

The logo for Tourny Meyer, featuring the company name in a white, sans-serif font on a black rectangular background with an orange vertical bar on the right side.

**Tourny
Meyer.**

A semi-transparent white rectangular box containing the text 'LA CONNAISSANCE DES TERRITOIRES' in orange and black.

**LA CONNAISSANCE
DES TERRITOIRES**

The title 'CHIFFRES MARCHÉ' in a bold, orange, sans-serif font, positioned at the top of the right-hand side of the image.

CHIFFRES MARCHÉ

The title 'BUREAUX' in a bold, black, sans-serif font, positioned below 'CHIFFRES MARCHÉ' on the right-hand side of the image.

BUREAUX

The title 'ANNÉE 2021' in a bold, black, sans-serif font, positioned below 'BUREAUX' on the right-hand side of the image.

ANNÉE 2021

A semi-transparent white rectangular box containing the text 'LA CONNAISSANCE DES TERRITOIRES' in orange and black, located at the bottom right of the image.

**LA CONNAISSANCE
DES TERRITOIRES**

BUREAUX

En 2021, tous les marchés repartent à la hausse.

- 127 000 m² placés
- 60% des transactions réalisées au 2^{ème} trimestre
- Secteurs de référence :
 - Hypercentre 32%
 - Euratlantique 20%
 - Bordeaux Ouest 19%
 - Bordeaux Sud-Ouest 12%

- Une offre en baisse : 176 000 m² disponibles à 1 an
 - 66 600 m² d'offres neuves
 - 110 000 m² d'offres de seconde main

- Un taux de vacance de 5,1%

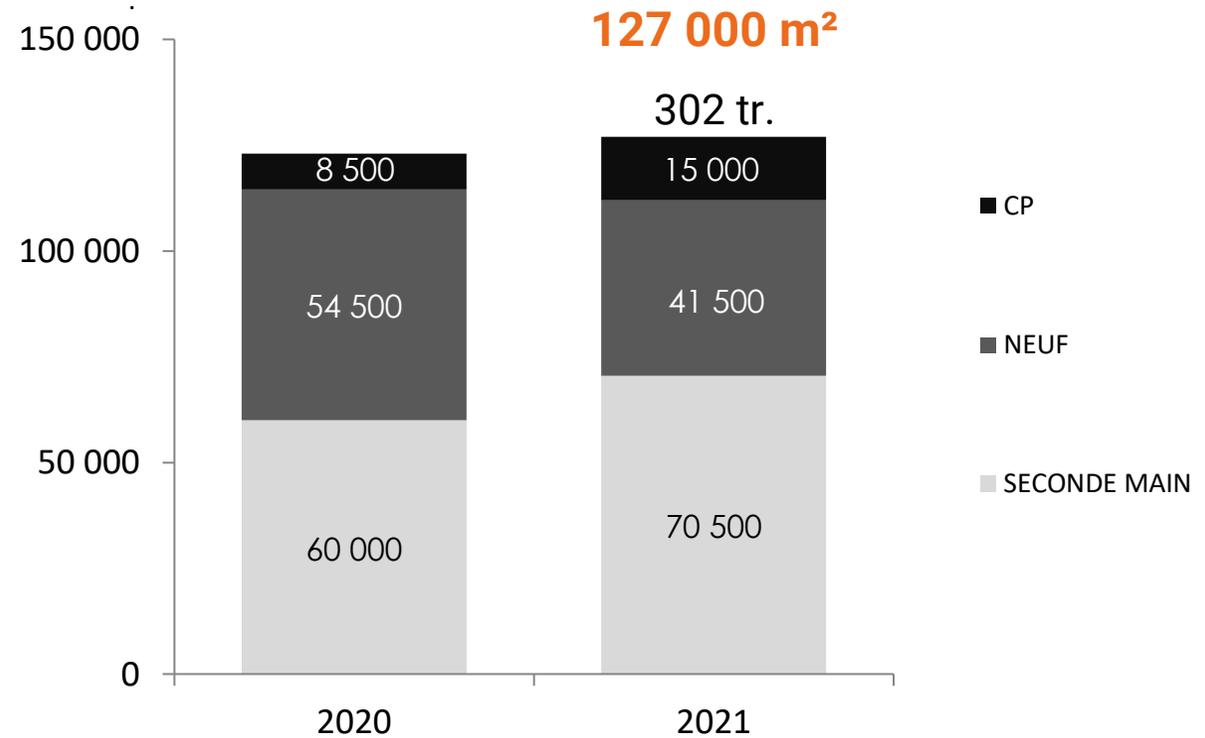


LES CHIFFRES

Bureaux



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE - BUREAUX



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE - BUREAUX

Chiffres clés :

4 comptes propres :

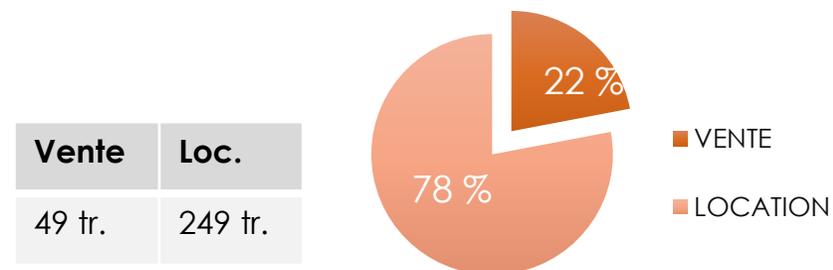
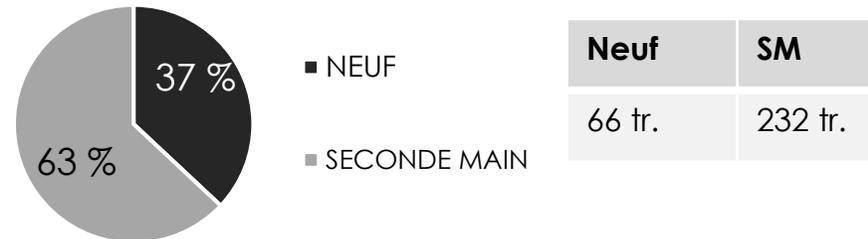
- Junia pour **6 500 m²**
- ESMA pour **5 500 m²**
- Samsic pour **2 650 m²**
- Human Immobilier pour **750 m²**

Chiffres clés hors comptes propres :

Moyenne : 375 m²
(contre 431 m² en 2020)

Médiane : 233 m²
(contre 203 m² en 2020)

Répartition par type de produit (hors CP) :



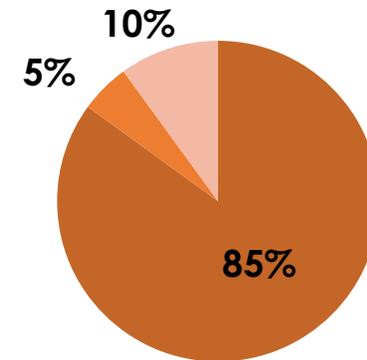
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE - BUREAUX

Motivation des transactions :

Surfaces moyennes :

- Création = **122 m²**
- Implantation = **473 m²**
- Déménagement/ développement = **389 m²**

Répartition par nature des transactions (selon le nombre) :

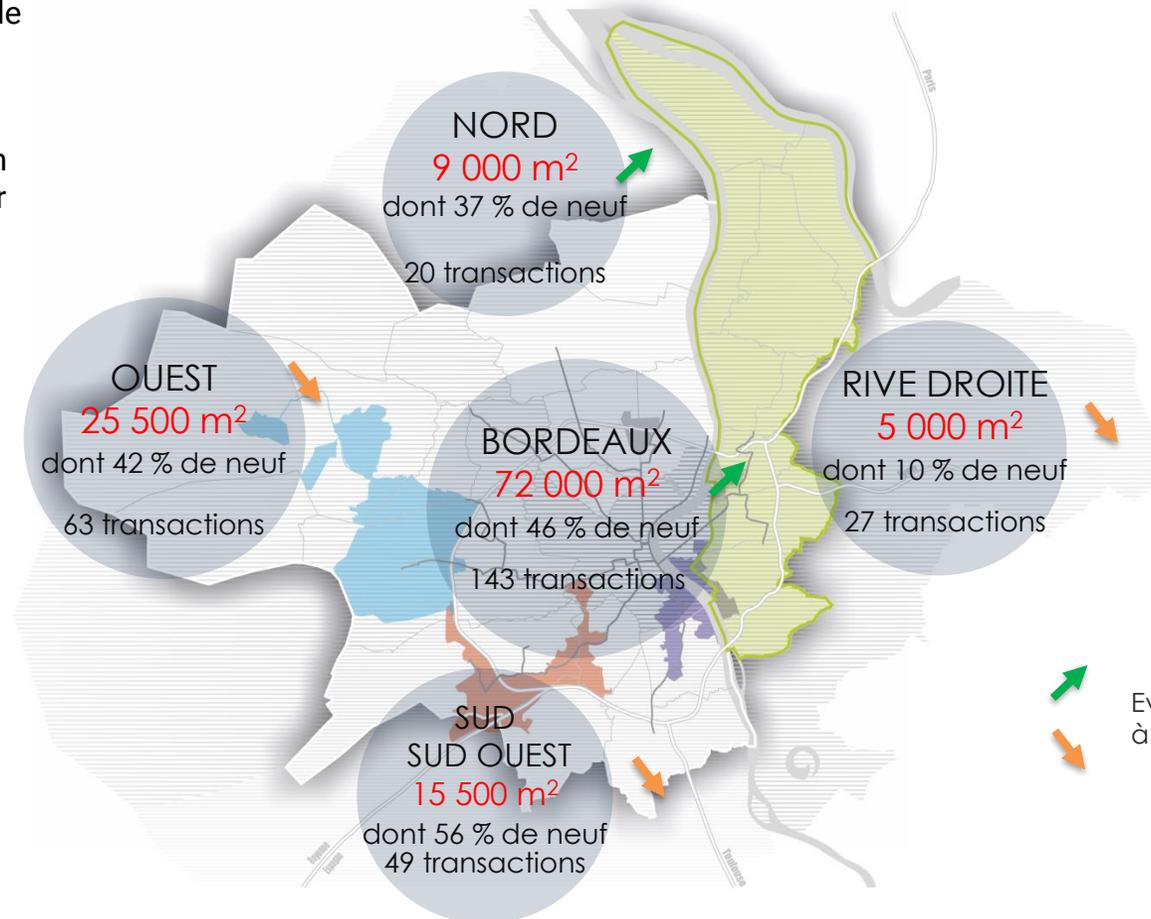


- DEMENAGEMENT/ DEVELOPPEMENT
- CREATION D'ENTREPRISE
- IMPLANTATION SUR LE TERRITOIRE

Sur un total de 260 transactions renseignées

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE - BUREAUX

- Une forte hausse de la demande placée en volume sur le secteur Bordeaux +58%, portée par Euratlantique et l'hypercentre de Bordeaux
- Une demande placée en baisse de 25% en volume sur le secteur Ouest et de 50% sur le secteur Sud Sud-Ouest

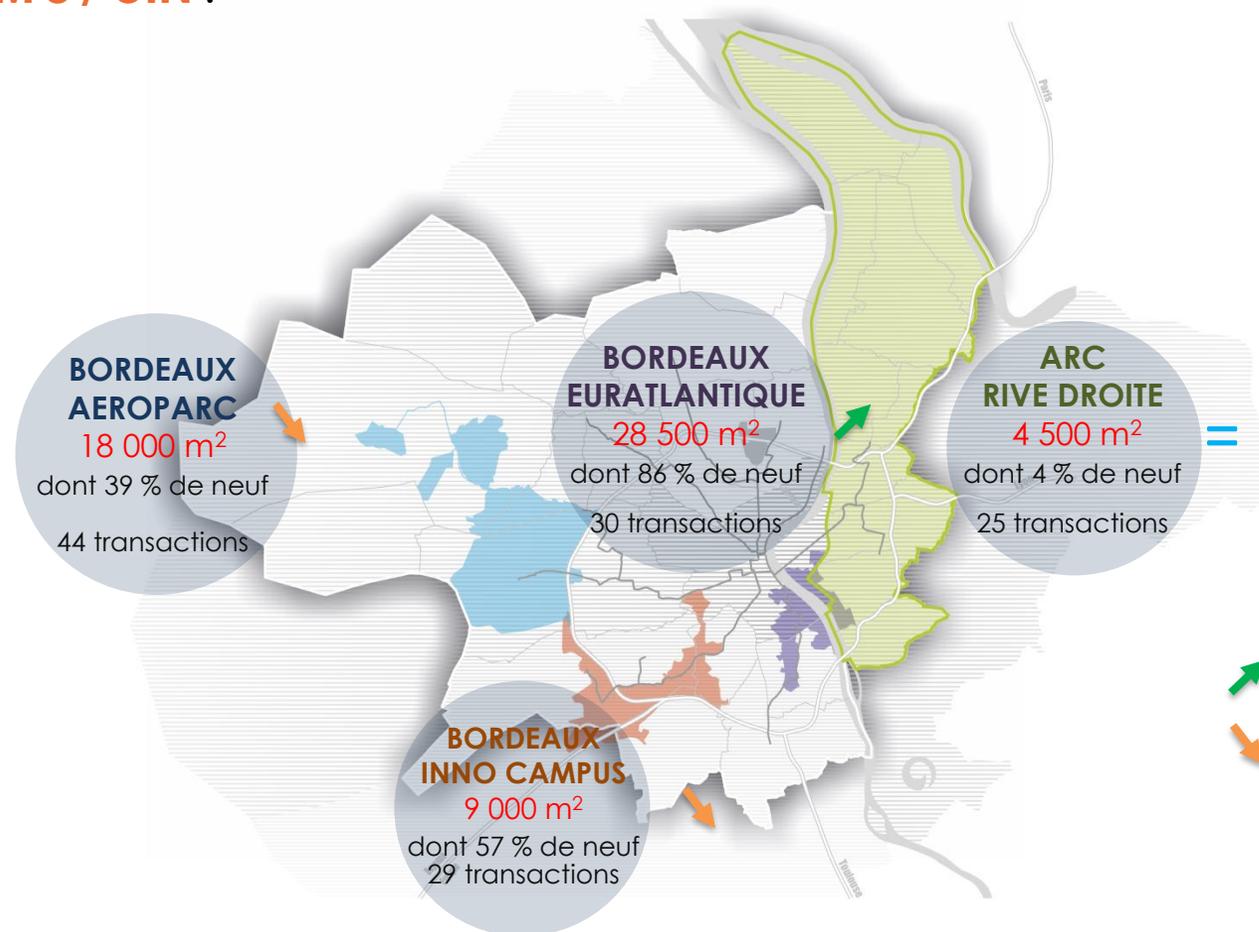


Evolution par rapport à l'année 2020

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE - BUREAUX



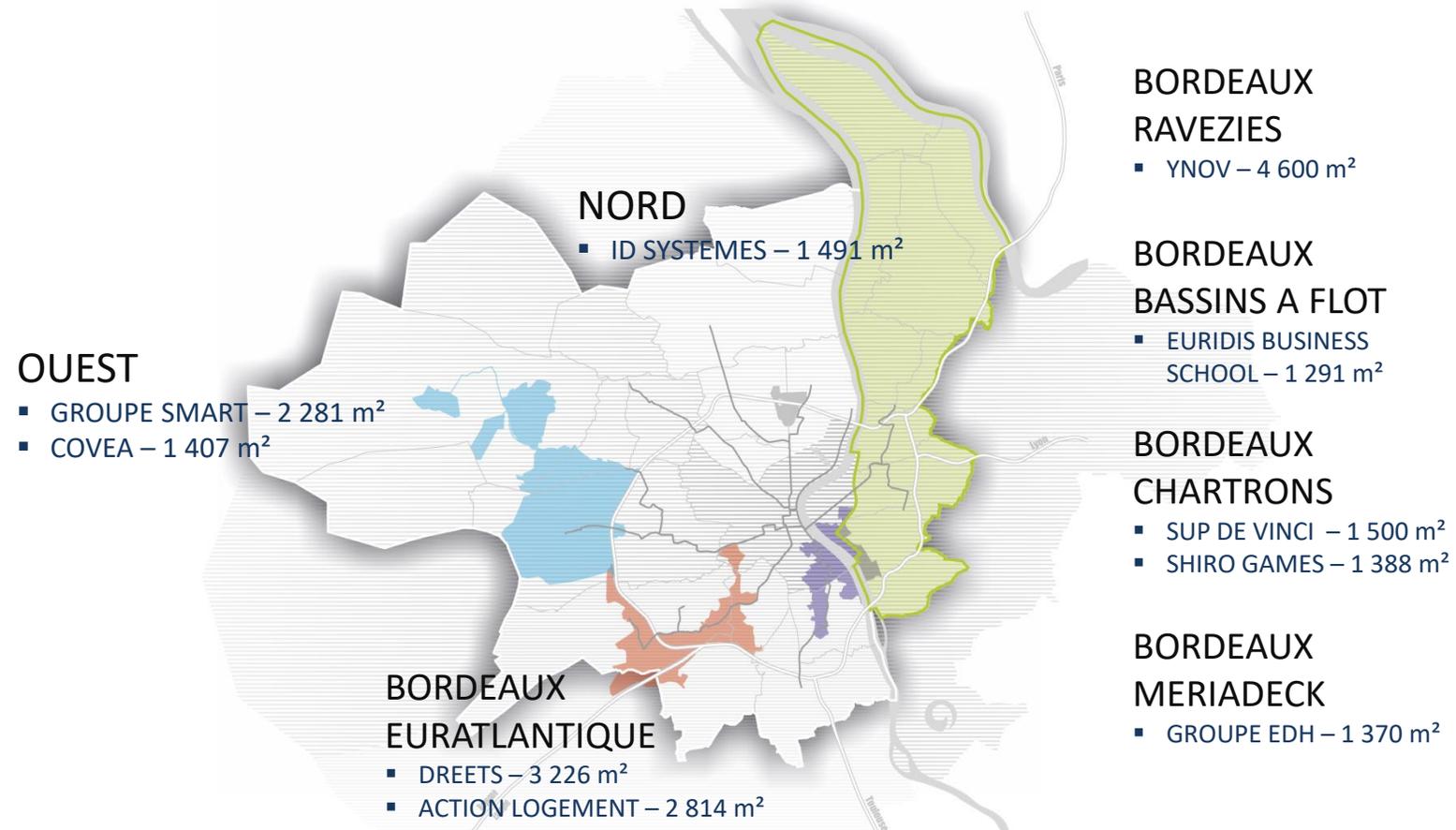
Secteur OIM's / OIN :



Evolution par rapport à l'année 2020

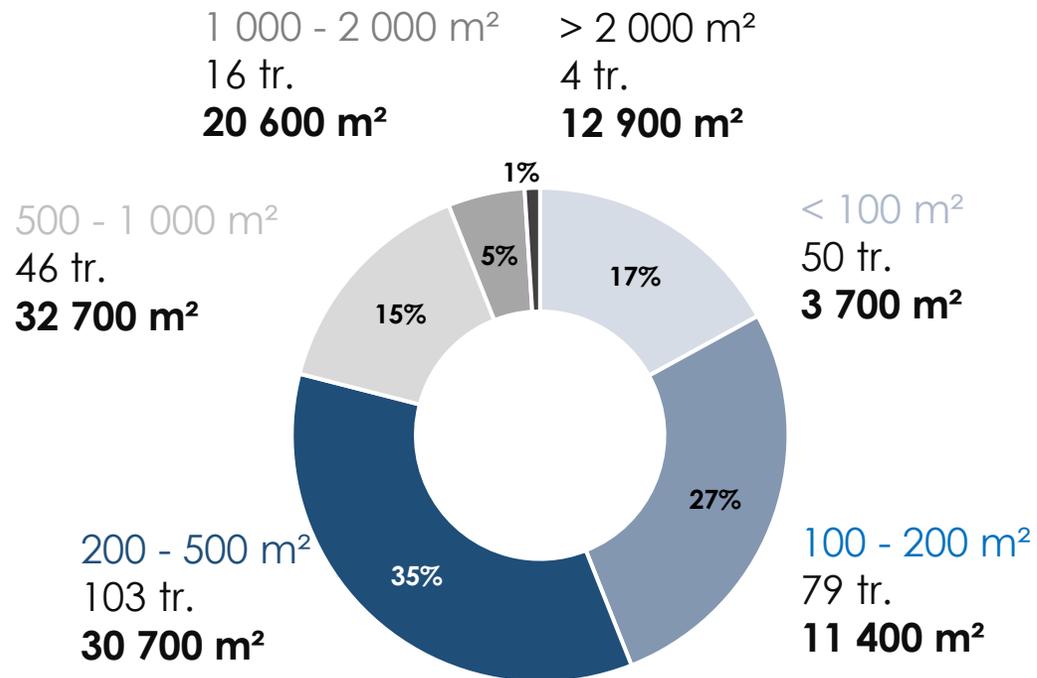
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE - BUREAUX

Transactions significatives :



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE - BUREAUX

Répartition par tranches de surfaces, en nombre (hors CP) :



➤ 79% des transactions < 500 m²
➤ 94% des transactions < 1 000 m²

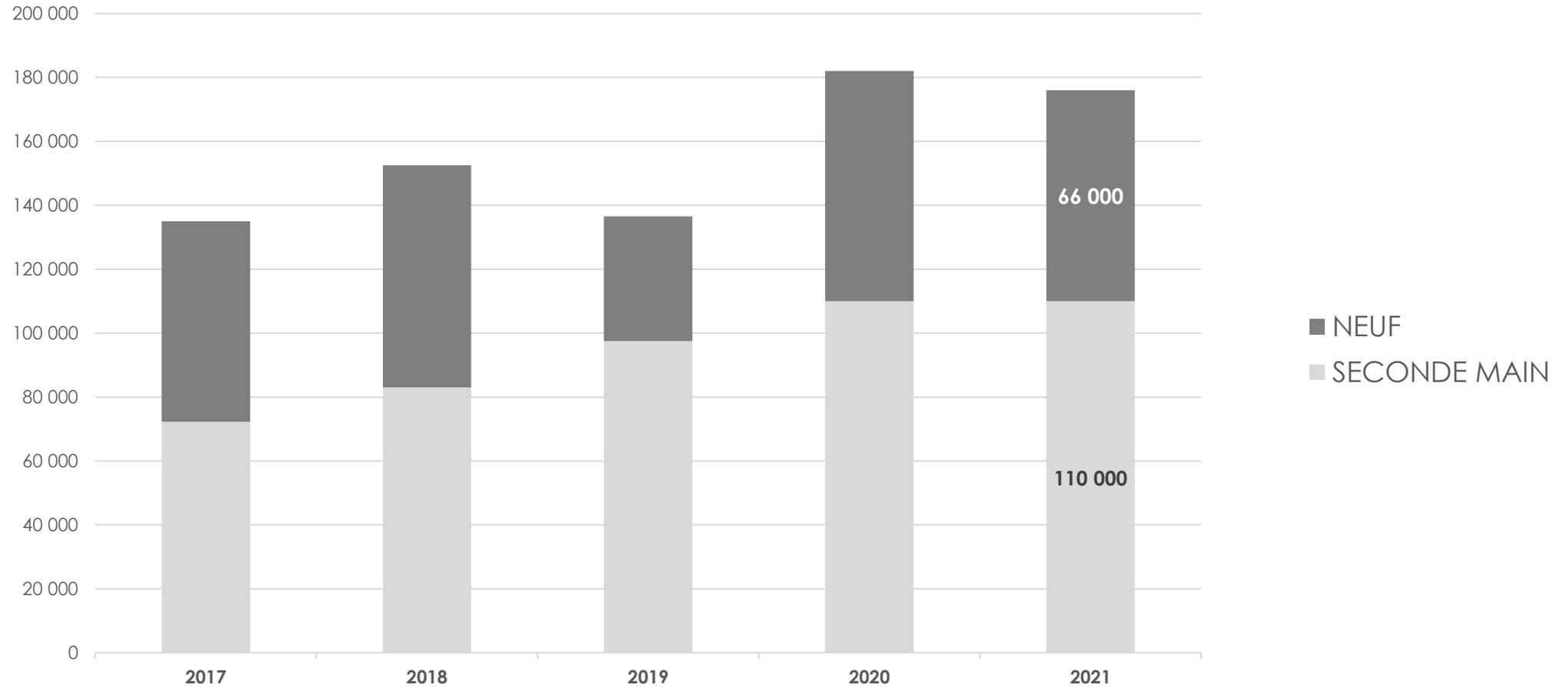
Moyenne et médiane (hors CP) :

- Transaction moyenne : 375 m²
- Transaction médiane : 233 m²



OFFRE DISPONIBLE À 1 AN - BUREAUX

Évolution de l'offre disponible, à 1 an depuis 2017 :

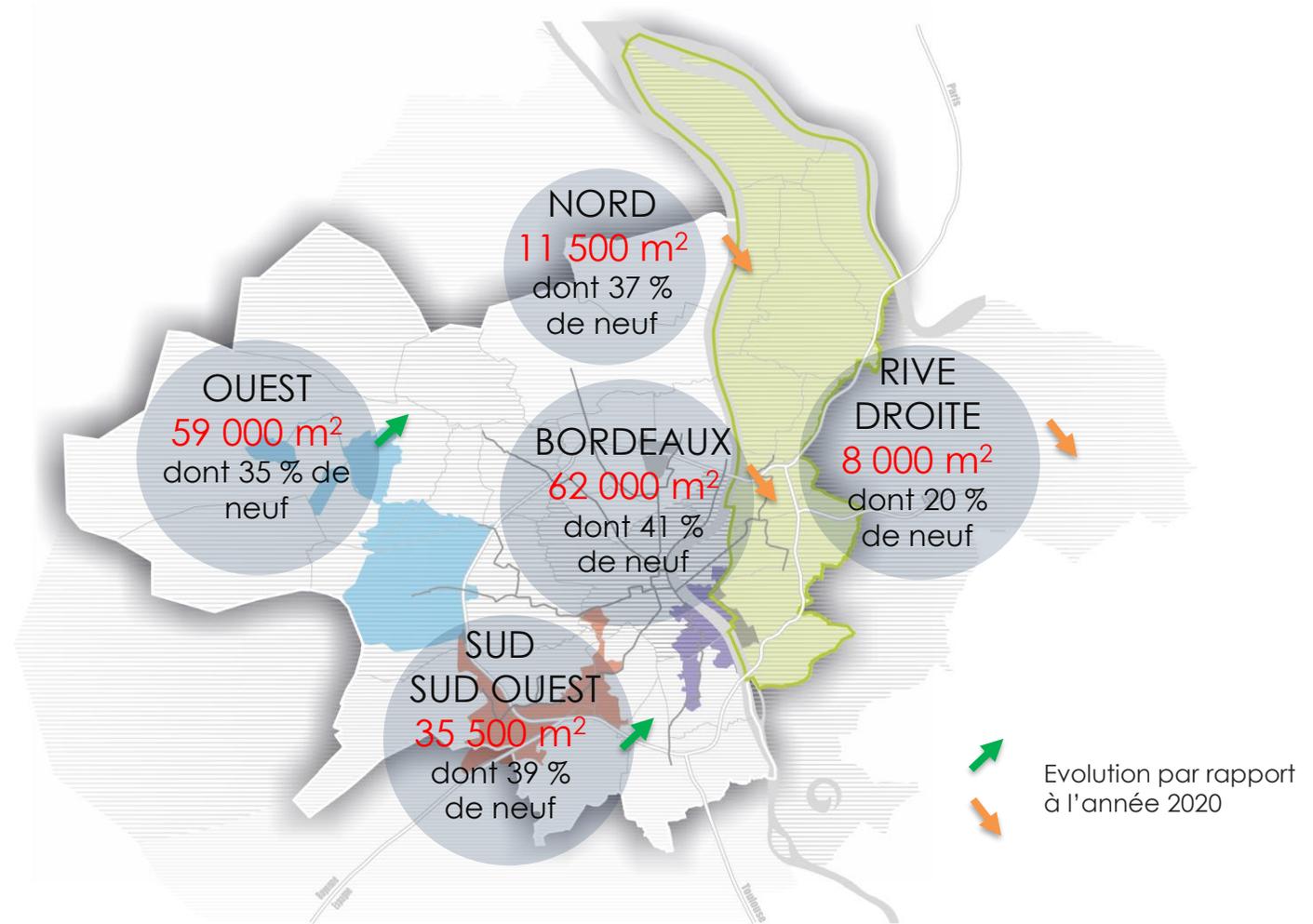


OFFRE DISPONIBLE À 1 AN - BUREAUX

176 000 m²

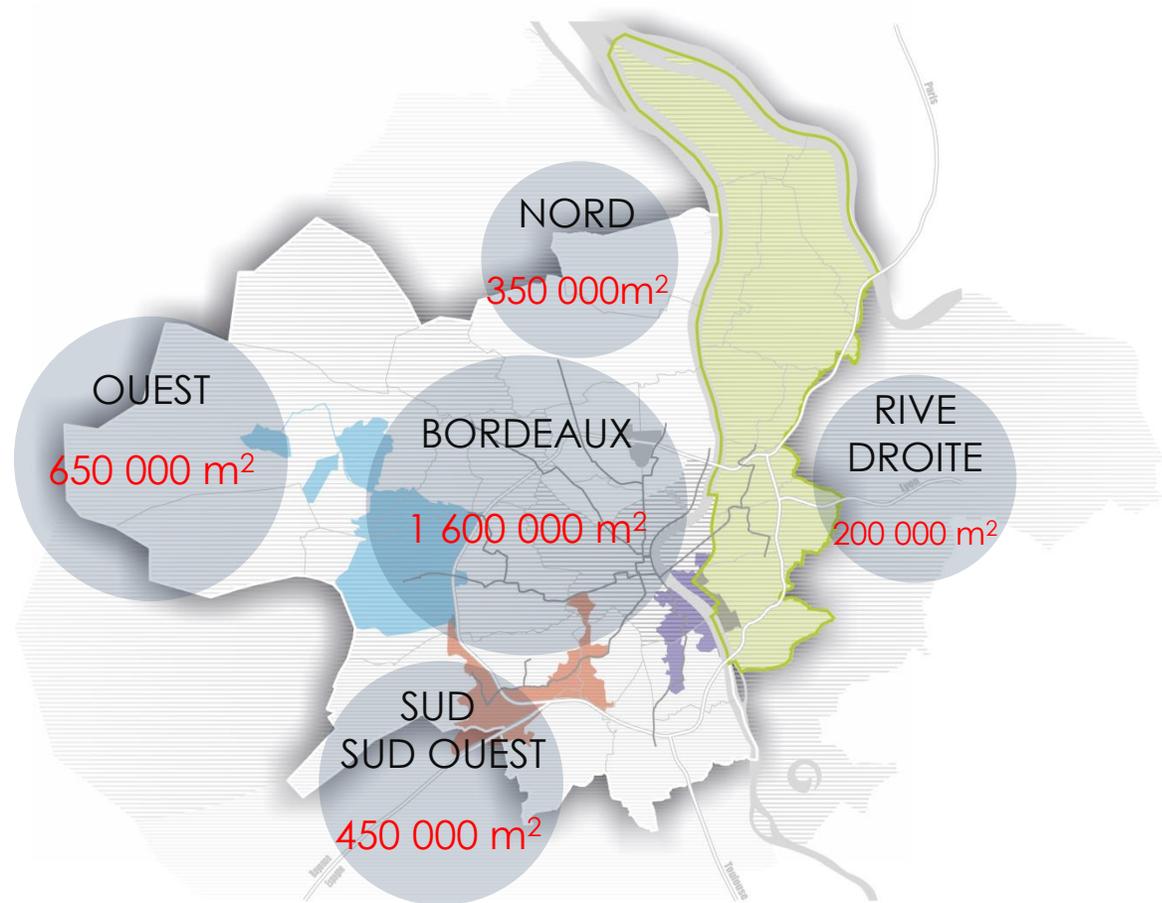
Dont 66 000 m²
d'offre neuve

Une offre disponible globale en légère baisse comparé à 2020 (-3,3%).



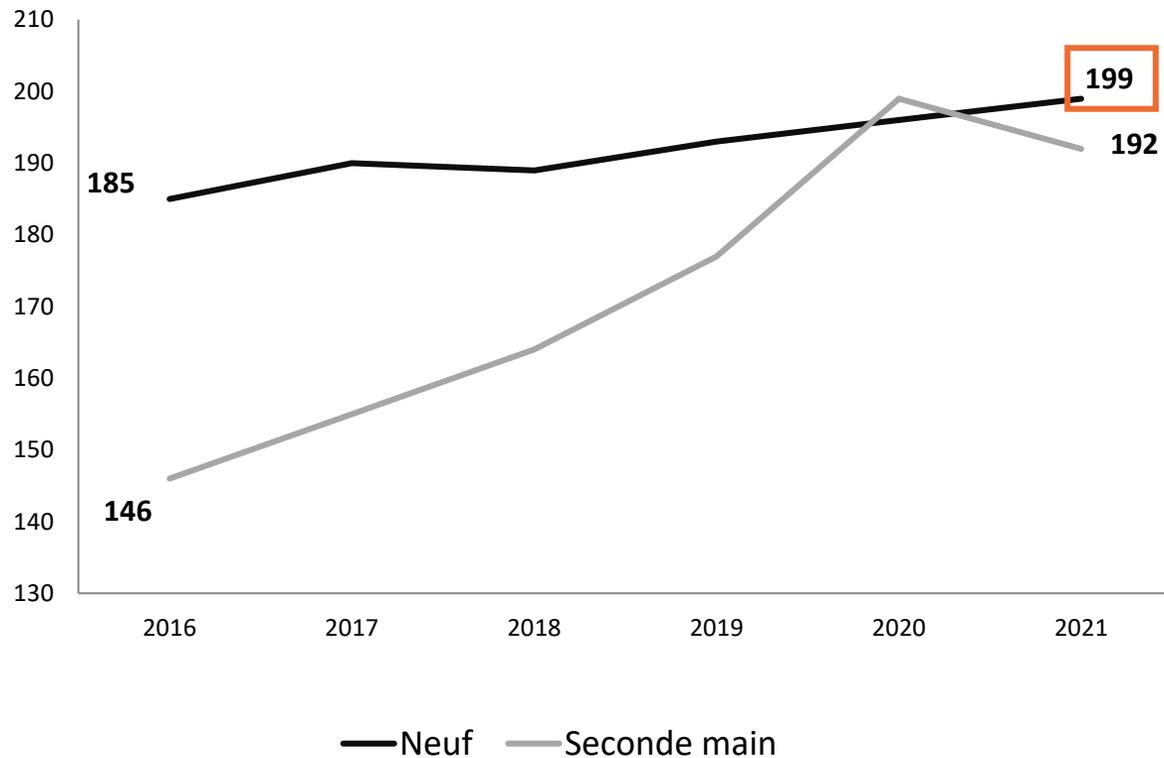
LE PARC DE BUREAUX

Un parc de bureaux estimé à :
3,2 millions de m²



ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES - BUREAUX

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES **CENTRE VILLE**
€/HT/HC/m²/an



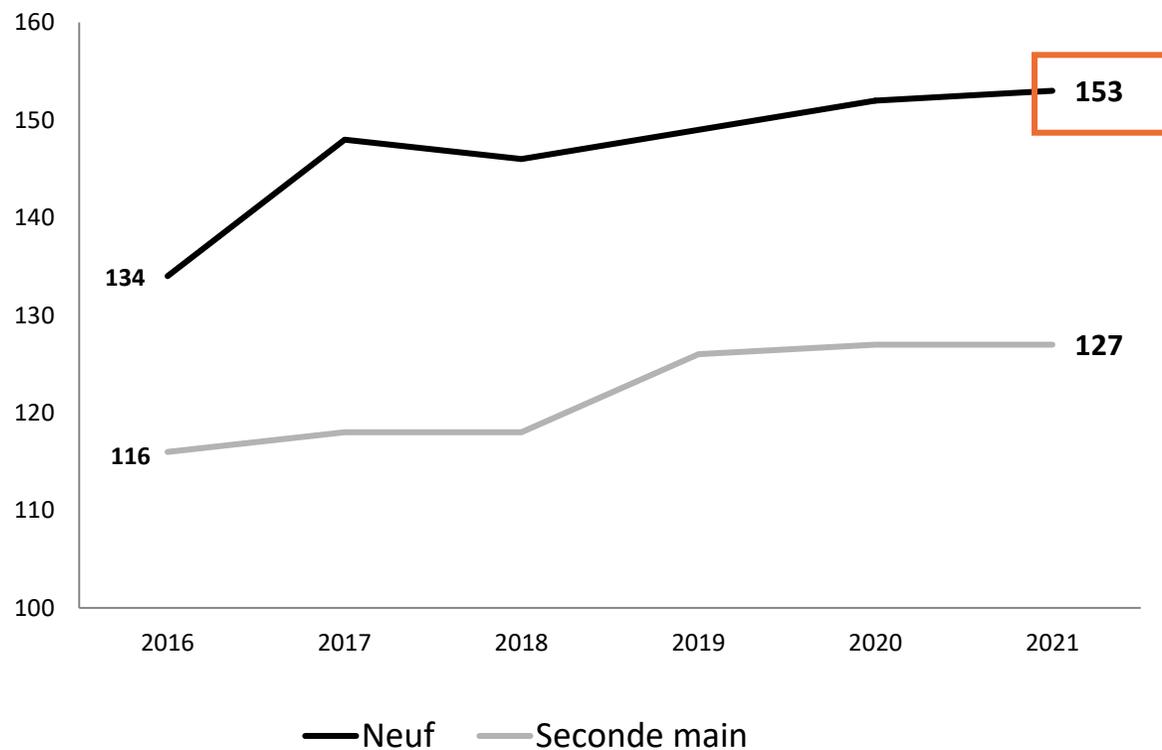
€/HT/HC/m²/an

VALEUR PRIME	215
VALEUR TOP	320



ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES - BUREAUX

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES PÉRIPHÉRIE
€/HT/HC/m²/an



€/HT/ HC/m²/an

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



€/HT/HC/m²/an

	Neuf	SM
NORD	160	130
RIVE DROITE	NR	127
SUD OUEST	145	127
OUEST	155	127



ANALYSE

À RETENIR



BILAN – À RETENIR

➤ Transactions :

- Volume en hausse
- Retour du > 2 000 m²
- Record du nombre de transactions

➤ Offres :

- Baisse du neuf
- Volume d'offre maîtrisé

➤ Valeurs :

- Stabilisation des valeurs neuves et des mesures d'accompagnement
- Évolution des valeurs TOP en centre-ville locatives et vénales

➤ 76% de la demande placée concentrée sur les secteurs BORDEAUX et OUEST

Le secteur de Bordeaux représente à lui tout seul plus de la moitié des transactions en volume (56,7%) et 45% en nombre, porté principalement par les programmes neufs des Bassins à Flot en fin de commercialisation et Euratlantique.

La demande en hypercentre de Bordeaux reste très soutenue pour les acteurs en recherche d'une adresse de prestige, vecteur d'image pour leur société, et de locaux de standing pour accueillir leur clientèle.

Longtemps au coude à coude avec Bordeaux, **le secteur de l'Ouest enregistre une baisse de 25% en volume vs 2020 pour un nombre de transactions identiques.** Le secteur de l'aéroport confirme cependant sa dynamique avec de nombreux projets en cours de construction comme le **45^{ème} parallèle** situé au pied de l'aéroport, bénéficiant de l'extension du tramway ligne A (mise en service prévue début 2023); ou encore le projet **Cockpit** qui regroupera en un même lieu le siège social de la technopole Bordeaux Technowest et un hôtel d'entreprises.

BILAN – À RETENIR

➤ Une demande placée portée par les petites et moyennes surfaces

79% des transactions réalisées sur des surfaces inférieures à 500 m². Cependant, malgré un ralentissement de la demande grande surface depuis le début de la crise sanitaire, nous assistons depuis fin 2021 à une reprise des réflexions de la part des Grands Comptes sur leurs projets immobiliers.

➤ Une offre globale en légère baisse

Une offre disponible globale en légère baisse comparé à 2020 (-3,3%). **Le secteur de Bordeaux enregistre la plus forte baisse** passant de 73 000 m² disponibles à 1 an à 62 000 m² soit -15%. L'offre **sur le secteur Ouest est quant à elle en hausse de 15%**.

Peu d'offres à l'acquisition notamment en petites surfaces, tous secteurs confondus.

➤ Des valeurs locatives en légère hausse

- Des valeurs prime sur les programmes neufs haut de gamme situés sur Euratlantique : entre 200 et 220 €/m²/an
- **Des valeurs Top présentes uniquement sur l'hypercentre de Bordeaux** proche du Triangle d'Or : Tourny / Gambetta / Clémenceau



**Tourny
Meyer.**

**LA CONNAISSANCE
DES TERRITOIRES**



CHIFFRES MARCHÉ

**LOCAUX
D'ACTIVITÉS
ET ENTREPÔTS**

ANNÉE 2021

**LA CONNAISSANCE
DES TERRITOIRES**

LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

Une année exceptionnelle, à l'image de 2020, portée notamment par le E-commerce et la logistique du dernier kilomètre

- 317 000 m² pour 196 transactions
- 173 000 m² d'entrepôts dont 35 200 m² de Classe A
- 144 000 m² de locaux d'activités
- Secteurs de référence :
 - Bordeaux Sud-Ouest 38%
 - Bordeaux Rive droite 29%
 - Bordeaux Ouest 19%
- Un stock en baisse : 258 500 m² disponibles à 1 an
 - 99 000 m² d'entrepôts
 - 159 500 m² de locaux d'activités

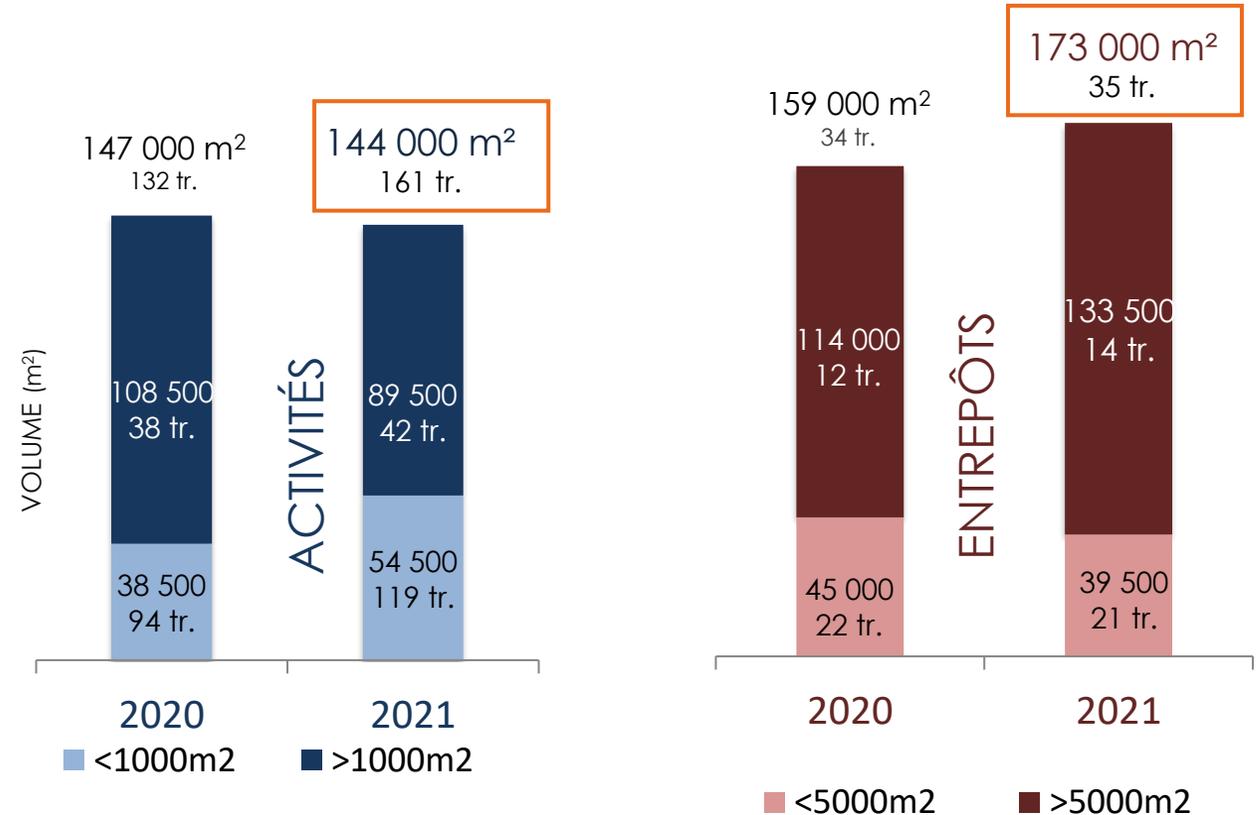


LES CHIFFRES

Locaux d'Activités et Entrepôts



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – LOCAUX D'ACTIVITÉS

Chiffres clés :

7 comptes propres

- DSA Aquitaine pour 3 700 m²
- Merck pour 3 000 m²
- D2M pour 2 200 m²
- K STORES pour 1 500 m²
- MAP pour 1 400 m²
- ALLYRE pour 1 200 m²
- ALASER pour 900 m²

Hors comptes propres :

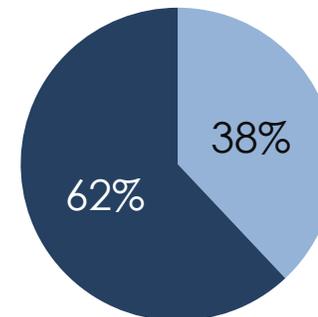
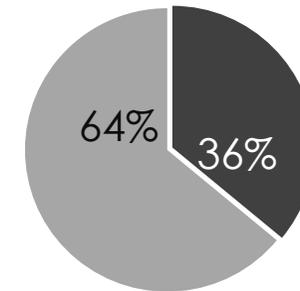
- Surface moyenne : 850 m²
(contre 818 m² en 2020)



Répartition par type de produit (selon la surface, hors CP)

Neuf	SM
53 tr.	101 tr.

- NEUF
- SECONDE MAIN

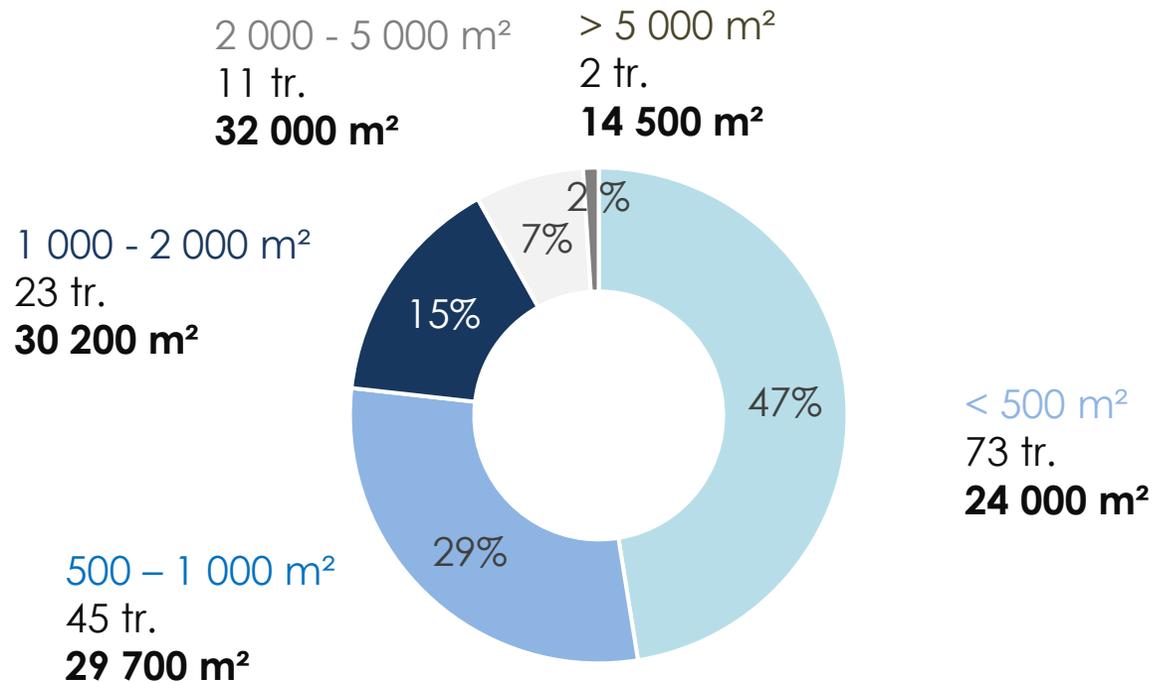


Vente	Loc.
48 tr.	106 tr.

- VENTE
- LOCATION

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – LOCAUX D'ACTIVITÉS

Répartition par tranches de surfaces, en nombre (hors CP) :



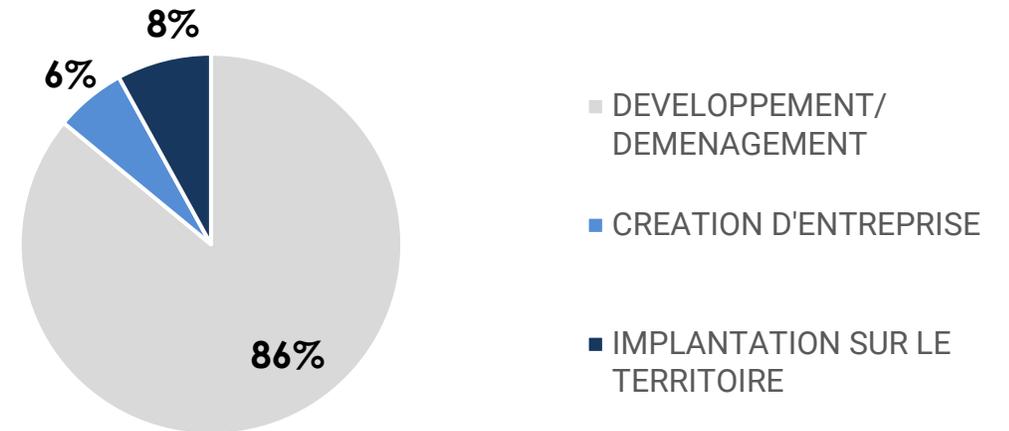
- 47% des transactions < 500 m²
- 76% des transactions < 1 000 m²



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – LOCAUX D'ACTIVITÉS

Répartition par nature des transactions, selon le nombre :

- **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).



Sur un total de 146 transactions renseignées

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – ENTREPÔTS

Chiffres clés :

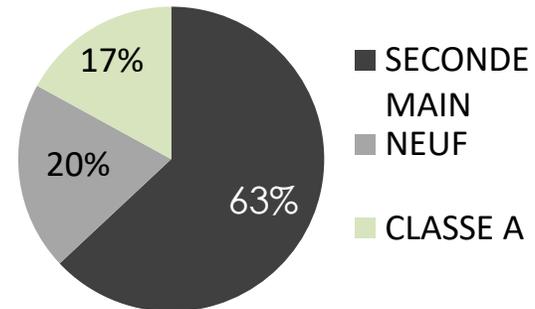
4 classe A pour 35 200 m²

Dont 1 compte propre : DISCAC pour 7 000 m²

Hors comptes propres / hors classe A :

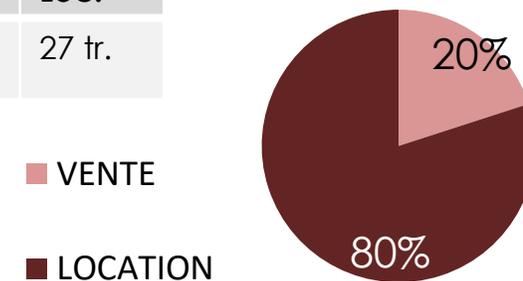
- Surface moyenne : 4 400 m²
(contre 3 300 m² en 2020)

Répartition par type de produit (selon la surface, hors CP)



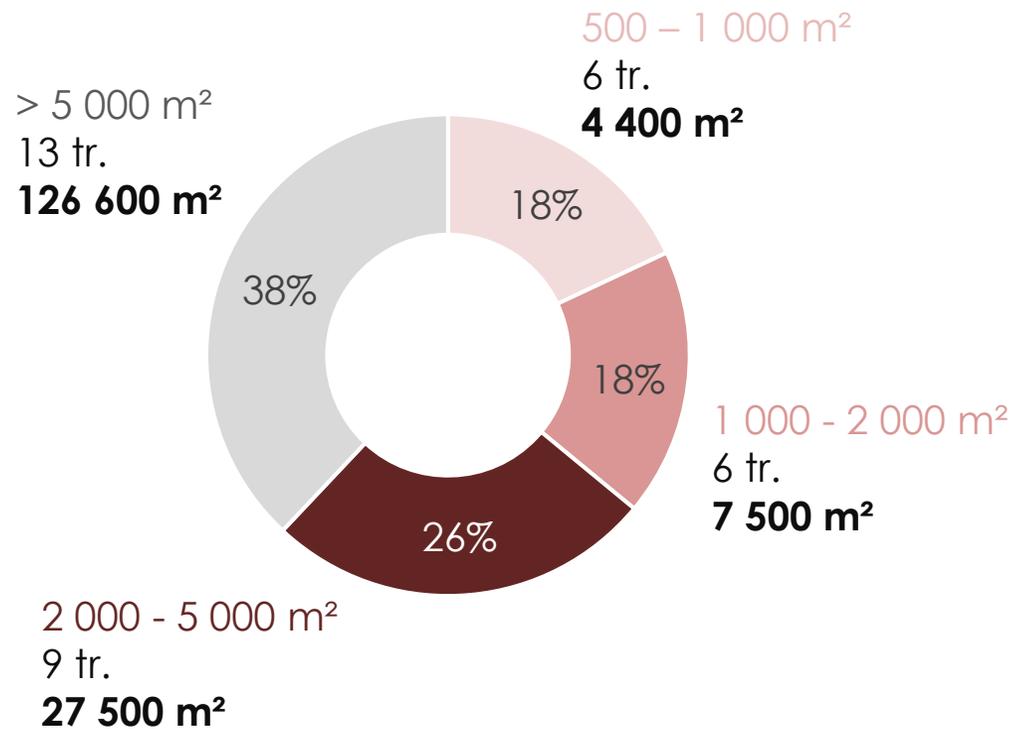
Classe A	Neuf	SM
3 tr.	7 tr.	24 tr.

Vente	Loc.
7 tr.	27 tr.



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – ENTREPÔTS

Répartition par tranches de surfaces, en nombre (hors CP) :



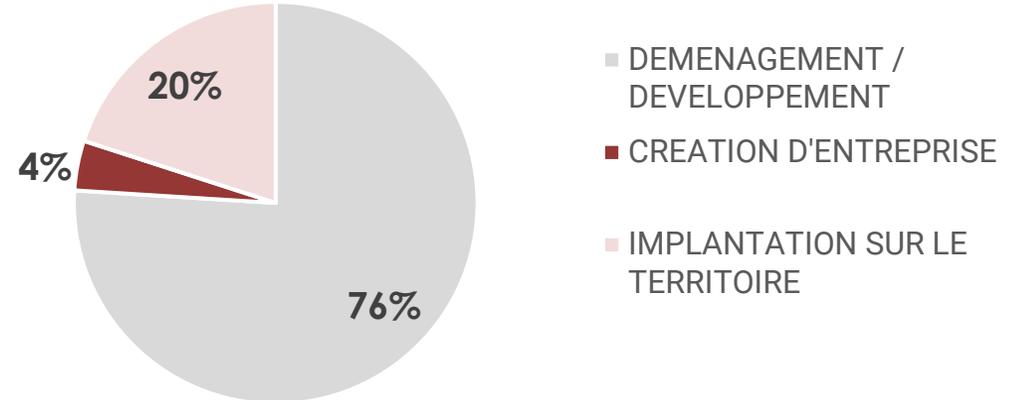
➤ 64% des transactions > 2 000 m²



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – ENTREPÔTS

Répartition par nature des transactions, selon le nombre :

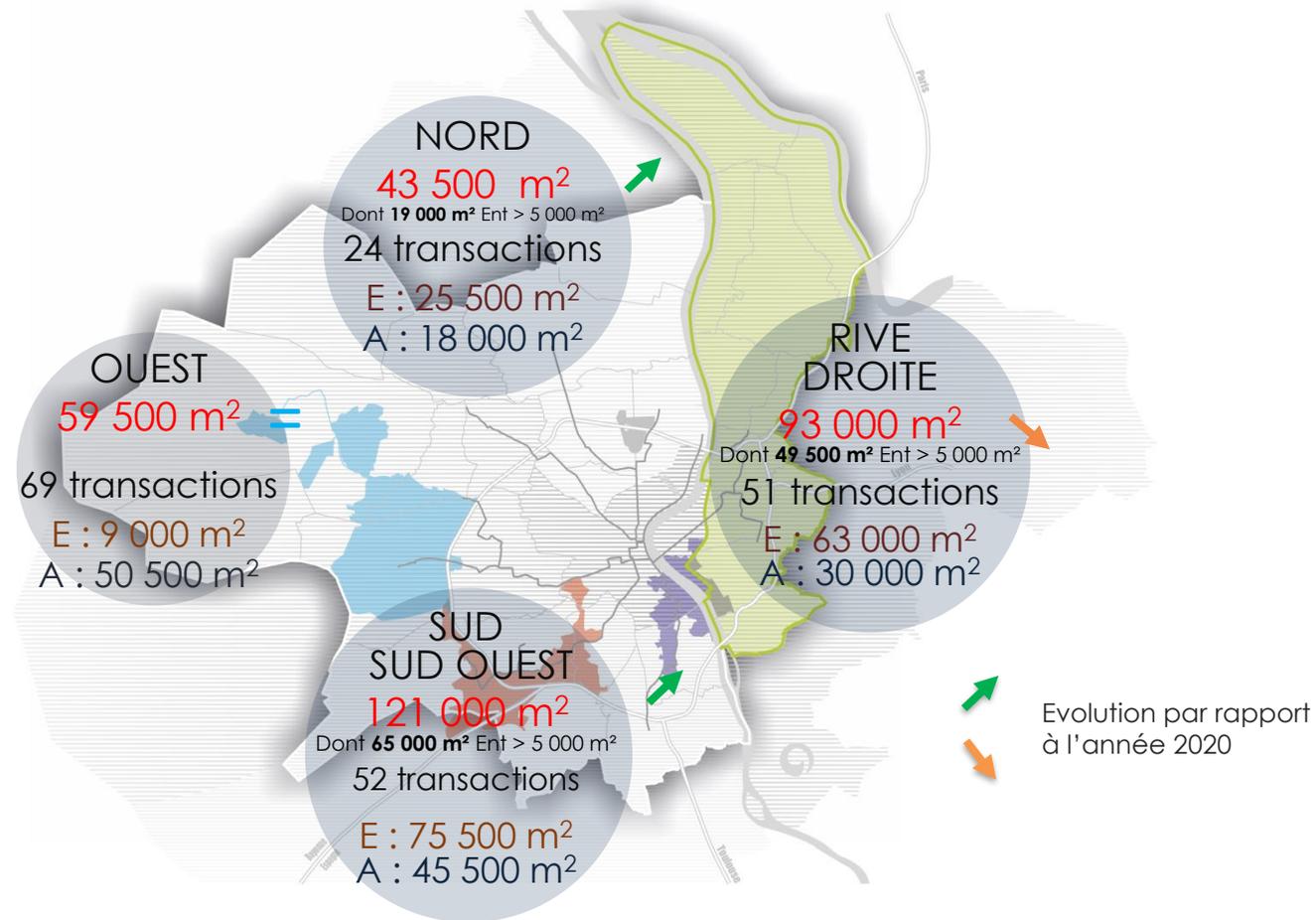
- **Création** : une nouvelle entreprise se crée
- **Implantation** : une entreprise hors Gironde s'installe sur le territoire
- **Déménagement / développement** : une entreprise, déjà présente sur le territoire, déménage ou se développe (logique de développement endogène).



Sur un total de 25 transactions renseignées

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

E : ENTREPÔTS
A : ACTIVITÉS

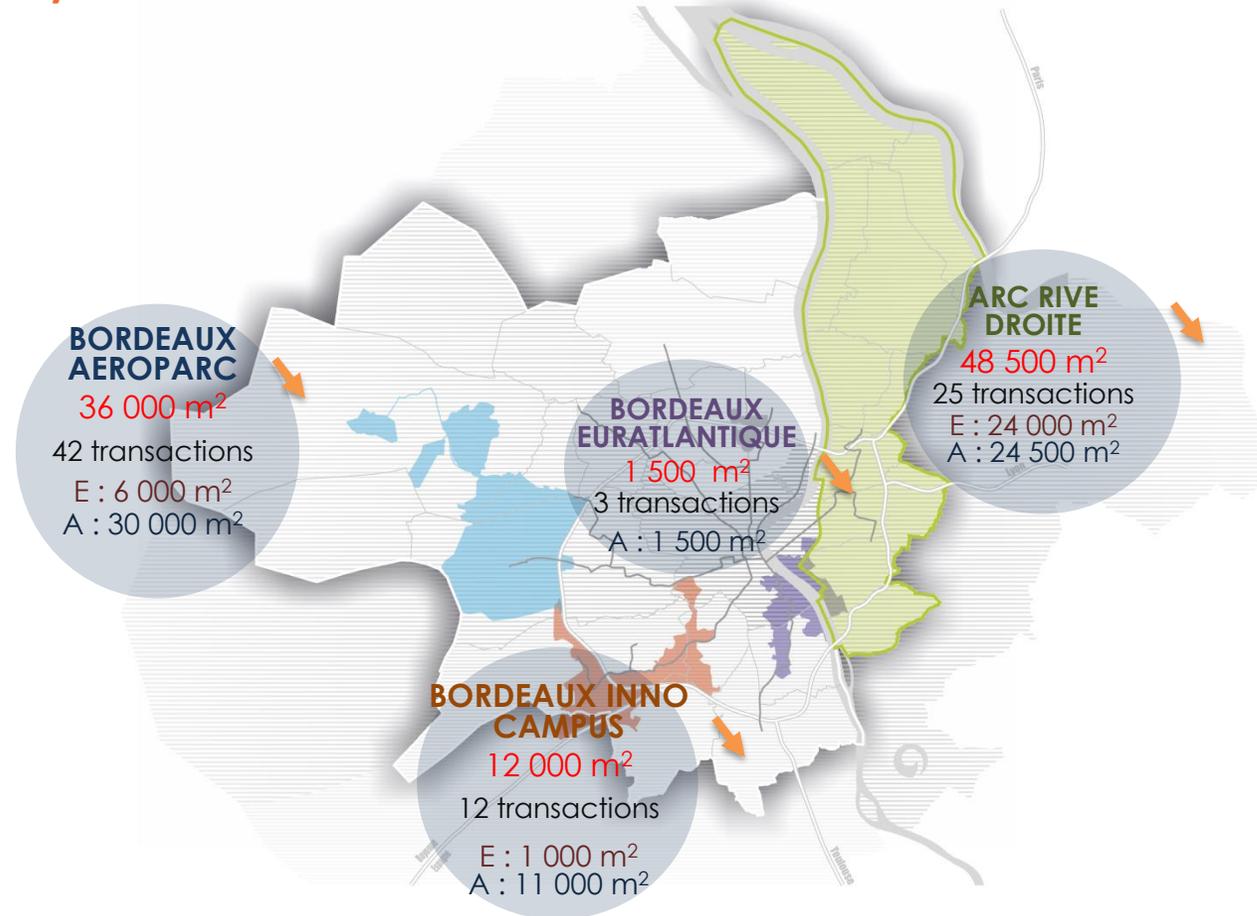


ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS



Secteur OIM's / OIN :

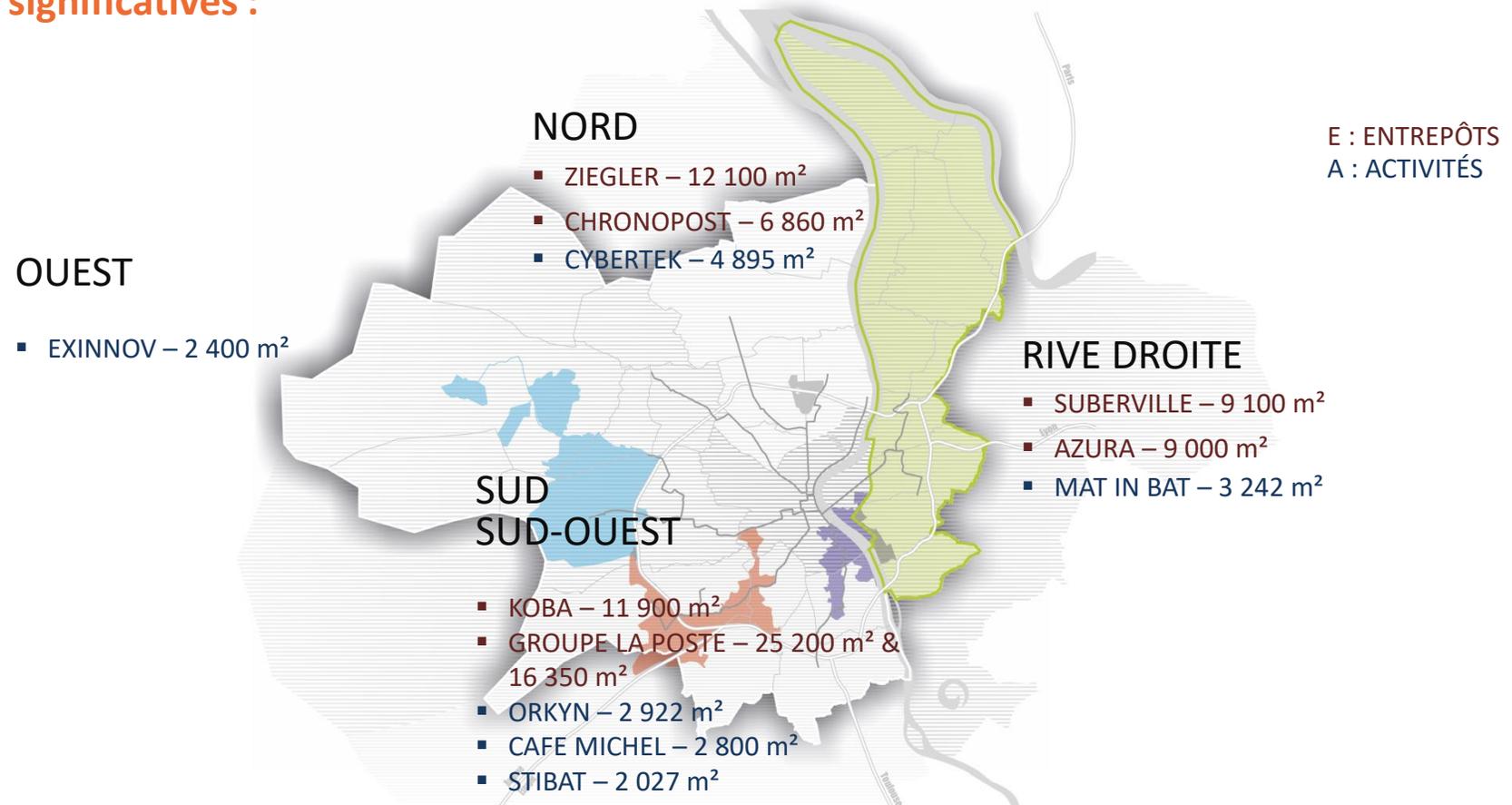
E : ENTREPÔTS
A : ACTIVITÉS



Evolution par rapport à l'année 2020

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE – LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

Transactions significatives :



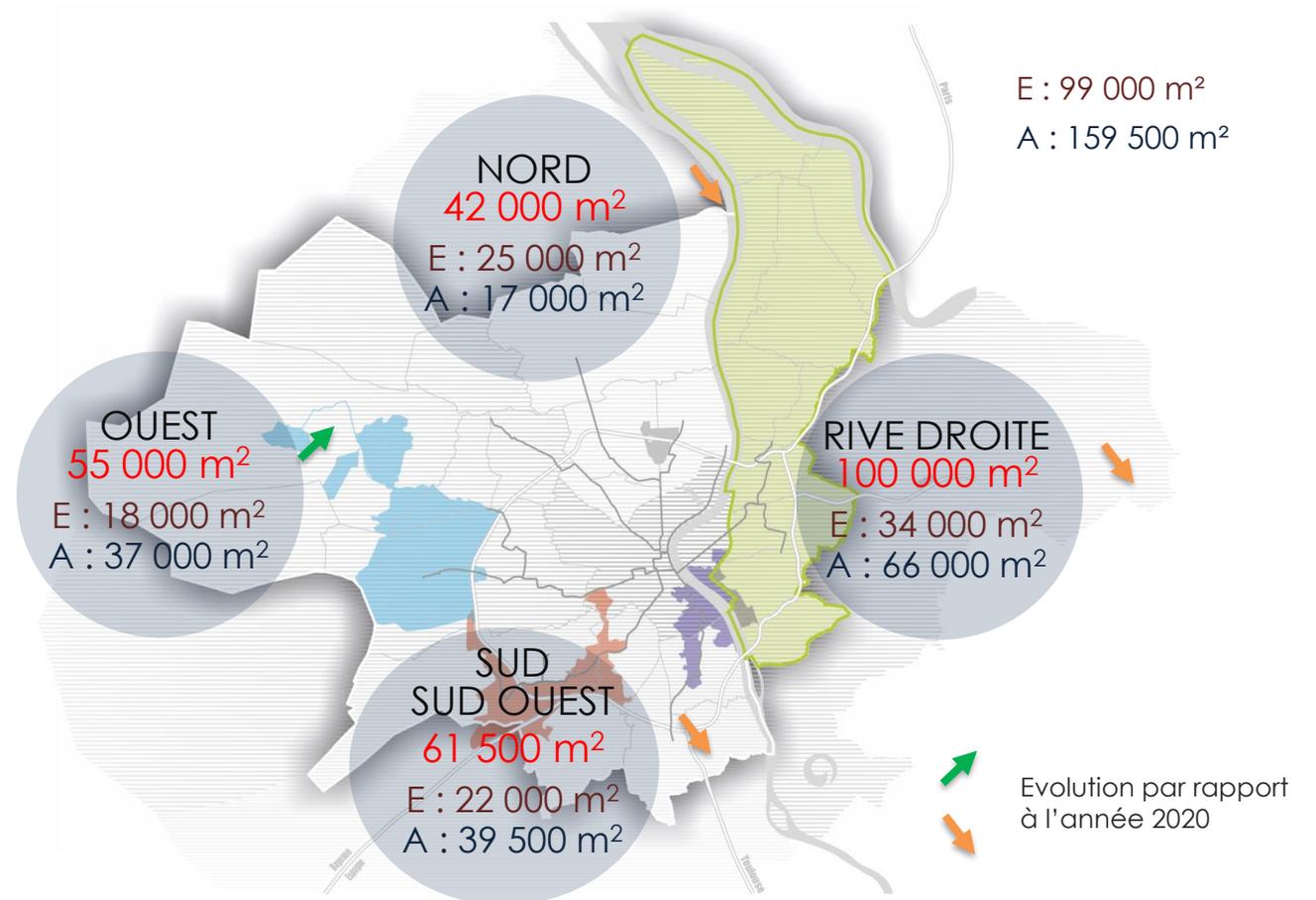
OFFRE DISPONIBLE À 1 AN – LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

258 500 m²

Dont 68 500 m²
d'offre neuve

➤ Une baisse de 22,8% au global vs 2020

E : ENTREPÔTS
A : ACTIVITÉS



ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES – LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

€/HT/HC/m²/an

	SECONDE MAIN	NEUF
BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ	50 - 85 €	75 - 100 €
AUTRES ENTREPÔTS De 500 à 2 000 m ²	55 - 65 €	45 - 55 €
AUTRES ENTREPÔTS > 2 000 m ²	40 - 55 €	
ENTREPÔTS CLASSE A		46 - 50 €

- Des valeurs locatives **en légère progression** sur les locaux d'activités passant de 80 à 85 € en fourchette haute seconde main et de 95 à 100 € en fourchette haute neuf.
- Une **légère progression** sur les entrepôts de seconde main compris entre 500 et 2 000 m² dont la valeur fourchette haute est passée de 60 à 65 €.

ANALYSE

À RETENIR



Tourny
Meyer.

BILAN – À RETENIR

➤ **Transactions :**

- Dynamique du marché
- Forte demande de locaux d'activités

➤ **Offres :**

- Pénurie d'offres en locaux d'activités et entrepôts

➤ **Valeurs :**

- Croissance des valeurs vénales et locatives

➤ **Un marché tiré vers le haut depuis le début de la crise sanitaire**

Une demande placée exceptionnelle depuis 2 ans qui ne devrait pas faiblir en 2022.

Les secteurs Sud Sud-Ouest, poche des axes A62 et A63 et Rive Droite proche des axes A10 et A89, représentent à eux seuls 67,5 % de la demande placée en volume et 85,8 % de la demande placée des Entrepôts > à 5 000 m².

Les Parcs d'Activités à l'acquisition sont toujours très recherchés par les PME/PMI en demande de devenir propriétaires de leur outil de travail.

Le E-commerce, la logistique du dernier kilomètre, le développement des industries 'vertes' sont autant d'activités qui viennent booster le marché et contribuent à la pénurie d'offres notamment en locaux d'activités que nous observons sur certains secteurs comme la commune de Mérignac.

BILAN – À RETENIR

➤ L'accès au foncier et à l'immobilier pour les entreprises : une enjeu pour Bordeaux Métropole

Les entreprises sont confrontées à la rareté du foncier économique. Pour répondre à cette problématique tout en tenant compte de l'impact environnemental, Bordeaux Métropole oriente son action sur 3 objectifs* :

- Développer l'offre et créer un catalogue de l'offre foncière et accroître le volume des opérations d'aménagement pour du foncier économique.
- Reconstituer des réserves foncières économiques à moyen et long terme en convention avec l'Établissement public foncier Nouvelle Aquitaine (EPF).
- Engager un plan pluriannuel de requalification des zones d'activités existantes et travailler à la mise en place de « zones d'activité du futur ».



Tourny
Meyer.

LA CONNAISSANCE
DES TERRITOIRES

RENNES

LORIENT/VANNES

NANTES

BORDEAUX

BAYONNE

TOULOUSE

MONTPELLIER
