

Immobilier d'entreprise

2017 : année record et alors ?

**Observatoire
de l'activité
économique
et de l'emploi**

09 / 2019



Pour accompagner la vitalité démographique et urbaine du territoire, Bordeaux métropole s'est fixé comme objectif la création de 100 000 emplois à horizon 2030. Au-delà des enjeux de connaissance des mécanismes du marché et de l'emploi, il faut aussi savoir convaincre investisseurs et utilisateurs.

Les dernières données relatives à la croissance démographique et économique démontrent que Bordeaux a le vent en poupe. Cette attractivité s'observe également dans les récentes dynamiques immobilières, notamment d'entreprise. C'est en tout cas ce que les chiffres délivrés notamment par l'OIEB (Observatoire de l'immobilier d'entreprise Bordeaux Métropole) démontrent. Le nombre de transactions n'a jamais été aussi fort et la production aussi élevée pour répondre aux enjeux de développement. En 2017 et pour la première fois, la demande placée a franchi des caps symboliques : 165 000 m² en bureaux, 380 000 m² en activité / entrepôts. Ces résultats sont la conjonction d'une forme de « rattrapage » et de la mise en œuvre de grands projets.

Notre territoire peut se réjouir de telles performances économiques qui lui permettent notamment d'accroître sa visibilité auprès d'acteurs économiques nationaux et internationaux. Face à un tel succès, il convient toutefois de s'interroger sur ses capacités à produire une offre adaptée aux besoins des entreprises. Un rythme élevé de production immobilière suffit-il à accompagner le développement ? Les nouveaux bureaux ou locaux d'activités sont-ils adaptables, évolutifs, agiles ? Sont-ils au contraire trop standardisés ? Répondent-ils vraiment aux attentes des entreprises ?

Ces thématiques ont guidé l'atelier de l'Observatoire de l'activité économique et de l'emploi au cours duquel techniciens et acteurs économiques du territoire ont pu débattre.

1. Année record et alors ?

L'immobilier d'entreprise bordelais

L'immobilier d'entreprise, révélateur de tendances ?

Si parler d'immobilier d'entreprise semble réservé à un cercle d'initiés, observer ses évolutions est au moins utile et éclairant pour trois raisons. La première, c'est qu'il est un indicateur de la dynamique économique d'un territoire. En effet, la création de m², leur typologie renseignent sur la nature du marché, sur son volume et sur l'attractivité d'un territoire. La deuxième raison est plus structurelle. L'immobilier d'entreprise est une filière productive de locaux, de métiers, de produits financiers. C'est un enjeu en termes d'emplois. Enfin, l'immobilier d'entreprise est un élément fort de composition urbaine (effet vitrine) qui pose les questions de mixité fonctionnelle, de projets.

L'immobilier d'entreprise reflète la vitalité des lieux. L'observer permet de mesurer les écarts entre la capacité d'accueil et de développement d'un marché et les objectifs de croissance affichés par la puissance publique. Depuis plus de vingt ans, les acteurs économiques et institutionnels bordelais se sont dotés des outils et des structures *ad hoc* pour suivre le marché et anticiper ses évolutions. La dernière décennie a mis un coup de projecteur sur Bordeaux à l'échelle nationale. Cette promotion territoriale souhaitée et encouragée a agi comme un accélérateur de tendances. Des caps ont été franchis, des défis relevés. Retour sur des chiffres records.

Rançon de la gloire ?

Les succès de ces dernières années ont un revers majeur : l'augmentation des prix tant sur l'immobilier d'entreprise que résidentiel. À titre d'illustration, sur les cinq dernières années, les valeurs locatives de bureaux neufs en centre ville de Bordeaux ont augmenté de 20 %. Dans le même intervalle de temps, les coûts de construction de logements neufs ont progressé de 9 %.

Mais les effets ne se lisent pas que sur les prix. Ces évolutions s'accompagnent d'un changement de rythme.

L'immobilier tertiaire s'est développé à Bordeaux à partir des années 1970, sous l'effet de la décentralisation. Il s'est maintenu durant 30 ans avec une progression constante et maîtrisée. Dans les années 1990-2000, Bordeaux était encore souvent perçue comme un peu "ronronnante" du point de vue des affaires. Les chiffres de 2017 apparaissent d'autant plus exceptionnels avec cette mise en perspective.

Si 2,5 millions de m² ont été bâtis entre 1970 et 2017, un million de m² supplémentaires sont programmés jusqu'en 2027. En dix ans, sera construit le tiers d'un parc qui s'est développé en 50 ans. À l'origine de cette programmation ambitieuse : les grands projets.

De quels records parle-t-on ?

Une demande placée en immobilier d'entreprise jamais égalée

165 000 m² de bureaux transactés en 2017 (contre une moyenne annuelle de 94 000 m² sur la période 2011-2016)
380 000 m² de locaux d'activités / entrepôts en 2017 (contre une moyenne annuelle de 200 000 m² sur la période 2011-2016).

Un territoire bordelais en tête de nombreux classements

Ville n° 1 où les Français aimeraient travailler¹ pour la 4^e année consécutive.

Une métropole attractive

+ 47 000 nouveaux habitants entre 2014 et 2015
+ 11 000 emplois salariés privés créés en 2017.

Ces données, leur volume, sont illustratives du changement d'échelle et du rayonnement de la métropole. Cette attractivité est incarnée par le développement de la marque Magnetic Bordeaux, devenue en quelques années l'étendard commun pour les acteurs du territoire pour l'ensemble des actions de promotion.

1. Étude de l'Institut *Great Place To Work* 2018.

Quels enjeux pour nos territoires ?

Le risque majeur est celui de la surchauffe dont les effets pourraient s'accroître par un déficit d'anticipation. Quels sont les principaux défis à relever pour une métropole active harmonieuse ?

- Le projet de la « décennie bordelaise » s'est construit sur l'idée du rattrapage, l'économie locale ayant longtemps été considérée comme en deçà de ses capacités, laissant au-devant de la scène Toulouse, avec laquelle elle entend aujourd'hui jouer dans la même catégorie, sinon rivaliser. Les OIM (Opérations d'Intérêt Métropolitain) Bordeaux Aéroport et Bordeaux Inno Campus et l'OIN (Opération d'intérêt National) Euratlantique, nouveaux barycentres de l'économie locale, orientent la demande et les investissements. Un des enjeux est de permettre à ces territoires « choisis » sur lesquels on a misé, de transformer l'essai.
- Les nouvelles productions doivent aussi composer et s'adapter à la demande et aux mutations de l'emploi. Coworkings, fablabs, tiers-lieux, des formes plébiscitées qui interrogent la manière de produire l'immobilier.
- Une production sur un temps concentré génère une offre « millésimée ». L'enjeu est donc de garantir sa diversification quand les process sont standardisés.
- La mise sur le marché d'une offre neuve a pour effet de déclasser les produits plus anciens. Une massification des m² de neuf peut accélérer l'obsolescence du parc.
- Enfin, cette accélération de l'immobilier d'entreprise n'est-elle pas contradictoire avec les défis environnementaux ? Les standards actuels édictés par les normes seront-ils suffisants si la production augmente de façon rapide ?

2. Regard d'expert Anticiper les mutations de l'immobilier d'entreprise

Quels sont les principaux indicateurs à observer ?

L'immobilier d'entreprise est un marché complexe dont les indicateurs doivent être bien identifiés : type de parc, utilisateurs, valeurs locatives ou actifs immobiliers... Pour anticiper les évolutions futures, il faut regarder les cycles du passé et comprendre des mutations qui sont à la fois structurelles et conjoncturelles.

Les mutations conjoncturelles s'appréhendent à partir de plusieurs indicateurs :

- Taux de vacance (entre la vacance observée et la vacance naturelle du marché) : les variations engendrent des variations sur les prix des loyers.
- Absorption nette (différentiel entre l'offre nouvelle et le parc obsolète).
- Rendement des investisseurs (comparable à d'autres rendements d'actifs financiers).

Les mutations structurelles répondent quant à elles à des évolutions majeures :

- La création des métropoles d'équilibre dans les années 60-70 a vu l'émergence des cités administratives. Le parc d'immeubles qui se constitue concerne davantage des bureaux plutôt qu'un véritable marché d'entreprises (au sens de l'offre et la demande).
- Les années 1985-1990 marquent la fin de l'arrêt de l'agrément « en blanc » et les bureaux des cités administratives laissent la place à un âge d'or de l'immobilier d'entreprise en région parisienne et dans les métropoles d'équilibre, dont Bordeaux. La libéralisation de cet agrément en 1985 coïncide avec l'ouverture des frontières et la création de l'espace unique européen, avec une concurrence exacerbée entre Londres et Paris. L'invention du marché locatif est portée par des investisseurs complètement différents : investisseurs internationaux à Paris, banques dans les grandes métropoles comme Lyon.

Professeur à l'ESSEC Business School de Cergy-Pontoise, Ingrid Nappi-Choulet est titulaire de la Chaire Immobilier et Développement durable, ainsi que de la Chaire *Workplace Management*. Spécialiste de l'immobilier d'entreprise, elle apporte un regard critique sur les enjeux. Son intervention esquisse des pistes pour anticiper les évolutions d'un marché en pleine mutation.

« Dans l'immobilier d'entreprise, il est toujours important de connaître le « pourquoi » et de savoir qui maîtrise le risque. »
Ingrid Nappi-Choulet

De la financiarisation de l'immobilier à la valeur d'usage

Les années 1990-2000 connaissent plusieurs crises qui montrent une déconnexion entre la valeur financière des immeubles et leur valeur réelle. En 1991, on construit à Paris 4 M de m² de bureaux vides (soit le double du parc de La Défense d'alors). Les bureaux sont basés sur des standards internationaux qui visent une rentabilité maximale des espaces. La crise de 2007-2008 est catastrophique et révèle l'absence totale de valeur d'usage, basée sur la qualité et les besoins des utilisateurs.

Après 2008, la chute du rendement locatif est donc liée à une accumulation de capitaux dans l'immobilier d'entreprise (plus qu'à une augmentation des prix). Les marchés financiers impactent fortement les prix de l'immobilier mais aussi l'attractivité des territoires.

Aujourd'hui, le grand siège social d'entreprise tertiaire cède la place à d'autres modèles de bureaux : campus d'entreprises, coworkings¹... À Paris comme dans les grandes agglomérations françaises, ils témoignent de nouvelles approches.

La valeur d'usage et d'autres manières de travailler sont devenues prépondérantes. Toutefois, les chaînes de valeurs de ces nouveaux modèles doivent aussi être interrogées. Les défenseurs du « flex office » sont souvent des entreprises de téléphonie, de vente d'objets connectés ou de conseil qui ne représentent pas toute l'économie actuelle...

De nos jours, quelles sont les grandes (r)évolutions ?

1. Révolution technologique

La digitalisation permet de travailler quand on veut et où on veut, avec la contrepartie de générer des données, ce qui pose des questions sur la cybersécurité. Les économies du partage (coworking, coliving) génèrent de nouveaux rapports à l'espace et au temps. Les frontières entre vie professionnelle et privée n'existent plus vraiment, avec cette limite d'être "tracé" par son ordinateur ou son téléphone portable qui remplacent le bureau d'autrefois.

2. Révolution managériale

Les gestionnaires des grandes entreprises raisonnent aujourd'hui en coût du poste de travail et en mode projet, sans la nécessité de bureaux hiérarchiques comme auparavant. Là encore, tout dépend des secteurs. La nouvelle tour de Total reste très pyramidale quand le siège de Danone a été conçu en mode flex office², avec des salles de créativité pour imaginer les futurs produits.

3. Révolution environnementale

Elle est devenue incontournable. À titre d'exemples, le plan biodiversité de Paris (lancé en 2011) intègre dans la majorité de ses projets des toits végétalisés ou l'empreinte carbone des bâtiments. Aux États-Unis, *The Big Dig* à Boston est une ancienne autoroute reconvertie en parc urbain.

4. Révolution financière

La financiarisation est aujourd'hui mondialisée. Même dans une métropole comme Bordeaux, où les investisseurs sont souvent locaux, les capitaux dépendent d'acteurs nationaux qui dépendent eux-mêmes d'acteurs internationaux.

1. Bordeaux compte aujourd'hui 53 coworkings, juste derrière Lyon et devant Marseille, Nantes, Toulouse. Pour toutes ces agglomérations, l'emploi dans le numérique est un facteur d'attractivité indéniable.

2. Flex office : espace de travail sans bureau fixe. Les salariés ne disposent donc pas de poste de travail attribué.

5. Révolution générationnelle

En fonction de son âge, on « consomme » l'espace différemment. La Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC a réalisé l'enquête « Mon bureau de demain » auprès d'étudiants de l'école et futurs managers.

- 36 % considèrent l'espace de travail déterminant dans le choix de leur futur employeur ;
- 87 % d'entre eux veulent encore aller travailler « au bureau ».

Quels sont les impacts sur les territoires ?

Il faut toujours étudier les phénomènes avec un regard critique et s'interroger sur le poids des lobbys. Parmi ces grandes révolutions, qu'est-ce qui distingue les effets de mode des mutations profondes ? L'empreinte environnementale est un vrai défi pour les acteurs de l'immobilier d'entreprise. En revanche, on ne connaît pas la durabilité des coworkings... De la même façon, une mixité d'activités est à préserver dans les agglomérations en évitant une "ségrégation" par les prix entre ville centre et périphérie.

L'économie bordelaise est-elle suffisamment structurée par une industrie comme à Lyon ou Toulouse pour conserver durablement ce tissu économique ?

Pour aller plus loin

Sur ces enjeux et ces nouveaux espaces, lire les *Cahiers de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC*.

« Les métropoles ont des atouts car les usagers recherchent aujourd'hui une qualité de vie. »

Ingrid Nappi-Choulet

3. Table ronde : regards croisés Adapter l'offre immobilière aux besoins des entreprises : évidence ou véritable défi ?

Charlotte Sorrin, adjointe au directeur général valorisation du territoire, en charge du développement, Bordeaux Métropole

Ingrid Nappi-Choulet, professeur-chercheur à l'Essec Business School

Simon de Marchi, vice-président de l'OEIB¹

Philippe Goldberger, directeur de l'Asset Management, Keys REIM

Alexandre Giraud, COO (Chief Operating Officer) de Mama Works

Lieu de partage et d'échanges entre professionnels de l'immobilier, l'OEIB voit l'année record 2017 avec un regard positif. Le territoire de la métropole est pluriel, les méthodes de programmation évoluent, pour construire de nouveaux parcs avec les usagers, comme à Euratlantique ou avec La Fab de Bordeaux Métropole. Le risque de surchauffe dépend vraiment du ressenti et rien actuellement n'indique de décalage significatif entre les transactions et l'offre produite. L'observation reste fondamentale pour élaborer des stratégies adaptées. Bordeaux Métropole renforce les liens avec les entreprises et les investisseurs pour capter les indicateurs pertinents, qu'ils soient quantitatifs ou qualitatifs. L'appel à manifestation d'intérêt AIRE² en est un exemple. Ce projet cible le développement d'une offre immobilière destinée aux artisans et TPE-PME du territoire qui, avec l'envolée des prix, ne trouvent plus leur place au cœur de la métropole. L'objectif est de recentrer une partie de ces activités qui depuis plusieurs années désertent les zones d'activités métropolitaines au profit de la périphérie³. Les indicateurs doivent aussi intégrer les données sur les investisseurs pour mieux connaître leur rôle.

« Un cap a été franchi par la métropole bordelaise en 2017 et cela va continuer. »

Simon de Marchi

1. Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole.

2. Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre.

3. Si l'économie métropolitaine se tertiarise : 99 % des transactions liées à l'immobilier de bureaux sont enregistrées sur le périmètre de Bordeaux Métropole, un desserrement des activités productives s'opère en périphérie : seules 43 % des transactions liées aux entrepôts et locaux d'activités sont enregistrées sur le périmètre de Bordeaux Métropole.

Le groupe Keys Asset Management est spécialisé dans la gestion d'actifs immobiliers. Aux yeux d'un professionnel de l'investissement, Bordeaux conjugue un tissu d'entreprises dense et diversifié, dont découle un marché tertiaire robuste⁴, valorisé par l'arrivée de la LGV, la qualité des réseaux de transports, la lisibilité nouvelle du territoire grâce au développement de grands projets comme Bordeaux Euratlantique ou les Bassins à flot. Keys Reim gère ainsi plusieurs opérations sur la métropole : le parc Cadera 2.0 à Mérignac, reconversion d'un ancien parc tertiaire obsolète, ou les programmes neufs des bâtiments G4 et G5 aux Bassins à flot, les halles de Bacalan, une partie des bureaux de la tour Innova à Euratlantique...

« Bordeaux se situe aujourd'hui dans les cinq premières villes françaises en matière d'attractivité économique. »

Philippe Goldberger

Filiale des hôtels urbains Mama Shelter, les Mama Works proposent des espaces de coworkings dans plusieurs agglomérations françaises. Plutôt que de s'implanter à Paris, la marque a privilégié les métropoles : Lyon, Lille, Bordeaux, avec un premier coworking aux Bassins à flot et un suivant qui devrait ouvrir en 2019 à Euratlantique... Intermédiaire entre l'investisseur qui possède l'immeuble et les entreprises qui louent les espaces, Mama Works fonctionne comme un prestataire de services. La souplesse du coworking et l'implantation dans de nouveaux quartiers permettent de répondre à de nombreuses demandes. Les fourchettes d'entreprises visées sont plutôt de 5 à 20 collaborateurs mais le Mama Works a intégré les 150 collaborateurs de la société de paris en ligne Betclik.fr. Celle-ci a choisi de construire son nouveau siège social à Bordeaux et d'installer ses équipes au Mama Works dans l'intervalle. Concernant la protection des données dans les coworkings, il existe un cadre réglementaire strict, le RGPD⁵. En France, les données des utilisateurs se limitent à usage administratif mais dans des pays où la réglementation est plus libre, ces données constituent une véritable valeur pour les sociétés immobilières.

« La mise en place de la LGV et le ras-le-bol des parisiens pour leur mode de vie font que le marché bordelais va continuer à se développer. »

Alexandre Giraud

Comment Bordeaux Métropole accompagne-t-elle l'offre immobilière de son territoire avec les besoins des entreprises ?

C'est un travail collectif mené avec d'autres acteurs comme la CCI, dans le cadre juridique du PLU (Plan Local d'Urbanisme), sur un territoire urbain constitué de 50 % d'espaces verts à préserver.

« Il ne faut pas produire pour produire ce qui reviendrait à gâcher le cadre de vie de Bordeaux Métropole qui est un de ses principaux atouts. Le foncier reste la richesse d'un territoire, il faut en prendre soin. »

Charlotte Sorrin

L'accompagnement des entreprises repose sur une volonté politique, déployée sur l'ensemble du territoire métropolitain pour répondre à des demandes très diverses, d'une grande entreprise à un artisan, avec des opérations à plusieurs échelles, plusieurs vitesses, du très local au plus emblématique, comme Bordeaux Euratlantique ou les OIM⁶ Bordeaux Aéroparc, Bordeaux Inno Campus... Il faut privilégier des partenariats locaux pour avoir une vision prospective du foncier tout en gardant une agilité, une souplesse d'utilisation car les modèles économiques et les technologies évoluent très vite.

Le foncier est un enjeu très fort, d'autant plus que complexe que le PLU de Bordeaux Métropole est basé sur une enveloppe urbaine constante qui contraint les zones d'activités à se recréer sur elles-mêmes, avec en plus la question du redécoupage des activités. En raison de son attractivité, le territoire est aussi devenu très concurrentiel. Les nouveaux bâtiments doivent répondre aux normes tout en ayant la capacité d'accueillir de multiples acteurs économiques.

« L'immobilier tertiaire doit foisonner d'intelligence avec comme premier critère de penser l'usage utilisateur. »

Simon de Marchi

Il semble en effet que même les grandes entreprises n'ont plus la faculté comme par le passé de se projeter aussi loin dans leur activité. Cela dit, les coworkings ne sont pas adaptés à tous les types d'activités et il existe des différences selon les pays. Ils ne sont utilisés qu'à 3% à Paris quand le nombre atteint 20% à Londres où ce système est plus ancien.

« Le maître mot est devenu la flexibilité. »

Philippe Goldberger

4. Les 100 000 m² de transactions tertiaires annuelles qui correspondent à la moyenne des grandes métropoles françaises hors Lyon.

5. Règlement Général pour la Protection des Données.

6. Opération d'Intérêt Métropolitain.

- En France, 45 % des utilisateurs de coworkings viennent d'un bail 3-6-9.
- 47 % sont des salariés d'entreprises de plus de 50 salariés.
- 26 % (de ces 47 %) sont des salariés d'entreprises de plus de 300 salariés.

C'est aussi la nouveauté. Les coworkings eux-mêmes ont évolué dans leurs usages. Les premiers open space accueillant des free lance sont venus répondre à de nouvelles formes d'activités qui n'avaient pas de bureaux dédiés. Depuis, d'autres coworkings se sont structurés en véritables entreprises avec des espaces beaucoup plus grands, capables d'accueillir des sociétés complètes. Les entreprises y trouvent une flexibilité dans la gestion de leur immobilier et leur engagement locatif, une image de marque (Darwin, Mama Works), des services favorables au bien-être des salariés (terrasses, salles de sieste, de gymnastique...)... Et donc à leur productivité !

« Le bureau classique avec son bail "3-6-9" n'est plus adapté au monde économique d'aujourd'hui. »

Alexandre Giraud

La mixité fonctionnelle d'une ville doit se lire aussi dans ses espaces publics. Adapter l'offre immobilière aux besoins des entreprises est une évidence et un véritable défi. Le Schéma Métropolitain d'Accueil des Entreprises est à ce titre important pour reconstruire la ville et imbriquer ses différents usagers : salariés, habitants, touristes... Le défi environnemental nous y oblige.

« Pour bâtir une métropole ergonomique, où il fait bon vivre mais aussi travailler, il faut une coopération entre offreurs, usagers et collectivités, et prendre en compte davantage l'espace public urbain comme un lieu de vie aussi, pour les salariés au quotidien comme pour les activités des entreprises. »

Jean-Marc Offner

L'observatoire de l'activité économique et de l'emploi (A2E)

Créé en 2011, cet outil partenarial rassemble Bordeaux Métropole, le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, la Ville de Bordeaux et la Maison de l'Emploi. Les producteurs essentiels d'informations économiques sont également associés : la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux, Invest in Bordeaux, Pôle emploi, l'Urssaf, le Comité régional du Tourisme, la Banque de France, l'Université de Bordeaux, l'Insee et l'État.

L'observatoire A2E propose chaque année un temps d'échanges publics et effectue un travail de veille : tableaux de bord comparant des indicateurs économiques actualisés, publications réunissant chaque trimestre les études des partenaires de l'observatoire...

Toutes les ressources sont disponibles sur le site de l'a-urba.
