

BORDEAUX CHANGER D'AIR(E) !



JUILLET 8 2021





IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

L'immobilier d'entreprise bordelais

Chiffres clés

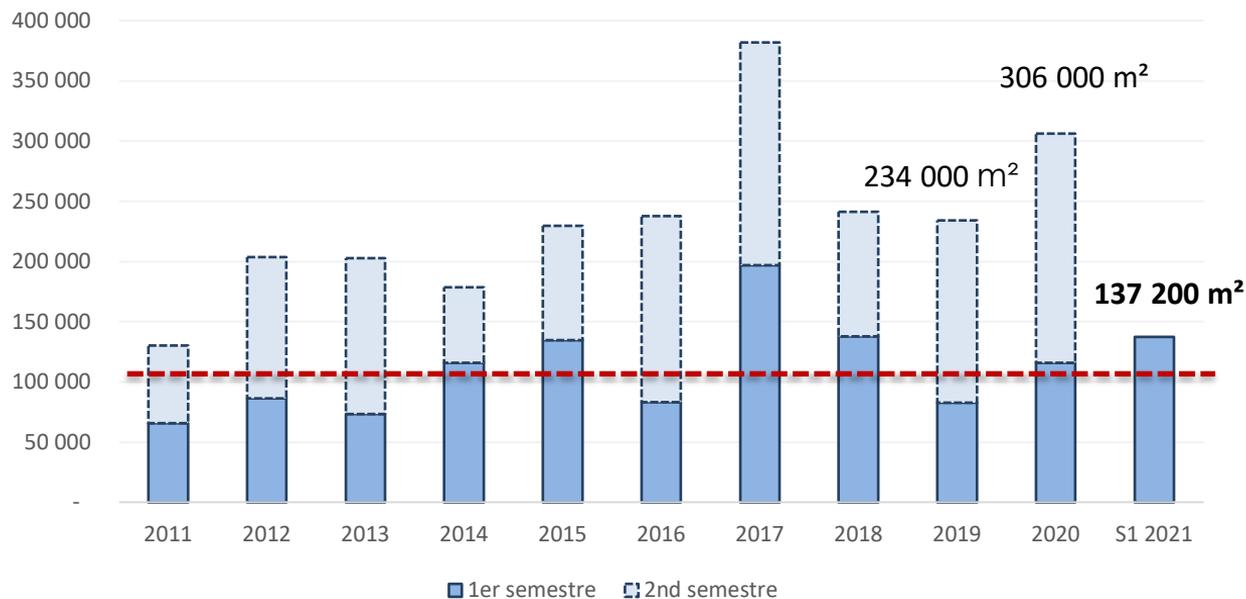
2021

Les locaux d'activités et entrepôts 2021





DEMANDE PLACÉE

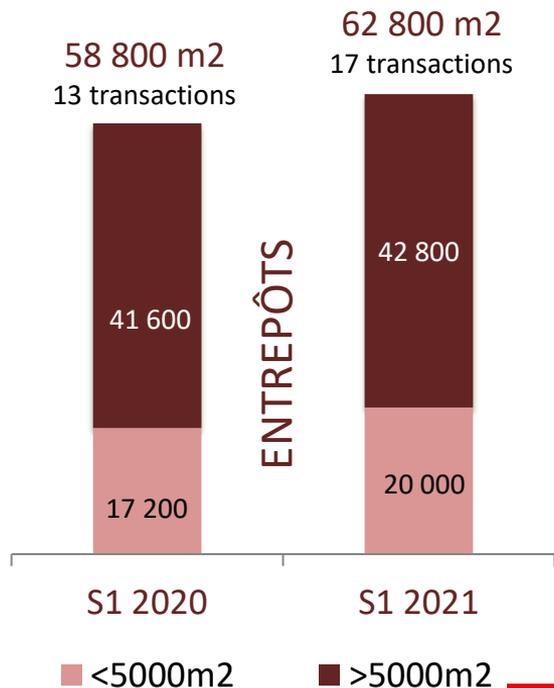
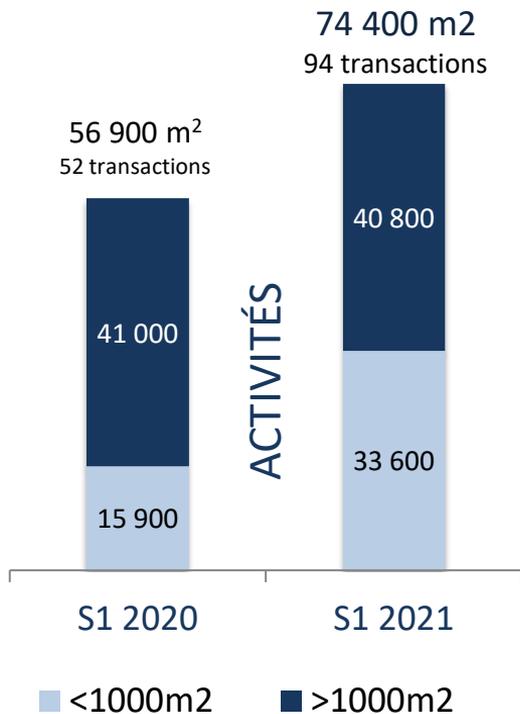


137 200 m²
S1 2021

Moyenne S1
2011-2020 :
109 000 m²



DEMANDE PLACÉE

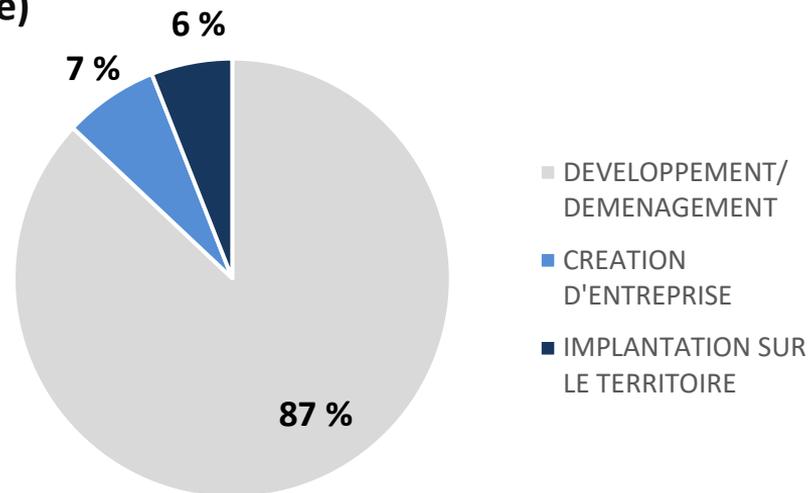




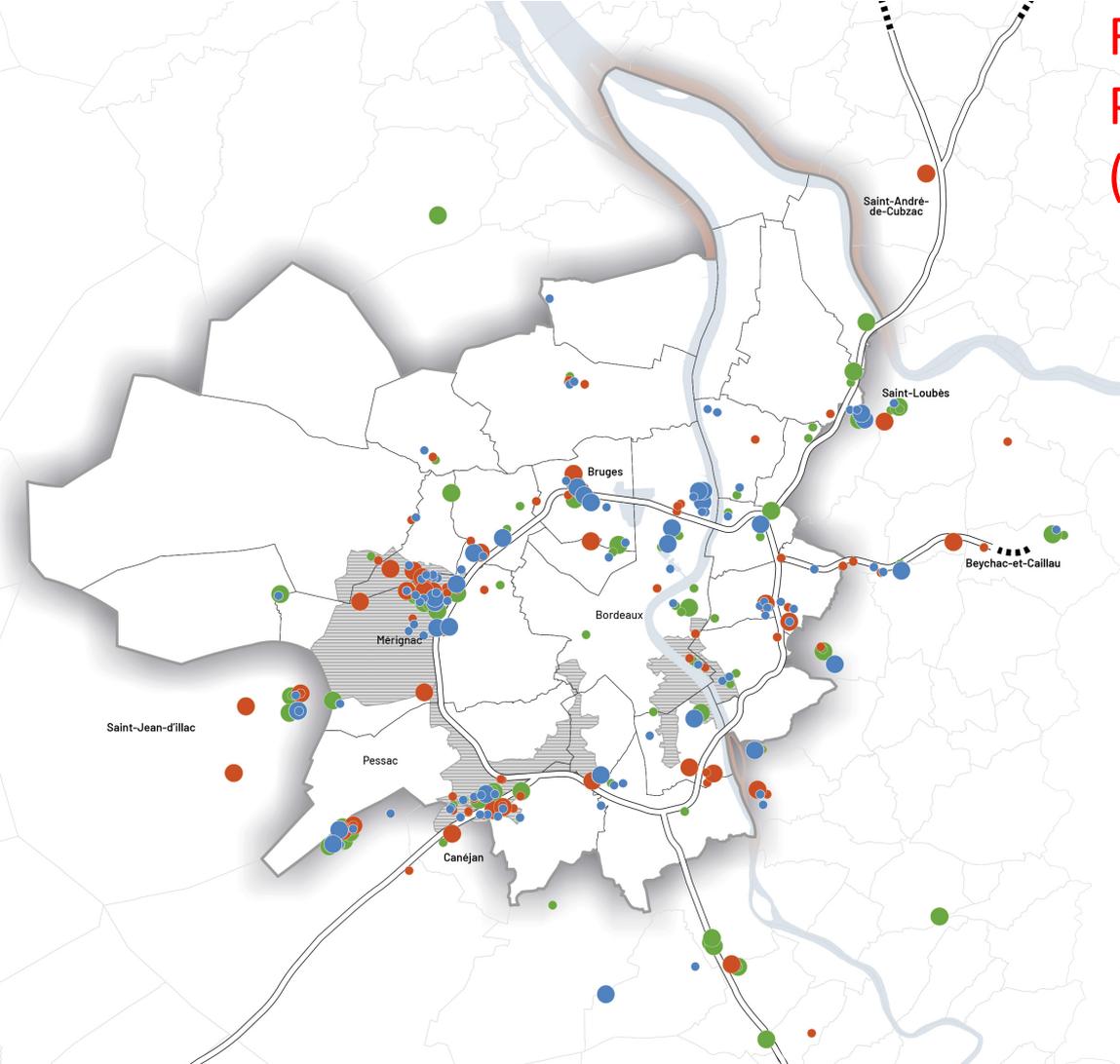
MOTIVATION DES TRANSACTIONS

- **création** : une nouvelle entreprise se crée
- **implantation** : une entreprise hors Gironde s'installe sur le territoire
- **déménagement / développement** : une entreprise, déjà présente sur le territoire, déménage ou se développe (logique de développement endogène).

Répartition par nature des transactions (selon le nombre)



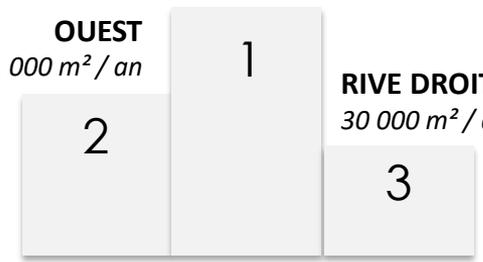
REPARTITION DE LA DEMANDE PLACEE EN LOCAUX D'ACTIVITES (2018-2020)



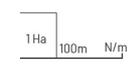
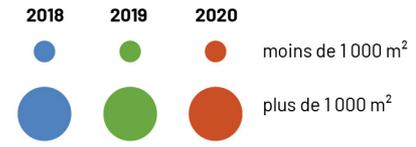
SUD-OUEST
42 000 m² / an

OUEST
41 000 m² / an

RIVE DROITE
30 000 m² / an



 périmètres OIN - OIM



sources
données OIEB
fond topographiques en provenance
du F.T.N © IGN SIG + SIGMA +
Bordeaux Métropole ©
traitement a'urba ©

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
06-2021



LOCAUX D'ACTIVITES

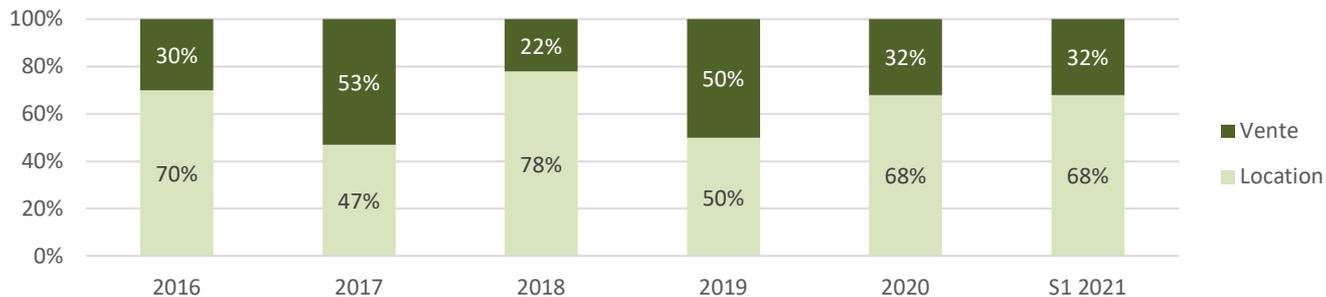
En volume, hors CP

25 % de surfaces neuves

Répartition neuf / seconde main



Répartition location / vente



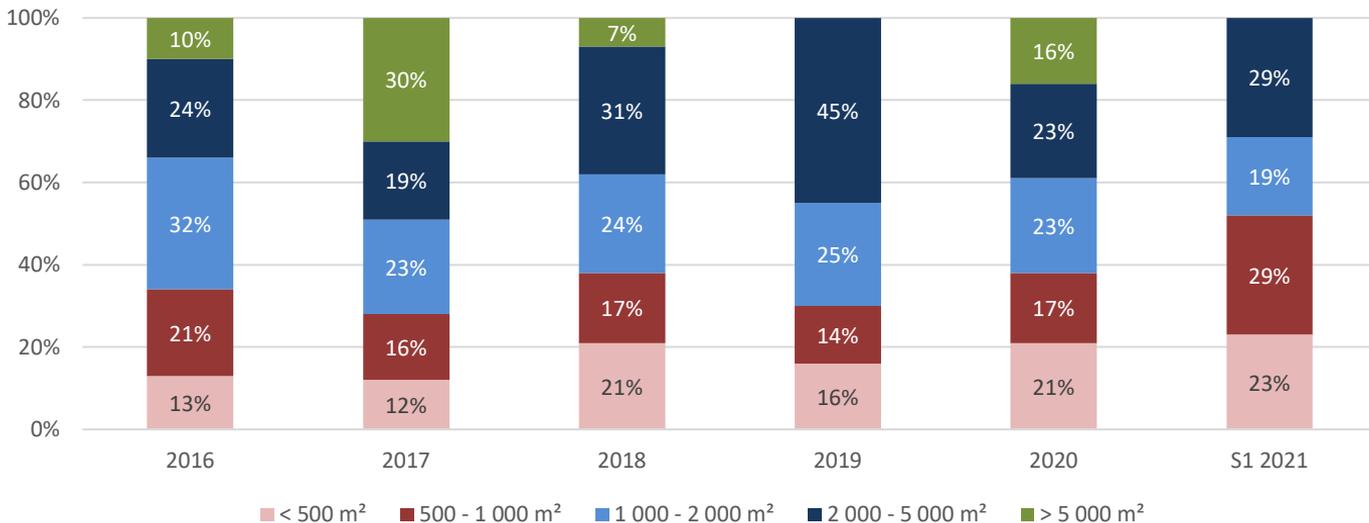
68 % de surfaces louées



LOCAUX D'ACTIVITES

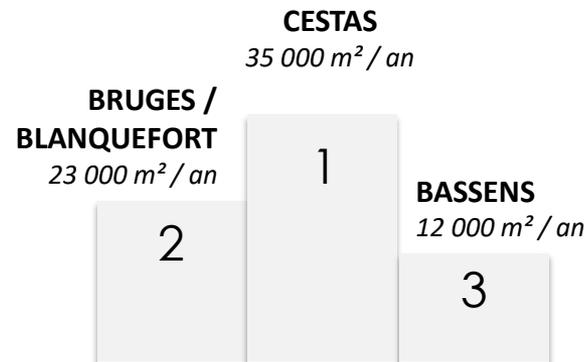
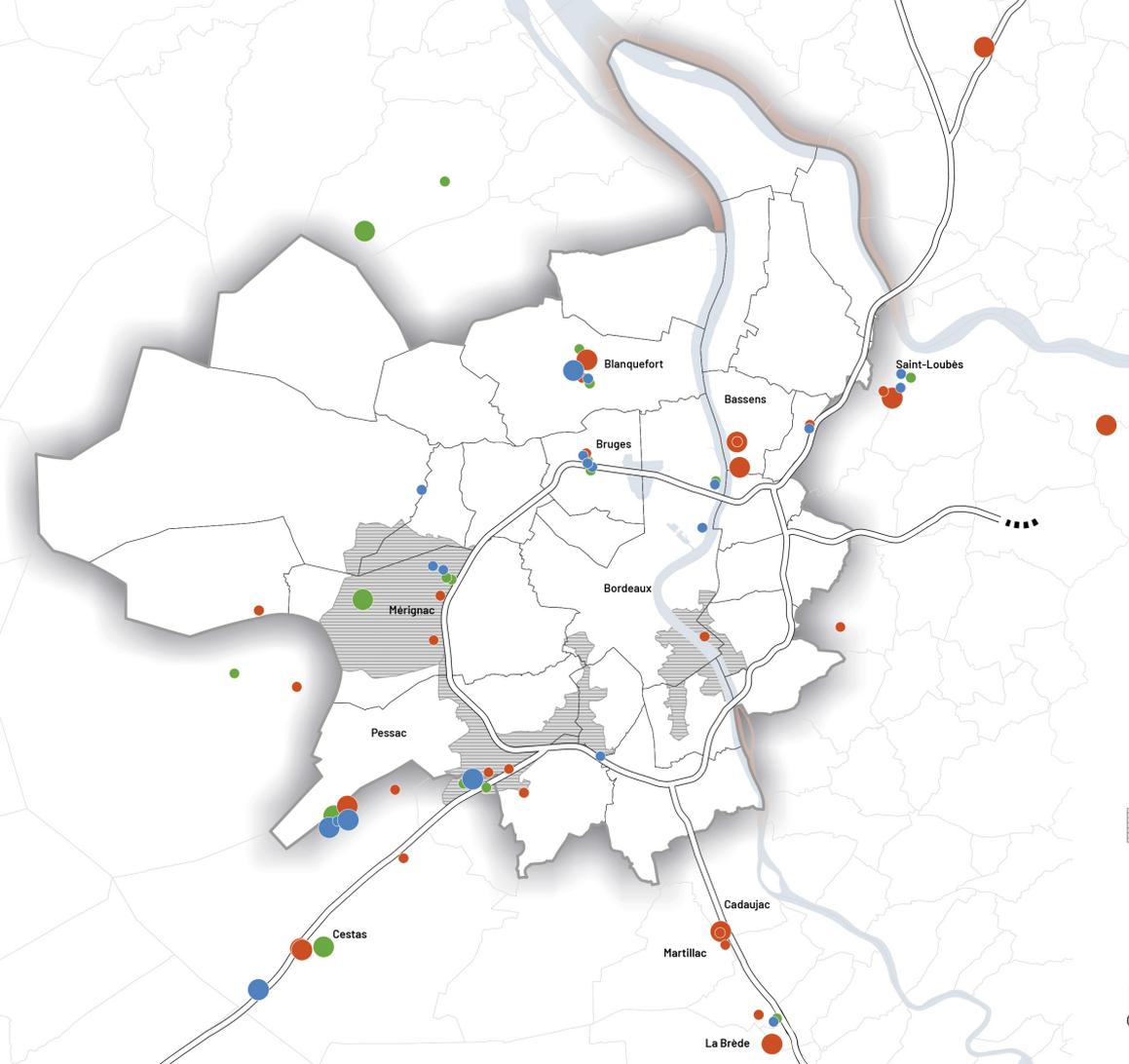
En volume, hors CP

Répartition par tranches de surfaces



52 % de transactions < 1 000 m²

REPARTITION DE LA DEMANDE PLACEE EN ENTREPÔTS (2018-2020)



 périmètres OIN - OIM

2018 2019 2020

   moins de 5 000 m²

   plus de 5 000 m²

0 1 Ha 100m N/m 

sources
données OIB
fond topographique en provenance
du F.T.N © IGN SIG - SIGMA -
Bordeaux Métropole ©
traitement a'urba ©

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux-Aquitaine
06-2021

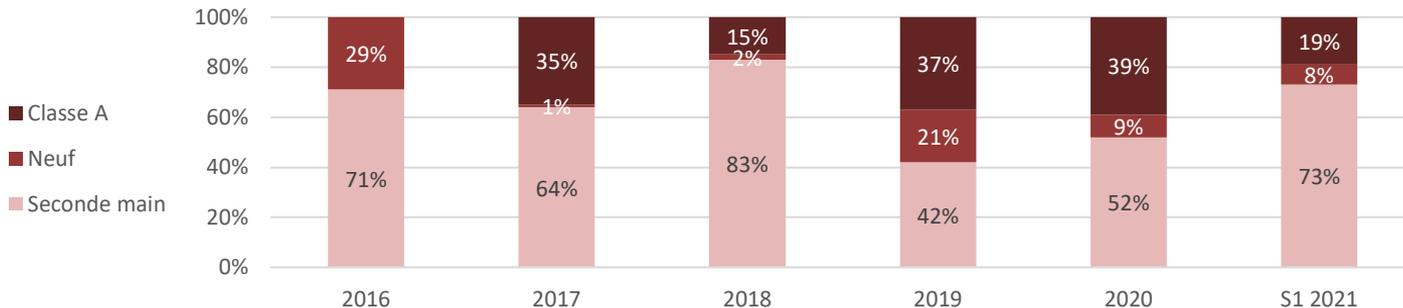


ENTREPÔTS

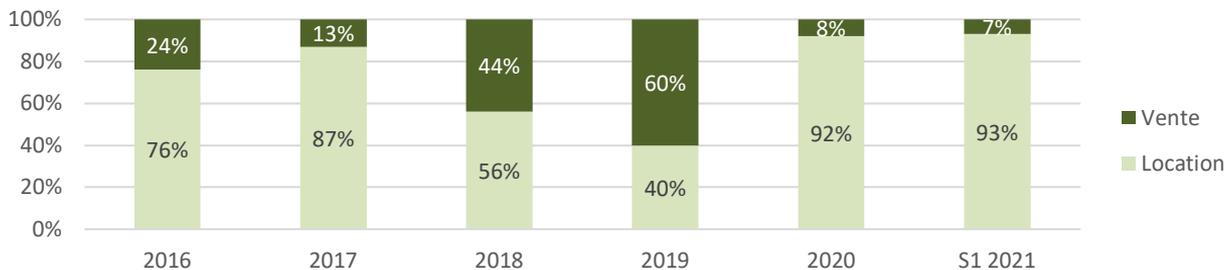
En volume, hors CP

19 %
d'entrepôts
de Classe A

Répartition classe A / neuf / seconde main



Répartition location / vente

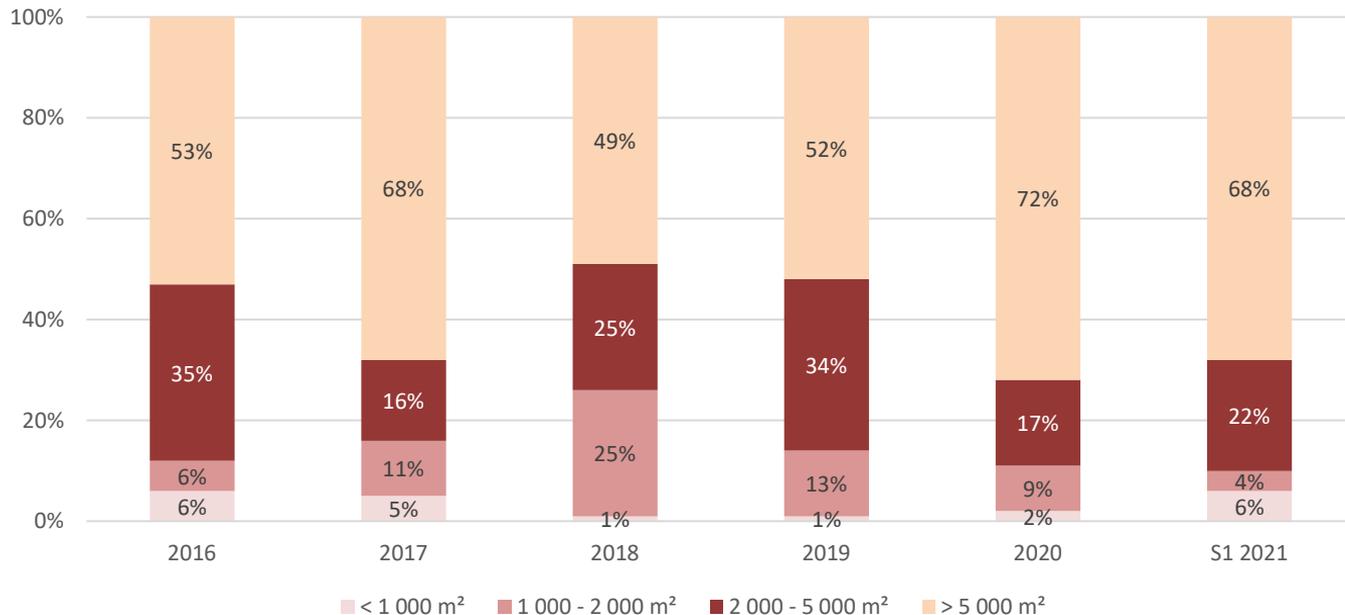


93 % de
surfaces
louées



ENTREPÔTS

En volume, hors CP

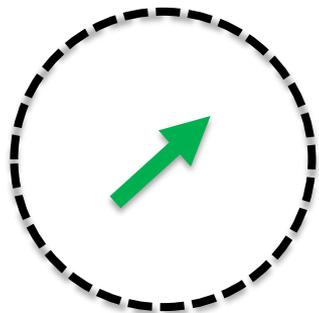


68 % de transactions > 5000 m²



VALEURS LOCATIVES

En €/HT/HC/m²/an



**BÂTIMENTS
D'ACTIVITÉ**

SECONDE MAIN

NEUF

50 - 80 €

75 - 95 €

AUTRES ENTREPÔTS
De 500 à 2 000 m²

45 - 60 €

45 - 55 €

AUTRES ENTREPÔTS
> 2 000 m²

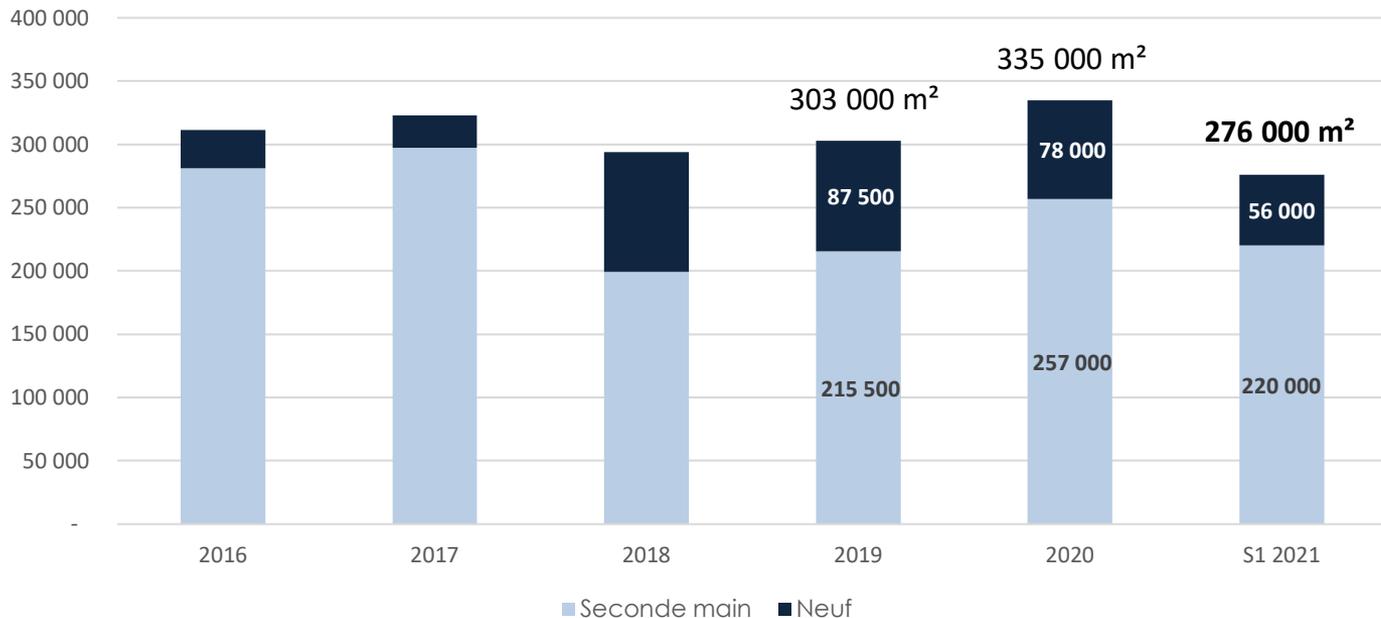
40 - 55 €

ENTREPÔTS CLASSE A

46 - 50 €



OFFRE A 1 AN



20 %
d'offre neuve



LES FAITS MARQUANTS

- Une demande exprimée et des transactions en hausse



LES FAITS MARQUANTS

- Une demande exprimée et des transactions en hausse
- Un manque d'offre qualitative et adaptée



LES FAITS MARQUANTS

- Une demande exprimée et des transactions en hausse
- Un manque d'offre qualitative et adaptée
- Une tension sur les valeurs



LES FAITS MARQUANTS

- Une demande exprimée et des transactions en hausse
- Un manque d'offre qualitative et adaptée
- Une tension sur les valeurs
- Un marché des entrepôts qui s'éloigne de la Métropole

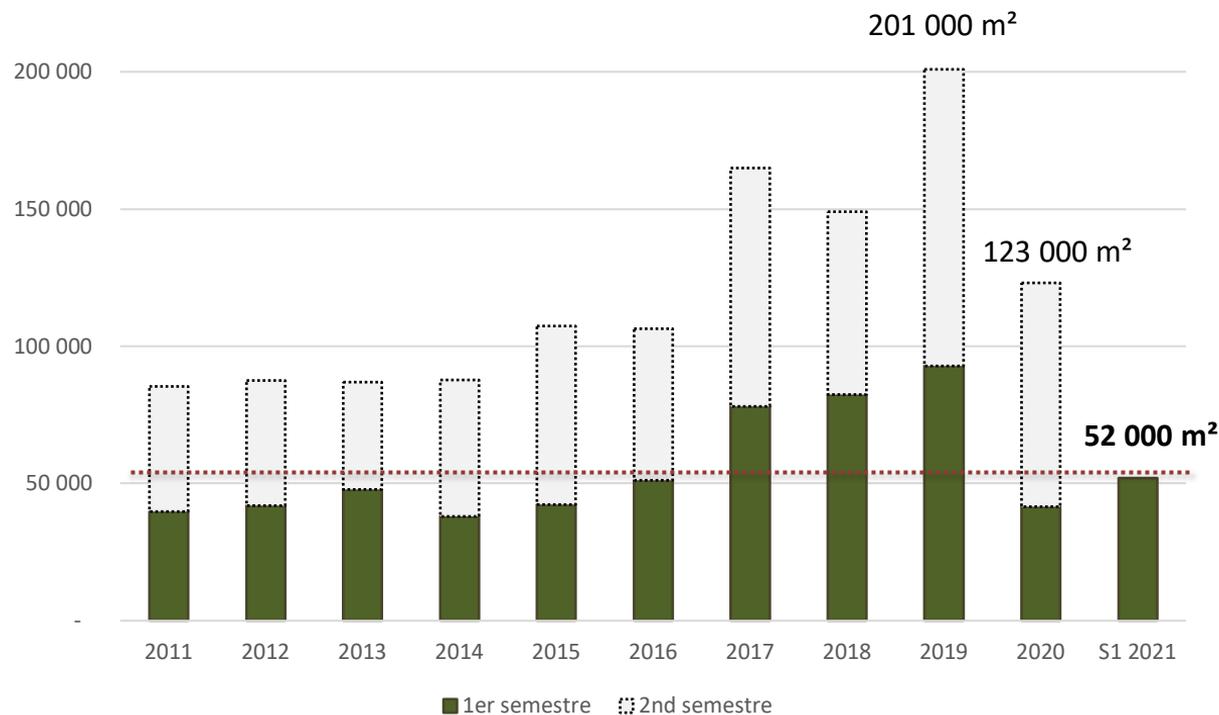
IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

Les bureaux 2021





DEMANDE PLACÉE



52 000 m²
S1 2021

Moyenne S1
2011-2020 :
55 500 m²



MOTIVATION DES TRANSACTIONS

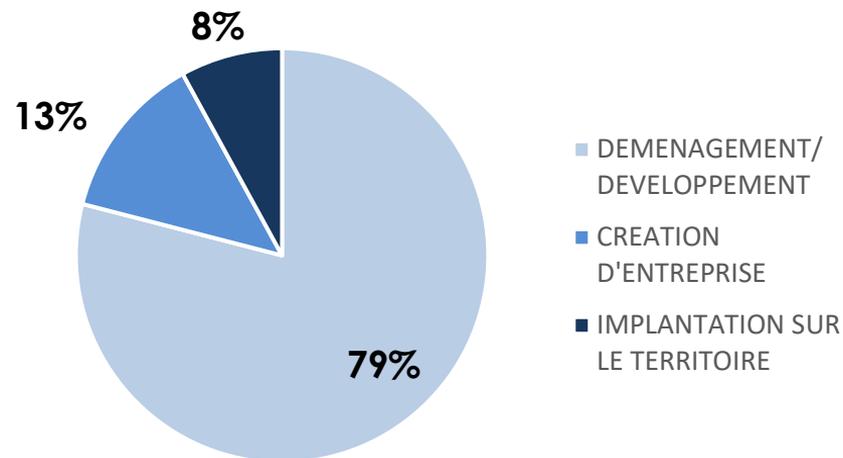
Surfaces moyennes :

création = **130 m²**

implantation = **290 m²**

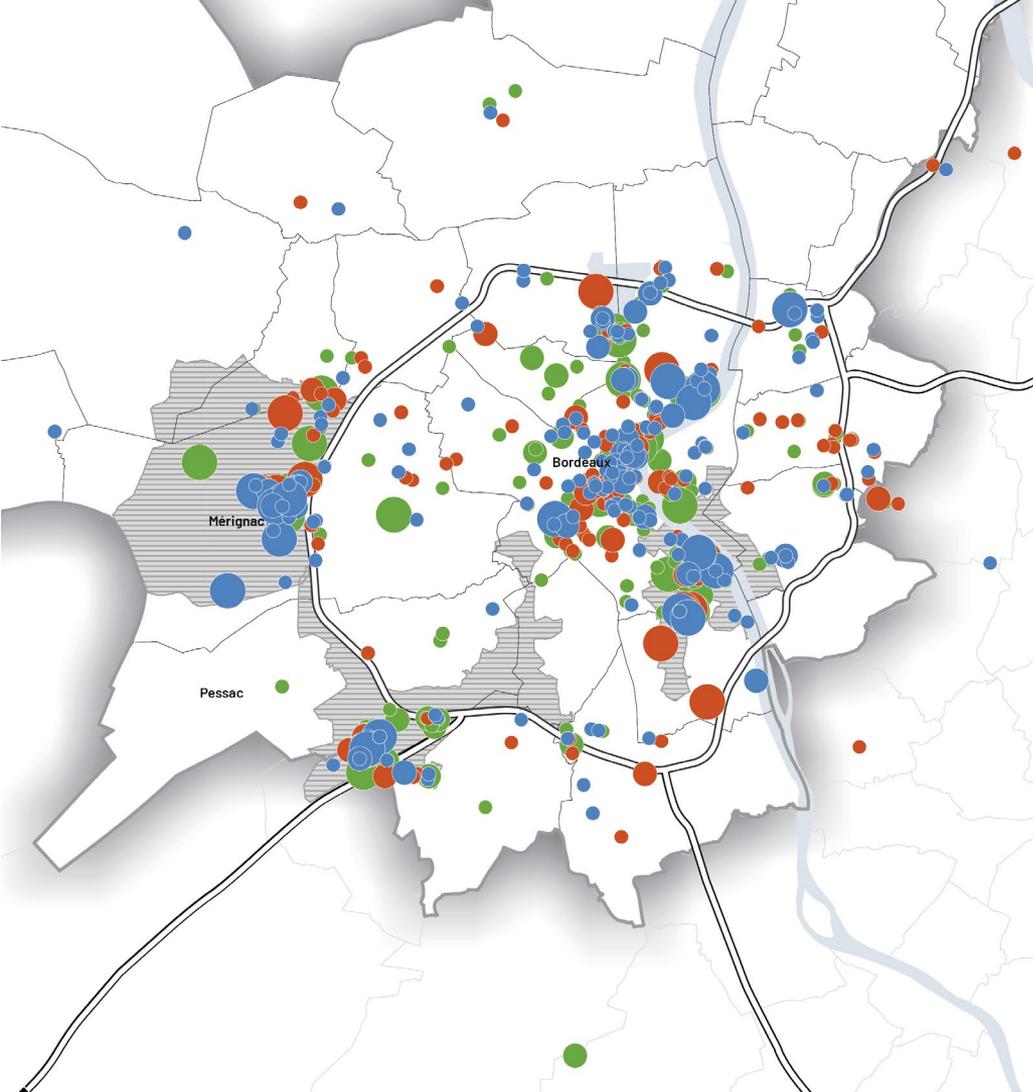
déménagement/
développement = **419 m²**

Répartition par nature des transactions (selon le nombre) :



Sur un total de 112 transactions renseignées

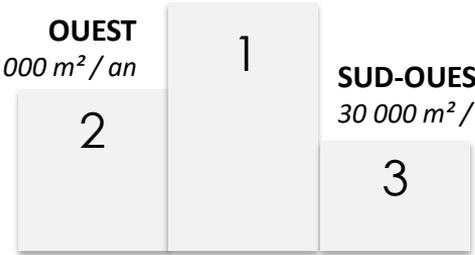
REPARTITION DE LA DEMANDE PLACEE EN BUREAUX (2018-2020)



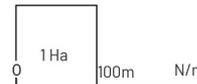
BORDEAUX
69 000 m² / an

OUEST
40 000 m² / an

SUD-OUEST
30 000 m² / an



périmètres OIN - OIM



sources
données OIEB
fond topographiques en provenance
du F.T.N © IGN SIG + SIGMA +
Bordeaux Métropole ©
traitement a'urba ©

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

06-2021



LES TYPES DE PRODUITS

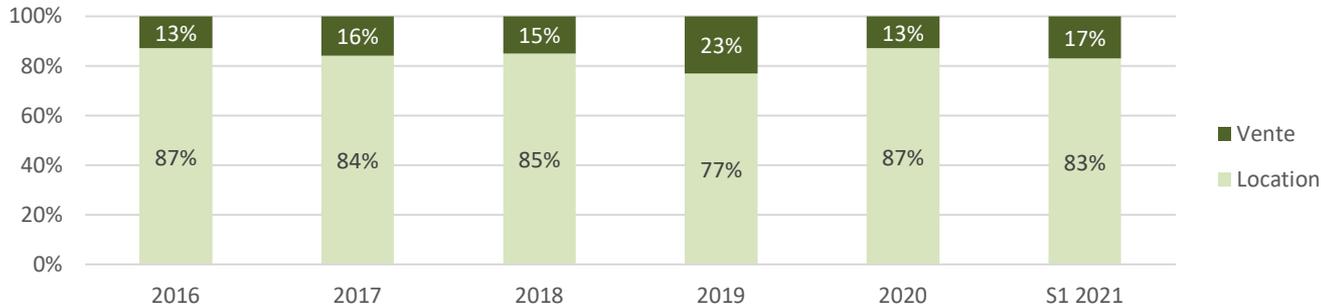
En volume, hors CP

43 % de surfaces neuves

Répartition neuf / seconde main



Répartition location / vente

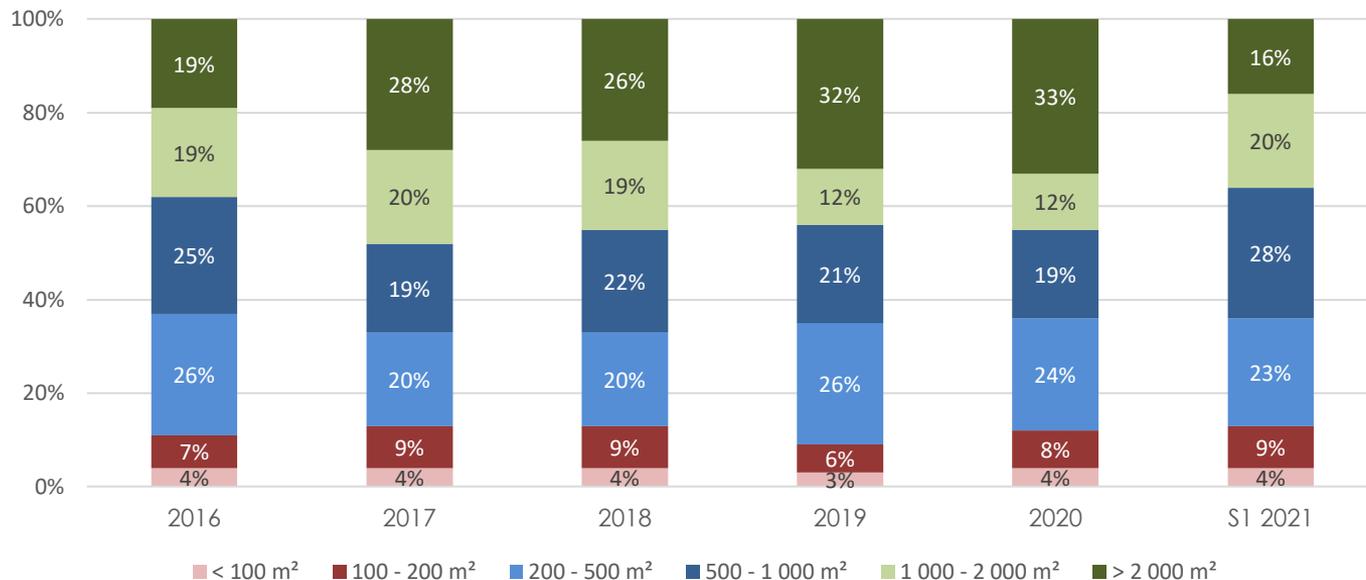


83 % de surfaces louées

BUREAUX

En volume, hors CP

Répartition par tranches de surfaces



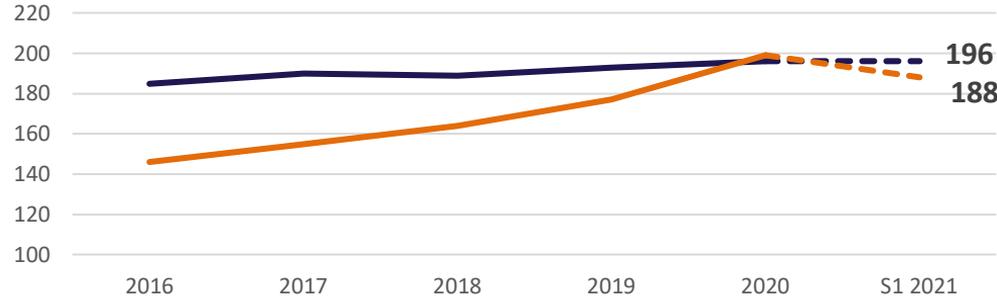
36 % de transactions > 1 000 m²

LES VALEURS LOCATIVES



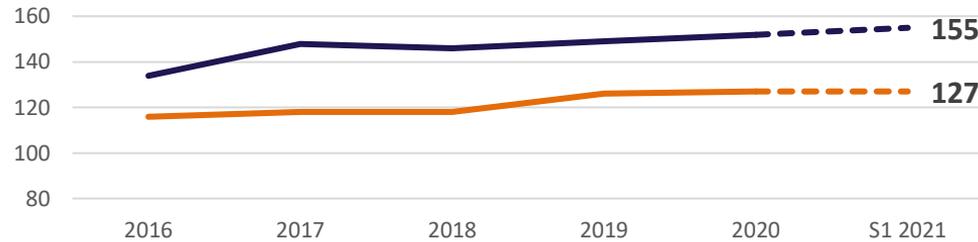
En €/HT/HC/m²/an

Centre ville



Valeur top : 280 €

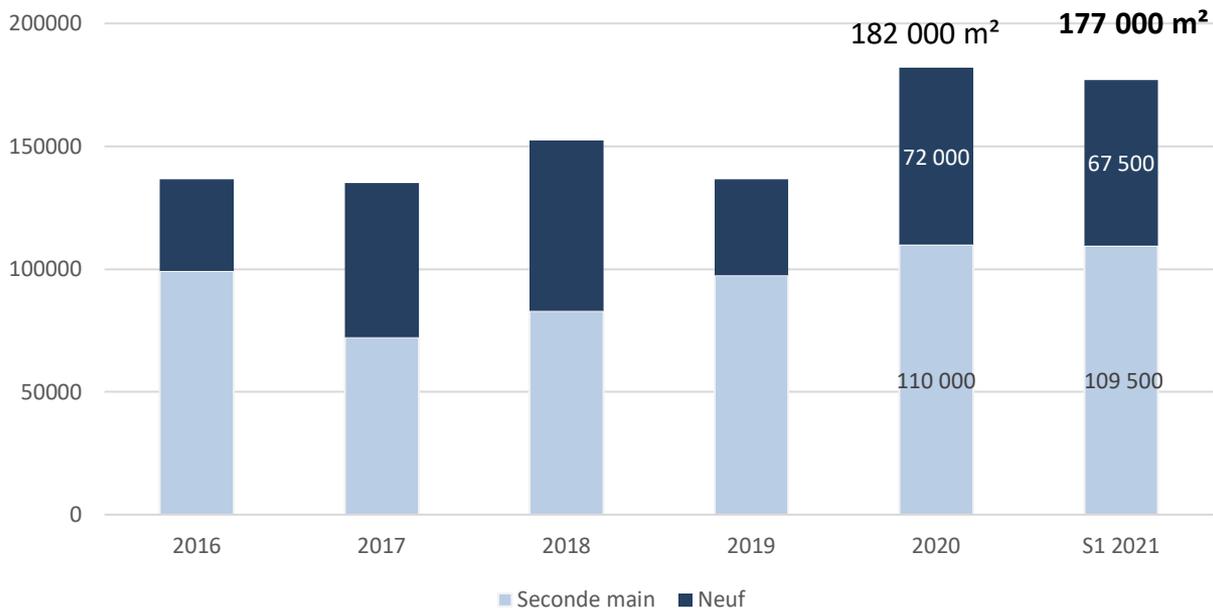
Périphérie



— Neuf
— Seconde main



OFFRE A 1 AN



38 %
d'offre neuve

Taux de
vacance :
5 %



LES FAITS MARQUANTS

- Une demande placée en bureaux qui résiste après une période 2015/2020 euphorique



LES FAITS MARQUANTS

- Une demande placée en bureaux qui résiste après une période 2015/2020 euphorique
- Une baisse des transactions de grandes surfaces compensée par la dynamique soutenue des PME / ETI



LES FAITS MARQUANTS

- Une demande placée en bureaux qui résiste après une période 2015/2020 euphorique
- Une baisse des transactions de grandes surfaces compensée par la dynamique soutenue des PME / ETI
- Trois polarités tertiaires animent le marché



LES FAITS MARQUANTS

- Une demande placée en bureaux qui résiste après une période 2015/2020 euphorique
- Une baisse des transactions de grandes surfaces compensée par la dynamique soutenue des PME / ETI
- Trois polarités tertiaires animent le marché
- Des valeurs qui poursuivent leur hausse (location/vente)

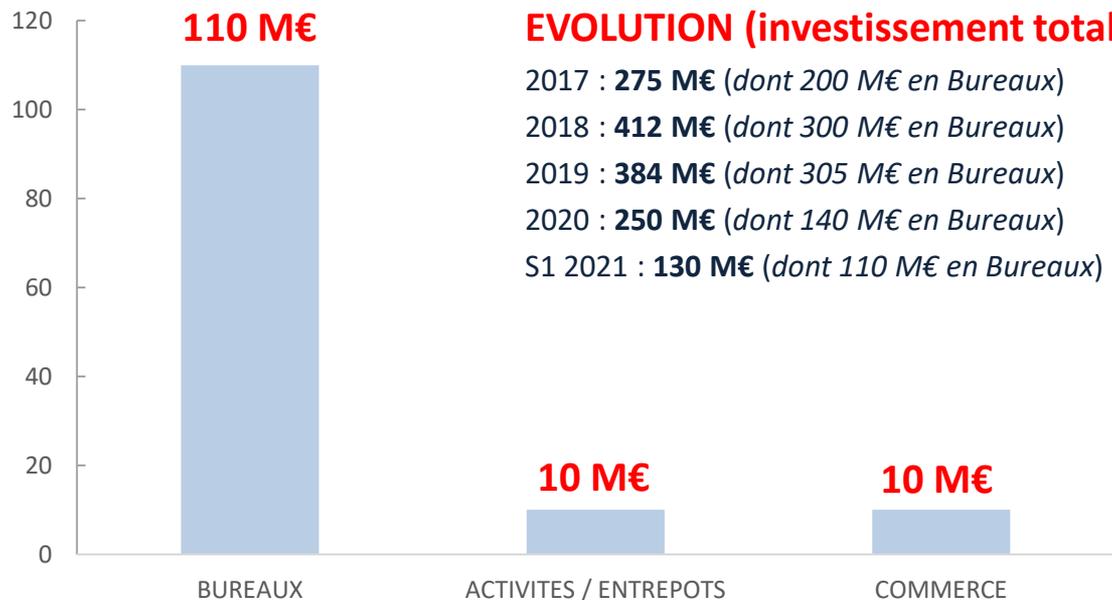
Les investissements 2020





LES MONTANTS INVESTIS

INVESTISSEMENT (en M€)



EVOLUTION (investissement total)

2017 : **275 M€** (dont 200 M€ en Bureaux)

2018 : **412 M€** (dont 300 M€ en Bureaux)

2019 : **384 M€** (dont 305 M€ en Bureaux)

2020 : **250 M€** (dont 140 M€ en Bureaux)

S1 2021 : **130 M€** (dont 110 M€ en Bureaux)

130 M€
S1 2021



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES



TOUR SILVA

JAMES WATT



UNIK





TAUX DE RENTABILITE

	BUREAUX BORDEAUX	BUREAUX PERIPHERIE
PRIME	4,30 %	5,00 %
NEUF	4,40 à 5,40 %	5,00 à 6,20 %
SECONDE MAIN	4,30 à 5,50 %	5,50 à 6,80 %



Hangar G2 - Bassin a Flot N1 - Quai Armand Lalande - BP 71 - 33041 Bordeaux cedex
Tel : 06 60 14 51 26 www.bordeaux-immobilier.org