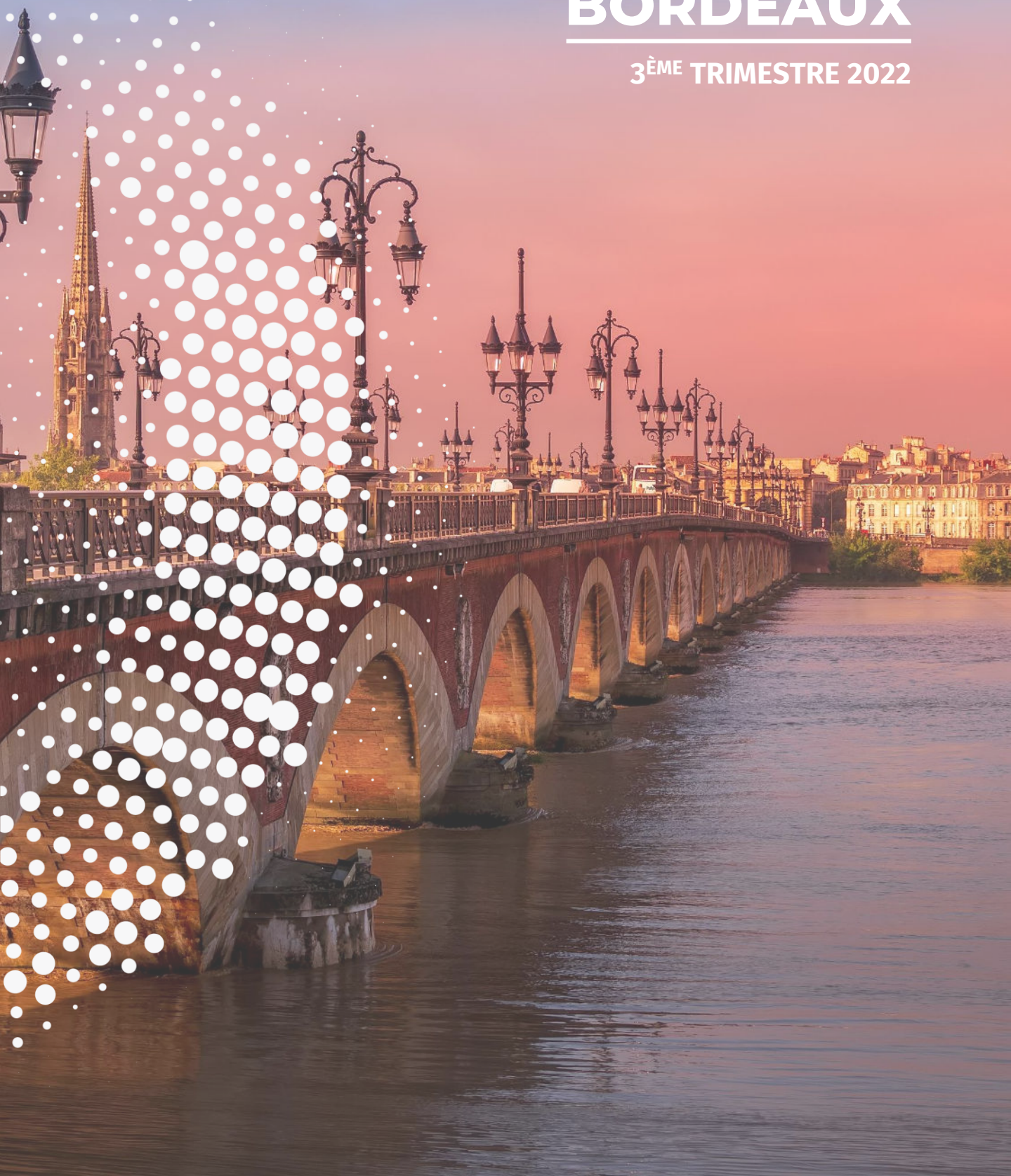


ESSENTIEL'IMMO
EVOLIS

BORDEAUX

3^{ÈME} TRIMESTRE 2022



ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Marquée par l'invasion de l'Ukraine, les difficultés d'approvisionnement, la flambée des prix des matières premières, la première moitié de l'année 2022 s'est révélée tumultueuse pour l'économie mondiale. La conjonction d'aléas sanitaires, politiques et climatiques a contribué à créer des tensions persistantes dans les échanges internationaux et à alimenter l'inflation. Cette situation ne devrait pas trouver de correctif dans les prochains mois à mesure que se précisent les risques de pénurie énergétique cet hiver et le spectre d'une récession globale des économies européennes.

Dans cet environnement international fortement dégradé, la situation française serait presque enviable comparée à celles de ses voisins britanniques ou allemands, plus dépendants des importations extérieures en matière d'énergie. L'OCDE anticipe ainsi une croissance faible du PIB en France, à 0,6% pour 2022. Au cours des prochains mois, l'inflation devrait continuer de croître, malgré les protections tarifaires mises en place par le gouvernement dès l'été. L'érosion du pouvoir d'achat des ménages et les prix élevés de certains produits énergétiques pèsent sur la consommation privée et l'investissement des sociétés.

Témoin de ce contexte dégradé, l'économie girondine enregistre une hausse des défaillances d'entreprises (+ 28 % sur un an). Ces dernières restent, toutefois,

bien en deçà de leur niveau d'avant Covid.

Ce premier constat est néanmoins contrebalancé par la résilience d'autres indicateurs, qui affichent de solides performances. En dépit d'un léger repli annuel, les créations d'entreprises restent à un niveau particulièrement élevé. Déjà historiquement bas, le taux de chômage continue de se contracter et s'établit à 6,6 % au 2^{ème} trimestre. Mécaniquement, l'emploi salarié poursuit sa hausse (+ 2,9 % sur un an) et approche de la barre des 700 000 emplois.

Pour accompagner au mieux cette croissance, Bordeaux Métropole continue d'étoffer son offre de transports avec, notamment, le prolongement de la ligne A du tram, le projet de la mise en place d'un RER métropolitain ou encore le lancement d'une nouvelle étude d'opportunité pour la création d'un métro à Bordeaux.

Sources : Banque de France, OCDE, INSEE, EVOLIS

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

GIRONDE

TAUX DE CHÔMAGE

6,6 %

T2 2022 - en baisse de 0,8 point sur un an

Source : INSEE

« Déjà historiquement bas, le taux de chômage continue de se contracter et s'établit à 6,6 % au deuxième trimestre »

EMPLOI SALARIÉ

699 200

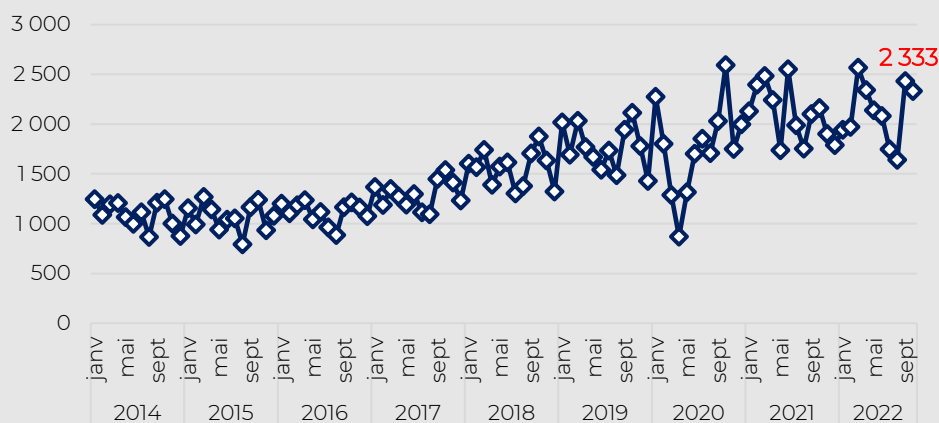
En hausse de 2,9 % sur un an

Source : INSEE

Nombre de créations d'entreprises en Gironde

Données mensuelles brutes

(Source : INSEE)



LES BUREAUX

CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

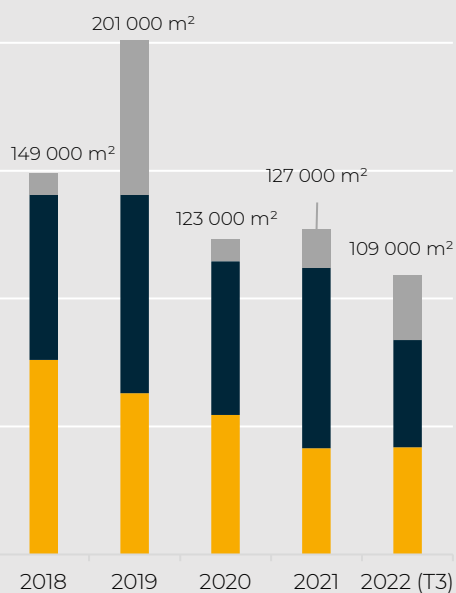
109 000 m²

En hausse de 20 % en un an
(à période comparable)

Source : OIEB traitement a'urba

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX

Source : OIEB traitement a'urba



■ Neuf ■ Seconde main ■ Compte-Propre

DES GRANDS UTILISATEURS DYNAMIQUES

Selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), le marché des bureaux enregistre 235 transactions au 3^{ème} trimestre 2022, soit un volume commercialisé de 109 000 m². En comparaison avec la même période de 2021, la demande placée croît de près de 20 %. Cette hausse résulte du retour des grands utilisateurs : avec 10 transactions (dont 4 comptes-propres) contre seulement 5 un an auparavant, la demande placée des bureaux > 2 000 m² a quasi doublé. Si le marché des petites surfaces (< 500 m²) progresse également (+ 10 %), le *Mid Market* marque le pas (- 22 %).

La centralité et la proximité des transports en commun demeurent des critères prépondérants dans les demandes des entreprises : Bordeaux pèse pour près de 45 % du volume commercialisé depuis janvier selon les données publiées par l'OIEB traitement a'urba.

Portés par l'activité des grandes entreprises – généralement consommatrices de bureaux de Grade A, près de 42 000 m² neufs ont été commercialisés (+ 31 % sur un an), auxquels viennent s'ajouter 8 comptes-propres pour un total de 25 200 m².

En dépit de cette forte activité du marché des bureaux neufs, l'offre de 1^{ère} main est stable sur un an : près de 65 000 m² sont disponibles sous 12 mois. De nouvelles livraisons viendront au cours des prochains mois compenser les surfaces commercialisées des 3 derniers trimestres. 3 territoires concentrent plus de 80 % de ces disponibilités neuves : Euratlantique, le secteur Ouest et la quartier des Bassins à Flots. Ces 3 secteurs bénéficient pleinement des politiques d'aménagement et de renouvellement urbain de la métropole à l'instar de l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Aéroport. Au global, l'offre disponible augmente, en un an, de 8 % grâce à un ensemble de libérations de surfaces de 2^{nde} main portant le taux de vacance à 1 an de la métropole bordelaise à 6,3 %.



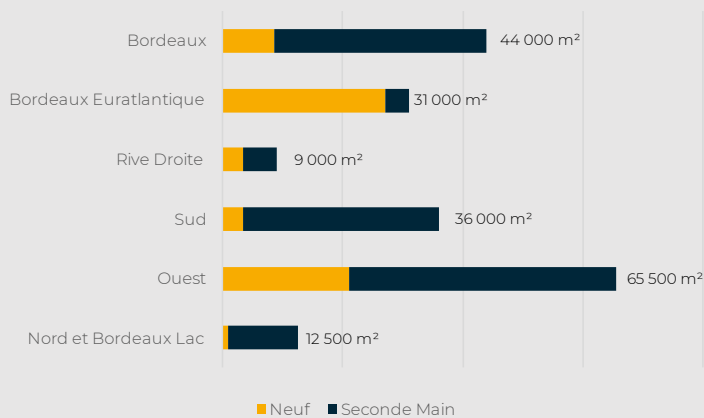
► Sous l'effet du bon dynamisme du marché, les valeurs locatives des secteurs les plus recherchées poursuivent leur hausse. Selon l'OIEB traitement a'urba, le loyer moyen de 1^{ère} main dans le centre-ville de Bordeaux progresse de 4 % sur un an quand le loyer moyen de 2nde main atteint également la barre symbolique des 200 €/m²/an HT HC. EVOLIS souligne qu'il est de plus en plus fréquent de voir des bureaux situés aux meilleurs emplacements se louer à plus de 250 €/m²/an HT HC.

En périphérie, les loyers sont relativement stables : les bureaux de 2nde main se louent généralement entre 110 et 140 €/m²/an HT HC.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

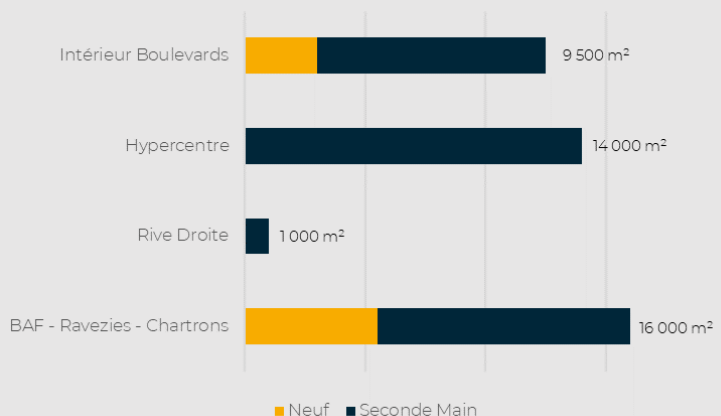
RÉPARTITION DE L'OFFRE DISPONIBLE PAR ÉTAT DES LOCAUX

Source : OIEB traitement a'urba



Zoom Bordeaux intra-muros

Source : OIEB traitement a'urba



LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

DES DEMANDES TOUJOURS VIVES

Selon l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), la demande placée des locaux d'activités atteint 111 500 m² au 3^{ème} trimestre 2022, un niveau identique au volume commercialisé au cours des 9 premiers mois de 2021. Il convient toutefois de souligner plusieurs évolutions majeures : tout d'abord, le marché recense 24 transactions supplémentaires, ce qui induit une baisse de plus de 15 % de la surface moyenne de transactions (753 m² contre 899 m² un an auparavant, comptes-propres inclus). En outre, la part des signatures neuves et en compte-propre représente 57 % de la demande placée contre seulement 40 % l'an passé. Ces opérations de 1^{ère} main permettent d'équilibrer le ralentissement du marché de 2nde main, qui chute de près de 30 % sur un an.

L'Ouest de la métropole concentre près de 45 % de la demande placée dont 33 500 m² neufs ou en compte-propre. Avec 25 000 m² commercialisés, la Rive Droite a été le second secteur le plus actif. 80 % de ces surfaces concernent des communes ne faisant pas partie du territoire métropolitain. Cela confirme une tendance observée depuis plusieurs trimestres : la pénurie d'offre oblige les entreprises à s'éloigner toujours davantage de Bordeaux.

En effet, selon les données publiées par l'OIEB traitement a'urba, à peine 140 500 m² sont disponibles à un an. Si cette offre est en légère hausse par rapport à son niveau du 3^{ème} trimestre 2021 (+ 5 %), elle reste néanmoins insuffisante pour répondre aux demandes exprimées. Ces tensions sont encore plus fortes pour l'offre de 1^{ère} main : moins de 25 000 m² de locaux industriels neufs sont présentés sous 12 mois. Les futures livraisons d'envergure – à partir de fin 2023 – devraient permettre au marché de retrouver une situation plus équilibrée.

Dans ces conditions, les valeurs locatives restent élevées : EVOLIS souligne que la majorité des bâtiments d'activités se louent entre 75 et 100 €/m²/an/HT HC. Les loyers des surfaces neuves les mieux situées peuvent dépasser cette fourchette et même atteindre 120 €/m²/an/HT HC. En dépit des incertitudes économiques et de la remontée des taux, les demandes exprimées à l'acquisition restent vives. Cette vivacité conjuguée à la rareté de l'offre à la vente provoque une nouvelle hausse des valeurs vénales : l'OIEB traitement a'urba constate que les locaux d'activités neufs se vendent généralement entre 1 150 et 1 450 €/m² HD.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

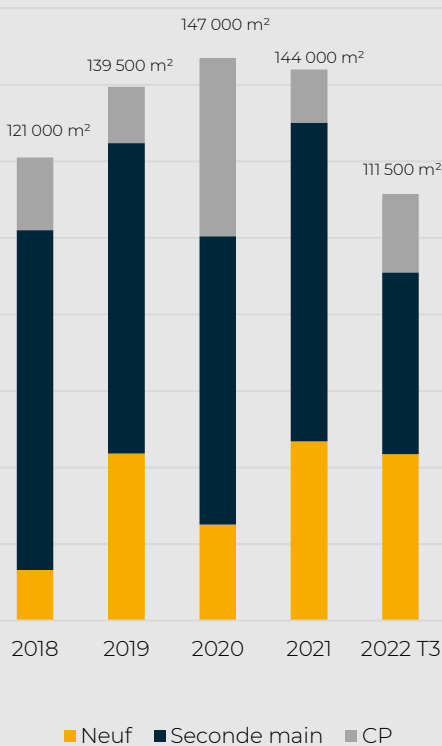
111 500 m²

Stable sur un an
(à période comparable)

Source : OIEB traitement a'urba

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX

Source : OIEB traitement a'urba



LES ENTREPÔTS

UNE OFFRE TOUJOURS PLUS RARE

Selon l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), 10 entrepôts ont été commercialisés depuis le début de l'année dont 2 comptes-propres de moins de 5 000 m². La demande placée atteint 38 500 m², un volume en baisse de près de 60 % par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2021. Hors opération en compte-propre, seule une transaction concerne des locaux neufs : un entrepôt logistique de 6 500 m².

Ce très faible dynamisme du marché résulte de l'extrême raréfaction de l'offre : à peine

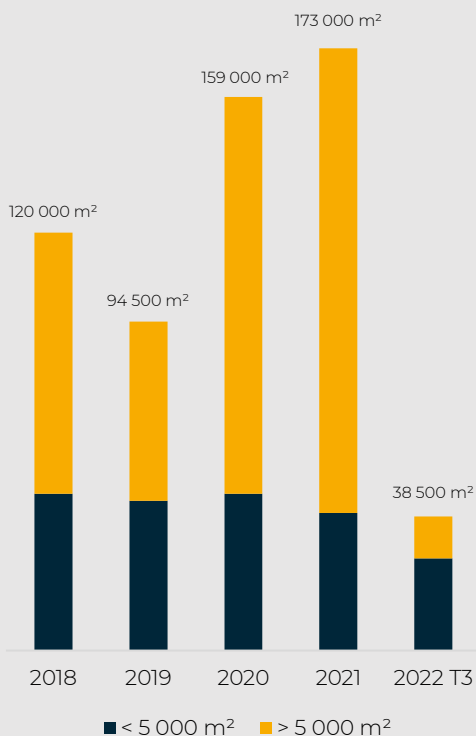
27 500 m² sont disponibles sous un an dont 18 000 m² sur la Rive Droite de la Garonne. Les disponibilités neuves sont quasi inexistantes, avec seulement 3 000 m² vacants.

Cette pénurie oriente les valeurs locatives à la hausse. EVOLIS remarque que les entrepôts de 1^{ère} main peuvent se louer à plus de 80 €/m²/an HT HC quand les surfaces de 2^{nde} main se louent généralement entre 50 et 70 €/m²/an HT HC.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX

Source : OIEB traitement a'urba



CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

38 500 m²

En baisse de 57 % en un an (à période comparable)

Source : OIEB traitement a'urba

L'INVESTISSEMENT

CHIFFRES-CLÉS

MONTANT INVESTIS EN
GIRONDE EN 2022

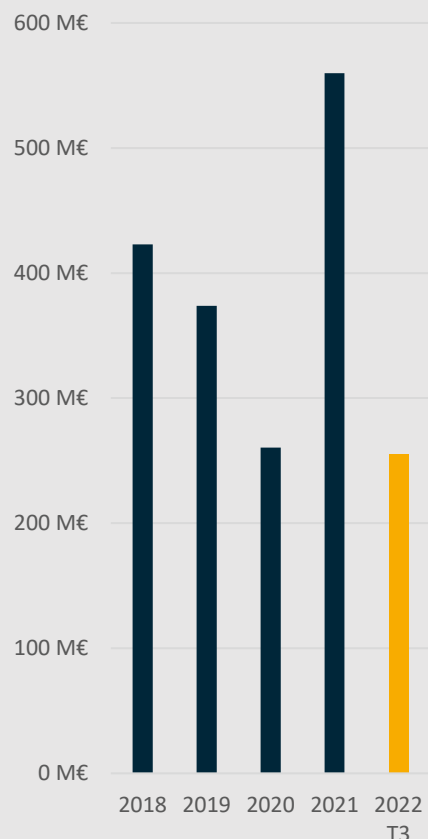
256 M€

En baisse de 22 % en un an
(à période comparable)

Source : EVOLIS

HISTORIQUE DES MONTANTS INVESTIS EN GIRONDE

Source : EVOLIS



LE MARCHÉ MARQUE LE PAS

Selon les données collectées par EVOLIS, un peu plus de 255 millions d'euros ont été investis en Gironde depuis le début de l'année, un montant plus de 20 % inférieur aux sommes investies pendant les 9 premiers mois de 2021.

Cette baisse résulte du fort ralentissement des investissements en bureaux : plus de 75 M€ ont été investis au cours des 3 premiers trimestres de 2022, un niveau quasi 4 fois inférieur à celui de la même période de 2021. S'il est nécessaire de rappeler que 2021 constitue une année record, les investissements en bureaux en 2022 restent également bien en deçà de la moyenne quinquennale. La finalisation de l'*asset swap* entre ICADE et COVIVIO sur les immeubles *Orianz* et *FactorE* à Bordeaux Euratlantique pour plus de 30 M€ constitue la principale transaction.

Après un 1^{er} semestre particulièrement dynamique, les investissements en commerce marquent le pas au 3^{ème} trimestre : seuls quelques arbitrages de boutiques de pied d'immeuble ont été actés. Sur l'ensemble de l'année, près de 135 M€ ont été investis. Les acquisitions à Pessac par AMUNDI d'un hypermarché CASINO pour 40 M€ et par le GROUPE CTI de la galerie G La Galerie pour près de 50 M€ demeurent les 2 principales signatures de l'année.

A contrario, le marché des investissements en locaux industriels et en logistique rebondit au 3^{ème} trimestre et dépasse les 45 M€ investis depuis janvier. Il profite notamment des arbitrages de plusieurs portefeuilles nationaux et régionaux dont des actifs sont situés en Gironde. Parmi les transactions significatives figurent, par exemple, l'acquisition par CASTIGNAC pour le compte de BROOKFIELD INVESTMENT MANAGEMENT d'un entrepôt de 12 200 m² à Langon ou encore la cession au profit de ABRDN d'une plateforme de logistique urbaine de 6 500 m² à Bordeaux. ►



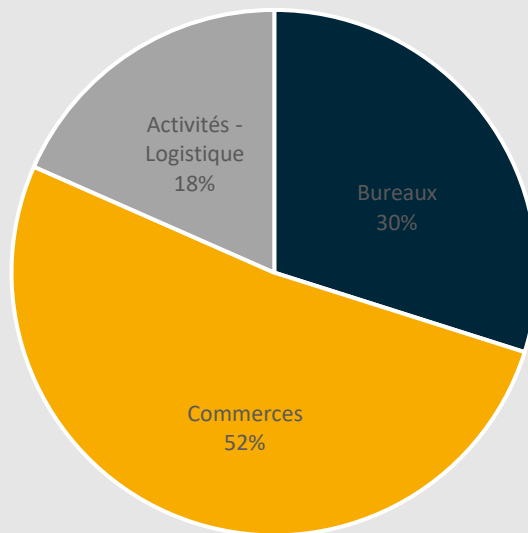
► Ces dernières constituent également les 2 principales opérations impliquant un acquéreur étranger dans un marché toujours largement dominé par les investisseurs français : ils trustent plus de 85 % des montants investis. Si les Asset Managers restent la catégorie d'acteurs les plus actifs avec près de 40 % des investissements, les foncières SIIC se distinguent avec plus de 55 M€ investis depuis le début de l'année grâce à l'*asset swap* de COVIVIO et ICADE et à l'acquisition par SELECTIRENTE de la galerie Les Grands Hommes.

Dans un contexte économique incertain marqué par la forte croissance de l'OAT à 10 ans (+ 253 points de base entre le 31 décembre 2021 et le 30 septembre 2022) et la remontée de taux d'intérêts, les taux de rendement *prime* amorcent une première hausse et atteignent 4,20 %. Ces nombreuses incertitudes poussent les investisseurs à privilégier les opérations les plus sécurisées : plus de 75 % des investissements portent sur des actifs entièrement loués.

Source : EVOLIS.

RÉPARTITION DES MONTANTS INVESTIS EN GIRONDE EN 2022

Source : EVOLIS



19 000

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 000

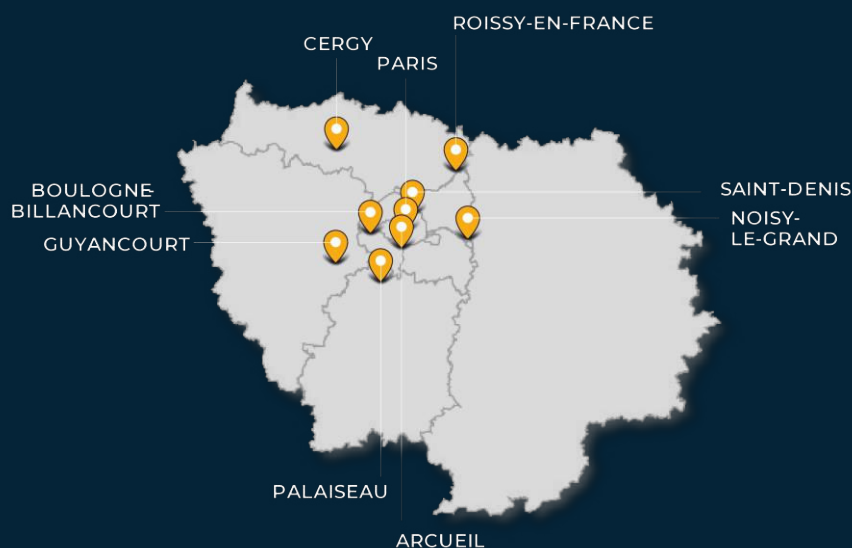
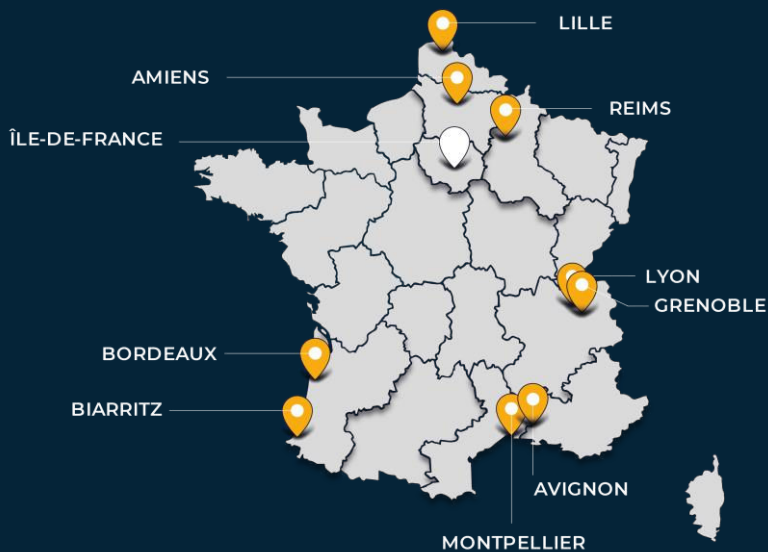
OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



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

EVOLIS

www.evolis.fr

NOTRE ÉQUIPE



Arthur BARRET
MANAGER

06 69 92 43 59 | abarret@evolis.fr



France HARDY
CONSULTANTE



Sarah HEZARD
CONSULTANTE



David HUYETTE
CONSULTANT



Maryne CONCORDET
CONSULTANTE



Eric PALLUD
CONSULTANT



Sixte AUFORT
CONSULTANT



Roxane NERINCX
ASSISTANTE
DOCUMENTALISTE



Quentin GRAFF
Directeur Études
Email : qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille
Email : erente@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication
Email : cplouviez@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication
Email : lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication
Email : dabdulpena@evolis.fr