



ESSENTIEL' **IMMO**  
**EVOLIS**

BORDEAUX

---

BILAN 2020

ECONOMIE - BUREAUX - ACTIVITÉS - INVESTISSEMENT





# SOMMAIRE

---

- **L'actualité** 03
- **Le bureaux** 04
- **Les locaux d'activités & les entrepôts** 05
- **L'investissement** 06



# L'ACTUALITÉ

## RÉAMÉNAGEMENT TERRITORIAL

Selon les estimations de l'INSEE, le PIB national se contracte de 8,3 % en 2020. Cependant, l'organisme statistique a, tout au long de l'année, atténué ses prévisions baissières, mettant ainsi en avant les capacités de résilience et de reprise de l'économie française. L'activité économique bordelaise a également été impactée par la crise sanitaire. Au 3<sup>ème</sup> trimestre, le taux de chômage girondin atteint 8,5 %, en hausse de 1,6 point sur un trimestre. Le commerce fait partie des secteurs d'activité les plus touchés : 6 700 boutiques de la métropole bordelaise ont été administrativement fermées en novembre. Les commerçants souffrent en outre d'une diminution de la fréquentation du centre-ville. Les collectivités locales ont pris un ensemble de dispositions pour soutenir les entreprises touchées par la crise. Bordeaux Métropole a, par exemple, mis en place une aide de 82 millions d'euros pendant le second confinement.

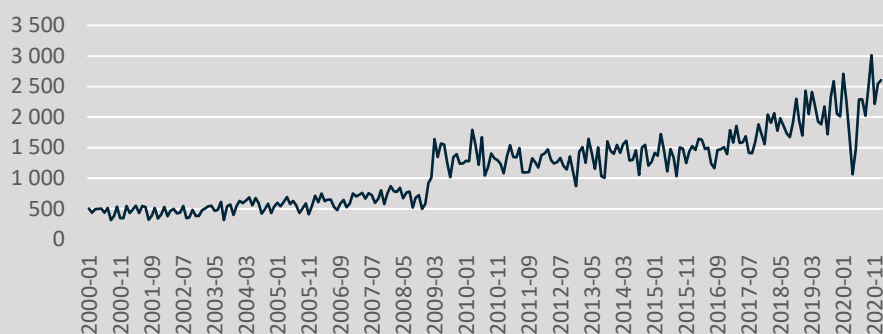
L'année 2020 a aussi été marquée par l'élection d'une nouvelle majorité municipale. Cette dernière a fait part de sa volonté de réviser le plan local d'urbanisme. Sans être totalement remis en cause, certains grands projets sont appelés à être modifiés, à l'instar de la Rue Bordelaise qui connaîtra un nouveau cap. La pandémie pénalise également les demandes de surfaces commerciales. La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) a enregistré une demande inférieure à 20 000 m<sup>2</sup>, soit la plus faible jamais enregistrée. Entré en application en 2020, l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols compris dans la loi ELAN contribue aussi à cette baisse.

Selon l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), cette conjoncture sanitaire et économique impacte également le marché de l'immobilier d'entreprise. Après une année 2019 record, le marché des bureaux marque le pas et comptabilise moins de grandes transactions. A contrario, le marché des locaux d'activités et des entrepôts affiche une excellente dynamique grâce aux nombreuses demandes en logistique. Enfin, les incertitudes économiques ont conduit les investisseurs à faire preuve de prudence, réduisant de fait le volume des montants investis.

Sources : Métropole, Préfecture de la Gironde, INSEE, OIEB traitement a'urba, CCI - Bordeaux Gironde, EVOLIS

### NOMBRE DE CRÉATION D'ENTREPRISE EN GIRONDE

Données mensuelle brutes



Source : Insee

“  
**La nouvelle majorité municipale a fait part de sa volonté de réviser le plan local d'urbanisme.**  
”

### AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020 EN GIRONDE

TAUX DE CHÔMAGE

**8,5 %**

EN HAUSSE DE 0,5 POINT  
SUR UN AN

Source : Insee

EMPLOI SALARIÉ

**658 100**

EN BAISSÉ DE 0,7 %  
SUR UN AN

Source : Insee





# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## UNE ANNÉE DE TRANSITION ?

Après le rebond du 3<sup>ème</sup> trimestre, le marché des bureaux bordelais ralentit à nouveau en fin d'année. Selon l'OIEB traitement a'urba, le placement annuel atteint 123 000 m<sup>2</sup>, en baisse de 39 % par rapport à l'année précédente. Cependant, il est important de nuancer cette régression. En effet, la demande placée de 2019, - portée par deux comptes propres d'envergure -, avait enregistré un niveau record. L'excellent dynamisme du marché entre 2017 et 2019 a également absorbé de nombreuses surfaces, limitant de facto les opportunités en début d'année 2020.

Malgré les incertitudes économiques, les équipes d'EVOLIS n'ont pas enregistré une hausse des libérations, mais elles pourraient commencer à se multiplier à partir du printemps 2021. Selon les données de l'observatoire, l'offre à un an atteint 182 000 m<sup>2</sup>, soit un tiers de plus qu'en 2019. Cette hausse résulte des livraisons attendues en 2021. Le renouvellement du parc des bureaux de l'agglomération bordelaise va s'intensifier au cours des années suivantes : de nombreux immeubles sont déjà en construction ou en projet. Si la demande suit, cette tendance pourrait permettre au marché de retrouver son rythme d'avant.

Témoin de ce début de renouvellement, les surfaces neuves (comptes propres compris) concentrent plus de la moitié du placement. L'OIEB fait état d'une activité essentiellement concentrée sur les petites surfaces : plus de 80 % des signatures concernent des surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup> et seulement 10 dépassent les 2 000 m<sup>2</sup>.

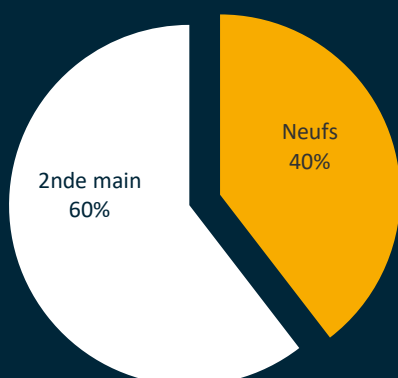
Loyers moyens € HT HC / m <sup>2</sup> / an	Centre-ville	Périphérie
1 <sup>ère</sup> main	196 €/m <sup>2</sup>	152 €/m <sup>2</sup>
2 <sup>nde</sup> main	199 €/m <sup>2</sup>	127 €/m <sup>2</sup>

La raréfaction de l'offre de seconde main dans l'hypercentre de Bordeaux continue de peser sur les loyers. Selon l'OIEB, leur valeur moyenne atteint 199 €/m<sup>2</sup> hors taxe (HT), en progression de 12 % sur un an. Par ailleurs, EVOLIS a identifié une hausse des demandes en périphérie : les entreprises semblent être de plus en plus nombreuses à vouloir s'éloigner du centre-ville. Les valeurs locatives des surfaces neuves du centre de Bordeaux et des bureaux des autres communes affichent une certaine stabilité. Les bureaux périphériques de seconde main continuent, par exemple, de se louer entre 115 et 135 €/m<sup>2</sup> HT.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS

## REPARTITION DE L'OFFRE À UN AN SELON L'ETAT DES LOCAUX

Source : OIEB TRAITEMENT a'urba



**123 000 m<sup>2</sup>**  
Demande placée

**182 000 m<sup>2</sup>**  
Offre à un an

Source : OIEB TRAITEMENT a'urba





DEMANDE PLACÉE

306 000 m<sup>2</sup>

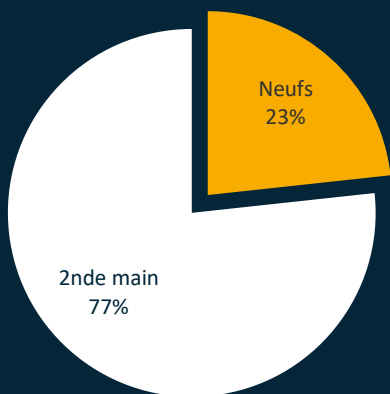
Source : OIEB Traitement a'urba

OFFRE À UN AN

335 000 m<sup>2</sup>

Source : OIEB Traitement a'urba

RÉPARTITION DE L'OFFRE A UN AN SELON L'ETAT DES LOCAUX



Source : OIEB Traitement a'urba

## LES LOCAUX D'ACTIVITÉS & LES ENTREPÔTS

### LA LOGISTIQUE URBAINE EN PLEIN ESSOR

Selon les données de l'OIEB traitement a'urba, le placement des locaux d'activités et des entrepôts passe la barre symbolique des 300 000 m<sup>2</sup>, son plus haut niveau depuis 2017. Les locaux d'activités réalisent une performance dans la continuité de 2019 avec 147 000 m<sup>2</sup> placés (+ 5 %). Les entrepôts affichent un excellent dynamisme : grâce à de nombreuses grandes transactions (plus de 5 000 m<sup>2</sup>), la demande placée atteint 159 000 m<sup>2</sup>, en progression de 68 % sur un an. Le marché continue de profiter des terrains disponibles en périphérie de la métropole et de son excellente situation géographique. Il a également bénéficié d'une conjoncture favorable : la crise sanitaire a fait exploser les besoins en logistique urbaine.

Parmi les signatures significatives, l'OIEB a dénombré 13 comptes propres (dont 1 entrepôt de classe A) et 4 autres entrepôts de classe A. En dehors de ces transactions, les deux marchés ont majoritairement été animés par des signatures sur des locaux de seconde main. Toujours selon l'observatoire, la majorité des surfaces sont localisées dans les secteurs les plus périphériques. Les secteurs du Sud/Sud-Ouest et de la Rive Droite trustent, par exemple, près de 90 % du volume placé des entrepôts.

Malgré cette bonne dynamique, l'offre à un an atteint 335 000 m<sup>2</sup> (+ 11 % par rapport à 2019) mais il s'agit surtout de surfaces de seconde main. L'offre neuve diminue de 11 % en un an.

#### Loyers moyens

€ HT HC / m<sup>2</sup> / an

1<sup>ère</sup> main

2<sup>nde</sup> main

#### Entrepôts

45-55 €/m<sup>2</sup>

40-60 €/m<sup>2</sup>

#### Activités

70-95 €/m<sup>2</sup>

50-80 €/m<sup>2</sup>

Les valeurs locatives profitent de la bonne activité des deux marchés pour continuer leur progression. Selon l'OIEB, les locaux d'activités de première main peuvent se louer jusqu'à 95 €/m<sup>2</sup> HT. Les valeurs des biens de second main sont généralement comprises entre 50 et 80 €/m<sup>2</sup> HT. Les équipes d'EVOLIS observent une harmonisation des loyers : la fourchette entre les valeurs les plus basses et les plus hautes se réduit. Ces tendances s'appliquent également aux entrepôts : une surface neuve se loue désormais jusqu'à 55 €/m<sup>2</sup> HT. Les loyers des entrepôts de seconde main et de moins de 2 000 m<sup>2</sup> peuvent être supérieurs quand ils sont situés à proximité de Bordeaux.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS



# L'INVESTISSEMENT

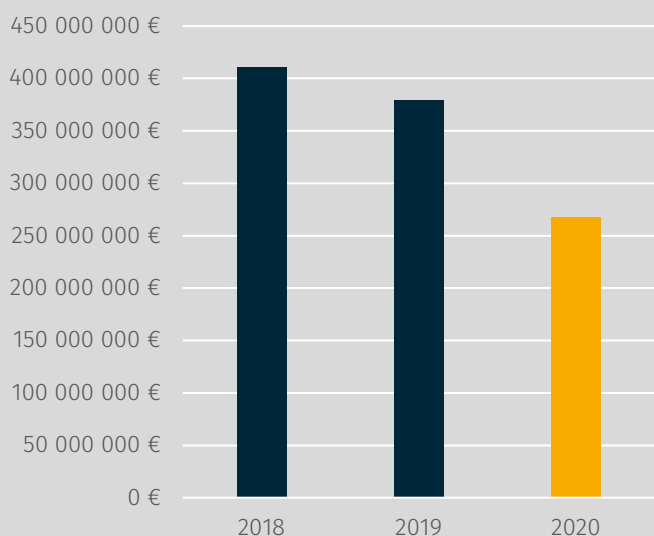
## DES INVESTISSEURS PRUDENTS

En 2020, 267 millions d'euros ont été investis en Gironde, dont 250 millions sur le territoire de la métropole. Par rapport à 2019, l'investissement régresse d'un tiers. Cette baisse est encore plus forte pour les bureaux. Ces derniers restent, cependant, l'actif privilégié par les investisseurs : ils concentrent plus de la moitié des sommes investies. Les investissements logistiques profitent de la conjoncture locative favorable. Porté par une transaction d'envergure, le commerce réalise également une belle performance.

Sur l'ensemble de l'année, 8 ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ont été enregistrées, dont 2 actifs logistiques. Elles trustent



### HISTORIQUE DES MONTANTS INVESTIS EN GIRONDE



Source : Evolis

près de la moitié des sommes investies et témoignent de l'activité toujours importante des promoteurs. À l'instar des années précédentes, une très grande majorité des transactions ont été réalisées par des acteurs locaux et nationaux. Deux acteurs étrangers se sont positionnés sur des immeubles à construire (bureaux et logistique).

Les incertitudes économiques ont bridé l'activité des SCPI et des foncières cotées : elles n'ont réalisé que quelques transactions alors qu'elles avaient été les acteurs les plus dynamiques en 2019. Elles ont également fait preuve de prudence en privilégiant, à l'exception d'une VEFA, des biens loués à plus de 80 %. À l'inverse, les fonds d'investissement ont été les principaux animateurs du marché et dénombrent des opérations sur toutes les classes d'actifs.

Le ralentissement du marché provoque une certaine stabilité des valeurs vénales. Les actifs de bureaux se vendent aux alentours des 3 000 €/m<sup>2</sup>. Il en est de même pour le taux de rendement *prime* : il continue d'afficher 4,65 %.

Sources : OIEB traitement d'urba, EVOLIS.



## 267 M€

MONTANTS INVESTIS EN GIRONDE

Source : Evolis



## 4,65 %

TAUX DE RENDEMENT "PRIME"

Source : Evolis



# 945

TRANSACTIONS CHAQUE ANNÉE

# 25 %

CROISSANCE PAR AN EN MOYENNE

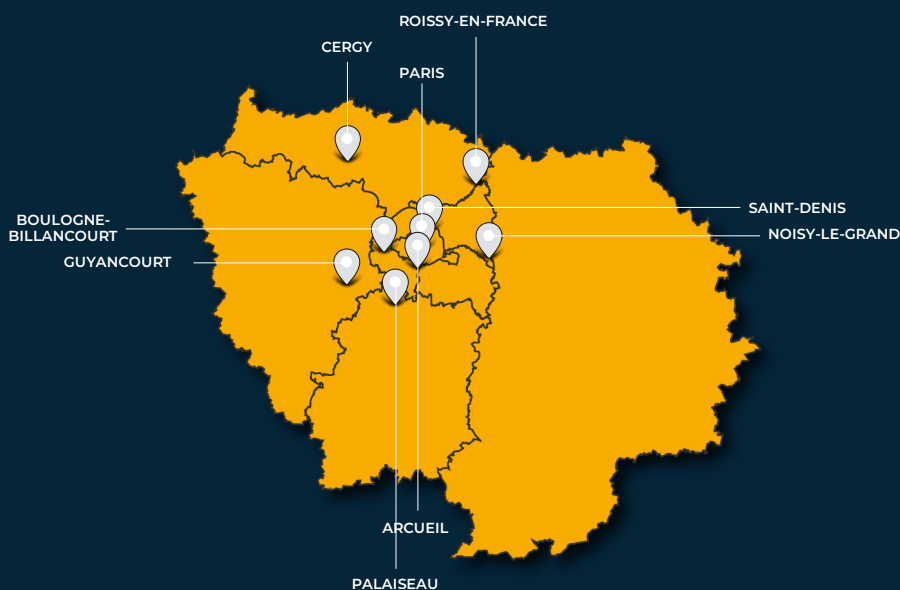
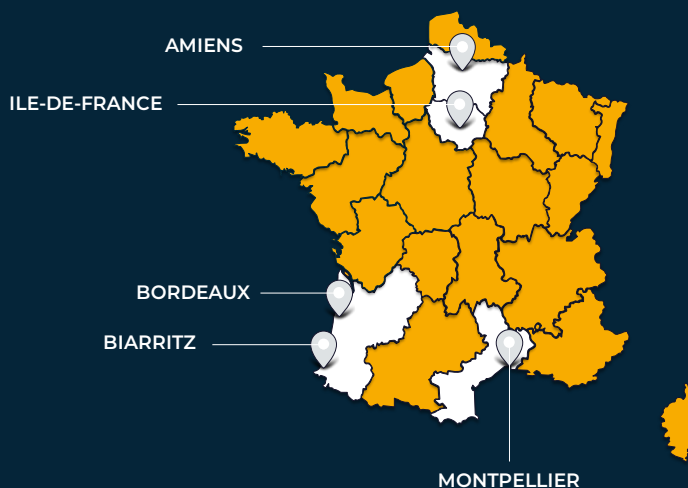
# 21

ANNÉES D'EXPÉRIENCE

# 13

AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 4 EN RÉGION



LOUEZ  
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX  
VENDEZ, CÉDEZ  
METTEZ EN (SOUS) LOCATION  
INVESTISSEZ  
FAITES GÉRER  
AMÉNAGEZ

**EVOLIS**

[www.evolis.fr](http://www.evolis.fr)





## NOTRE ÉQUIPE



### **BORDEAUX**

**Arthur BARRET**

MANAGER

05 56 00 56 63

06 69 92 43 59

abarret@evolis.fr

**4 Consultants**

**1 Assistante - Documentaliste**



**Eric PALLUD**

CONSULTANT

05 56 00 56 62

06 66 20 58 59

epallud@evolis.fr



**Kévin ALEXIS**

CONSULTANT

05 55 00 56 61

06 99 47 79 84

kalexis@evolis.fr



**David HUYETTE**

CONSULTANT

05 56 00 56 66

07 60 86 31 54

dhuyette@evolis.fr



**Erwan MAUSSION**

CONSULTANT

05 55 00 56 64

06 99 92 68 95

emaussion@evolis.fr



**Sarah HEZARD**

ASSISTANTE DOCUMENTALISTE

05 56 00 56 60

shezard@evolis.fr



**Quentin GRAFF**  
**Chargé d'Études**

Email: [qgraff@evolis.fr](mailto:qgraff@evolis.fr)

**Cindy EMOND**  
**Directrice Études**

Email: [cemond@evolis.fr](mailto:cemond@evolis.fr)

**Denny ABDUL PEÑA**  
**Chargé de**  
**Communication**

Email: [dabdulpena@evolis.fr](mailto:dabdulpena@evolis.fr)

**Guillaume PETIT**  
**Directeur Marketing,**  
**Digital & Communication**

Email: [gpetit@evolis.fr](mailto:gpetit@evolis.fr)