreur : SCPI Sofidy
Surface : 3 500 m² - Ancien

ATIKA environ 15 M€*



Vendeur : LNC
Acquéreur : SCPI
Surface : 6 678 m² - Neuf

BORDEAUX

LE FERRY environ 14,5 M€*



Vendeur : BMG
Acquéreur : SCPI La française AM
Surface : 4 700 m² - Neuf

SIGMA environ 10 M€*



Vendeur : Groupe Duval
Acquéreur : Foncière Magellan
Surface : 3 500 m² - Neuf

SAGE environ 6,5 M€*



Vendeur : Cromwell
Acquéreur : SCPI Perial
Surface : 3 000 m²

MÉRIGNAC

CŒUR BERSOL environ 10 M€*



Vendeur : Redman
Acquéreur : SCPI Deltager
Surface : 3 200 m² - Neuf

PESSAC

LE CENTAURE environ 15 M€*



Vendeur : Nexity
Acquéreur : SCPI Midi 21
Surface : 4 900 m² - Neuf

LE HAILLAN

FORUM DU LAC environ 10 M€*



Vendeur : Safran Immobilier
Acquéreur : Foncière Magellan
Surface : 3 500 m² - Neuf

BRUGES

LE MARCHÉ DES BUREAUX



STATISTIQUES 2019 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.



18

Exceptionnelle ! Aucun autre qualificatif ne saurait mieux résumer l'année immobilière du marché de bureaux en 2019. En franchissant la barre symbolique des 200 000 m², Bordeaux s'affiche dans le trio de tête des grandes métropoles régionales et confirme un statut de métropole dynamique et attractive.

Ce bond de 50 000 m² a été rendu possible par de grandes implantations. En effet, la Caisse des Dépôts et Dassault ont développé chacun des sujets de plus de 20 000 m² pour le déploiement de leurs activités. Si ces comptes propres sont de nature à hisser Bordeaux vers les premières marches du podium, ce qui fait le marché c'est aussi la multiplicité de transactions dans les secteurs de projets. Même si cette année le nombre de transactions passe de 343 à 313, leur taille moyenne hors comptes propres s'est relevée de 414 à 459 m², démonstration d'un tissu économique qui se consolide.

La part du neuf dans la demande placée est importante (45%). En nombre, c'est le segment des 200-500 m² qui affiche la part la plus significative (37% des transactions). Un chiffre qui fait toujours écho à la dynamique du tissu économique bordelais qui s'appuie sur les performances et les créations de PME, TPE et Start-up génératrices de forte valeur ajoutée.

Avec plus de 90 000 m², la ville centre représente presque la moitié de la demande placée et de belles signatures : Cdiscount, Luni, Thermo Fisher, etc. Toujours boostée par les Opérations d'Intérêt Métropolitain Aéroport et Inno Campus, la périphérie enregistre de jolies transactions. Ce contexte favorable agit sur les valeurs. Le « prime » se stabilise et s'affiche à 210 €/m². Les valeurs du neuf

s'établissent à 193 €/m² pour l'hypercentre et 149 €/m² pour les secteurs périphériques ; un écart centre/périphérie qui se retrouve sur la courbe des prix en seconde main qui atteignent 177 €/m² pour Bordeaux contre 126 €/m² en périphérie.

Autre fait marquant 2019, la baisse de l'offre disponible à un an sur les produits neufs quand celle sur les produits de seconde main augmente légèrement. Ce regard sur l'offre est à remettre en perspective en particulier par secteur géographique. Aujourd'hui ce sont surtout les secteurs Ouest et Bordeaux qui affichent les baisses les plus importantes quand le secteur Sud/Sud-Ouest progresse de près de 10 000 m².

L'équilibre offre/demande, s'il n'est pas rompu, nous invite à anticiper sur une année 2020 de renouvellement et de mises en chantier. De fait, la combinaison prix/raréfaction des produits pourrait contraindre l'accès aux secteurs les plus plébiscités en particulier pour les petites entreprises. D'où l'importance du dialogue et de l'engagement collectif pour soutenir le développement et la croissance de notre territoire.

Nous avons tout pour réussir et tenir la promesse Bordeaux, place d'avenir et d'investissement !

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

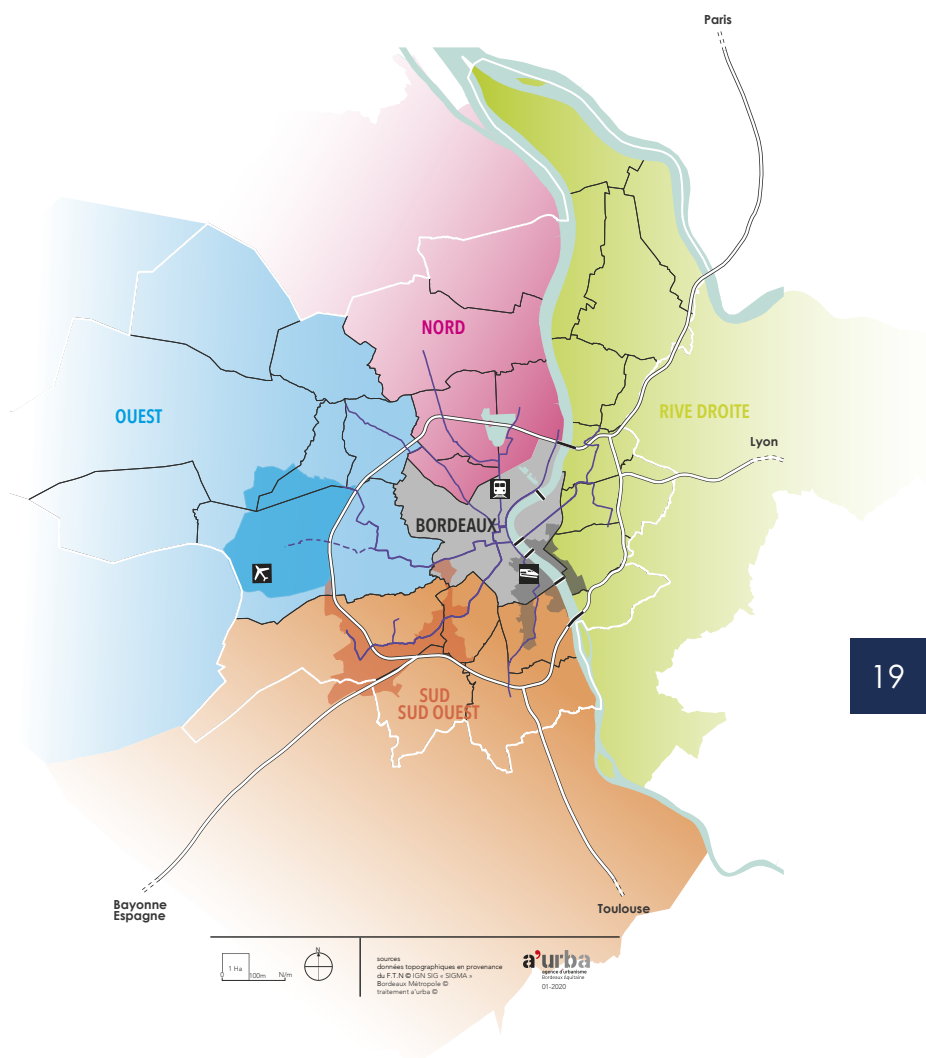
Le Haillan
Mérignac
St-Médard-en-Jalles

■ SUD/SUD-OUEST

Bègles
Gradignan
Pessac
Talence
Villenave d'Ornon

■ RIVE DROITE

(hors Bastide)
Cenon
Florac
Lormont
Tresses



19

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.

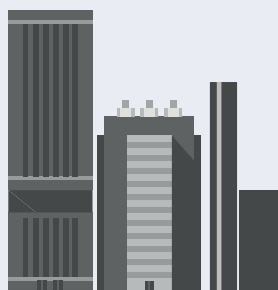
■ **Offre obsolète** : locaux qui ne sont pas louables en l'état, nécessitant des travaux de rénovation ou de mise en conformité dont le montant est > 50 % de la valeur de l'immeuble.

■ **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.

STATISTIQUES 2019

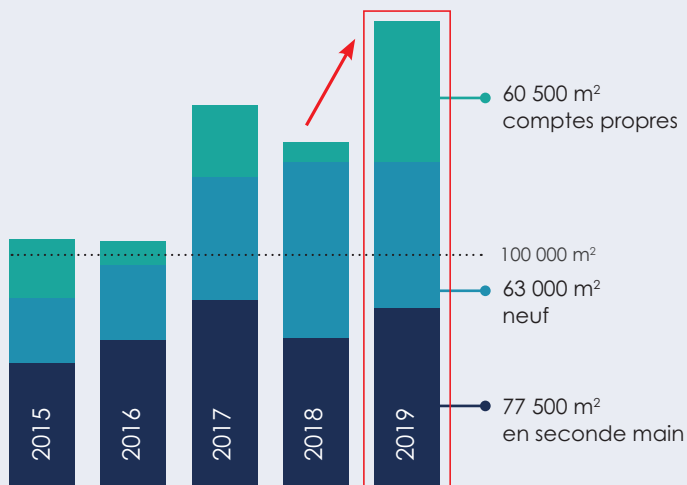


313 transactions
201 000 m²
de demande placée

MARCHÉ DES BUREAUX

- 9%
en nombre

+ 35%
en volume



ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DEPUIS 2015

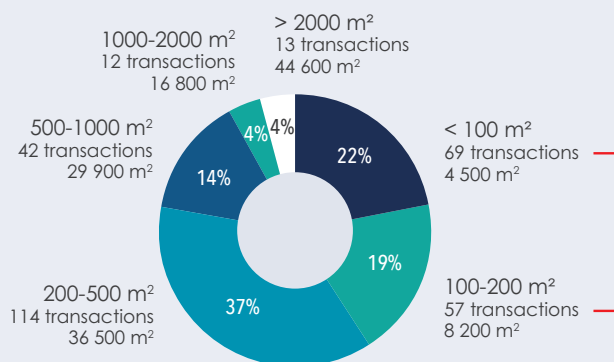
DEMANDE PLACÉE

■ Le volume placé progresse de 35 % par rapport à l'année 2018 pour atteindre un niveau historique et dépasser le seuil symbolique de 200 000 m².

■ Pour la troisième année consécutive, la demande placée (hors comptes propres) s'établit à 140 000 m² (contre 80 000 m² les années précédentes), témoin d'un véritable changement d'échelle.

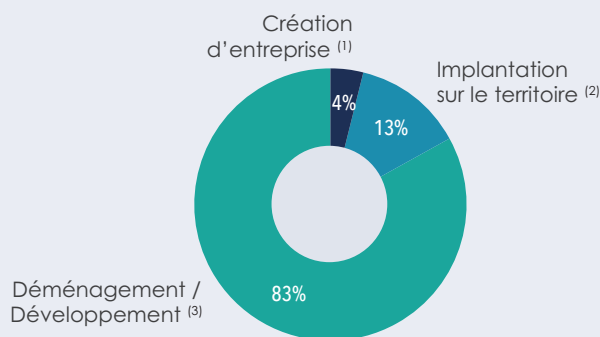
■ La part de la demande placée dans le neuf (comptes propres inclus) reste stable par rapport à l'année 2018 (60%).

■ Six comptes propres ont été comptabilisés pour un total de 60 500 m² : Caisse des Dépôts et Consignations, Dassault Aviation, 3IS, Safer, Faye, TBWA.



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS en nombre - hors comptes propres

Moyenne des transactions : 459 m²
Médiane des transactions : 255 m²



MOTIVATION DES TRANSACTIONS selon la surface - hors comptes propres

⁽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).

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

■ 78% des transactions, en nombre, correspondent à des produits de surface inférieure à 500 m².

■ Le segment 200-500 m² enregistre la plus forte évolution, par rapport à 2018. Il représente 37% des transactions (contre 27% en 2018).

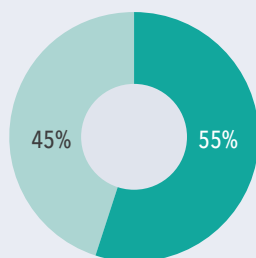
■ 25 transactions supérieures à 1 000 m² ont été comptabilisées en 2019 (hors comptes propres). Elles représentent 44% du volume total.

■ Conséquence d'un volume record et d'un plus faible nombre de transactions que l'année précédente, la moyenne progresse pour s'établir à 459 m².

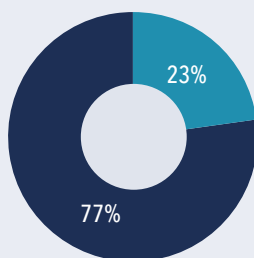
■ Caractériser les transactions selon les besoins du preneur permet de distinguer ce qui relève d'une dynamique économique exogène (création d'entreprise et implantation sur le territoire) ou endogène (déménagement et développement d'entreprise déjà installée sur le territoire). L'essentiel des surfaces commercialisées (83%) correspond à des mouvements internes à l'agglomération bordelaise.

STATISTIQUES 2019

55% des volumes de transaction hors comptes propres sont de seconde main



NEUF
SECONDE MAIN



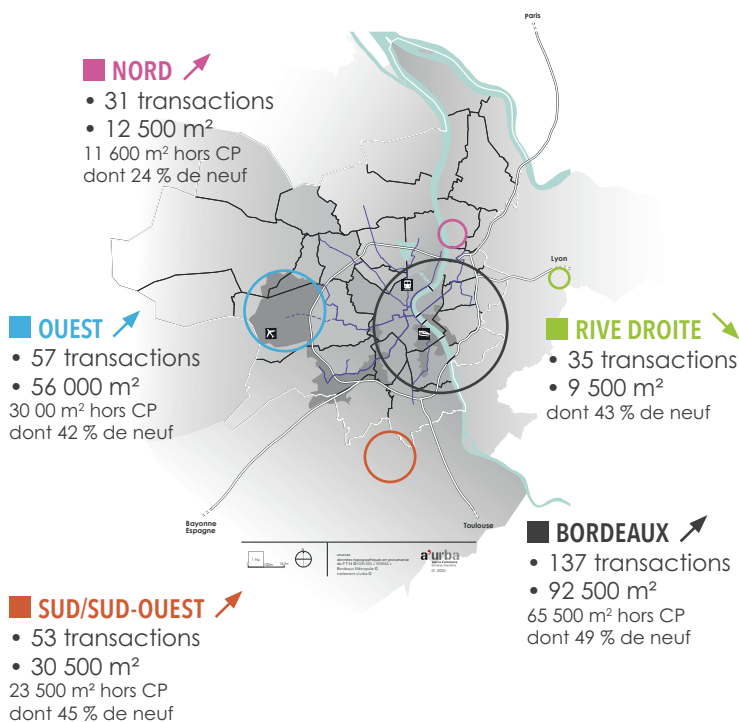
SURFACE LOUÉE
SURFACE VENDUE

RÉPARTITION PAR TYPE DE PRODUIT

(hors comptes propres)

■ La partition neuf (45%) / seconde main (55%) opère son rééquilibrage, signe d'un parc tertiaire qui se modernise. Le marché de bureaux reste à dominante locative (77% des surfaces transactées).

22



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

■ Le secteur de Bordeaux représente 46% de la demande placée de l'agglomération. La moitié des surfaces transactées correspond à des produits neufs, essentiellement dans les secteurs Euratlantique et Bassins à Flot.

■ Porté par le compte propre Dassault Aviation, le secteur Ouest cumule un quart de la demande placée en 2019.

■ La Rive Droite est le seul secteur géographique qui affiche une baisse des volumes transactés par rapport à l'année précédente.

■ Le secteur Sud/Sud-Ouest affiche une augmentation en lien notamment avec l'installation d'entreprises sur les actifs situés dans la partie béglaise d'Euratlantique.

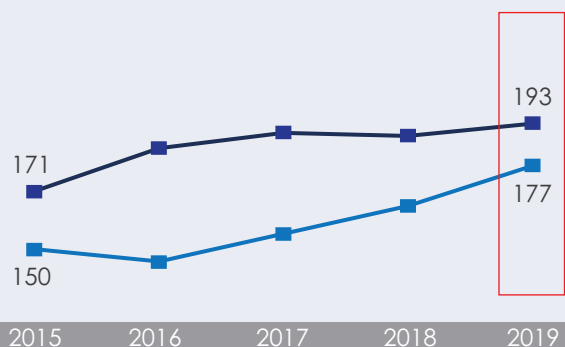


VALEURS LOCATIVES

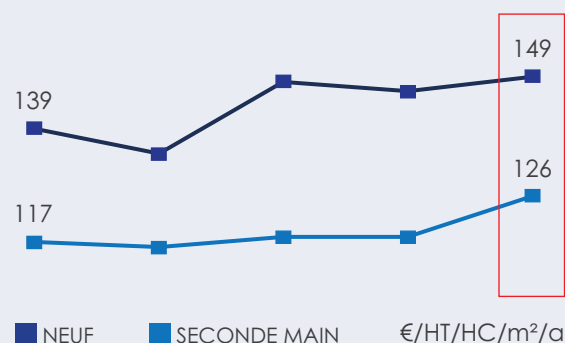
■ Les valeurs locatives sont en hausse. Pour les produits neufs, elles découlent de la mise sur le marché de produits de nouvelle génération. Pour les produits de seconde main, elles sont le reflet d'une raréfaction de l'offre en centre-ville et de la remise sur le marché d'actifs plus récents en périphérie.

■ Centre ville :
Valeur Top : 320 €/HT/HC/m²/an
Valeur Prime : 210 €/HT/HC/m²/an

■ Périphérie :
Valeur Top : 200 €/HT/HC/m²/an
Valeur Prime : 160 €/HT/HC/m²/an



CENTRE-VILLE



PÉRIPHÉRIE

■ NEUF ■ SECONDE MAIN €/HT/HC/m²/an

	PRODUITS NEUFS	PRODUITS SECONDE MAIN
BORDEAUX	193	177
NORD	160	123
RIVE DROITE	158	133
SUD/SUD OUEST	147	118
OUEST	145	131

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

■ Les valeurs locatives, des produits neufs comme de seconde main, progressent dans l'ensemble des secteurs géographiques de l'agglomération bordelaise. Cette progression ne signifie pas l'équivalence entre les secteurs. S'il y a une relative homogénéité sur les valeurs neufs, en revanche les écarts sont plus forts concernant la seconde main. Par exemple, on relève un écart de près de 60 € entre Bordeaux et le Sud/Sud-Ouest. En revanche, l'échelle est plus pincée entre périphéries allant de 118 €/m² à 133 €/m² soit un écart de 15 €.

STATISTIQUES 2019

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

■ NORD

1. BRUGES

■ SMABTP 1 917 m²

■ FINEDUC Ionis Groupe 1 903 m²

■ OUEST

7. MÉRIGNAC

■ DASSAULT Aviation 25 800 m²

■ BNP 6 019 m²

■ PARTEDIS 3 554 m²

■ THALES Services 2 885 m²

■ ESPORT Gaming School 2 600 m²

■ UGAP 1 500 m²

8. LE HAILLAN

■ ACTUAL Invest 2 560 m²

■ SUD-OUEST

5. BÈGLES

■ 3IS 5 200 m²

■ ONEPOINT 3 000 m²

6. PESSAC

■ LA BANQUE POSTALE 2 485 m²

■ BORDEAUX

2. BASSINS À FLOT

■ CDISCOUNT 3 885 m²

3. CENTRE

Chartrons

■ NOW Coworking 3 500 m²

■ LUNI 1 311 m²

Meriadeck

■ BORDEAUX MÉTROPOLE 3 782 m²

Triangle d'or

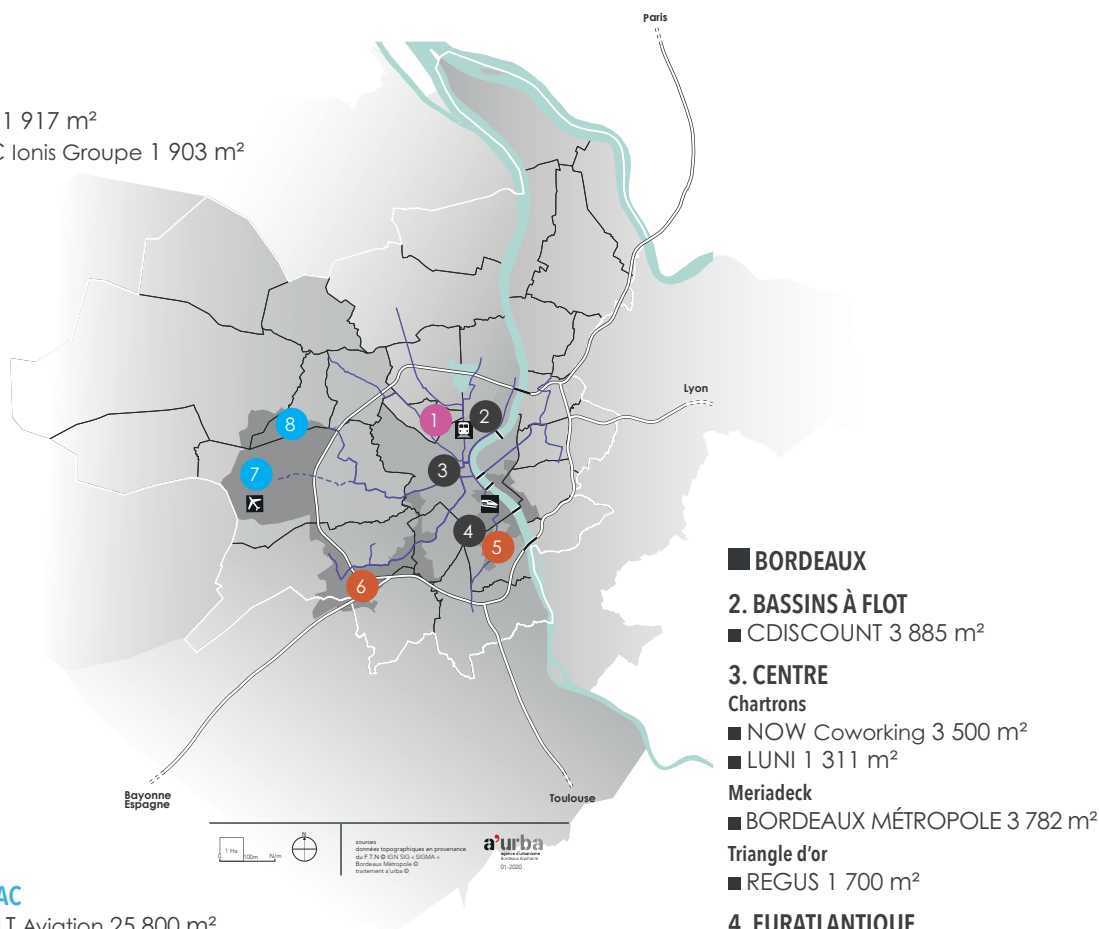
■ REGUS 1 700 m²

4. EURATLANTIQUE

■ CAISSE DES DÉPÔTS ET
CONSIGNATIONS 27 000 m²

■ SERVICES DE L'ÉTAT 5 041 m²

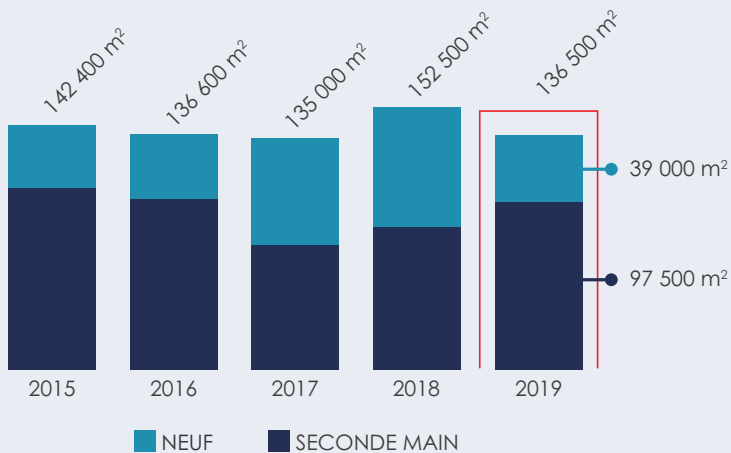
■ THERMO FISHER 2 764 m²





OFFRE DISPONIBLE À 1 AN

ÉVOLUTION DE L'OFFRE DEPUIS 2015



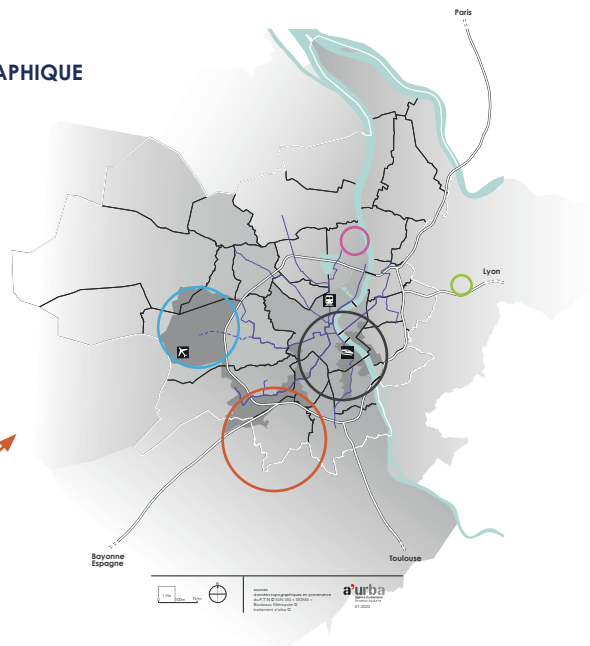
■ En baisse par rapport à l'année précédente, l'offre se caractérise par une faible part de produits neufs qui représentent moins du tiers des surfaces disponibles à 1 an. Le délai d'écoulement est inférieur à 12 mois de commercialisation.

■ L'offre se polarise sur les trois secteurs géographiques les plus attractifs qui comptent chacun environ 40 000 m² de surfaces disponibles (Bordeaux, Ouest et Sud/Sud-Ouest). Plus faible, l'offre des secteurs Nord et Rive Droite semble être en adéquation avec le volume de demande placée annuelle.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

■ **OUEST** =
• 35 500 m²
dont 9 % de neuf

■ **SUD/SUD-OUEST** ↗
• 42 000 m²
dont 43 % de neuf

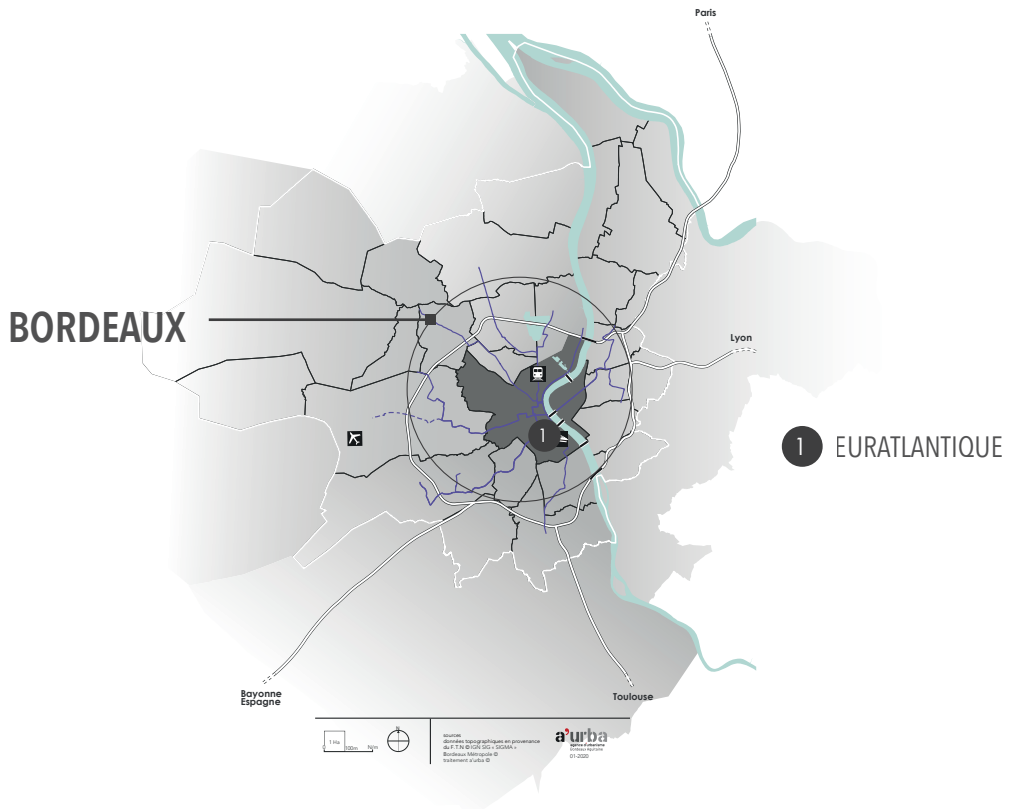


■ **NORD** ↗
• 14 000 m²
dont 19 % de neuf

■ **RIVE DROITE** ↘
• 7 000 m²
dont 15 % de neuf

■ **BORDEAUX** ↘
• 38 000 m²
dont 37 % de neuf

LES PROGRAMMES NEUFS



26



ATIKA
 5 605 m² (surface totale du projet)
 Location
 Disponibilité T2 2021

EURATLANTIQUE



BELVÈDÈRE
 5 000 m² (surface totale du projet)
 Location
 Disponibilité 2022



COEUR DE GARONNE

3 402 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité 2022



HYPERION

3 673 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité T4 2020



PERSPECTIVE

4 585 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité immédiate



QUAI 8.2

29 000 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité immédiate



TOUR INNOVA

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

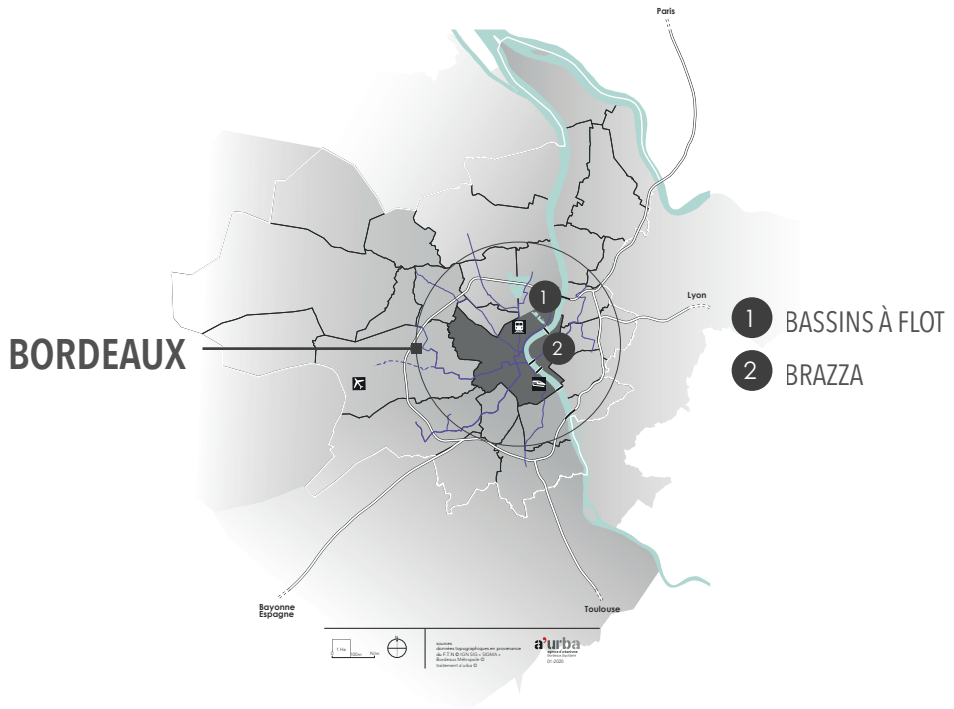


TRIBEQUA

10 621 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité T3 2021

EURATLANTIQUE

LES PROGRAMMES NEUFS



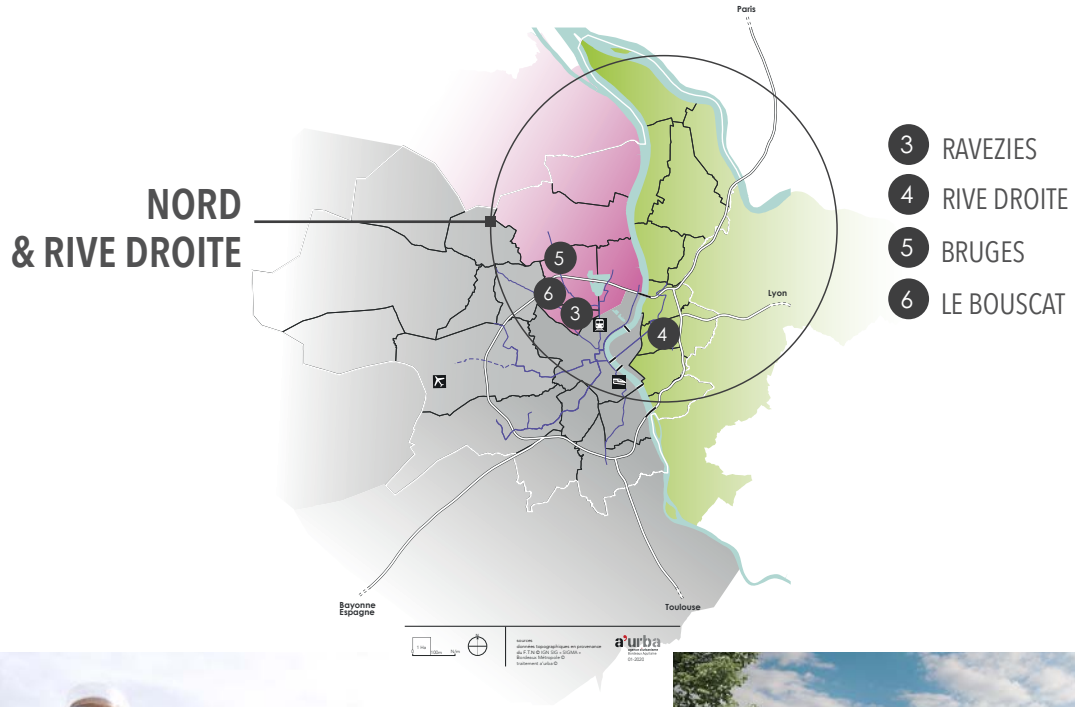
BASSINS À FLOT

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



BRAZZA

ILÔT BRAZZA
4 320 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité 2021-2022



ITER
11 000 m² (surface totale du projet)
Vente - Disponibilité T2 2022

RAVEZIES



ÉVOLUTION
5 608 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité T1 2021

BRUGES



SEQUOIA
4 620 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité immédiate

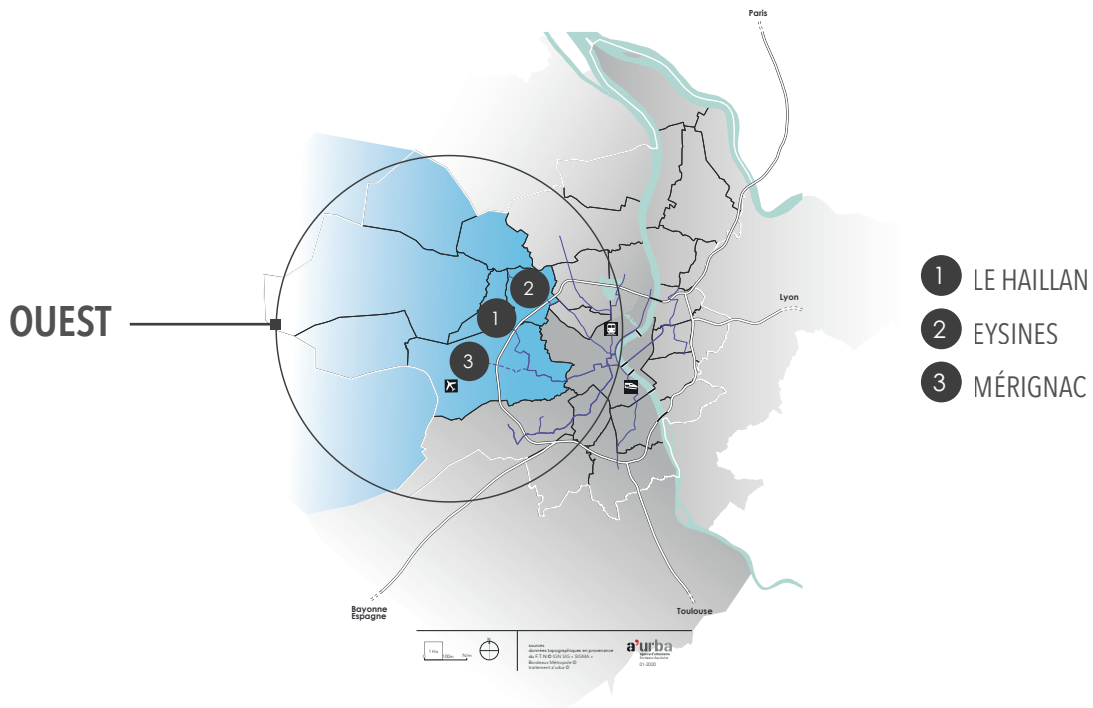
RIVE DROITE



ALLURE
2 221 m² (surface totale du projet)
Location - Disponibilité T4 2020

LE BOUSCAT

LES PROGRAMMES NEUFS



30



GALILÉO

2 310 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 14 mois après accord



LA GRAVADE

5 293 m² (surface totale du projet)
Vente/Location
Disponibilité immédiate

EYSINES



PARC D'ACTIVÉS SILVA

2 054 m² (surface totale du projet)
Vente
Disponibilité T3 2021



45 ÈME PARALLÈLE

29 550 m² (surface totale du projet)
Vente/Location
Disponibilité 2021

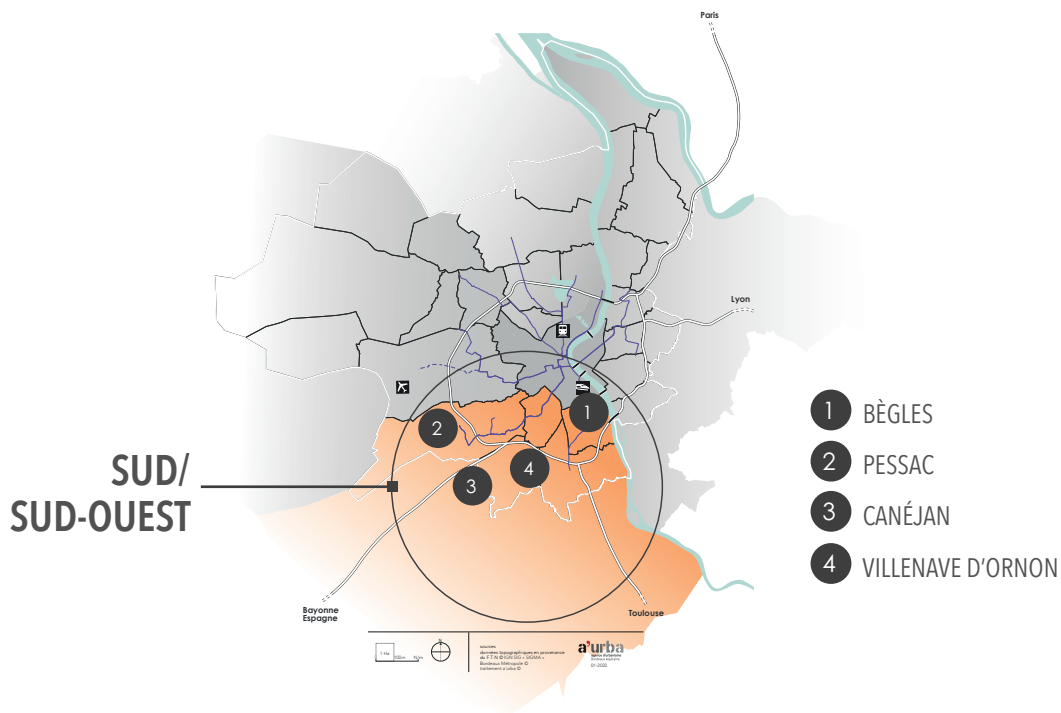
MÉRIGNAC



SIGMA

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

LES PROGRAMMES NEUFS



32



CITÉ NUMÉRIQUE

27 000 m² (surface totale du projet)

Vente/Location

Disponibilité immédiate

BÈGLES



PARC NEWTON

4 068 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité T2 2021

Le marché des bureaux



CŒUR BERSOL

7 380 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité T1 2021



AVENUE ROGER LAPEBIE

1 509 m² (surface totale du projet)
Vente
Disponibilité T4 2020

VILLENAVE D'ORNON



VIVEO

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

PESSAC



TÔ

4 344 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité Fin 2020



WOOD OFFICE

2 480 m² (surface totale du projet)
Vente
Disponibilité T1 2021

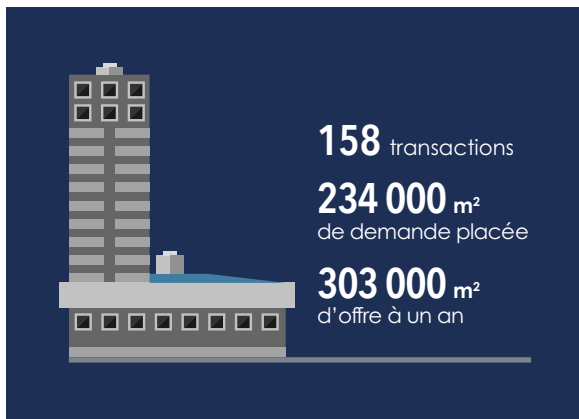


LE STADIUM

3 444 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité S2 2020

CANÉJAN

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS



STATISTIQUES 2019 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.



34

234 000 m², 158 transactions, deux chiffres qui situent Bordeaux toujours en tête des métropoles régionales en matière de production et de logistique. Sabena Technics, Grands Chais de France, Agri 33 et Hermès figurent parmi les plus grands volumes de transactions.

Le secteur Sud/Sud-Ouest est toujours celui qui enregistre le plus fort niveau de transactions en nombre et en volume, dépassant les 80 000 m² et les 50 transactions. L'Ouest reste un terrain d'implantation majeur ; 20% des entreprises ont choisi de s'y installer.

Classiquement, le marché reste majoritaire en «activités» avec 135 transactions. La part de la seconde main est élevée mais plus du tiers de la demande placée s'est fait dans le neuf.

Quant à lui plus timide que l'année précédente, le marché d'entrepôts reste porté par quelques belles opérations de classe A ou en compte propre. Originalité 2019, la part de vente dépasse celle du produit locatif, indice d'une patrimonialisation et d'un ancrage qui s'affirment des entreprises bordelaises.

Les valeurs locatives se stabilisent et progressent légèrement sur les produits classés «activités» de seconde main, témoignant de la forte attractivité du territoire.

L'offre à un an augmente de 10 000 m² pour dépasser légèrement les 300 000 m². À eux seuls, les secteurs de la Rive Droite et du Sud/Sud-Ouest cumulent plus de 200 000 m². Cette offre se compose majoritairement d'actifs de seconde main qui ne répondent que partiellement aux besoins. Conscients de cette réalité,

les acteurs du territoire se mobilisent pour impulser un nouveau souffle. C'est par exemple le cas de Bordeaux Métropole et de ses partenaires qui lancent en 2019 la deuxième édition de l'appel à manifestation d'intérêt AIRE (Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre) en vue d'une production immobilière innovante et qualitative, à destination des petites structures économiques.

Notre territoire attire et soutient les filières à fort potentiel autour de l'aéronautique, du vin, des industries du luxe, de la grande distribution et des activités de R&D.

Notre marché monte en gamme et avec eux les exigences des entreprises. Si Bordeaux veut rayonner au-delà de ses frontières et renforcer sa position de hub, nous devons faire preuve d'ambition. Le renouvellement de l'offre, s'il est un formidable tremplin pour l'avenir, doit se combiner à la réalisation de nouveaux projets et à des cahiers des charges alliant capacité, agilité et durabilité. Nous avons les moyens de relever le défi, soyons créatifs !

Garder le leadership doit être une exigence. Le renouvellement de l'offre est un formidable levier pour dessiner ensemble le futur !

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

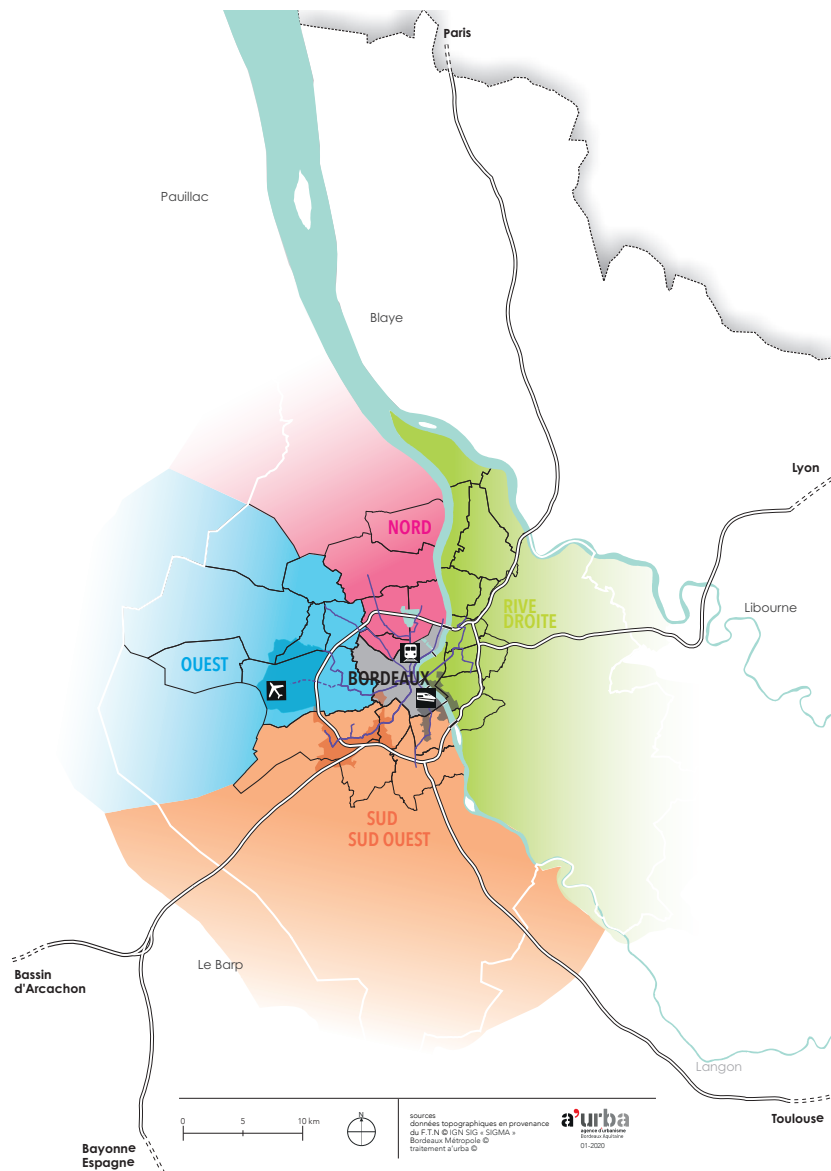
Mérignac
St-Médard-en-Jalles
Le Haillan

■ SUD/SUD-OUEST

Bègles
Villeneuve 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.

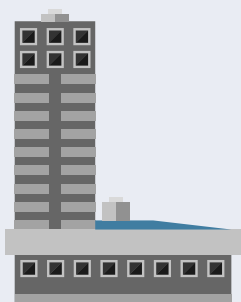
■ **Bâtiments d'activités** : bâtiments généralement indépendants destinés aux activités de production ou de petite distribution et permettant de regrouper toutes

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 %.

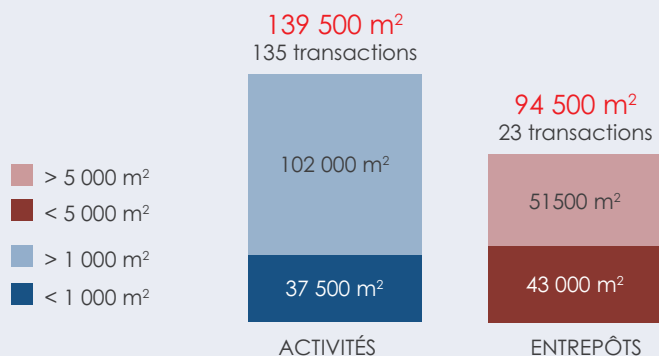
■ **Locaux mixtes** : immeubles en R+1, divisibles, avec une hauteur sous plafond comprise entre 3,5 et 5 mètres. Le rez-de-chaussée est souvent destiné à des activités légères, laboratoires, recherches... accès livraison camionnette. La proportion de bureaux et activités est généralement de 50/50.

STATISTIQUES 2019

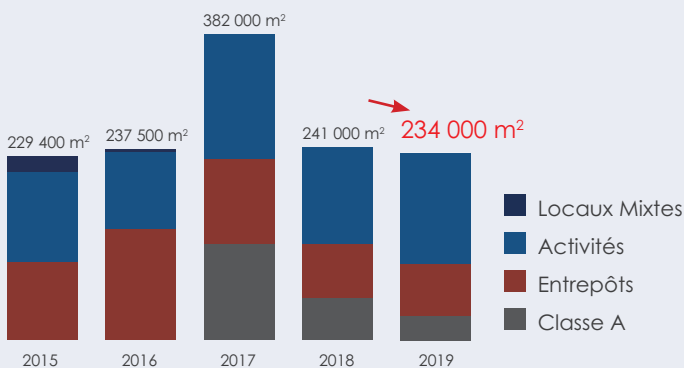


MARCHÉ DES LOCAUX ET DES ENTREPÔTS

158 transactions
234 000 m²
 de demande placée



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE PRODUIT



ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DEPUIS 2015 PAR TYPE DE PRODUIT

DEMANDE PLACÉE

■ En 2019, la demande placée s'établit à 234 000 m², consolidant la place de la métropole bordelaise dans le concert des marchés régionaux. Elle est principalement portée par les locaux d'activités (139 500 m²).

■ La surface moyenne des transactions en locaux d'activités (950 m²) progresse par rapport à l'année précédente (+15%), tandis que celle des entrepôts se stabilise (2 800 m²).

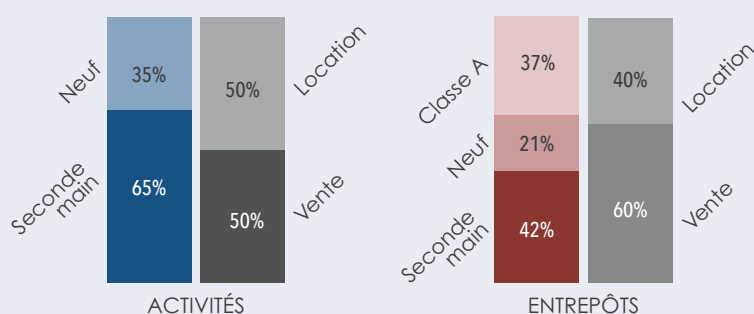
■ A l'exception de 2017, le niveau de la demande placée se positionne aux alentours de 230 000 m². En 2019, la faiblesse relative des produits de classe A est compensée par une hausse des volumes transactionnés en locaux d'activités.

■ Six comptes propres ont été comptabilisés : trois en activités pour 15 000 m² (Hermès, Agri 33 et Soc Hydro) et trois en entrepôts pour 14 000 m² (Sabena Technics, Api Distribution et Florian't Express).

Le marché des locaux d'activités et entrepôts



RÉPARTITION PAR TYPE DE PRODUIT hors comptes propres



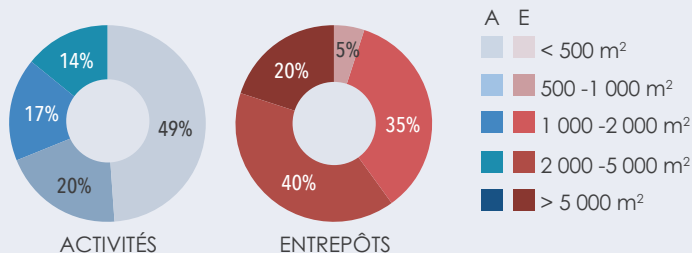
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS

Par type de produit

■ Près des 2/3 des transactions en locaux d'activités correspondent à des produits de seconde main, sur un marché à partition égale entre surfaces vendues et louées.

■ L'essentiel des surfaces transactées en entrepôts correspond à des produits neufs ou de classe A, les surfaces de seconde main ne représentant que 42% du total. Cette année, le marché d'entrepôts est plus orienté sur les ventes (60% des surfaces), à la faveur de quelques opérations d'envergure.

RÉPARTITION PAR TRANCHE DE SURFACE hors comptes propres

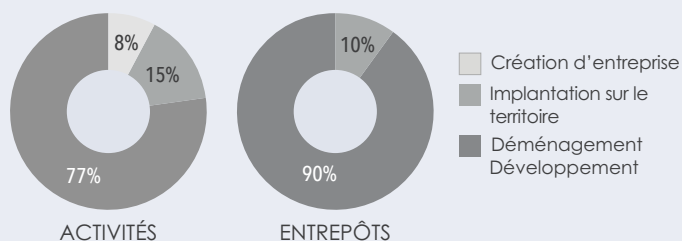


Par tranche de surface

■ Sur le marché des locaux d'activités, 1 transaction sur 2 correspond à des produits d'une surface inférieure à 500 m².

Sur celui des entrepôts, 40% des transactions concernent des produits d'une surface inférieure à 2 000 m². Seules 2 transactions sur 10 portent sur des bâtiments de plus de 5 000 m².

RÉPARTITION PAR MOTIVATION



En fonction de la motivation des transactions

■ Caractériser les transactions selon les besoins du preneur permet de distinguer ce qui relève d'une dynamique économique exogène (création d'entreprise et implantation sur le territoire) ou endogène (déménagement/développement d'entreprise déjà installée sur le territoire). A l'instar des tendances constatées sur le marché des bureaux, l'essentiel des surfaces commercialisées en entrepôts (90%) et, dans une moindre mesure, en locaux d'activités (77%), témoigne d'une dynamique endogène.

En nombre (transactions)

STATISTIQUES 2019

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Plus de la moitié de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts se localise sur des communes hors métropole, comme Arzac, Cestas, Canéjan ou Cadaujac.

Le secteur Sud/Sud-Ouest reste dominant et totalise 36% du volume de transactions de l'agglomération.

Le secteur Nord tire son épingle du jeu à la faveur notamment des premières commercialisations sur la commune d'Arzac.

38

■ NORD : 60 000 m²

26 transactions
E : 43 000 m² / A : 17 000 m²

1. BRUGES

- ALTERNATIVE Elec 4 500 m²
- GARANDEAU Matériaux 3 500 m²

■ OUEST : 51 500 m²

37 transactions
E : 19 500 m² / A : 32 000 m²

8. MÉRIGNAC

- SABENA Technics 10 000 m²
- MEDIAPOST 4 405 m²
- PARTEDIS 3 500 m²
- DUNE Construction 2 814 m²

9. SAINT JEAN D'ILLAC

- M+ Matériaux 4 000 m²

10. MARTIGNAS SUR JALLE

- LES ATELIERS DE YÈBLES 3 384 m²

■ SUD/SUD-OUEST : 83 500 m²

50 transactions
E : 30 000 m² / A : 53 500 m²

3. CADAUJAC

- DUBOS 4 625 m²

4. SAINT MÉDARD D'EYRANS

- GARNIER Industrie 3 100 m²

5. CESTAS

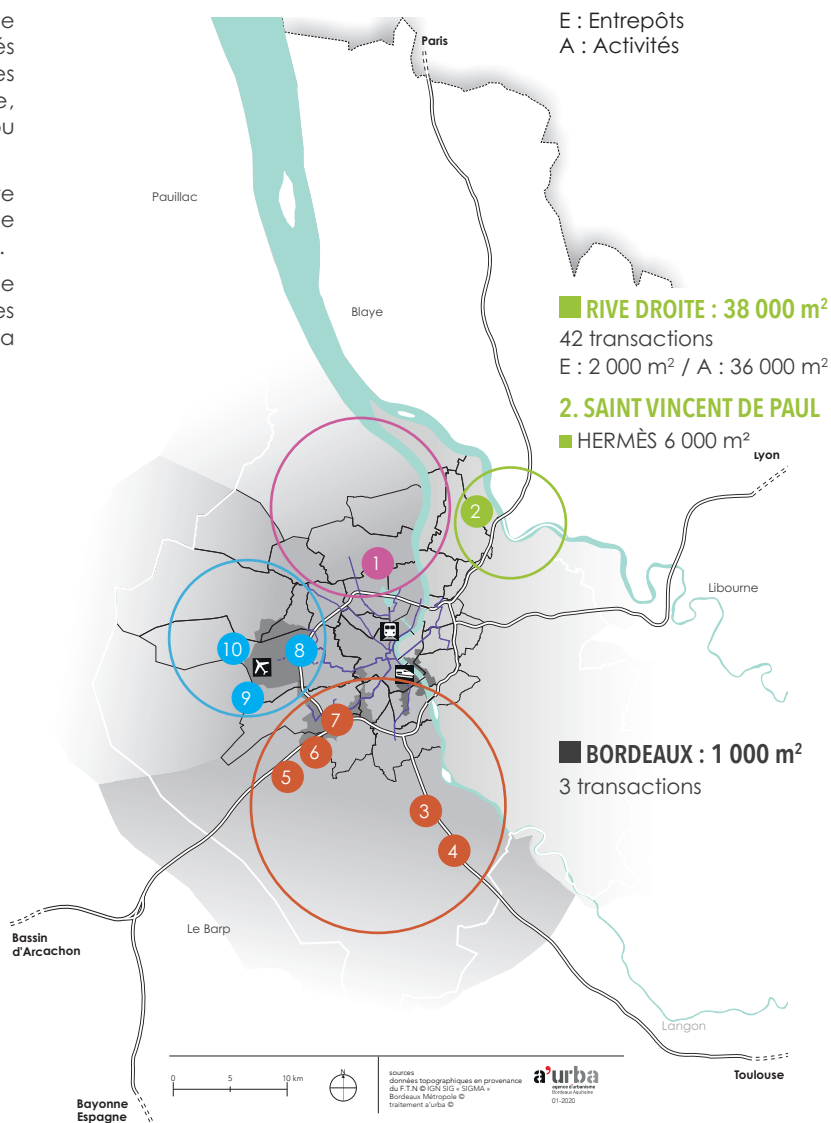
- GRAND CHAIS de France 6 000 m²
- AGRI 33 6 000 m²
- ASTIC Emballage 5 673 m²
- TR Express 3 000 m²

6. CANÉJAN

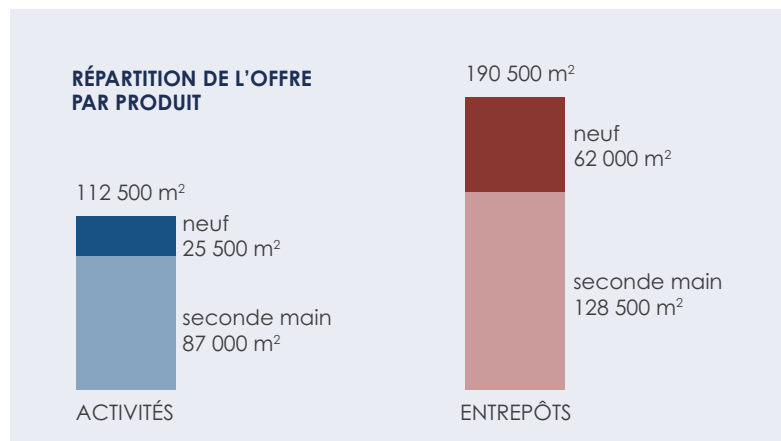
- HEPPNER 3 500 m²

7. PESSAC

- SERMA Energy 3 000 m²

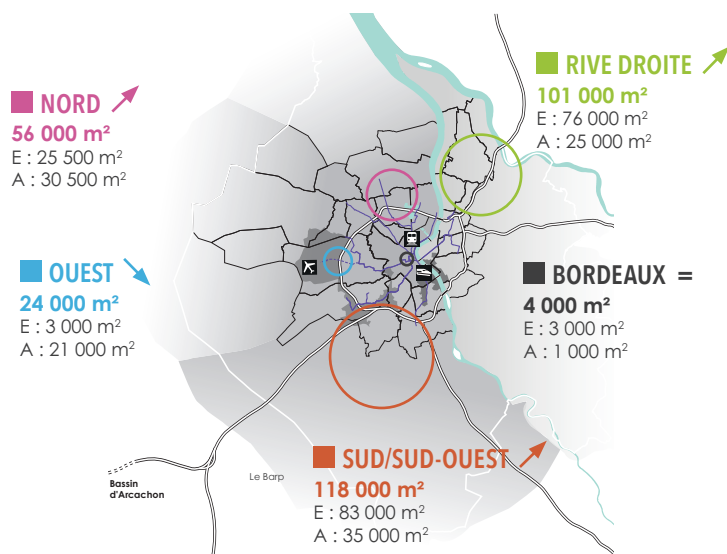


Le marché des locaux d'activités et entrepôts



OFFRE DISPONIBLE À UN AN

■ Le volume d'offre à un an est de 303 000 m². Il est composé pour 2/3 d'entrepôts et 1/3 de locaux d'activités. Il s'agit principalement d'un stock de seconde main.



■ Proposant chacun un volume disponible supérieur à 100 000 m², la Rive Droite et le Sud/Sud-Ouest sont les secteurs où l'offre est la plus conséquente.

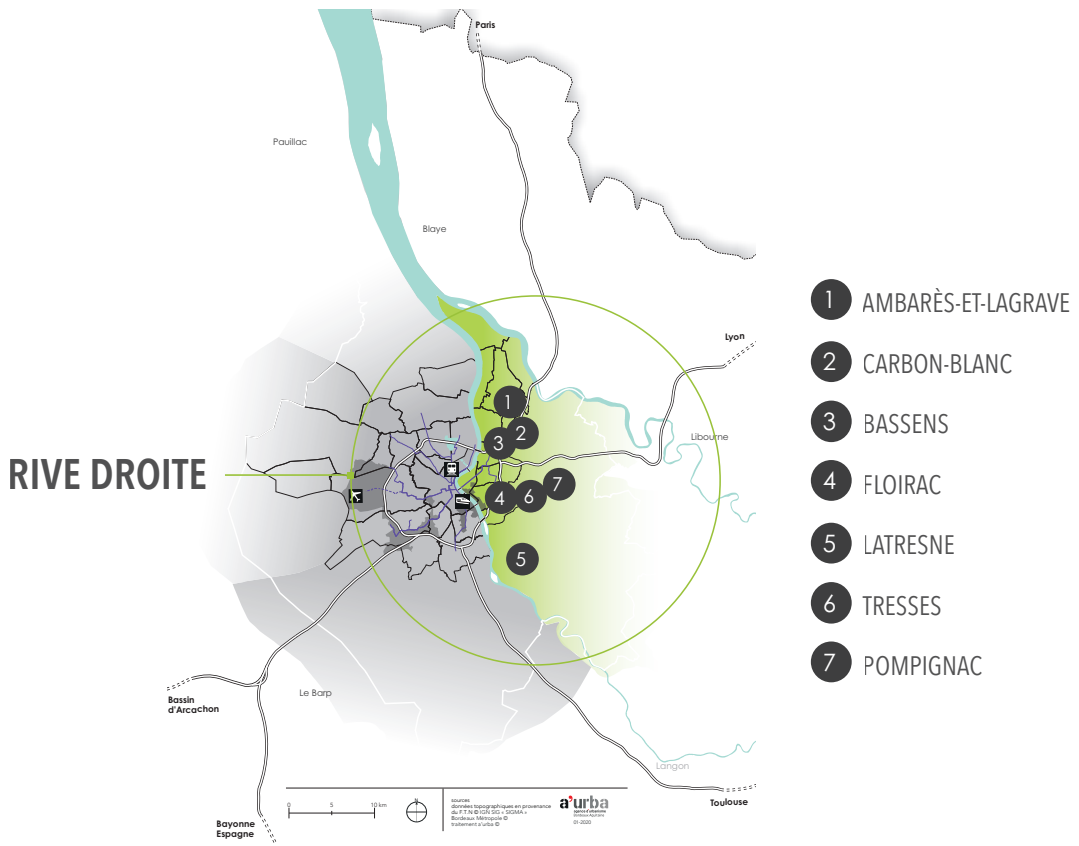
■ Comparativement à l'année précédente, les valeurs locatives des bâtiments d'activités de seconde main progressent.

■ Le dispositif d'observation des valeurs en entrepôts s'affine sur la classe « autres entrepôts » en fonction de la surface. Si les valeurs des entrepôts de Classe A ont un peu progressé, on relève les valeurs les plus fortes sur les actifs de seconde main de plus petite surface pouvant parfois atteindre 70 €/m².

VALEURS LOCATIVES (€/HT/HC/m²/an)

	seconde main	neuf
BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS	50 € - 75 €	70 € - 85 €
ENTREPÔTS CLASSE A	46 € - 48 €	
AUTRES ENTREPÔTS de 500 à 2 000 m ²	50 € - 70 €	
AUTRES ENTREPÔTS > 2 000 m ²	35 € - 45 €	46 € - 52 €

LES PROGRAMMES NEUFS



AMBARÈS-ET-LAGRAVE

CANTERANNE
 5 696 m² (surface totale du projet)
 Vente
 Disponibilité T4 2020



CARBON-BLANC

LUMIÈRE
 5 092 m² (surface totale du projet)
 Vente
 Disponibilité S1 2021

Le marché des locaux d'activités et entrepôts



BASSENS

ENTREPÔTS ET MESSAGERIES

18 000 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité immédiate



FLOIRAC

ESPACE GARONNE

7 500 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 12 mois après accord



LATRESNE

ARCINS

6 877 m² (surface totale du projet)

Vente

Disponibilité immédiate



POMPIGNAC

ECOPARK

3 917 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité immédiate



TRESSÉS

LOCAUX D'ACTIVITÉS

2 089 m² (surface totale du projet)

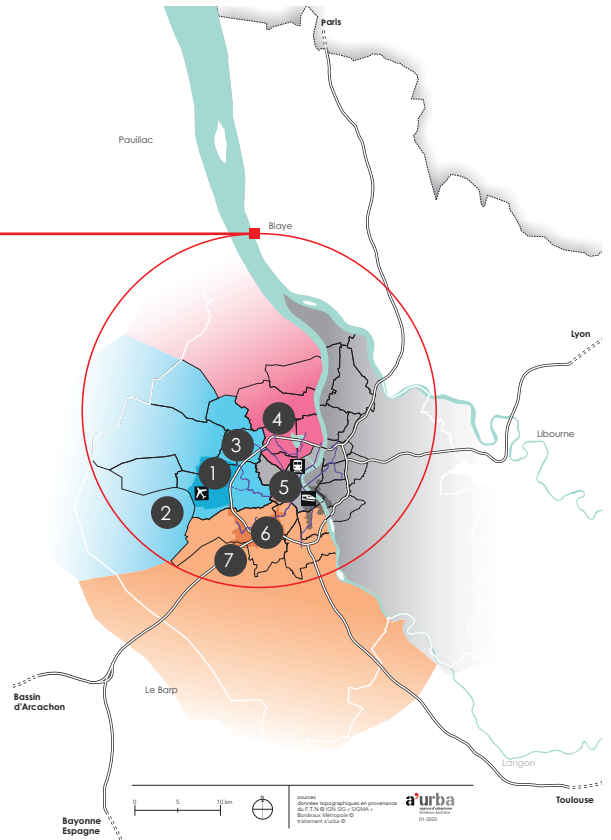
Vente

Disponibilité T1 2020

LES PROGRAMMES NEUFS

NORD, OUEST & SUD/SUD-OUEST

- 1 MÉRIGNAC
- 2 SAINT JEAN D'ILLAC
- 3 EYSINES
- 4 BLANQUEFORT
- 5 BORDEAUX
- 6 PESSAC
- 7 CESTAS



MARRONNIERS

17 500 m² (surface totale du projet)
Vente
Disponibilité S1 2021



PARC ACTIVITÉ ARGONNE

1 421 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité immédiate

MÉRIGNAC

SAINT JEAN D'ILLAC



LE KITE

2 800 m² (surface totale du projet)
Vente
Disponibilité T4 2020

Le marché des locaux d'activités et entrepôts



LES PORTES DU MÉDOC

1 027 m² (surface totale du projet)

Vente

Disponibilité immédiate

EYSINES



MERMOZ

3 040 m² (surface totale du projet)

Vente

Disponibilité T3 2021



DUVERT

9 548 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité T1 2021

BLANQUEFORT



FACTORY LAKE

2 931 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité T1 2021

BORDEAUX



COEUR BERSOL

1 600 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité immédiate

PESSAC



JARRY 4

28 956 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité T2 2020

CESTAS



LES MEMBRES DE L'OIEB

■ COMMERCIALISATEURS

ADVENIS RES BORDEAUX

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

AIRES D'ENTREPRISES

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

ARTHUR LOYD

Rémi COCUELLE
Tél. 05 56 79 00 00
r.cocuelle@arthur-loyd.com
www.arthurloyd-bordeaux.com

BNP REAL ESTATE TRANSACTIONS

Valery CARRON - Tél. 05 56 44 09 12
valery.carron@bnpparibas.com
www.realestate.bnpparibas.fr

CAZE IMMOBILIER

Gilles DECOOPMAN - Tél. 05 35 54 58 07
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

COLLIERS INTERNATIONAL

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

CUSHMAN & WAKEFIELD

Rodolphe DE MALET - Tél. 05 56 52 25 25
rodolphe.demalet@cw-bordeaux.fr
www.cushmanwakefield.fr

EOL

Guy FRANCEZ - Tél. 05 56 11 77 19
gfrancez@eolreal.com
www.eolreal.com

EVOLIS

Arthur BARRET - Tél. 05 56 00 56 61
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
contact@locoimmo.com
www.locoimmo.com

NEXITY CONSEIL & TRANSACTION

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

TOURNY MEYER

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

VACHER

Etienne DE BAUDINIÈRE - Tél. 05 56 81 66 30
edb@agence-vacher.com
www.vacher-entreprise.com

■ PROMOTEURS CONSTRUCTEURS

ADIM NOUVELLE AQUITAINE

Jean-Noël GALVAN - Tél. 05 56 18 65 55
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.altae-immo.fr

ANTHELIOS

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

AQ'PRIM

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. 05 62 14 38 70
a.motte@bouygues-immobilier.com
www.bouygues-immobilier.com

BECITY GRAND OUEST

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

BLEU MERCURE DEVELOPPEMENT

David SIMON - Tél. 05 56 92 52 72
d.simon@bleumercurer.fr
www.bleumercurer.group



CLAIRSIENNE

Julien COSTILLE – Tél. 05 56 29 22 86
j.costille@clairsienne.fr
www.clairsienne.com

COVIVIO

Fabien GUISSÉAU – Tél. 01 58 97 51 09
fabien.guisseau@covivio.fr
www.covivio.fr

DUVAL DÉVELOPPEMENT ATLANTIQUE

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

EIFFAGE

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

ESSOR DÉVELOPPEMENT

Guillaume SOLIGNAC – Tél. 05 56 36 37 38
guillaume.solignac@essor.group.fr
www.essor.group.fr

FAYAT IMMOBILIER

Frédéric MARTEL – Tél. 05 56 40 68 52
f.martel@fayatimmobilier.com
www.fayat-immobilier.fr

FINANCIÈRE DEMONCHY

Jean-Philippe NAUD – Tél. 05 57 54 29 11
jp.naud@consultimo.fr
www.groupe-demonchy.fr

FRANCE LITTORAL DÉVELOPPEMENT

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

GM2J DEVELOPPEMENT

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

GROUPE CARLE

Christophe GUILLON – Tél. 05 56 06 10 06
cguillon@groupe-carle.com
www.groupe-carle.com

GSE REGIONS

Hervé DENUDT – Tél. 05 56 31 78 67
hdenudt@gsegroup.com
www.gsegroup.com

ICADE PROMOTION

Bruno PEREZ – Tél. 05 57 89 69 74
bruno.perez@icade.fr
www.icade.fr

INCITE BORDEAUX

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

LAZARD GROUP REAL ESTATE

Arnaud DESCHAMPS – Tél. 05 56 79 22 88
arnaud.deschamps@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

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

NODI

Benoît CAZALES – Tél. 06 29 75 51 18
bczales@nodi.fr
www.nodi.fr

PITCH PROMOTION

Sylvain PIEL – Tél. 05 56 51 92 15
spiel@pitchpromotion.fr
www.pitchpromotion.fr

QUARTUS GRAND ARC ATLANTIQUE

Laurent POULON – Tél. 06 30 01 17 34
l.poulon@groupe-quartus.com
www.groupe-quartus.com

RAMERY IMMOBILIER

Maxime LAZARO – Tél. 03 28 36 95 21
mlazaro@ramery.fr
www.ramery.fr

REDMAN

Hervé LE NAOUR – Tél. 05 56 98 92 25
hln@redman.fr
www.redman.fr

SOGEPROM

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

SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER

Céline ROUILLES – Tél. 05 56 57 69 39
celine.rouilles@spiebatignolles.fr
www.spiebatignolles.fr

VINCI IMMOBILIER PROMOTION

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

Cécile RASSELET – Tél. 05 56 99 88 75
c-rasselet@aurba.org
Thibaut LURCIN – Tél. 05 56 99 88 64
t-lurcin@aurba.org
www.aurba.org

BORDEAUX EURATLANTIQUE

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

BORDEAUX MÉTROPOLE

Matthieu ROUSSENNAC – Tél. 05 56 46 80 75
m.rousennac@bordeaux-metropole.fr
www.bordeaux-metropole.fr

CAISSE DES DÉPÔTS

Claude DIEU – Tél. 05 56 00 01 89
claude.dieu@caissedesdepots.fr
www.caissedesdepots.fr/nouvelle-aquitaine

CCI BORDEAUX GIRONDE

Laure DUMAS – Tél. 05 56 79 52 28
ldumas@bordeauxgironde.cci.fr
www.bordeauxgironde.cci.fr

EDF COLLECTIVITÉ SUD OUEST

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

FPI AQUITAINE POITOU CHARENTE

Sophie GENTES – Tél. 05 56 30 91 08
contact@fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr
www.fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr

GIP GPV RIVE DROITE

Florence COSSOU – Tél. 05 56 40 24 24
florence.cossou@surlarivedroite.fr
www.surlarivedroite.fr

GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX

Louis LEURET – Tél. 05 56 90 59 11
l-leuret@bordeaux-port.fr
www.bordeaux-port.fr

INVEST IN BORDEAUX

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

ORANGE

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

REGAZ

Pascale 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
patricia.besson@mairie-pessac.fr
www.mairie-pessac.fr

VILLE DU BOUSCAT

Rémy BELLOC – Tél. 05 57 22 26 66
r.belloc@mairie-le-bouscat.fr
www.mairie-le-bouscat.fr

■ EXPERTS EN IMMOBILIER

BNP REAL ESTATE VALUATION (EXPERTISE)

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

CBRE VALUATION

Marie DUPRAT – Tél. 05 56 90 52 46
marie.duprat@cbre.fr
antoine.charmet@cbre.fr
www.cbre.fr

CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE

Damien LAVAUD – Tél. 05 56 99 56 89
damien.lavaud@creditfoncier.fr
www.creditfoncierimmobilier.fr

EMA EXPERTS

Alexandre ESPIET-MOGNAT – Tél. 05 56 46 15 24
a.espeit@ema-experts.com
www.ema-experts.fr

GALTIER VALUATION

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

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

Olivier ALLEN – Tél. 05 57 83 60 44
olivier.allen@eu.jll.com www.jll.com



■ 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

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

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

CHEUVREUX BORDEAUX

Maître Pascal LEBEAU – Tél. 05 56 17 20 00
pascal.lebeau@notaires.fr

ETUDE MOREAU

Joël MOREAU – Tél. 05 56 48 17 02
jmoreau@notaires.fr www.poste-immo.fr

FUNDIMMO

Thierry DECROP – Tél. 06 48 03 58 42
tdecrop@fundimmo.com
www.fundimmo.com

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

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

■ PERSONNES QUALIFIÉES

CLAUDE CHARLES

charlesclaud.33@gmail.com

ANDRÉ DELPONT

andre.delpont@gmail.com

■ INVESTISSEURS

CONSULTIM ASSET MANAGEMENT

Andras BOROS – Tél. 06 79 57 05 84
andras.boros@consultim-am.com

KEYS REIM

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

VILLE ENVIE

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

MIDI2I

Didier BEIGBEDER – Tél. 06 20 40 16 44
dbeigbe@gmail.com www.midi2i.fr



ASSOCIATION LOI 1901

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