L'immobilier d'entreprise des OIM's & OIN

Quelles dynamiques de marché ? Quels positionnements ?

étude

06 / 2021

1 Observer le marché en immobilier d'entreprise pour mesurer la santé économique du territoire p.5
1 1. Les indicateurs du marché de l'immobilier d'entreprise p.6
1 2. De l'aire métropolitaine bordelaise aux secteurs de projets OIM's / OIN : principaux enseignements p.10

2 OIM's / OIN : quels positionnements de marché ? p.17
2 1. L'OIN Bordeaux Euratlantique : un quartier d'affaires qui se structure p.18
2.2. L'OIM Bordeaux Aéroparc : première place tertiaire et productive p.29
2.3. Bordeaux Inno Campus : un marché diversifié et complémentaire p.45

Synthèse : OIM's / OIN, une efficacité démontrée, un projet et une ambition à réinventer p.61

Les OIM's et OIN, territoires prioritaires de développement économique

Sur la dernière décennie, l'Opération d'Intérêt National (OIN) et les Opérations d'Intérêt Métropolitain (OIM's) ont été désignées comme les territoires prioritaires de développement de la métropole bordelaise. Structurés autour d'équipements de rayonnement national voire international (gare TGV, aéroport, CHU et campus), ils avaient pour objectif de permettre la création de 50 000 emplois à horizon 2030, soit la moitié de l'ambition métropolitaine en la matière. Si ces trois opérations se sont fondées sur une même stratégie, chacune a ses propres caractéristiques en terme de pilotage et de programmation.

L'OIN Bordeaux Euratlantique a été créée en 2010. Conduite par un établissement public d'aménagement, son périmètre s'étend sur 738 hectares à cheval sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Ce programme mixte (équipements publics, commerces, locaux d'activités, hôtels, logements) a pour objectif l'accueil de 30 000 emplois supplémentaires d'ici à 2030. Euraltlantique est le centre de business qui manquait à la métropole. Ici, plus qu'ailleurs, la programmation est orientée vers le tertiaire supérieur.

Lancée en 2015, l'OIM Bordeaux Aéroparc s'étend sur trois communes de l'ouest de la métropole bordelaise (Mérignac, Le Haillan et Saint-Médard-en-Jalles). L'aéroport international est au cœur de cet espace devenu au fil des années le lieu d'implantation privilégié des entreprises de la filière aéronautique-spatiale-défense. Sur les 2 500 hectares de l'opération,400 hectares sont à aménager à horizon 2030 en vue d'accueillir 10 000 emplois supplémentaires.

Bordeaux Inno Campus est la dernière née. Initiée en 2016 sous l'appellation d'Opération d'Intérêt Métropolitain, Bordeaux Inno Campus devient Projet Partenarial d'Aménagement en 2020. Positionné au sud-ouest de la métropole, son périmètre couvre 1 300 hectares où se concentrent campus universitaire (Bordeaux Carreire et Pessac-Talence-Gradigan), équipements hospitaliers et entreprises de recherche et développement.

Son plan d'aménagement, amorcé par la première opération Bordeaux Inno Campus extra rocade, prévoit à terme la création de 10 000 emplois.

Les OIM's / OIN suivent une logique de projet. Leur périmètre ne se cale pas sur les mailles classiques de l'information statistique, qu'il s'agisse d'indicateurs démographiques ou d'activité économique, ce qui complexifie les travaux d'observation. Les indicateurs d'état (et a fortiori d'évolution dans le temps) sont en effet rares aux échelles infra communales. Une manière de mesurer la tendance est l'entrée par les données en immobilier d'entreprise dont l'information est exploitable à l'adresse grâce aux fichiers renseignés chaque trimestre par les membres de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise Bordeaux métropole (OIEB). Géolocalisées par l'a-urba, ces données permettent de mesurer le poids des OIM's / OIN dans les dynamiques de marché de l'agglomération bordelaise et de dessiner leur profil économique.

Les Opérations d'intérêt métropolitain (OIM) ont été formalisées fin 2011 dans le cadre du projet de mandature de la Communauté urbaine de Bordeaux intitulé « 5 sens pour un Bordeaux métropolitain ». Il s'agit de faire émerger des territoires qui complètent le dispositif de l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique en leur apportant visibilité et cohérence à l'échelle métropolitaine. Les OIM s'inscrivent dans une optique d'animation, de coordination et de valorisation et visent à renforcer l'attractivité du territoire à l'échelle nationale et internationale.

PARTIE 1
Observer le marché en immobilier d'entreprise pour mesurer la santé économique du territoire

Depuis près de 30 ans, les marchés en immobilier d'entreprise sont étudiés par l'a-urba en partenariat avec les professionnels de l'OIEB, la Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde et Bordeaux Métropole au sein de la Conférence partenariale des marchés de l'immobilier. Observer le marché en immobilier d'entreprise, c'est s'intéresser au socle de l'économie territoriale. D'abord, parce que la filière immobilière dans son ensemble reste l'un des secteurs d'activités économiques les plus importants en matière d'emploi. Ensuite, parce que le marché en immobilier d'entreprise est celui qui accueille, il est un indice du dynamisme des entreprises et des grandes tendances en matière d'implantation.

1 1. Les indicateurs du marché de l'immobilier d'entreprise

L'analyse des marchés en immobilier d'entreprise repose sur une batterie d'indicateurs conjoncturels actualisés chaque trimestre. Pour l'analyse des dynamiques de territoire et un suivi comparé dans le temps, ce sont les indicateurs annuels consolidés qu'il convient d'étudier. Ils constituent les éléments de référence collectivement partagés.

Deux grands segments sont observés :

- **Le marché des bureaux** est traditionnellement dédié aux établissements du secteur tertiaire (activités administratives et financières, services, formation supérieure, centres d'affaires ou plus récemment espaces de coworking ...). Ce marché se concentre essentiellement sur le périmètre de Bordeaux Métropole (en 2019, 98 % des transactions recensées sur l'aire de marché bordelais). Pour faciliter sa lecture, l'observation suit un découpage géographique en cinq secteurs : Bordeaux, Nord, Ouest, Sud-Ouest et Rive droite. Le secteur Bordeaux correspond à un marché de centre-ville. La partie autour du Lac est historiquement rattachée au secteur Nord (voir carte p. 8).
- **Le marché des locaux d'activités/entrepôts** se compose de l'offre destinée aux établissements de production artisanale, industrielle, ou des établissements du secteur de la logistique et de l'entreposage. Il est plus diffus que le marché de bureaux. En 2019, les communes de Bordeaux Métropole n'accueillaient que 47 % de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts de l'aire de marché bordelais. À l'instar du marché de bureaux, cinq secteurs d'observation sont retenus : Bordeaux, Nord, Ouest, Sud-Ouest et Rive droite (voir carte p. 8).

Les échelles d'observation des dynamiques de marché en immobilier d'entreprise ne correspondent pas à des périmètres institutionnels : plus larges que Bordeaux Métropole lorsqu'il s'agit d'observer les bureaux ; plus étendues que l'aire métropolitaine bordelaise lorsqu'on analyse les locaux d'activités et les entrepôts. Aussi, pour l'ensemble de cette étude, nous retiendrons la notion d'aire de marché bordelais pour désigner ces périmètres ad hoc.

Qu'il s'agisse des bureaux ou des locaux d'activités / entrepôts, l'analyse des marchés s'appuie sur des indicateurs d'offre et de demande immobilière. Quelles sont les principales données observées ? Que nous apprennent-elles quant au positionnement des marchés ?

La demande placée est l'indicateur phare de positionnement des marchés en immobilier d'entreprise. Il s'agit de la location ou de la vente à un utilisateur d'un bien immobilier, concrétisée par la signature d'un bail d'au moins 12 mois ou d'un acte de vente. Elle intègre également les comptes propres, à savoir les opérations réalisées pour les besoins d'une entreprise qui en est propriétaire. La demande placée s'apprécie en fonction d'un nombre et d'un volume de transactions (exprimé en m^2). À l'échelle nationale hors Île-de-France, le seuil des 100 000 m^2 placés annuellement est un indice de référence. Depuis l'année 2015, l'agglomération bordelaise a franchi durablement ce seuil, affichant un volume placé record de 201 000 m^2 en 2019.

Chaque transaction comptabilisée dans le volume total de demande placée est finement renseignée. Ces informations permettent notamment d'obtenir des précisions sur le produit immobilier concernant :

- sa localisation géographique ;
- son état (s'agit-il d'un produit neuf ou de seconde main ?) ;
- sa superficie ;
- le statut d'occupation de l'entreprise utilisatrice (est-elle locataire, propriétaire ou bien s'est-elle fait construire en compte propre ses locaux ?).

Ainsi caractérisée, la demande placée reflète le positionnement du marché en immobilier d'entreprise d'un territoire : les locaux transactés sont-ils des produits neufs ou de seconde main ? le marché est-il plutôt porté par les locations (patrimoine détenu par des investisseurs) ou par les ventes (patrimoine détenu par les utilisateurs) ? les produits immobiliers commercialisés sont-ils de grandes ou de petites surfaces ?

Depuis 2019, ces informations sont complétées par un nouvel indicateur précisant le motif pour lequel l'utilisateur s'installe dans les locaux. Trois modalités sont identifiées :

- création : une nouvelle entreprise se crée ;
- implantation sur le territoire : une entreprise hors Gironde s'installe sur le territoire ;
- déménagement/développement : une entreprise déjà présente sur le territoire girondin déménage ou se développe sur le même site ou sur un site supplémentaire (logique de développement endogène).

Depuis la fin des années 1990 sous l'effet de la financiarisation de l'immobilier, les locaux d'entreprise alimentent majoritairement un marché locatif[1]. Moins de 50 % des entreprises sont propriétaires de leurs locaux contre plus de 75 % avant 2000. Encore à titre d'exemple, en 2019, la location représente 80 % des surfaces placées de bureaux de l'aire de marché bordelais. Aussi, les positionnements en termes de valeurs s'apprécient essentiellement **au regard des valeurs locatives** qui sont exprimées en €/HT/HC/m^2/an et hors parking. En immobilier de bureaux, deux marchés sont dissociés dans l'analyse : le marché de centre-ville, qui correspond aux valeurs moyennes des transactions réalisées sur la commune de Bordeaux et le marché de périphérie pour les autres communes de l'agglomération. On distingue ensuite les valeurs des produits neufs (c'est-à-dire des locaux neufs ou restructurés n'ayant jamais été occupés et livrés depuis moins de cinq ans) de celles des produits de seconde main.

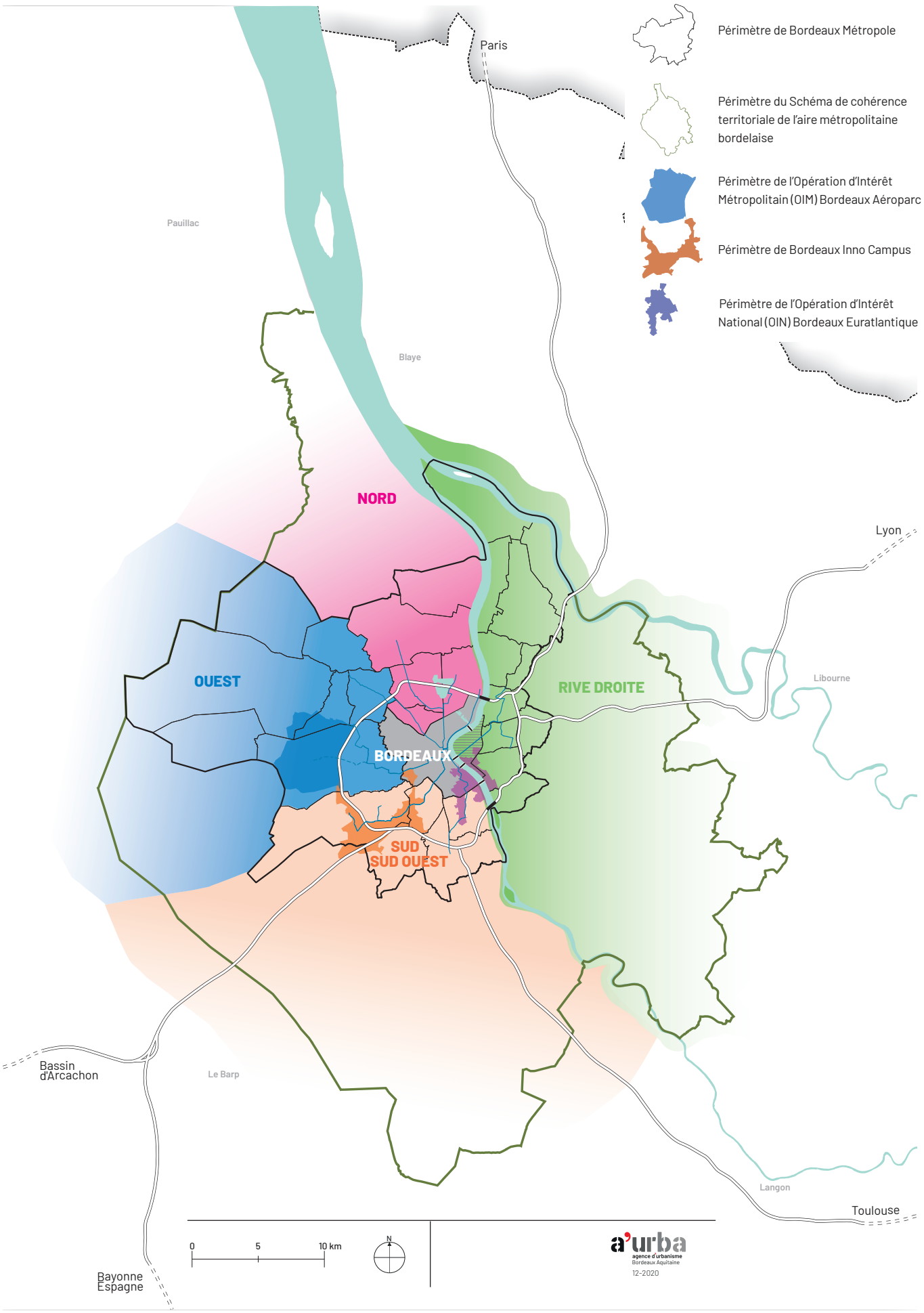
Enfin, la notion d'offre en immobilier d'entreprise est appréhendée par **l'offre à un an**. Il s'agit de l'ensemble des locaux disponibles à moins d'un an, à la location ou à la vente à utilisateur. L'offre inclut les produits neufs non précommercialisés (y compris les programmes en cours de construction livrés à moins d'un an) et les produits de seconde main libérés de manière certaine. Pour une « bonne » fluidité au sens du marché, le niveau de référence de l'offre à un an ne devraient pas excéder 12 à 18 mois de commercialisation. En dessous de ce seuil, le marché serait sous-offreur ; au-dessus, il risquerait une situation de suroffre.

« Depuis la fin des années 1990, sous l'effet de la financiarisation de l'immobilier, les locaux d'entreprise alimentent majoritairement un marché locatif ».

Historiquement, l'OIEB communique chaque trimestre sur les données de marché en immobilier d'entreprise à l'échelle de l'aire de marché, puis détaille les positionnements de chacun des secteurs géographiques (Bordeaux, Nord, Ouest, Sud-Ouest et Rive droite). Depuis 2015, l'a-urba géolocalise toutes les transactions et les portefeuilles d'offres afin de proposer des analyses pour les périmètres à façon. C'est ainsi qu'elle est en capacité d'alimenter les acteurs du territoire sur des éléments de connaissance plus fins à l'échelle des OIM's et de l'OIN.

1. Emmanuelle Gaillard, Guillaume Pouyanne, Cambo n° 14, Affaires immobilières, Quand la ville s'achète, pp 57-59.

Périmètres d'observation des marchés en immobilier d'entreprise



Les périmètres d'observation « bureaux » et « locaux d'activités / entrepôts » suivent la même logique de découpage géographique. La seule différence notable réside dans l'intégration du quartier de Bordeaux Bastide au secteur de la rive droite en activités et entrepôts, mais rattaché au centre-ville lorsqu'il s'agit d'observer le segment des bureaux.

Liste des communes ayant enregistré au moins une transaction en bureaux et ou en locaux d'activités / entrepôts (Acti/Ent) sur la période 2015 - 2019

Communes Bordeaux Métropole		
	Bureaux	Acti/Ent
Ambarès-et-Lagrave		*
Artigues-près-Bordeaux	*	*
Bassens		*
Bègles	*	*
Blanquefort	*	*
Bordeaux	*	*
Bruges	*	*
Carbon Blanc	*	*
Cenon	*	*
Eysines	*	*
Floirac	*	*
Gradignan	*	*
Le Bouscat	*	*
Le Haillan	*	*
Le Taillan Médoc	*	*
Lormont	*	*
Martignas-sur-Jalle	*	*
Mérignac	*	*
Parempuyre		*
Pessac	*	*
Saint-Médard-en-Jalles	*	*
Saint-Vincent-de-Paul		*
Talence	*	*
Villenave-d'Ornon	*	*

Communes hors Bordeaux Métropole		
	Bureaux	Acti/Ent
Arsac		*
Ayguemortes-les-Graves		*
Baurech		*
Beychac-et-Caillau		*
Cadaujac	*	*
Canéjan	*	*
Cestas		*
Fargues-Saint-Hilaire	*	
Izon		*
La Brède		*
Lacanau de Mios		*
Latresne		*
Le Barp		*
Léognan		*
Martillac	*	*
Mios		*
Montussan		*
Pompignac		*
Saint-André-de-Cubzac		*
Saint-Jean-d'Illac		*
Saint-Loubès		*
Saint-Médard-d'Eyrans		*
Saint-Sulpice-et-Cameyrac		*
Sainte-Eulalie	*	*
Tresses	*	*
Yvrac		*

1 2. De l'aire métropolitaine bordelaise aux secteurs de projets OIM's / OIN : principaux enseignements

S'il est bien un adjectif qui qualifierait le mieux l'agglomération bordelaise ces dernières années, c'est celui d'attractif. Le territoire caracole en tête des classements (« ville la plus tendance du monde » selon le Lonely Planet pour 2017, « ville où les Français aimeraient le plus travailler » pour la sixième année consécutive selon Great Place to Work en 2019) et les indicateurs démontrent la vitalité du tissu économique. Entre 2015 et 2019, plus de 37 000 emplois salariés privés ont été créés sur le territoire de Bordeaux Métropole (données Acoss, 2015-2019). Ces chiffres témoignent d'une accélération du rythme de croissance de l'emploi sur la période récente. À titre de comparaison, sur le même intervalle de temps, « seulement » 10 000 emplois salariés privés ont été créés entre 2011 et 2015. Cette évolution s'inscrit dans le cadre d'une politique de promotion territoriale visant à atteindre l'objectif inscrit dans la feuille de route de développement économique de Bordeaux Métropole de + 100 000 emplois à horizon 2030. L'OIN Bordeaux Euratlantique, l'OIM Bordeaux Aéroparc et Bordeaux Inno Campus devaient en capter la moitié.

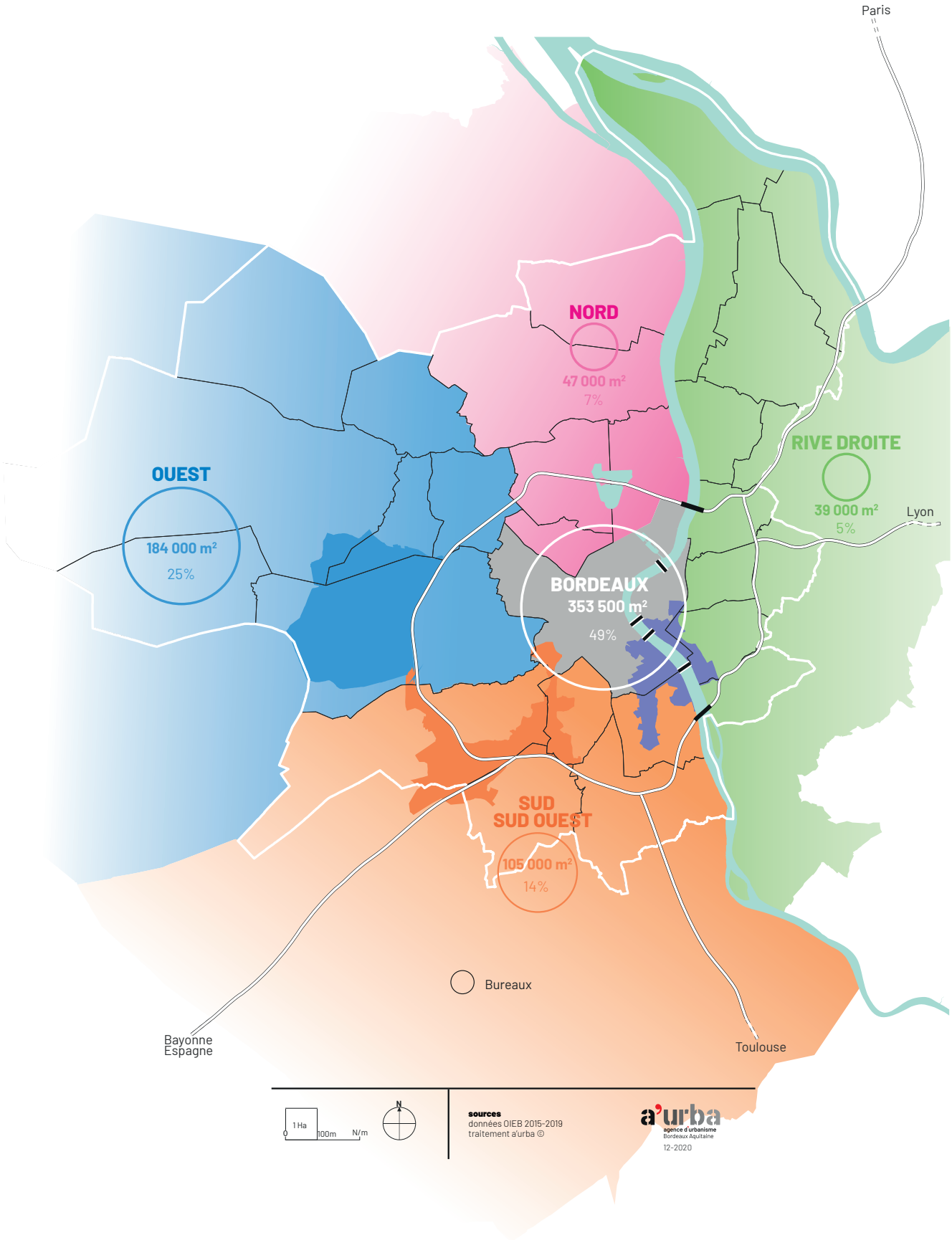
Les données de marché en immobilier d'entreprise de la période 2015-2019 reflètent également le saut d'échelle opéré par la métropole bordelaise. Mais elle n'est pas la seule. Il faut dire que ces dernières années les marchés des métropoles régionales françaises attirent les investisseurs nationaux et internationaux. Ils y ont investi en masse en 2019. Les montants injectés dans l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux industriels type logistique) atteignent un peu plus de 35 milliards d'euros, soit 5 milliards de plus que l'année précédente. Deux phénomènes expliquent ce niveau : des taux d'intérêt toujours plus bas et une collecte de l'épargne très dynamique. Le marché de bureaux représente environ 70 % des investissement et la région Île-de-France en capte les trois quarts. Se hisse en seconde place avec 2 milliards investis, la région lyonnaise. Dans les autres métropoles, peu d'actifs sont de taille stratégique pour retenir l'attention des grands investisseurs qui visent à minimiser les risques en limitant notamment la gestion. En proposant des immeubles dépassant les 20 millions voire approchant les 40, Bordeaux a pu se positionner très récemment sur un marché jusqu'alors réservé à des villes de plus grande envergure.

Il faut en effet rappeler que sur le segment des **bureaux**, le cumul de la demande placée sur la période 2011-2015 atteint 455 000 m², soit un rythme annuel moyen de 91 000 m². Le seuil symbolique des 100 000 m² annuels n'est franchi durablement qu'à partir de l'année 2015. À compter de cette date, la place bordelaise figure dans les radars des principaux acteurs nationaux et internationaux de la filière immobilière.

« Le marché des bureaux est essentiellement métropolitain »

Lors des cinq dernières années (2015-2019), 728 000 m² de bureaux ont été placés sur l'aire de marché bordelais, correspondant à un **rythme annuel moyen de plus de 145 000 m²**. Cela reste trois à quatre fois moins que le marché francilien. La répartition géographique de ces transactions permet d'identifier les secteurs les plus dynamiques, pour un marché tertiaire essentiellement métropolitain. Représentant la moitié des volumes placés, la commune de Bordeaux figure en tête. La commercialisation de produits neufs de grande taille y a été importante ces dernières années sur les périmètres Bassins à flot et Saint-Jean Belcier. Le secteur Ouest, cumulant le quart de la demande placée de l'aire de marché, figure en deuxième position. Ce sont essentiellement les polarités tertiaires de la commune de Mérignac qui portent ces résultats. Avec 14 % des volumes placés en bureaux, le secteur Sud Ouest complète le podium (communes de Bègles et de Pessac notamment pour les plus importantes surfaces). La Rive droite et le Nord de cumulent respectivement 39 000 et 47 000 m² placés soit 5 et 7 % des volumes totaux. Le premier a toujours été qualifié de micro-marché d'opportunités quand le second a fait les beaux jours de l'économie locale jusqu'au début des années 2000.

Demande placée cumulée en bureaux de l'aire de marché bordelais (2015-2019)



L'accélération du rythme de commercialisation des bureaux sur l'aire de marché bordelais observée ces cinq dernières années s'est par ailleurs accompagnée d'une évolution de la typologie immobilière selon trois grandes tendances :

- La surface moyenne des transactions a progressé de manière continue, passant de 390 m² en 2015 à 460 m² en 2019.
- La part des produits neufs dans la demande placée s'est renforcée : elle représentait la moitié du volume total en 2018-2019 contre seulement un tiers en 2011.
- La partition entre ventes et locations s'est stabilisée aux alentours de 20 % en faveur des surfaces vendues et 80 % pour les surfaces louées. À la lecture de cet indicateur, il apparait que le patrimoine de bureaux de l'aire de marché bordelais est essentiellement détenu par des investisseurs.

Le segment des **locaux d'activités et entrepôts** affiche lui aussi tous les signaux d'un changement d'échelle. Le cumul de la demande placée sur la période 2011-2015 atteint 945 000 m², soit un rythme annuel moyen de 189 000 m². Sur la période 2015-2019, plus de 1 300 000 m² ont été transactés **soit l'équivalent de 265 000 m² annuels.**

À la différence du marché de bureaux, celui des locaux d'activités et entrepôts est nettement moins concentré sur Bordeaux Métropole qui ne capte que 47 % de la demande placée en 2019 par exemple.

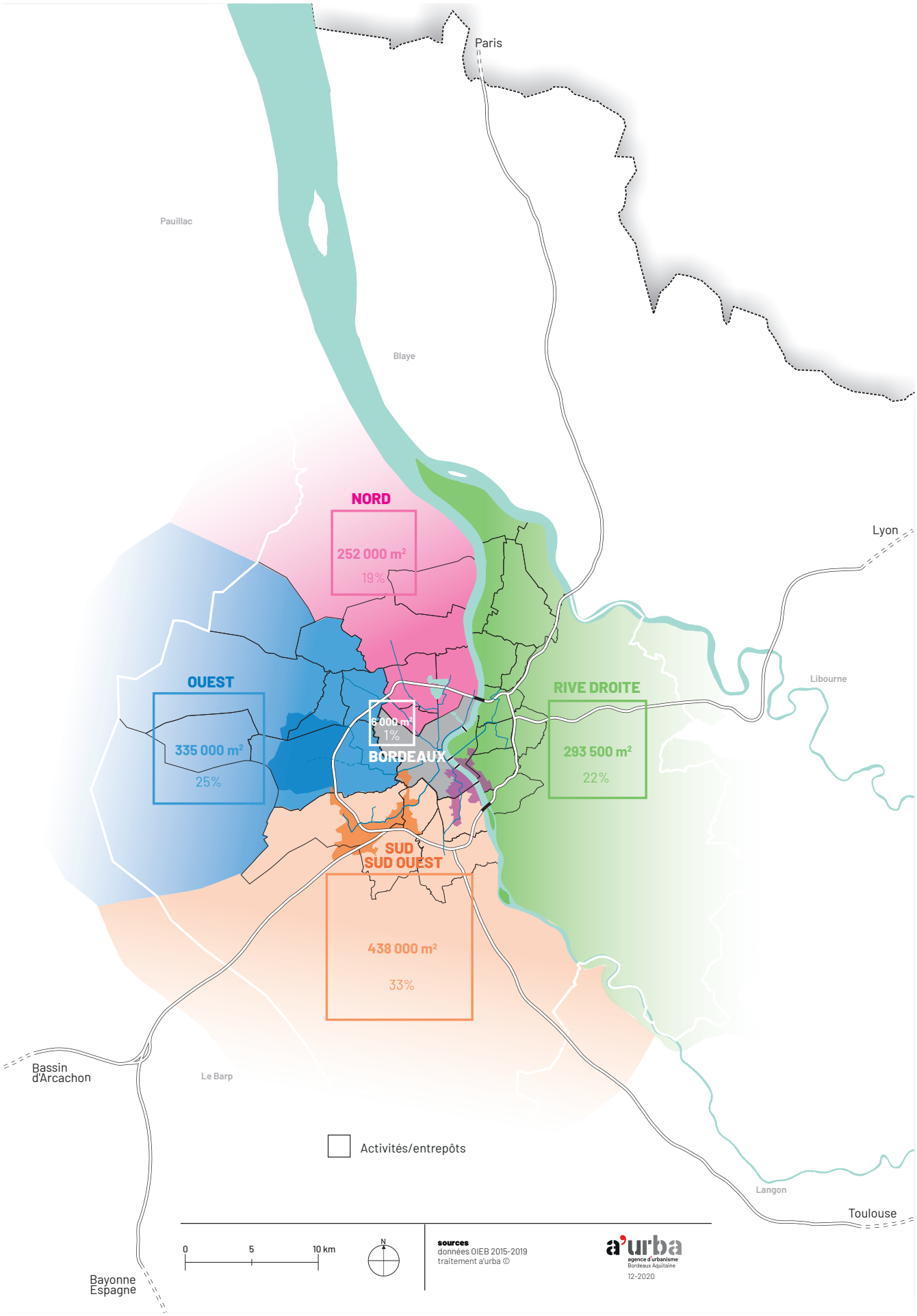
La répartition géographique de la demande placée est par ailleurs plus équilibrée que pour les bureaux. Hormis Bordeaux dont les volumes restent marginaux (1 % de du total de l'aire de marché), les quatre autres secteurs cumulent entre 20 et 30 % de la demande placée totale. C'est le secteur Sud Ouest qui arrive en tête avec près de 440 000 m² placés en cinq ans. Ce résultat est porté essentiellement par les activités logistiques qui s'installent dans des entrepôts de grande taille, notamment sur la commune de Cestas. Deuxième secteur géographique, l'Ouest concentre un quart de la demande placée totale avec 335 000 m², essentiellement localisée pour ce secteur sur des communes de la métropole (Mérignac, Le Haillan, Eysines).

Le marché en locaux d'activités et entrepôts de l'aire métropolitaine bordelaise sur les cinq dernières années se caractérise également par les grandes tendances suivantes :

- Le volume de demande placée est autant porté par les activités de productions artisanales et industrielles (locaux d'activités) que par celles de stockage / logistique (entrepôts).
- Le poids des communes de Bordeaux Métropole dans la dynamique de marché est en net recul : elles accueillaient 71 % de la demande placée en 2015 contre seulement 47 % en 2019. Les activités productives et logistiques ont donc tendance à s'éloigner du cœur d'agglomération.
- Malgré un rebond en 2019 lié à la livraison de programmes d'envergure, la demande placée reste majoritairement axée sur les produits de seconde main. Ceux-ci représentent 75 % du volume de transactions hors comptes propres ces cinq dernières années. Cette tendance reflète un vieillissement du parc en locaux d'activités et entrepôts.
- Plus équilibrée que sur le segment des bureaux, la partition entre surfaces vendues et surfaces louées indique une propension plus forte des établissements industriels et productifs à être propriétaires de leurs locaux. Ainsi, près de 40 % de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts des cinq dernières années correspond à des surfaces vendues.

« Les activités productives et logistiques ont tendance à s'éloigner du cœur d'agglomération ».

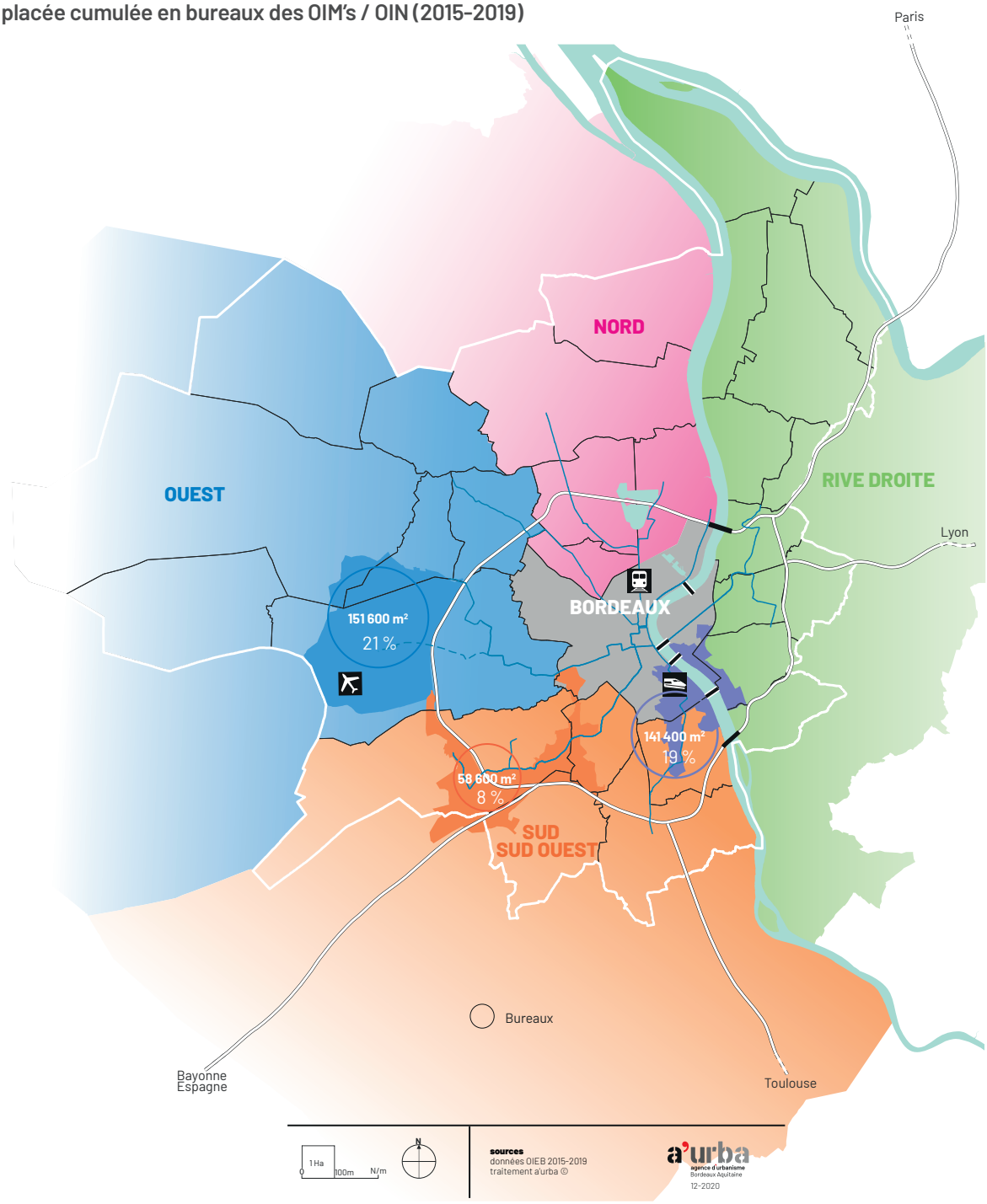
Demande placée cumulée en locaux d'activités et entrepôts de l'aire de marché bordelais (2015-2019)



Sur le segment des bureaux, les OIM's et OIN enregistrent plus de 350 000 m² placés ces cinq dernières années, soit près de la moitié du total de l'aire de marché bordelais.
Cela démontre que les OIM's et OIN n'ont pas joué le rôle redouté par certains observateurs « d'aspirateur » de la demande placée tertiaire. Il existe bien une complémentarité entre les différents territoires qui composent l'agglomération bordelaise. Ces opérations sont plutôt des catalyseurs. Dans le détail des sites de projets, c'est sur le périmètre de l'OIM Bordeaux Aéroparc que la dynamique de marché tertiaire est la plus forte : plus de 150 000 m² de bureaux y ont été transactés ces cinq dernières années. L'OIN Bordeaux Euratlantique, dont le parc s'est structuré beaucoup plus récemment, arrive en deuxième position avec 140 000 m² de bureaux placés. Bordeaux Inno Campus, qui se caractérise par un plus fort ancrage de ses établissements du secteur tertiaire, n'affiche quant à lui qu'un volume de 59 000 m² placés en cinq ans.

Sur le marché des locaux d'activités et entrepôts, les enseignements sont différents. Totalisant un volume légèrement inférieur à 300 000 m² sur cinq ans, les OIM's / OIN ne représentent que 22 % de la demande placée totale de l'aire de marché bordelais.

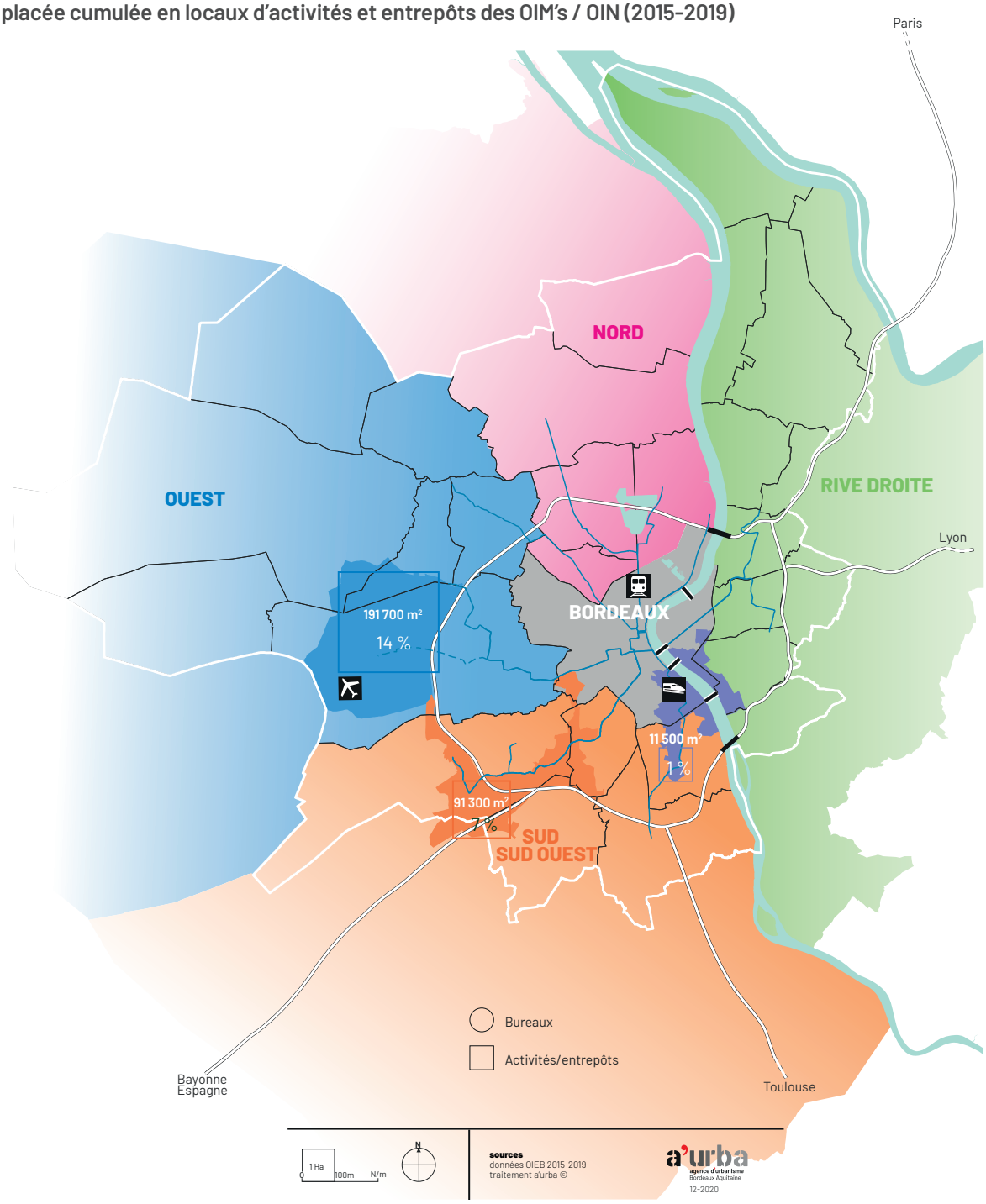
Demande placée cumulée en bureaux des OIM's / OIN (2015-2019)



Sans surprise, ces sites de projets métropolitains ne sont pas privilégiés pour des implantations sur de très grandes surfaces (notamment logistiques) qui ont tendance à se positionner sur les franges de la métropole bordelaise (Cestas, Beychac et Caillau, Izon...). Une fois encore, c'est l'OIM Bordeaux Aéroparc qui concentre les plus forts volumes placés avec plus de 190 000 m² sur les cinq dernières années. Par sa localisation stratégique à l'embranchement de l'autoroute A63, Bordeaux Inno Campus reste un territoire attractif sur le segment des locaux d'activités et entrepôts, totalisant plus de 90 000 m² placés en cinq ans. Ciblée sur l'accueil d'établissements du secteur tertiaire supérieur, l'OIN Bordeaux Euratlantique enregistre une demande placée marginale de locaux d'activités et entrepôts (11 500 m² sur la période observée).

À la lumière de ces premiers indicateurs, des profils de marché spécifiques semblent se dessiner sur les trois secteurs de projet que sont les OIM's et l'OIN. L'OIM Bordeaux Aéroparc occupe la première place à l'échelle de l'aire de marché bordelais, aussi bien sur le segment des bureaux que sur celui des locaux d'activités et entrepôts. L'OIN Bordeaux Euratlantique présente quant à lui le profil d'un quartier d'affaires qui se structure. Enfin, Bordeaux Inno Campus affiche des performances plus mesurées synonymes d'un marché diversifié et complémentaire.

Demande placée cumulée en locaux d'activités et entrepôts des OIM's / OIN (2015-2019)

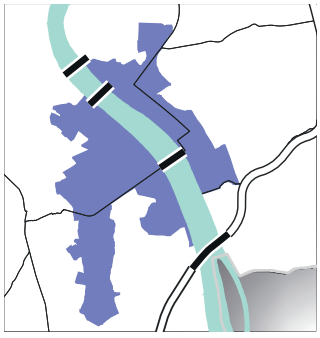


PARTIE 2
OIM's / OIN : quels positionnements de marché ?

Les premières analyses quantitatives esquissent des profils distincts pour chacune des trois OIM's / OIN. Les positionnements de marchés sont ici détaillés à la lumière des principaux indicateurs sur le segment des bureaux puis des locaux d'activités et entrepôts. Les évolutions depuis les cinq dernières années permettent de dessiner les trajectoires empruntées par ces trois secteurs de projet.
Aussi, chacun fait l'objet d'un format commun d'analyse présenté selon la matrice suivante :

- **Une carte d'identité synthétisant les principaux chiffres clés du secteur de projet.**
- **Un focus sur le marché des bureaux de la période 2015-2019 : évolution de la demande placée, des types de produits transactés, des surfaces moyennes, des valeurs locatives, de la motivation des transactions et évolution de l'offre à un an.**
- **Un focus sur le marché des locaux d'activités et entrepôts : évolution de la demande placée 2015-2019, répartition par types de produits, évolution des surfaces moyennes, motivation des transactions et évolution de l'offre à un an.**

2 1. L'OIN Bordeaux Euratlantique : un quartier d'affaires qui se structure

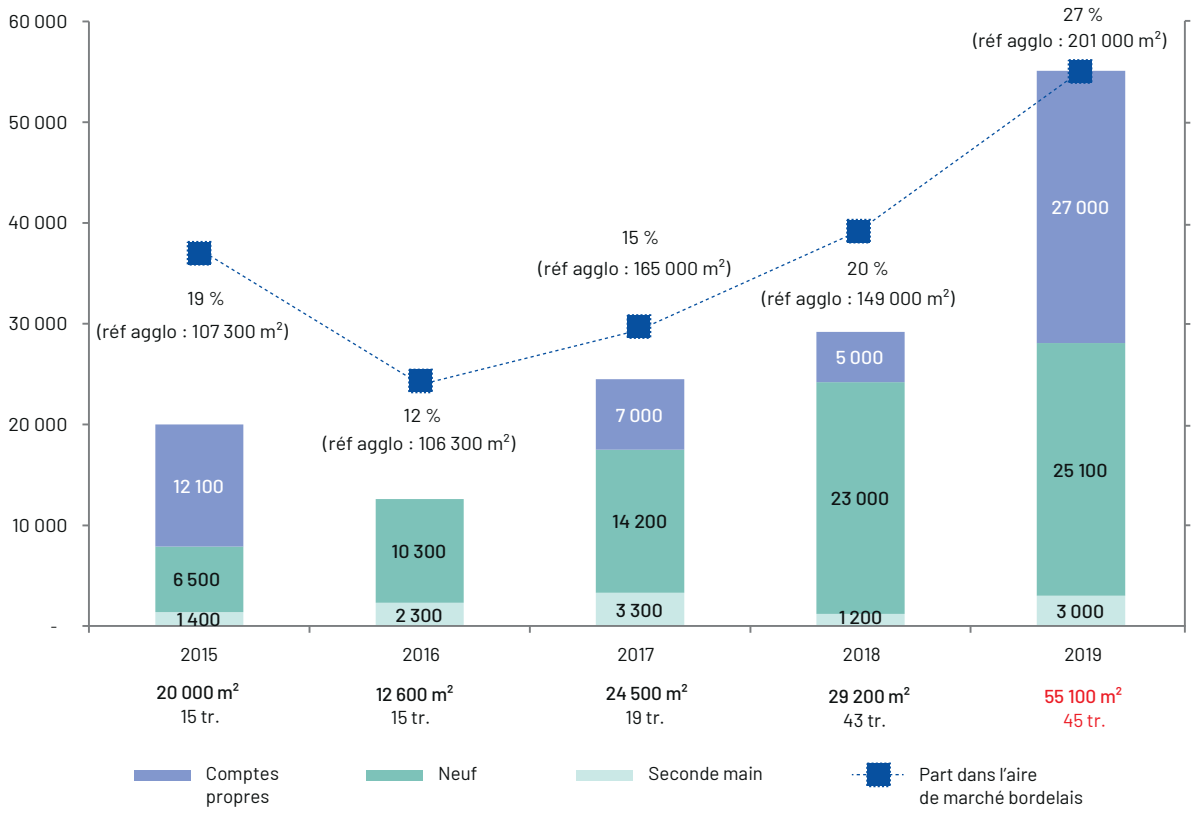


Carte d'identité de Bordeaux Euratlantique

Date de création : 2010.
Superficie : 738 ha.
Positionnement économique : quartier d'affaires, place tertiaire et financière.
Objectifs quantitatifs à horizon 2030 :
+ 30 000 emplois ;
+ 500 000 m² de bureaux ;
+ 150 000 m² de locaux d'activités et ateliers.

Un marché de bureaux en constante progression depuis cinq ans

Évolution de la demande placée en bureaux de l'OIN Bordeaux Euratlantique depuis 2015



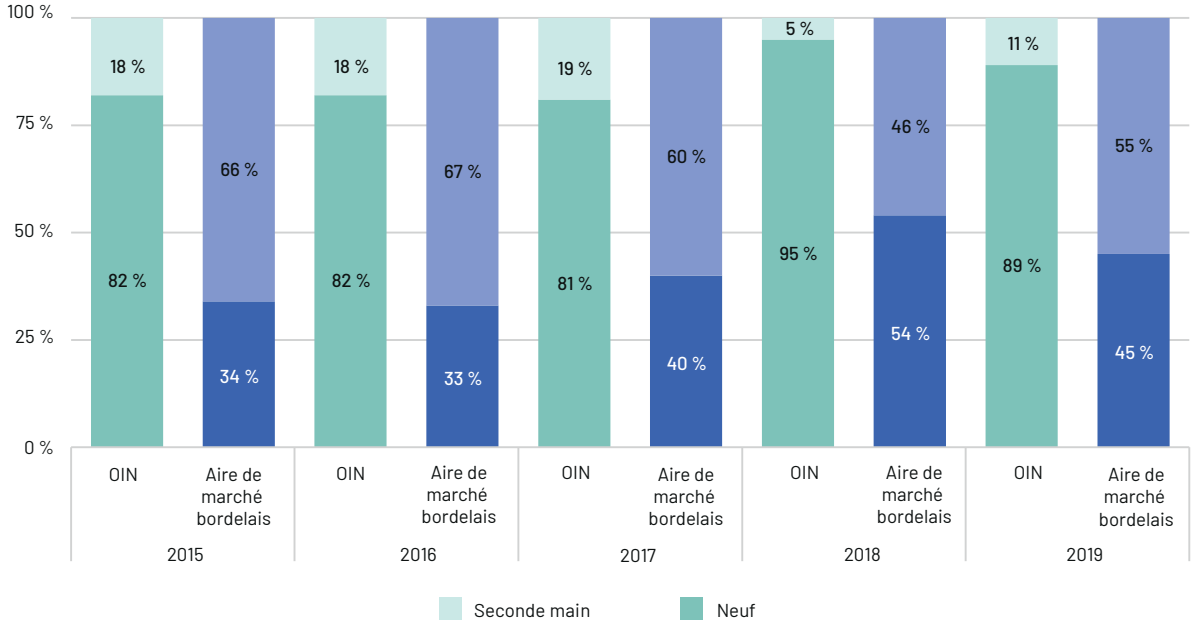
Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

En 2019, l'OIN Bordeaux Euratlantlique cumule plus du quart de la demande placée de l'aire de marché bordelais avec **55 100 m²** pour 45 transactions. En constante progression depuis 2016, ce volume est porté, en 2019, pour près de la moitié par un compte propre (Caisse des dépôts et consignations). La majeure partie de la demande est placée dans le neuf, le seconde main ne représentant que des volumes résiduels.

La moyenne annuelle du volume de transactions enregistré sur les cinq dernières années s'établit à 28 300 m² sur l'OIN Bordeaux Euratlantique et à 145 700 m² sur l'ensemble de l'aire de marché bordelais. Ainsi, l'OIN Bordeaux Euratlantique enregistre en moyenne chaque année 19 % de la demande placée totale de l'aire de marché.

L'année 2019 reste, de loin, la plus dynamique : l'OIN cumule 55 000 m² de bureaux placés. Le compte propre de la Caisse des dépôts et consignations pour 27 000 m² n'est pas le seul à contribuer à cette tendance. Citons également les transactions pour les services de l'État à Bordeaux rive droite (5 041 m²), One Point sur la commune de Bègles (3 000 m²) ou encore Thermo Fisher (2 764 m²). Ces noms viennent compléter une liste de transactions significatives constituée, depuis 2015, par d'importants comptes propres (Caisse d'Épargne, Compagnie Fiduciaire, Fayat, Clairsienne) et des implantations majeures d'entreprises du tertiaire supérieur (Allianz, AG2R, Mazars...).

Évolution comparée de la demande placée par type de produit : neuf / seconde main
hors comptes propres



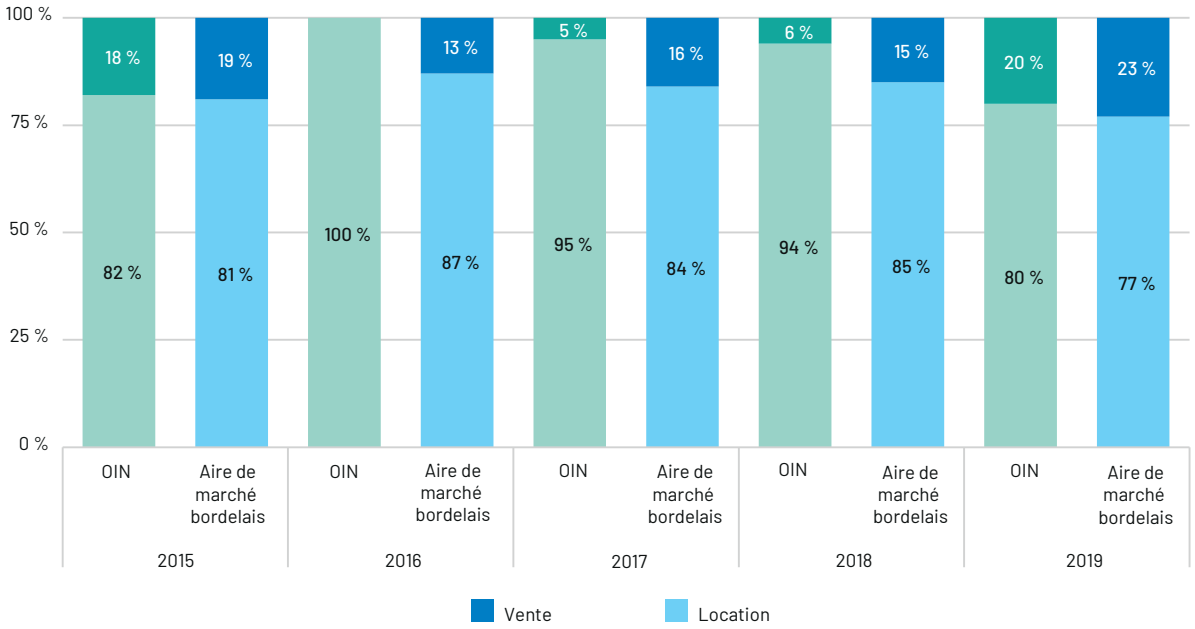
Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

L'évolution comparée de la partition de la demande placée entre produits neufs et produits de seconde main permet de positionner le marché de l'OIN par rapport à la moyenne de l'aire de marché bordelais.

Ainsi, une première tendance générale se dégage depuis 2015 dans l'aire de marché bordelais : une progression significative de la part de la demande placée dans le neuf, conséquence d'une importante production immobilière en centre-ville (quartiers Bassins à flot et Euratlantique à Bordeaux) comme en périphérie.

Dans le cas plus particulier de l'OIN Bordeaux Euratlantique, le marché est quasi exclusivement porté sur les produits neufs. Ils représentaient environ 80 % de la demande placée en 2015, 2016 et 2017 (soit 40 points de plus qu'en moyenne de l'aire de marché) et même entre 90 et 95 % en 2018 et 2019.

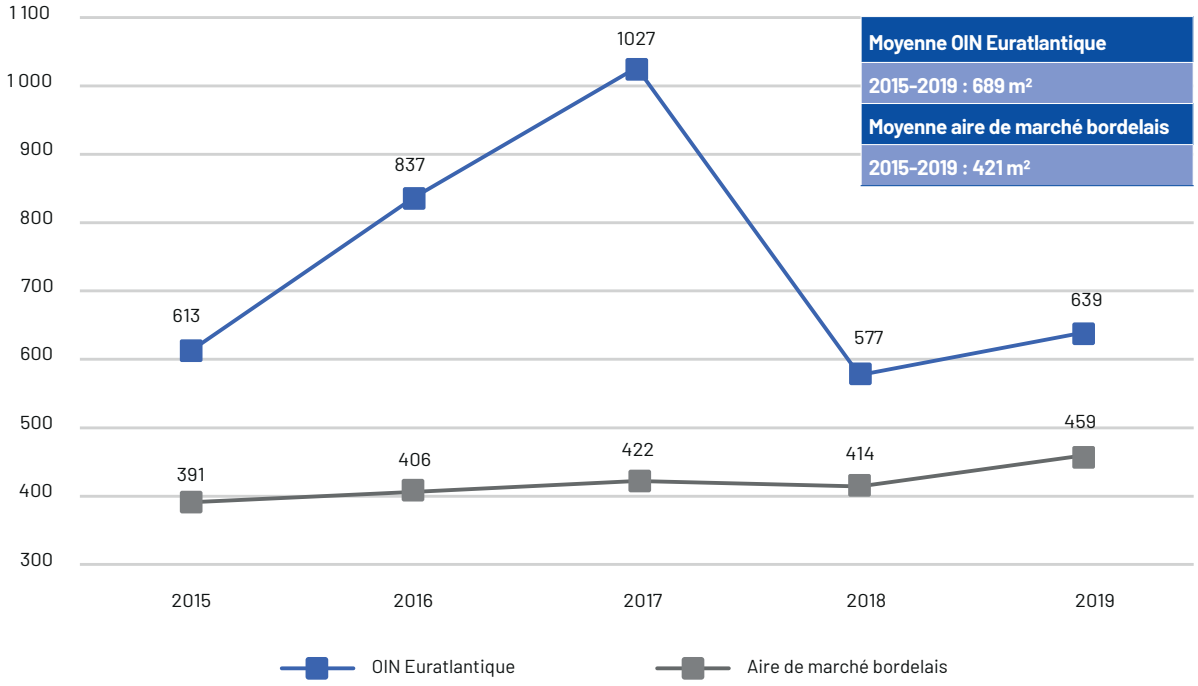
Évolution comparée de la demande placée par type de produit : location / vente
hors comptes propres



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Concernant la partition de la demande placée entre produits vendus et produits loués, une autre spécificité du marché de l'OIN Bordeaux Euratlantique se révèle également. La part de produits à la location y est plus importante que dans l'ensemble de l'aire de marché bordelais (dépassant souvent les 90 % de demande placée annuelle ces cinq dernières années). Cet indicateur témoigne de l'appétence des investisseurs pour les produits immobiliers localisés dans ce quartier. En revanche, pour l'année 2019, cette répartition est proche de la moyenne de l'aire de marché (80 % de location ; 20 % de vente).

Évolution comparée des surfaces moyennes
en m², hors comptes propres



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

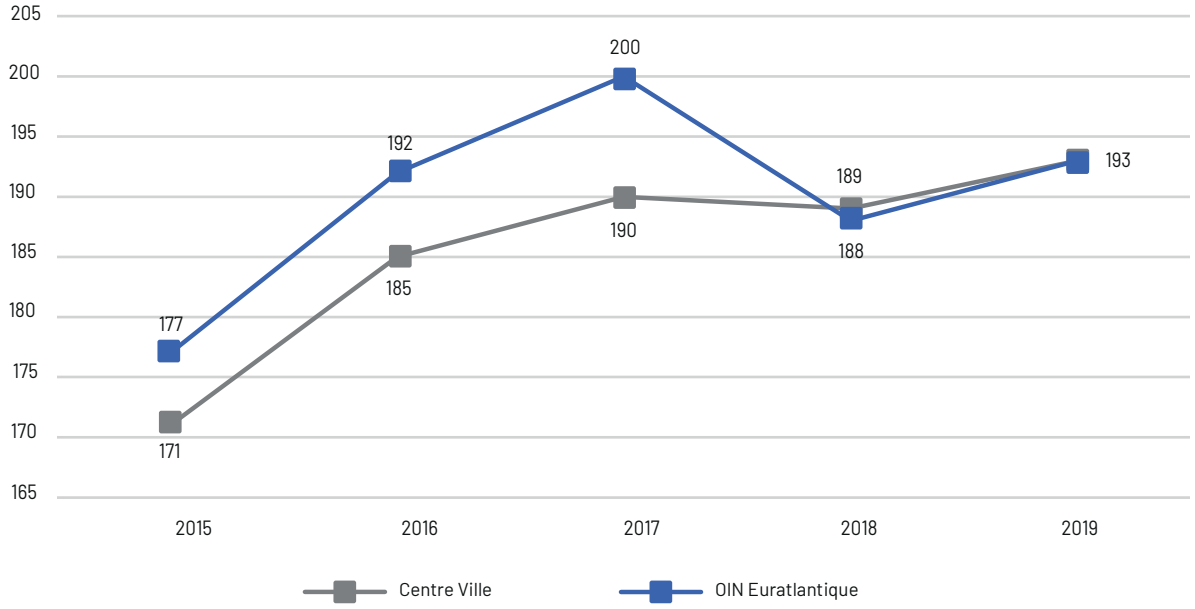
La surface moyenne donne également une indication quant au type de produit qui se transacte. Son calcul s'effectue bien entendu hors comptes propres afin de gommer les effets de ces transactions particulières.

À l'échelle de l'aire de marché bordelais, la surface moyenne a tendance à progresser lentement ces cinq dernières années, passant de 391 m² en 2015 à 459 m² en 2019. En revanche, la progression est moins linéaire sur le périmètre de l'OIN Bordeaux Euratlantique dont la surface moyenne est passée de 613 m² en 2015 à 639 m² en 2019 via un pic à 1 027 m² en 2017, année d'implantation d'Allianz, AG2R et Erasmus sur des surfaces de plus de 2 000 m². Plus représentative, la valeur moyenne sur les cinq dernières années se positionne à 689 m², soit 200 m² de plus que la moyenne de l'aire de marché.

L'essentiel du marché de l'OIN correspond à un marché de centre-ville (mis à part ses secteurs de Floirac sur la rive droite et de Bègles sur le sud ouest). Aussi, il convient de comparer les valeurs locatives moyennes avec les niveaux constatés sur le centre-ville.

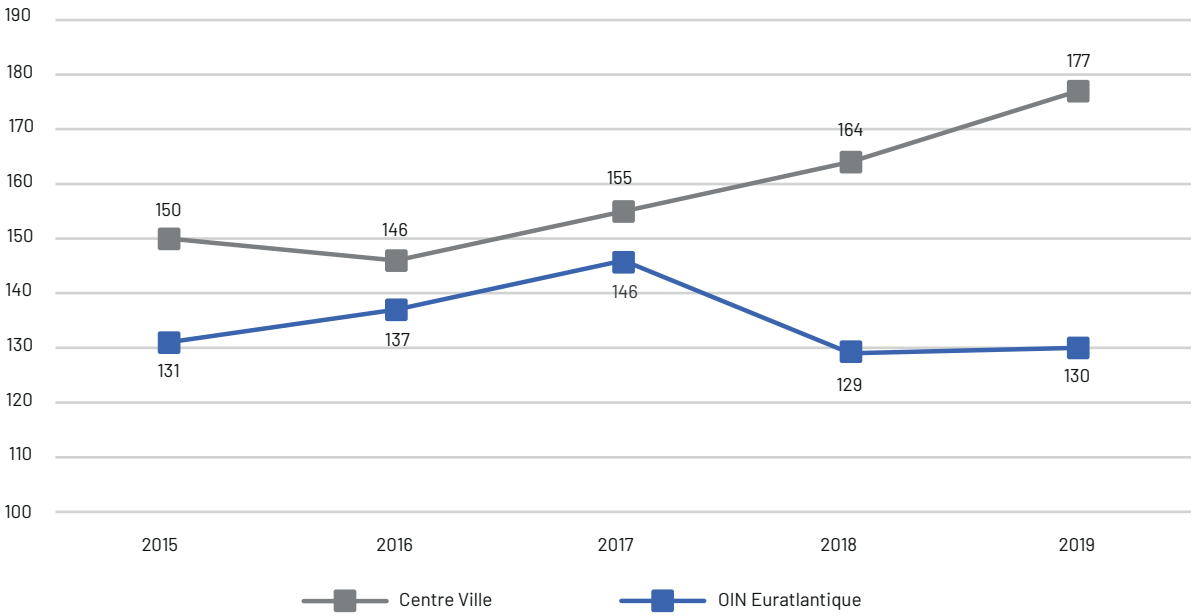
Concernant les produits neufs, deux périodes sont à distinguer sur les cinq dernières années : entre 2015 et 2017, les valeurs observées sur le périmètre de l'OIN sont supérieures à la moyenne des produits de centre-ville (une différence de 5 à 10 €/HT/HC/m²/an) ; sur la période plus récente (2018-2019), les valeurs constatées sur l'OIN correspondent aux valeurs moyennes de centre-ville. Cette tendance est issue de la conjonction de deux facteurs : d'une part, entre 2015 et 2017, l'essentiel du volume neuf de centre-ville était transacté dans le quartier des Bassins à flot dont les valeurs sont inférieures à celle de l'OIN ; d'autre part, la période 2018-2019 se caractérise par une forte progression de la commercialisation des produits neufs sur le périmètre de l'OIN, de telle sorte qu'ils représentent la majorité des produits locatifs neufs de centre-ville.

Évolution comparée des valeurs locatives neuves en €/HT/HC/m²/an



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019

Évolution comparée des valeurs locatives seconde main en €/HT/HC/m²/an

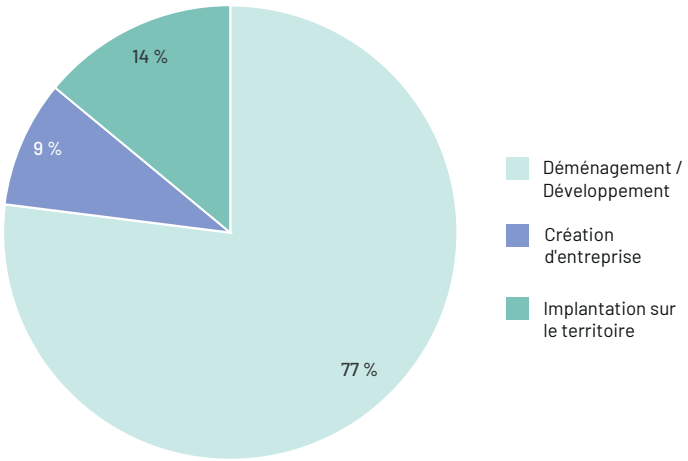


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Concernant les produits de seconde main, l'OIN constitue plutôt un marché « d'opportunité » avec de faibles volumes placés. Dès lors, il n'est pas étonnant de constater des écarts relativement importants avec les valeurs locatives moyennes de centre-ville (jusqu'à 47 €/HT/HC/m²/an). Celles-ci ont fortement progressé ces quatre dernières années, ce qui témoigne d'une raréfaction de l'offre de centre-ville. Sur le périmètre de l'OIN, les valeurs de seconde main restent attractives, même si elles pourraient être amenées à progresser dans les cinq prochaines années, lorsque les produits récemment livrés chercheront de nouveaux utilisateurs.

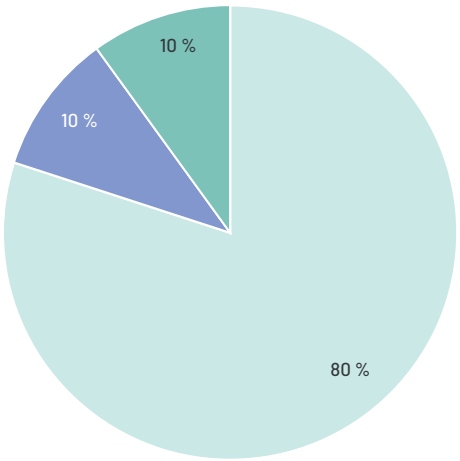
Motivation des transactions
selon le nombre, hors comptes propres

OIN Euratlantique



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Aire de marché bordelais



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

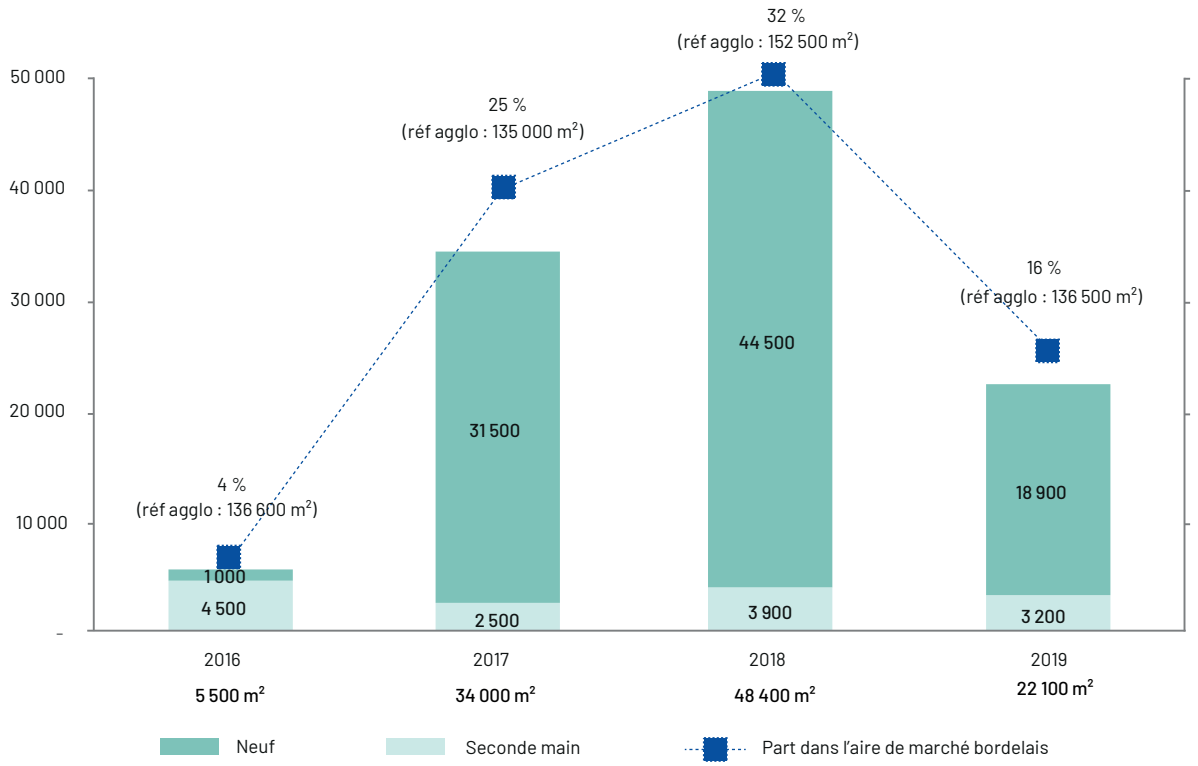
Depuis 2019, l'analyse de la motivation des transactions permet d'apprécier ce qui relève de dynamiques économiques endogènes et exogènes. Trois modalités sont identifiées :

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

Pour sa première édition, cet indicateur permet de confirmer que la dynamique immobilière reste essentiellement liée à un développement endogène. En effet, à l'échelle de l'aire de marché bordelais, 80 % des surfaces transactées en 2019 correspondaient à des motifs de déménagement ou développement de l'entreprise et 10 % à des créations ex nihilo. La dynamique purement exogène d'implantation sur le territoire représentait quant à elle 10 % de la demande placée.

Sur l'année 2019, le profil de l'OIN Bordeaux Euratlantique semble proche de la moyenne métropolitaine avec 77 % des surfaces placées liées à des mouvements de déménagements ou développements d'entreprises. La ventilation entre création et implantation diffère légèrement de la moyenne de l'aire de marché, l'OIN enregistrant une part relative d'implantations (14 %) plus élevée que dans le reste de l'aire de marché (7 %). Cette donnée reste toutefois à analyser avec prudence, dans la mesure où il s'agit d'un indicateur nouveau et pour lequel nous ne disposons pas de l'exhaustivité de l'information (27 % non-renseignés à l'échelle BM ; 20 % à l'échelle de l'OIN).

Évolution de l'offre de bureaux de l'OIN Bordeaux Euratlantique depuis 2016



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

L'évolution de l'offre disponible à un an sur le périmètre de l'OIN Bordeaux Euratlantique permet d'identifier les différentes phases du projet. À l'issue de l'année 2016, le marché de bureaux se structure et les premières opérations neuves livrées sont rapidement commercialisées. Entre 2017 et 2018 vient le temps des livraisons : l'offre progresse jusqu'à représenter près du tiers de l'offre totale de l'aire de marché bordelais. Ce sont exclusivement les programmes neufs livrés à un an qui contribuent à cette hausse. Sans surprise, après des volumes placés record dans le neuf en 2018 et 2019, le stock de bureaux du périmètre de l'OIN Bordeaux Euratlantique se contracte à la fin d'année 2019 pour ne représenter plus que 16 % du volume total de l'aire de marché bordelais (et 22 100 m²).

Ce qu'il faut retenir du marché de bureaux de l'OIN Bordeaux Euratlantique :

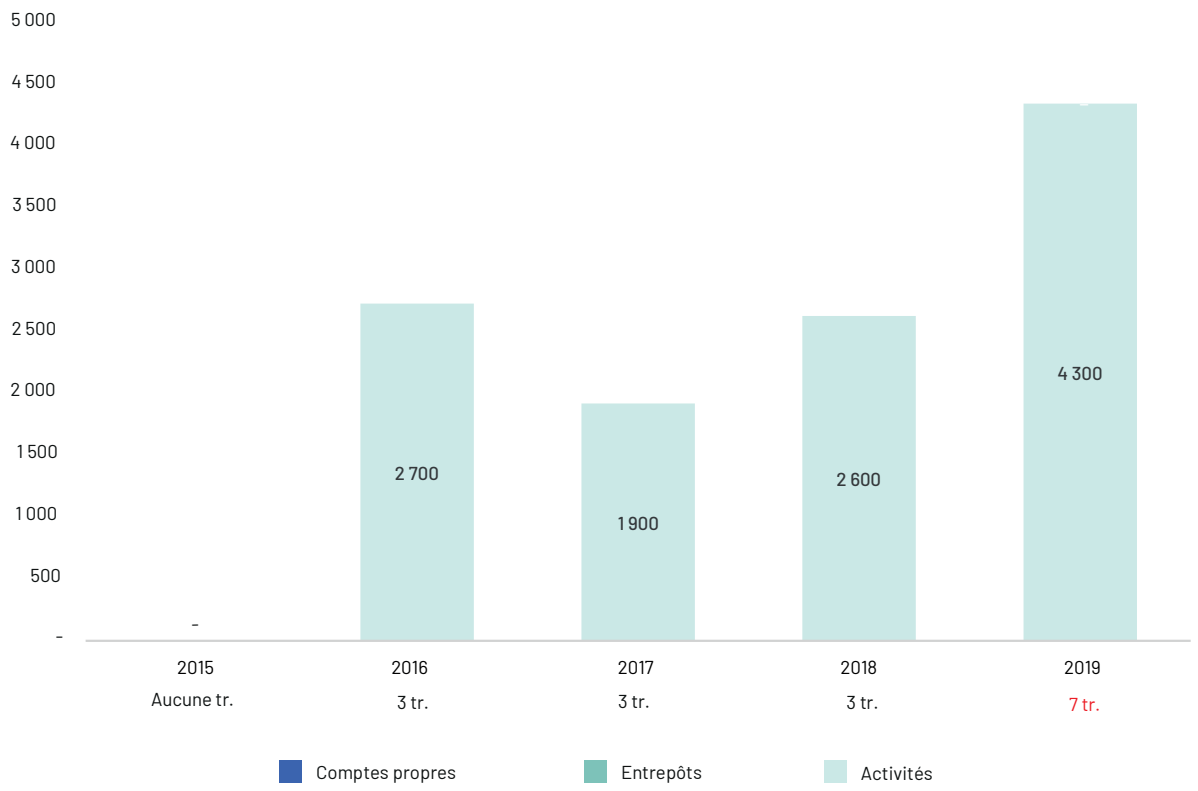
- Un volume annuel moyen de transaction qui s'établit aux alentours de 28 000 m² sur les cinq dernières années, soit 19 % du total de l'aire de marché bordelais.
- Une année 2019 exceptionnelle (portée par le compte propre de la Caisse des Dépôts) avec plus de 55 000 m² placés.
- Un marché essentiellement de produits neufs (près de 90 % de la demande placée en 2019) à la location (qui représente environ 90 % de la demande placée).
- Une surface moyenne des transactions nettement plus élevée que dans le reste de l'aire de marché bordelais.
- Un positionnement de marché prime (produits neufs d'excellente qualité offrant les meilleures prestations pour une localisation optimale) qui se ressent sur les valeurs locatives ; un marché de seconde main d'opportunité affichant des valeurs plus faibles qu'en moyenne de centre-ville.
- Une offre à un an essentiellement constituée de produits neufs.

L'OIN Bordeaux Euratlantique : un micro marché sur le segment des locaux d'activités

En 2019, la demande placée en locaux d'activités sur le périmètre de l'OIN Bordeaux Euratlantique s'élève à 4 300 m² (pour 7 transactions). Cela ne représente que 3 % du volume total enregistré dans l'aire de marché bordelais. Comme l'indiquent les volumes placés des cinq dernières années (dont une année 2015 vierge de toute transaction), l'OIN ne compte pas parmi les places majeures de l'immobilier d'entreprise bordelais à destination des activités productives ou de stockage.

Aucune transaction en entrepôt n'a été enregistrée sur le périmètre de l'OIN. Les demandes exprimées par ces activités logistiques fortement consommatrices de foncier sont plus fréquemment satisfaites en dehors des centres-villes.

Évolution de la demande placée en locaux d'activités de l'OIN Bordeaux Euratlantique

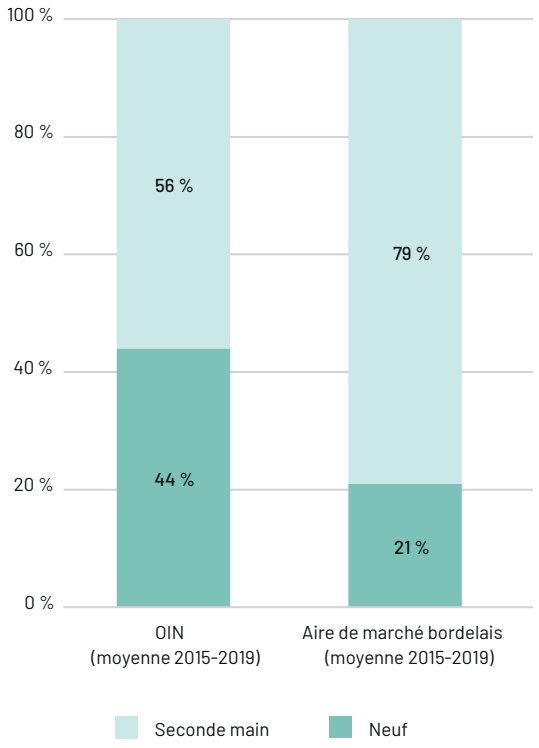


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

En moyenne, sur les cinq dernières années, 44 % de la demande placée en locaux d'activités de l'OIN Bordeaux Euratlantique se porte sur des produits neufs. Cela correspond, pour l'essentiel, à la commercialisation des programmes localisés sur la rive droite (ZAC des Quais de Floirac). Les quelques opérations de seconde main recensées se situent quant à elles sur la partie béglaise de l'OIN ou le quartier de Bordeaux Bastide.

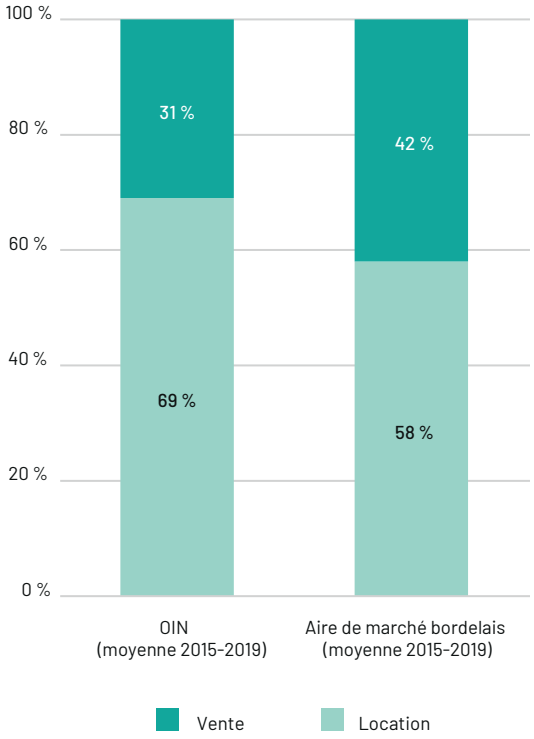
Même si le calcul de la partition location/vente repose sur un faible nombre de transactions, il semble indiquer une prédominance du marché locatif. Celui-ci correspond à près de 70 % des volumes placés, soit 11 points de plus que la moyenne de l'aire de marché bordelais pour l'année 2019.

Locaux d'activités : demande placée par type de produit neuf / seconde main
hors comptes propres



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Locaux d'activités : demande placée par type de produit vente / location
hors comptes propres



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

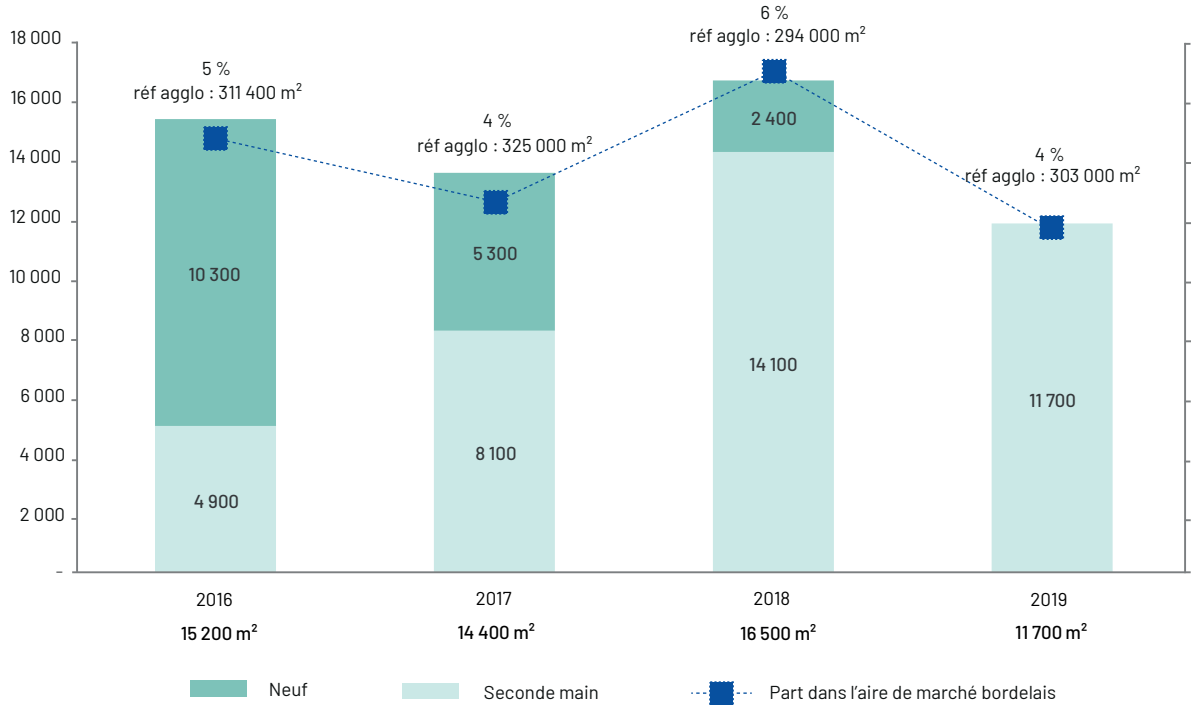
Concernant la surface moyenne des locaux d'activités commercialisés entre 2015 et 2019 sur le périmètre de l'OIN, elle se positionne à 719 m². À titre de comparaison, la surface moyenne des transactions sur l'ensemble de l'aire de marché bordelais s'élevait à 830 m² en 2018 et 950 m² en 2019.

L'offre disponible à un an en locaux d'activités et entrepôts sur le périmètre de l'OIN est comprise depuis quatre ans entre 12 000 et 16 500 m². Rapportée au niveau de la demande placée, cette offre représente par exemple plus de 2 ans et demi de commercialisation en 2019, quand le délai d'écoulement est considéré comme optimal s'il est compris entre 12 et 18 mois. Une nuance doit cependant être apportée : ce volume d'offre à un an sur le périmètre Euratlantique intègre quelques entrepôts de plus de 1 000 m² (essentiellement sur la rive droite de la Garonne), segment du marché qui n'a vu aucune transaction sur le périmètre depuis 2015. Si l'on s'intéresse à la partition de l'offre entre produits neufs et de seconde main, deux phénomènes sont constatés. D'une part, l'offre neuve livrée en 2015/2016 (essentiellement les programmes localisés sur la ZAC des Quais à Floirac) a rapidement été commercialisée, de telle sorte que, en 2019, il n'y a plus d'offre neuve disponible sur le périmètre. D'autre part, l'offre de seconde main progresse significativement, synonyme de libérations de locaux qui correspondent moins aux besoins du marché.

Ce qu'il faut retenir du marché de locaux d'activités et d'entrepôts de l'OIN Bordeaux Euratlantique :

- Un micro-marché de locaux d'activités enregistrant chaque année moins de 5 000 m² placés.
- Une demande placée plus orientée vers les produits neufs et en location que la moyenne de l'aire de marché bordelais.
- Une offre à un an relativement élevée au regard des volumes placés chaque année, dont la composition témoigne d'un franc succès pour les produits neufs (marché « prime »), mais d'un moindre intérêt pour les produits de seconde main.
- Un marché des entrepôts quasi inexistant.

Évolution de l'offre en locaux d'activités et entrepôts de l'OIN Bordeaux Euratlantique depuis 2016



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

2.2 L'OIM Bordeaux Aéroparc : première place tertiaire et productive

Carte d'identité de l'OIM Bordeaux Aéroparc

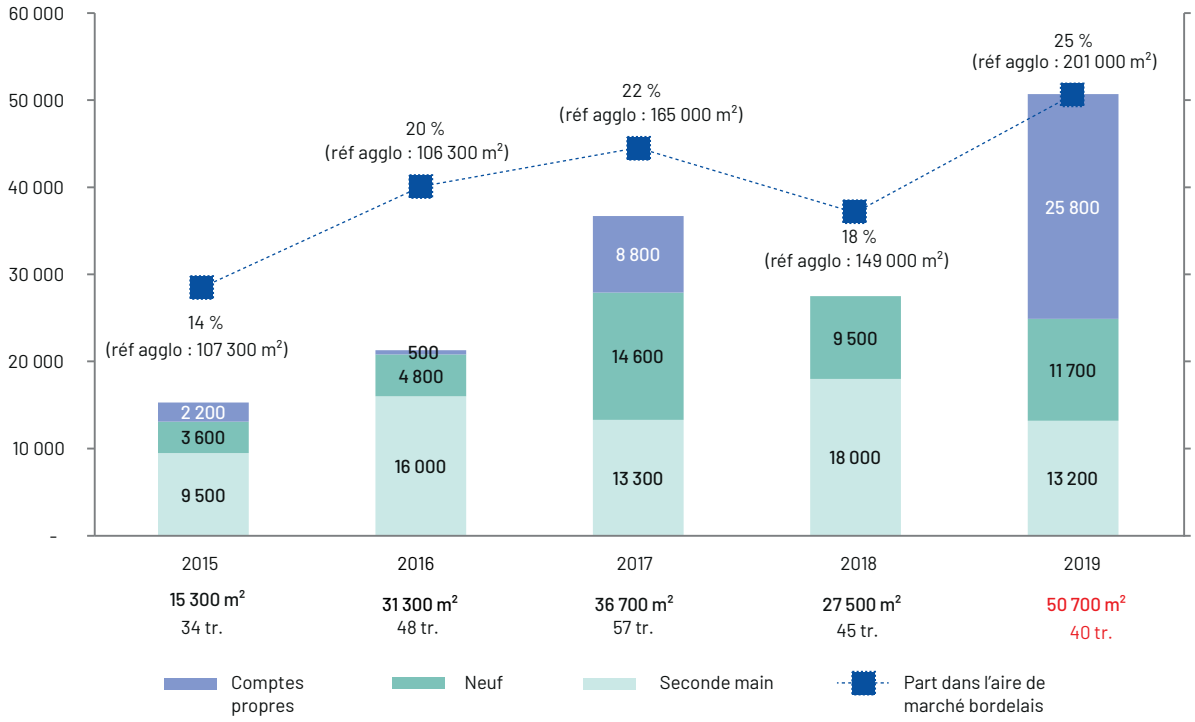
Date de création : 2015.
Superficie : 2 500 ha (opération d'aménagement) dont 400 ha à aménager.
Positionnement économique : pôle aéronautique spatial défense.

Objectifs quantitatifs à horizon 2030 :
+ 10 000 emplois ;
+ 200 000 m² de bureaux ;
+ 500 000 m² de locaux d'activités et entrepôts.

L'OIM Bordeaux-Aéroparc : un secteur majeur de la dynamique tertiaire de l'aire de marché bordelais

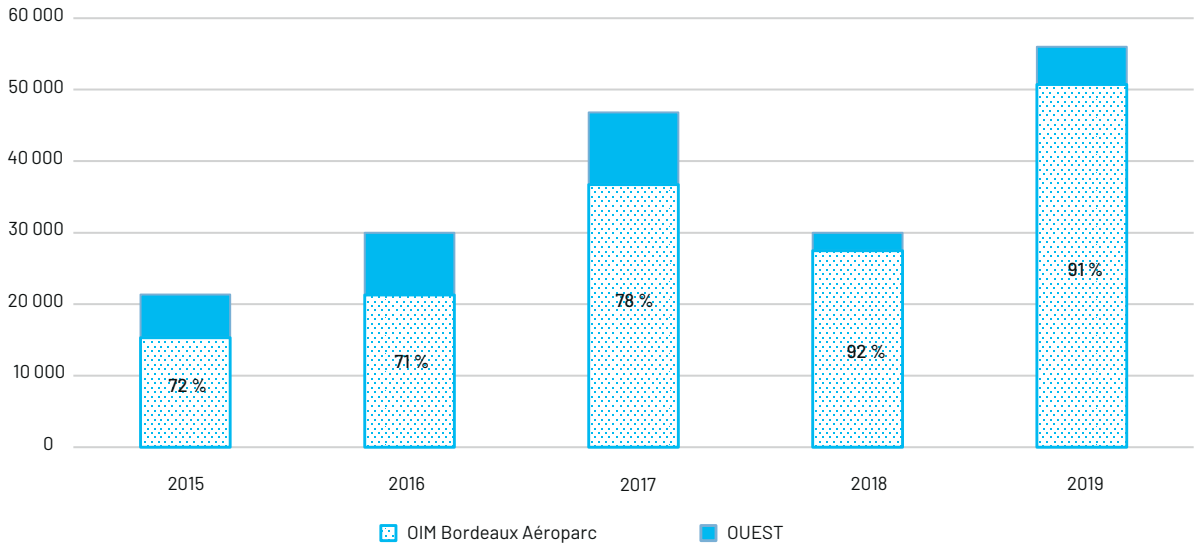
En 2019, l'OIM Bordeaux Aéroparc enregistre une demande placée record : **50 700 m²** pour 40 transactions. Ce volume exceptionnel reste toutefois à nuancer, car il est porté pour plus de la moitié par un important compte propre : **Dassault Aviation** pour 25 800 m².

Évolution de la demande placée en bureaux de l'OIM Bordeaux Aéroparc depuis 2015



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Évolution du poids de l'OIM Bordeaux Aéroparc dans la demande placée de bureaux du secteur Ouest



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

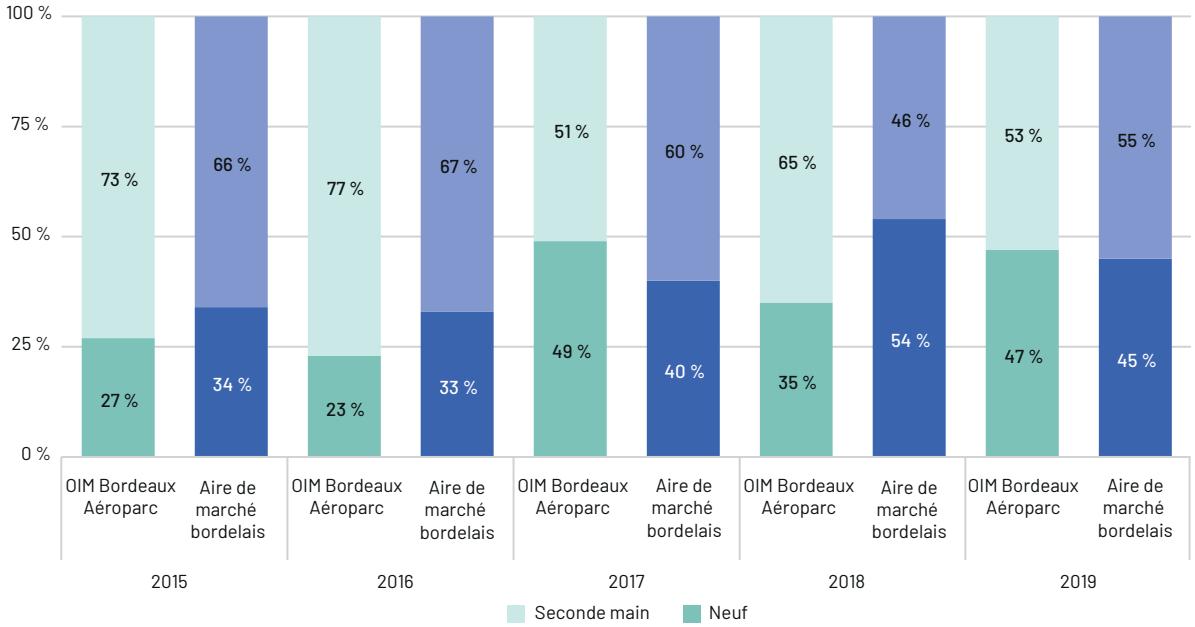
La moyenne annuelle du volume de transactions enregistrées sur les cinq dernières années s'établit à 30 300 m² sur l'OIM Bordeaux Aéroparc ; elle est de 145 700 m² sur l'ensemble de l'aire de marché bordelais. Ainsi, l'OIM enregistre en moyenne chaque année 20 % de la demande placée totale de l'aire de marché bordelais, ce qui la place en tête des secteurs de projets OIM's / OIN.

À l'issue d'une année 2019 exceptionnelle pour la place bordelaise (qui, avec 201 000 m² de demande placée, franchit pour la première fois le seuil des 200 000 m²), l'OIM parvient à conforter son poids et représente un quart du volume total de transactions.

Outre le compte propre de Dassault Aviation, l'OIM enregistre en 2019 quelques transactions significatives : BNP qui s'implante sur plus de 6 000 m², Partedis sur plus de 3 500 m² et Thalès Services pour 2 885 m². Ces noms viennent compléter une liste de transactions significatives composée, depuis 2015, par quelques comptes propres d'envergure (AT Internet, Cultura), ainsi que des installations sur plus de 2 000 m² (Sopra Steria, EDF, Dalkia, Medipôle Partenaire, Bordeaux Métropole ou encore Solocal).

En comparant la demande placée de l'OIM avec celle enregistrée dans l'ensemble du secteur Ouest, on constate une tendance à la concentration autour de la plaque aéroportuaire. En 2015, l'OIM Bordeaux Aéroparc représentait environ 70 % de la demande placée du secteur Ouest ; en 2017-2018, cette part progressait à 80 % pour atteindre plus de 90 % en 2019.

Évolution comparée de la demande placée par type de produit : neuf / seconde main
hors comptes propres

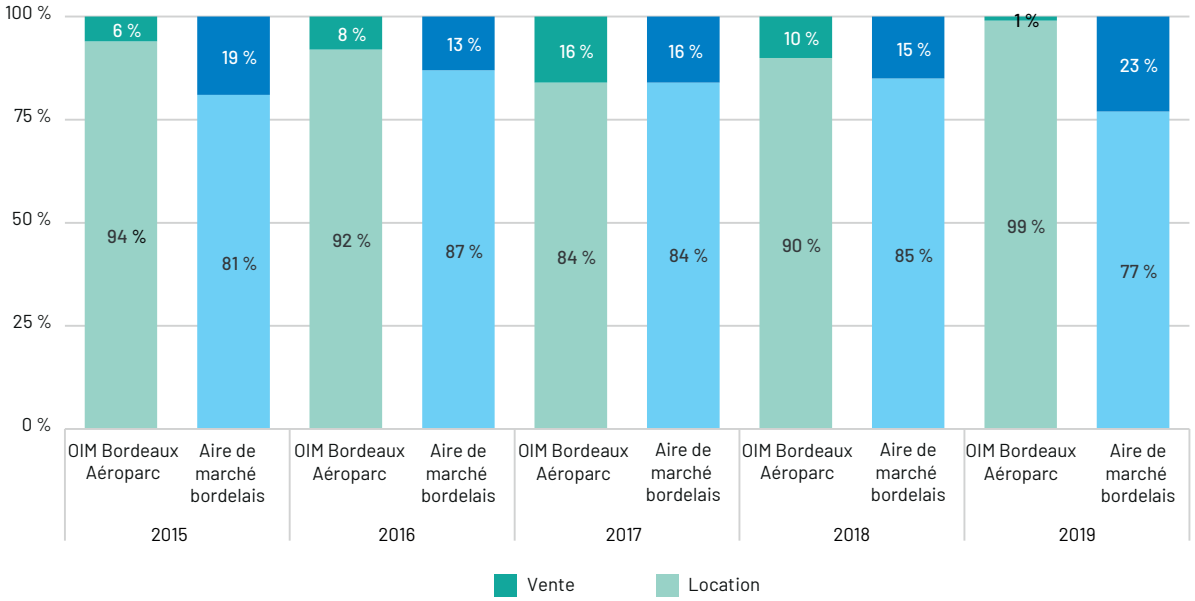


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

L'évolution comparée de la partition de la demande placée entre produits neufs et produits de seconde main permet de positionner le marché de l'OIM par rapport à la moyenne de l'aire de marché bordelais. Depuis 2015, la part de la demande placée dans le neuf progresse à l'échelle de l'aire de marché, conséquence d'une importante production immobilière en centre-ville (quartiers Bassins à flot et Euratlantique à Bordeaux) comme en périphérie.

À l'échelle de l'OIM Bordeaux Aéroparc, le seuil de 40 % de demande placée dans le neuf est franchi depuis les trois dernières années, à la faveur de la commercialisation de produits à Mérignac (Wooden Park, Le Ferry, Links Park) et au Haillan (Parc Sextant). En 2019, 47 % du volume de transaction de l'OIM correspond à des produits neufs, valeur sensiblement identique à celle constatée sur l'ensemble de l'aire de marché bordelais (45 %).

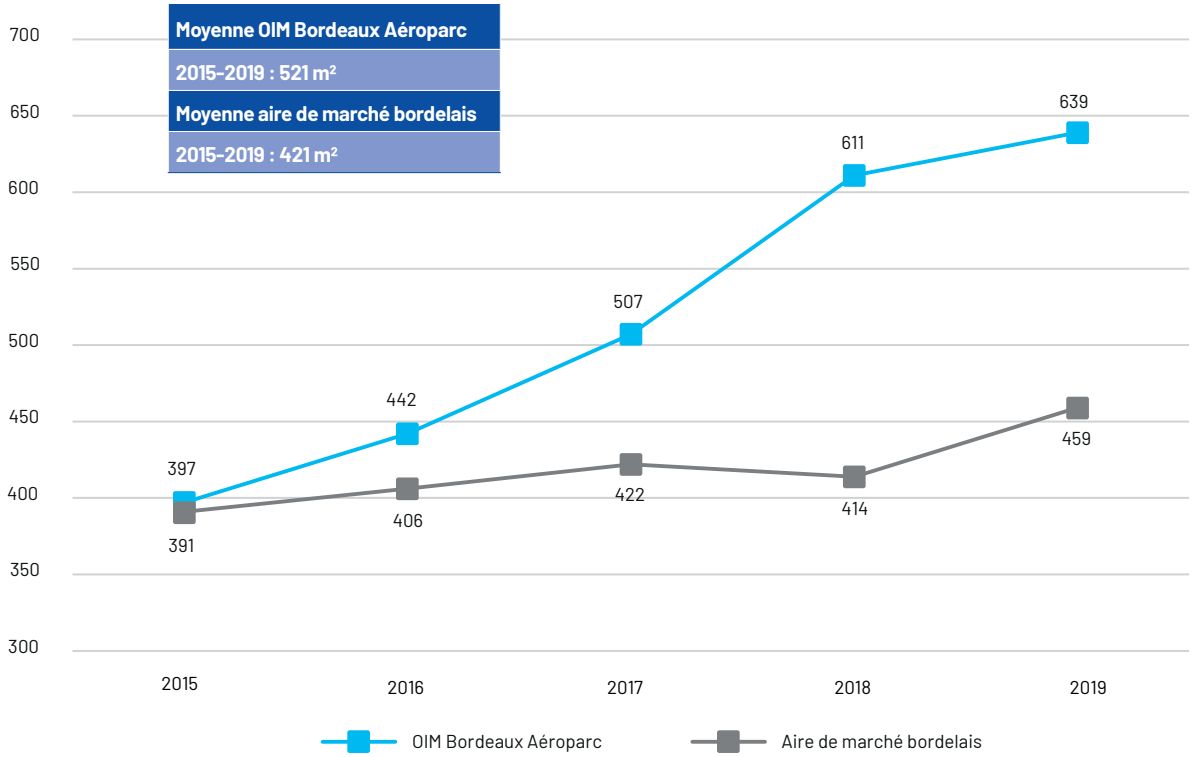
Évolution comparée de la demande placée par type de produit : location / vente
hors comptes propres



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Concernant la partition de la demande placée entre produits vendus et produits loués, la spécificité de l'OIM Bordeaux Aéroparc semble plus prononcée. En effet, lorsque la répartition location/vente est de l'ordre de 80 %/20 % à l'échelle de l'aire de marché bordelais, elle s'établit plutôt à 90 %/10 % sur l'OIM Bordeaux Aéroparc, voire 99 %/1 % en 2019. Le marché de bureaux est donc orienté quasiment exclusivement à la location sur ce territoire, ce qui témoigne de l'intérêt des investisseurs pour ce secteur de l'aire de marché.

Évolution comparée des surfaces moyennes
en m², hors comptes propres

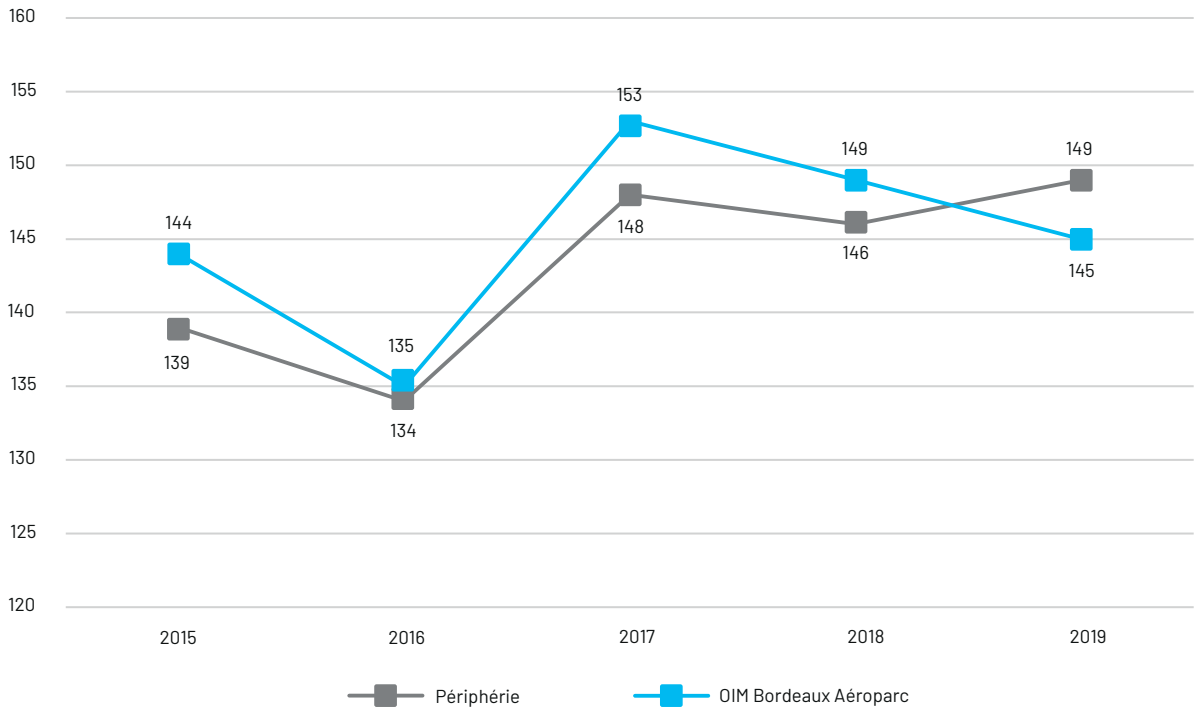


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

La surface moyenne donne également une indication quant au type de produit qui se transacte. Son calcul s'effectue bien entendu hors compte propre afin de gommer les effets de ces transactions particulières.

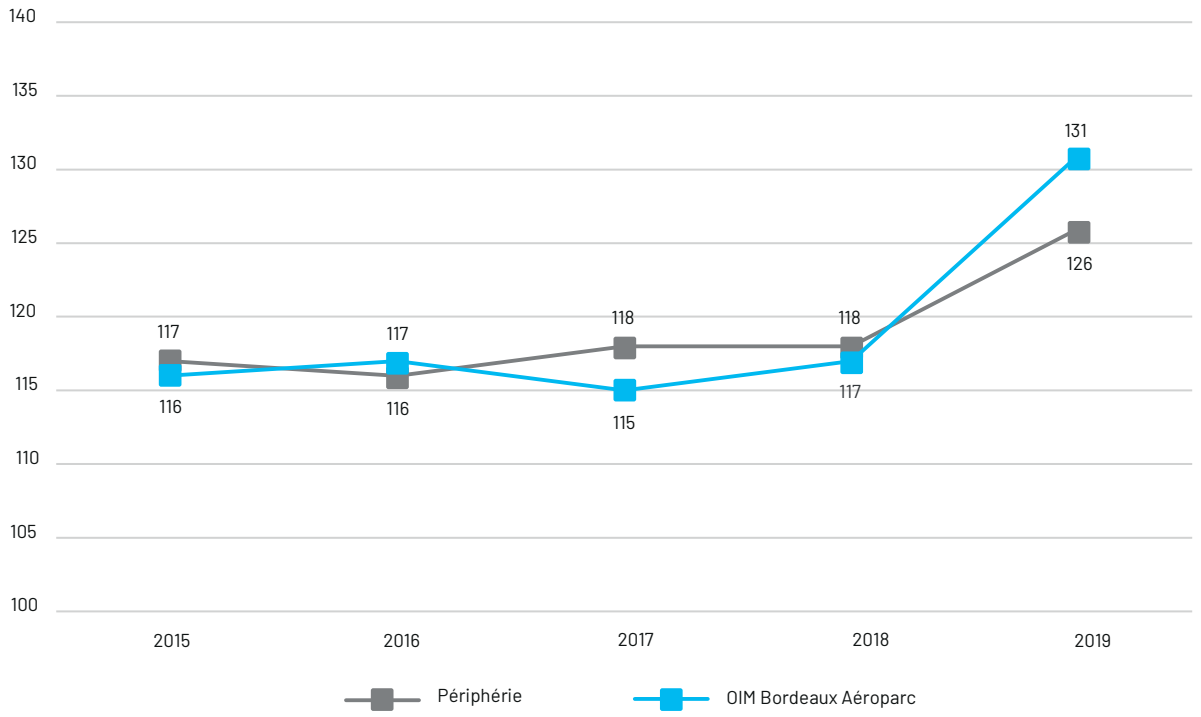
À l'échelle de l'aire de marché bordelais, la surface moyenne a tendance à progresser lentement ces cinq dernières années, passant de 391 m² en 2015 à 459 m² en 2019. En revanche, la progression est nettement plus spectaculaire sur le secteur de l'OIM : proche de l'aire de marché bordelais en 2015 (397 m²), la surface moyenne atteint 639 m² en 2019, soit près de 200 m² supplémentaires. L'OIM Bordeaux Aéroparc semble donc l'un des secteurs de l'agglomération que les entreprises privilégient lorsqu'elles souhaitent s'implanter sur de grandes surfaces.

Évolution comparée des valeurs locatives neuves en €/HT/HC/m²/an



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Évolution comparée des valeurs locatives seconde main en €/HT/HC/m²/an



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

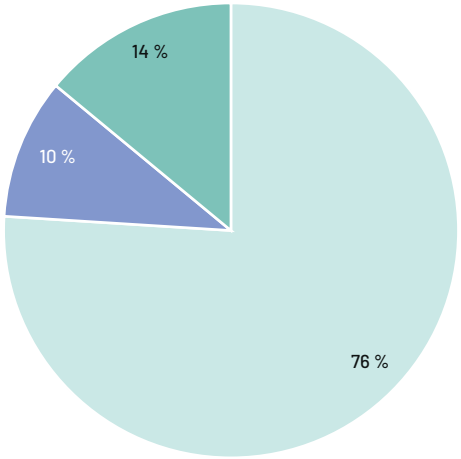
La comparaison des valeurs locatives moyennes constatées sur le périmètre de l'OIM Bordeaux Aéroparc doit s'effectuer avec l'ensemble du marché de périphérie de l'aire de marché, à savoir les transactions réalisées hors Bordeaux.

Depuis 2015, les évolutions de ces valeurs locatives sont relativement proches. En 2019, elles atteignent sur l'OIM une valeur moyenne de 145 €/HT/HC/m²/an pour les produits neufs et 131 €/HT/HC/m²/an pour les produits de seconde main. Cette valeur, supérieure à celle constatée sur la périphérie (126 €/HT/HC/m²/an), est le reflet de la commercialisation de produits de seconde main récents et de bonne qualité.

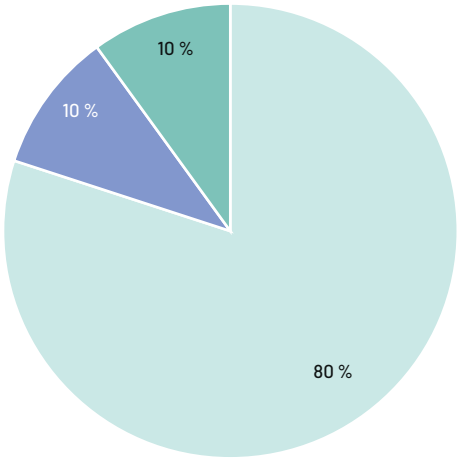
L'analyse de la motivation des transactions permet d'apprécier ce qui relève de dynamiques économiques endogènes et exogènes en distinguant trois modalités : les créations d'entreprises, les implantations et les déménagements ou développements d'entreprises déjà présentes sur le territoire.

Motivation des transactions
selon le nombre, hors comptes propres

OIM Bordeaux Aéroparc



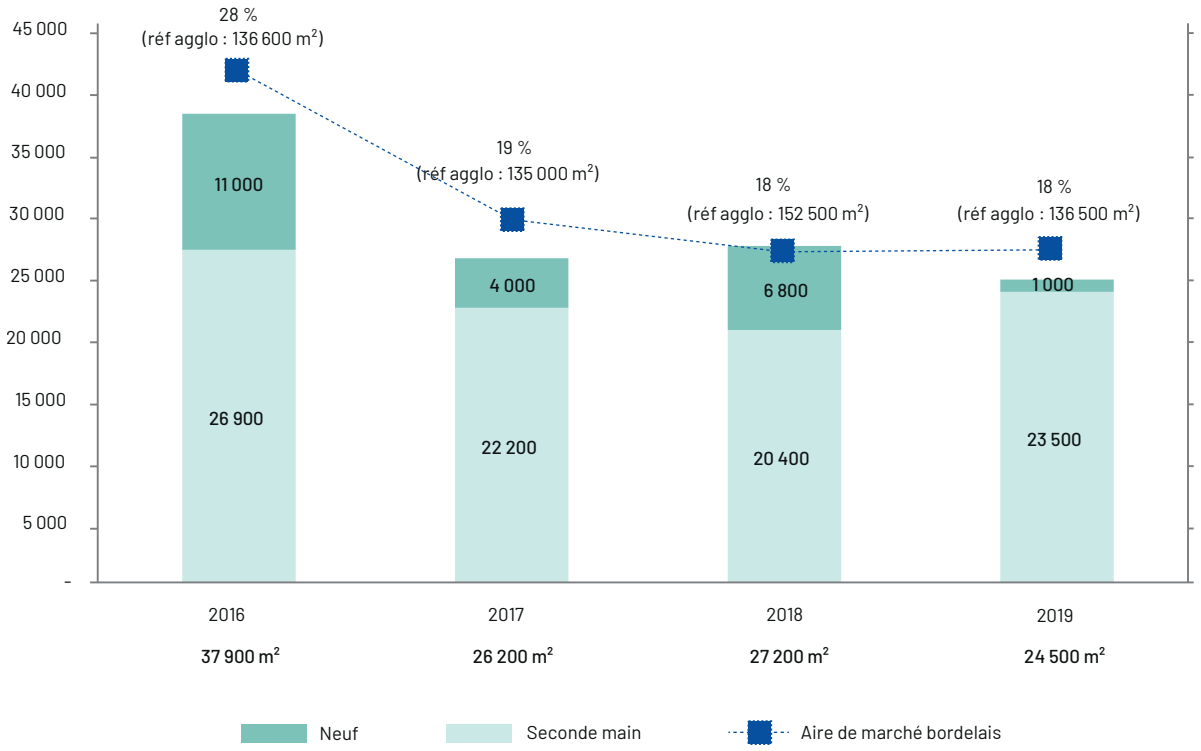
Aire de marché bordelais



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Cet indicateur permet de confirmer que la dynamique immobilière reste essentiellement liée à un développement endogène : 80 % des transactions de l'aire de marché bordelais et 76 % des transactions de l'OIM Bordeaux Aéroparc. Une transaction sur 10 correspond à des créations d'entreprise. Seules les dynamiques d'implantations sont légèrement plus soutenues sur l'OIM (14 %) par rapport à la moyenne de l'aire de marché (10%). Cette donnée reste toutefois à analyser avec prudence, dans la mesure où il s'agit d'un indicateur nouveau et pour lequel nous ne disposons pas de l'exhaustivité de l'information (27 % non-renseignés à l'échelle BM ; 37 % à l'échelle OIM).

Évolution de l'offre de bureaux de l'OIM Bordeaux Aéroparc depuis 2016



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

L'offre à un an, c'est-à-dire les bureaux disponibles à la location ou à la vente, est en baisse sur l'OIM sur les quatre dernières années : elle passe de près de 38 000 m² en 2016 à **24 500 m²** en 2019. Elle représente ainsi environ 12 mois de commercialisation (hors compte propre).

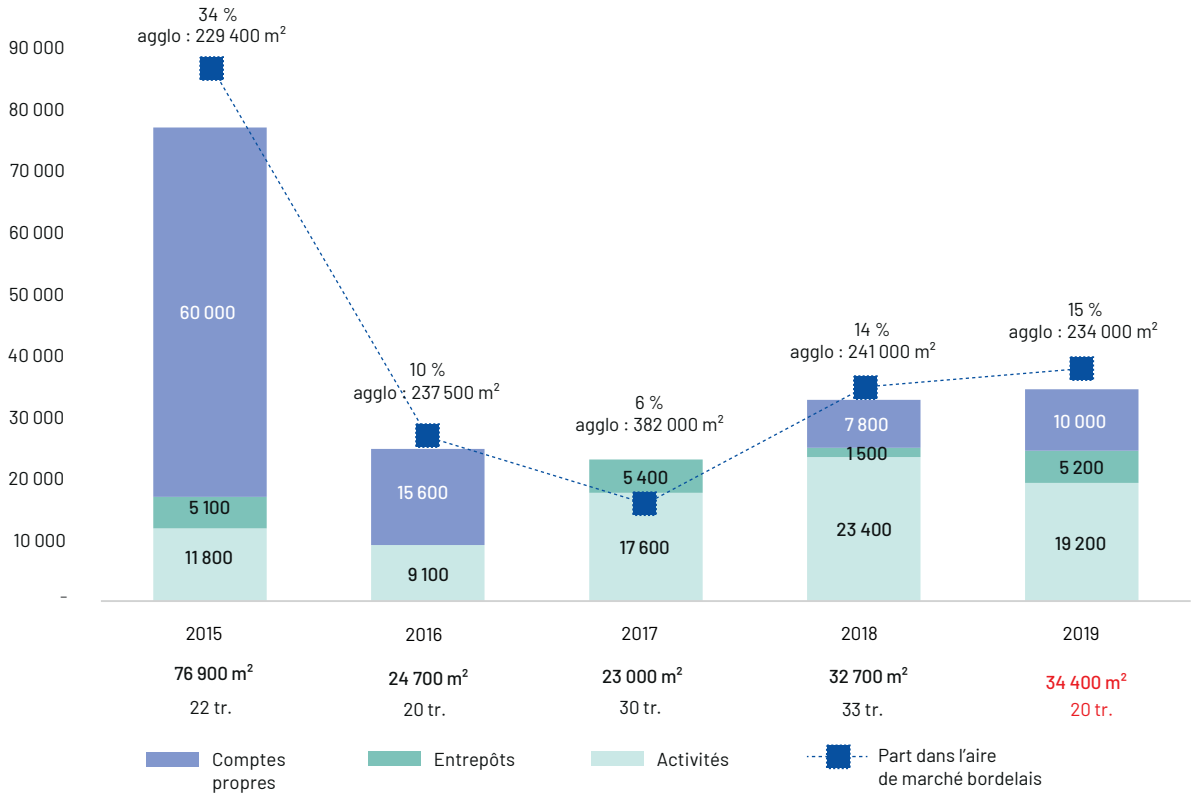
La baisse la plus significative s'opère sur les produits neufs qui ne représentent en 2019 que 1 000 m². Toutefois, la faiblesse de cette offre neuve devrait rapidement être compensée par la livraison de programmes tertiaires d'envergure, apportant ainsi de nouvelles opportunités à destination des entreprises.

Ce qu'il faut retenir du marché de bureaux de l'OIM Bordeaux Aéroparc :

- Un volume annuel moyen de transactions qui s'établit aux alentours de 30 000 m² sur les cinq dernières années, soit environ 20 % du total de l'aire de marché bordelais.
- Une année 2019 exceptionnelle (portée par le compte propre de Dassault Aviation) avec plus de 50 000 m² placés.
- Un parc qui se modernise : la part de la demande placée dans le neuf est proche de 50 % en 2019.
- Un marché essentiellement locatif (99 % en 2019) qui se caractérise par de grandes surfaces transactées (surface moyenne plus importante que dans l'aire de marché).
- Des valeurs locatives qui suivent les tendances de marché de périphérie de l'aire de marché bordelais.
- Une offre à un an qui se raréfie, principalement sur les produits neufs.

L'OIM Bordeaux-Aéroparc : une place qui compte dans l'activité productive

Évolution de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts de l'OIM Bordeaux Aéroparc depuis 2015



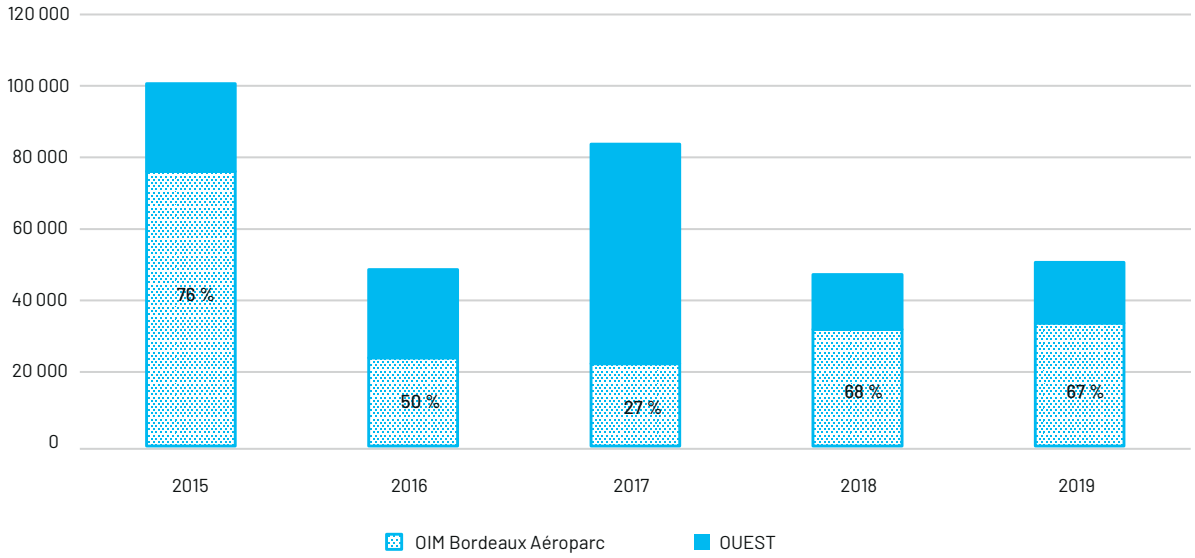
Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

En 2019, 20 transactions en locaux d'activités/entrepôts ont été enregistrées sur le périmètre de l'OIM Bordeaux Aéroparc, pour un volume total de **34 400 m²**. Ce volume intègre le compte propre de Sabena Technics pour 10 000 m².

2015 est une année de référence pour l'OIM Bordeaux Aréoparc, à la faveur du compte propre de Thalès pour 60 000 m². Cette année-là, elle représentait à elle seule plus du tiers de la demande placée de l'aire de marché. Habituellement, ce poids est de l'ordre de 10 % et se positionne à 15 % pour l'année 2019. En moyenne annuelle, le niveau des transactions s'établit à 38 300 m² (comptes propres inclus) et 19 700 m² si l'on exclut les comptes propres de ce calcul.

La demande placée de l'OIM Bordeaux Aéroparc est plus orientée vers les locaux d'activités que les entrepôts, dont le volume annuel de transaction dépasse rarement le seuil des 5 000 m².
Parmi les installations significatives de ces cinq dernières années, notons celles de grands comptes du secteur aéronautique (Sabena Technics, Thalès, Dassault Aviation) et du secteur BTP/construction (Eurovia, M+ Matériaux, Batistyl, Dune Constructions).

Évolution du poids de l'OIM Bordeaux Aéroparc dans la demande placée en locaux d'activités et entrepôts du secteur Ouest



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

La part relative de l'OIM Bordeaux Aréoparc dans l'ensemble de la demande placée du secteur Ouest est moins importante en activités / entrepôts qu'en bureaux. Elle est en moyenne de 60 % sur les cinq dernières années. La dynamique sur ce segment de marché se diffuse en effet également sur des communes comme Saint-Jean-d'Illac ou Martignas-sur-Jalle.

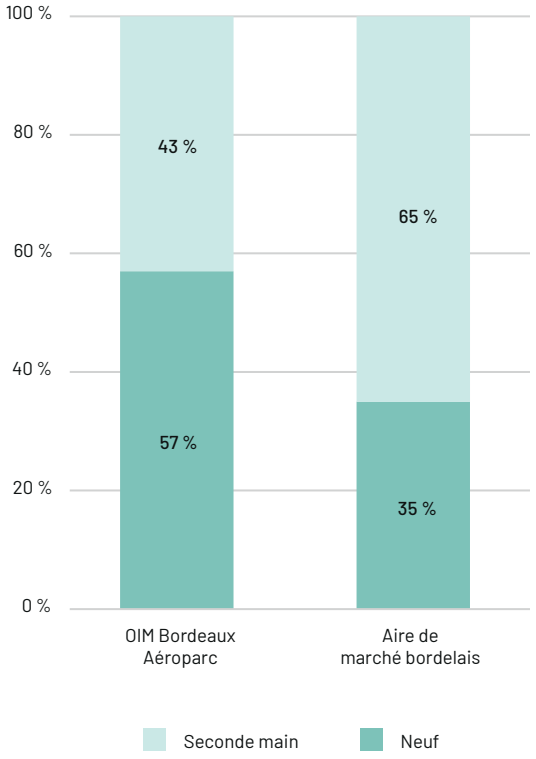
Sur les 34 400 m² placés en 2019, 15 200 m² correspondent à des entrepôts et 19 200 m² à des locaux d'activités. Ces deux segments du marché font l'objet d'une analyse plus détaillée.

Les locaux d'activités : un marché porté par la location de produits neufs

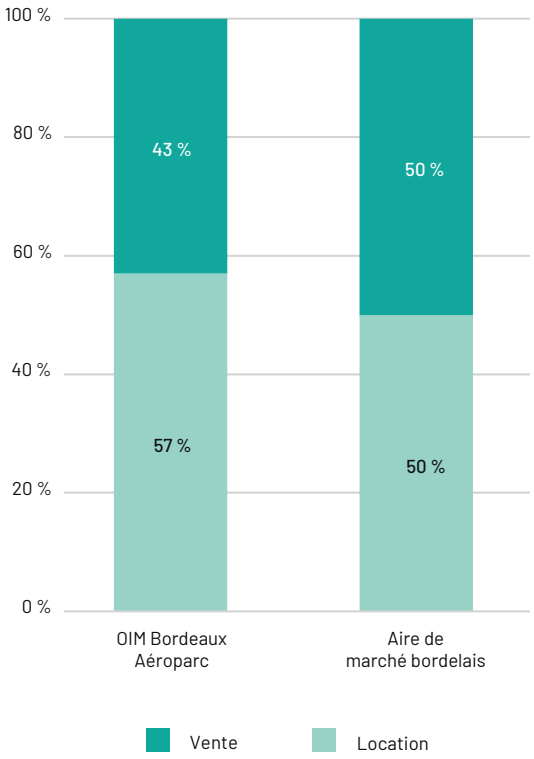
La demande placée en locaux d'activités sur le périmètre de l'OIM se caractérise par une plus forte part de produits neufs que dans l'ensemble de l'aire de marché bordelais : 57 % contre 35 %. Il est relatif à la commercialisation de produits immobiliers au sein de la zone d'activités Vert Castel.

La demande placée est par ailleurs majoritairement constituée de produits loués qui représentent 57 % des surfaces commercialisées (7 points de plus que la moyenne de l'aire de marché bordelais). Même si l'écart à la moyenne de l'aire de marché est moins marqué que sur le segment des bureaux, le marché en locaux d'activités reste à dominante locative sur l'OIM.

Répartition par type de produit selon la surface
année 2019, hors comptes propres

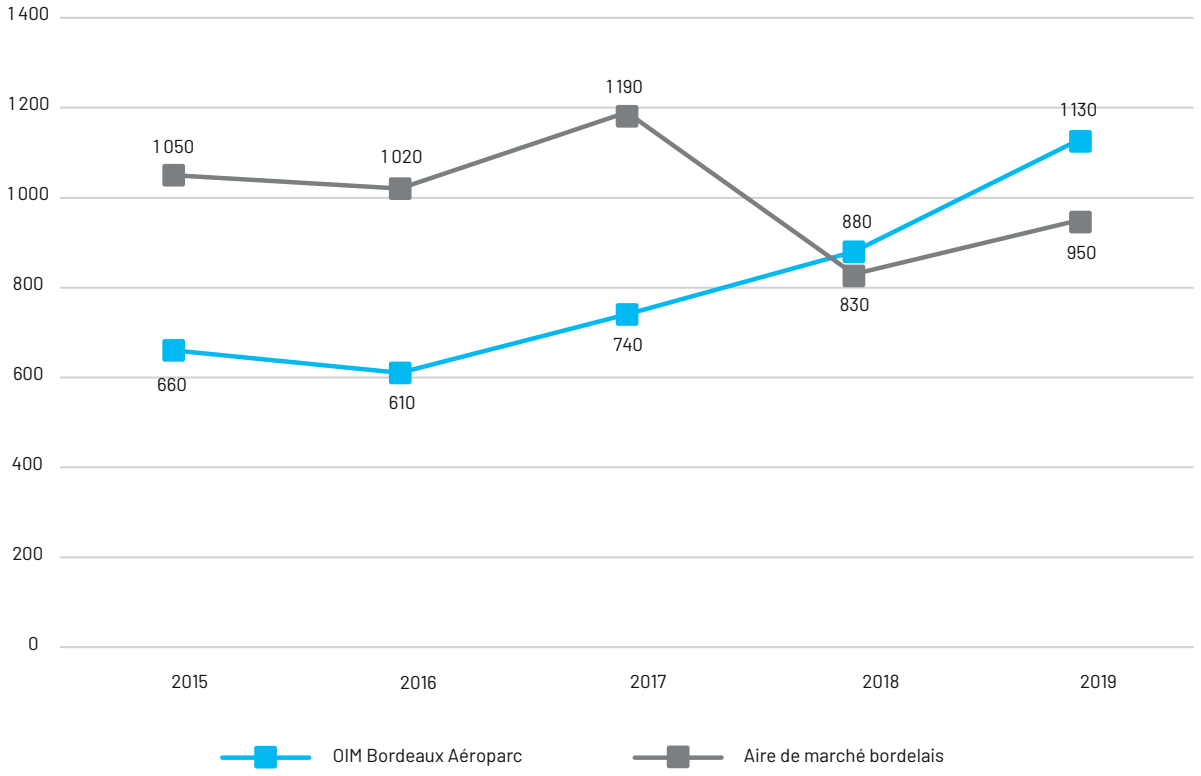


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Évolution comparée des surfaces moyennes de transactions en locaux d'activités
en m², hors comptes propres



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

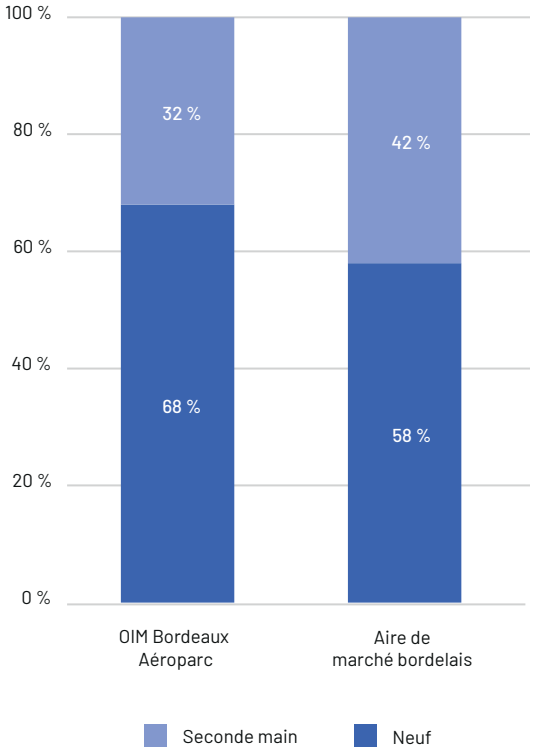
La surface moyenne des transactions en locaux d'activités est en constante progression depuis 2016, pour atteindre **1130 m²** en 2019, soit une valeur sensiblement supérieure à celle constatée dans l'aire de marché bordelais (950 m²). À l'image du marché de bureaux, l'OIM Bordeaux Aéroparc est également l'un des secteurs de l'aire de marché bordelais dans lesquels les activités productives parviennent à s'implanter sur de grandes surfaces.

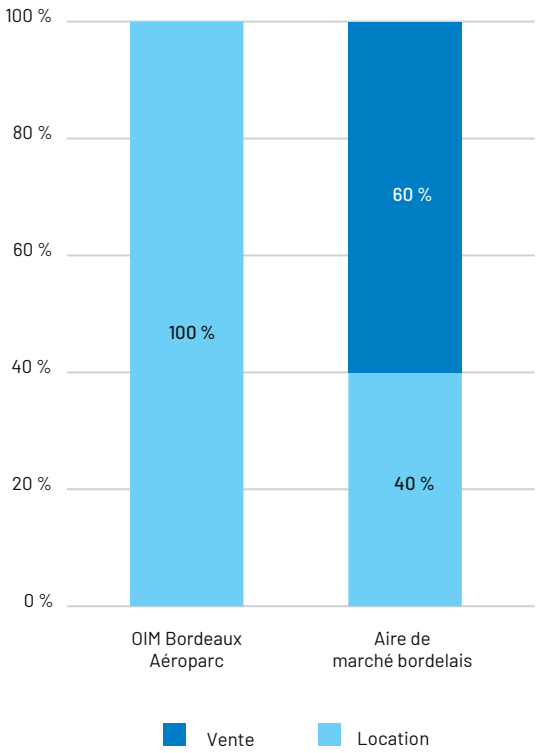
Les entrepôts : un marché d'opportunité

En 2019, seulement trois transactions pour **15 200 m²** ont été enregistrées en entrepôts sur le périmètre de l'OIM Bordeaux Aéroparc. Ce volume intégrant le développement de Sabena Technics sur 10 000 m², seulement deux transactions ont ainsi été comptabilisées hors compte propre. À l'échelle de l'agglomération, le marché d'entrepôts est principalement actif sur les secteurs Sud-Ouest, Nord et Rive droite sur des communes comme Cestas, Blanquefort ou encore Saint-Loubès. Le secteur Ouest n'est donc pas un lieu d'implantation privilégié pour les activités de stockage et entreposage.

La comparaison avec la moyenne bordelaise sur l'année 2019 n'est pas réellement significative puisque seulement deux transactions hors compte propre ont été enregistrées sur l'OIM Bordeaux Aéroport. Il s'agit exclusivement d'entrepôts à la location dont 68 % des surfaces sont neuves.

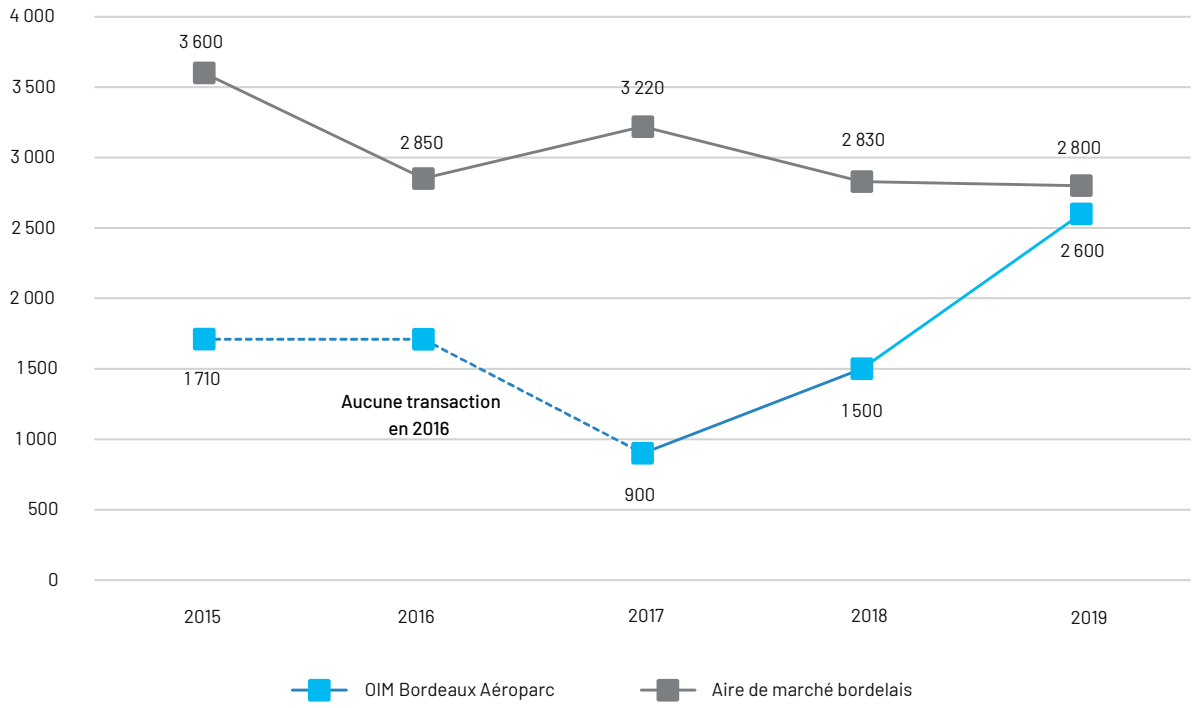
Répartition par type de produit selon la surface
année 2019, hors comptes propres





Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Évolution comparée des surfaces moyennes de transactions en entrepôts
en m², hors comptes propres

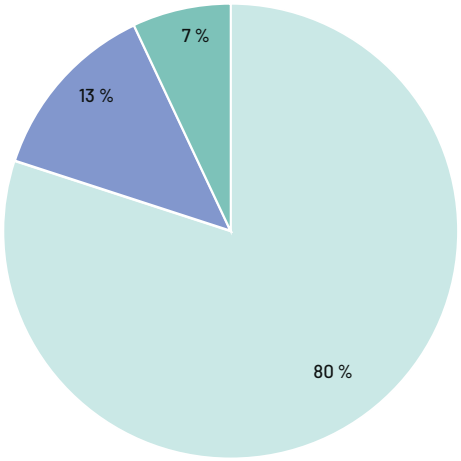


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

En matière d'évolution des surfaces moyennes, la comparaison avec l'aire de marché bordelais est, ici encore, peu significative. Elle permet de constater que sur les cinq dernières années, la surface moyenne des transactions en entrepôts de l'aire de marché bordelais est de 3 000 m². Le marché de l'OIM Bordeaux Aéroparc se positionne quant à lui sur des surfaces de l'ordre de 1 500 m².

Motivation des transactions
selon le nombre, hors comptes propres

OIM Bordeaux Aéroparc

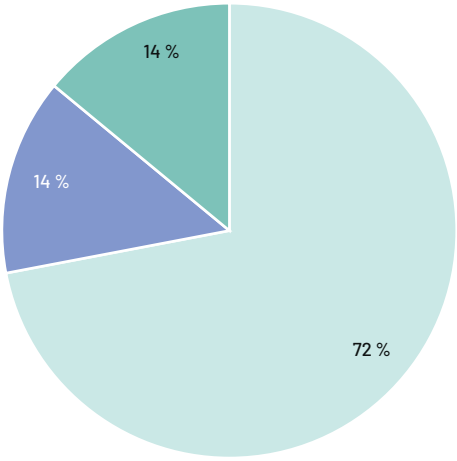


Déménagement / Développement

Création d'entreprise

Implantation sur le territoire

Aire de marché bordelais

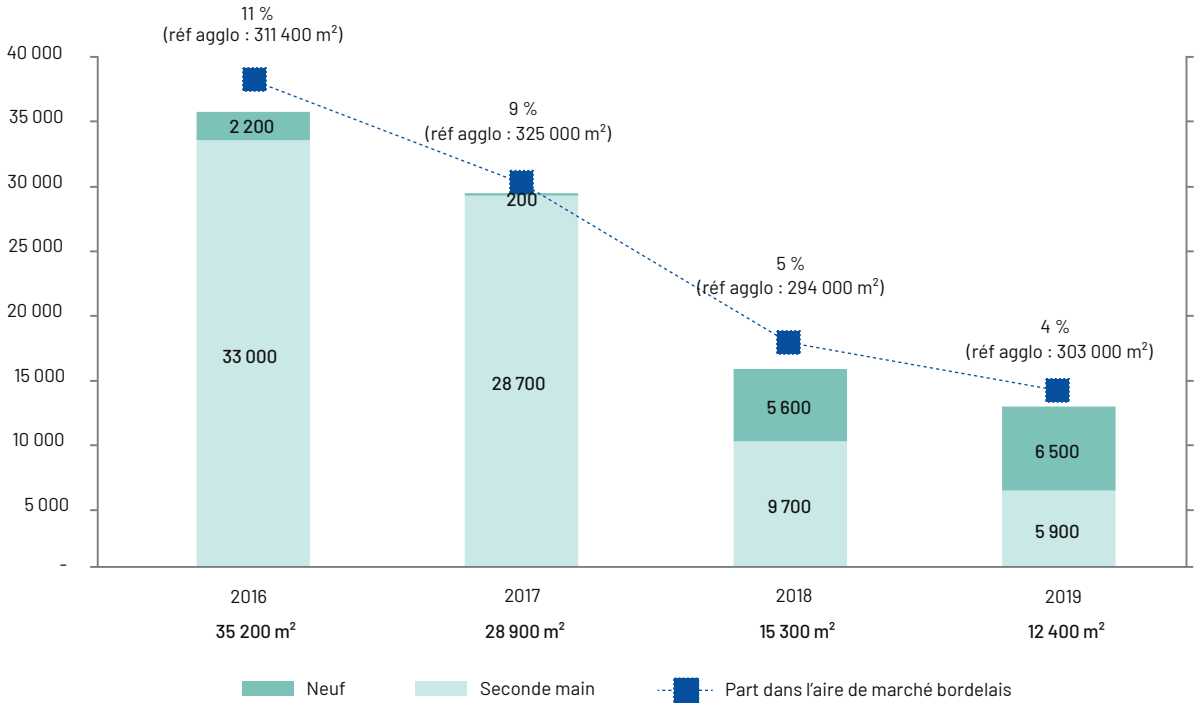


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

De la même manière que pour le marché des bureaux, la motivation des transactions a été observée par l'OIEB pour le marché de locaux d'activités et d'entrepôts.

Qu'il s'agisse de l'aire de marché bordelais comme de l'OIM, l'essentiel des transactions en locaux d'activités/entrepôts correspond à une demande endogène. 8 transactions sur 10 comptabilisées sur l'OIM sont liées à un déménagement ou un développement d'une entreprise déjà présente sur le territoire. La dynamique purement exogène d'implantation sur le territoire représente quant à elle moins de une transaction sur 10. À l'image de l'analyse « bureaux », cet indicateur reste à utiliser avec précaution dans la mesure où l'ensemble des transactions n'est pas renseigné (18 % de non-renseignés à l'échelle BM ; 20 % à l'échelle OIM).

Évolution de l'offre en locaux d'activités et entrepôts de l'OIM Bordeaux Aéroparc depuis 2016



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

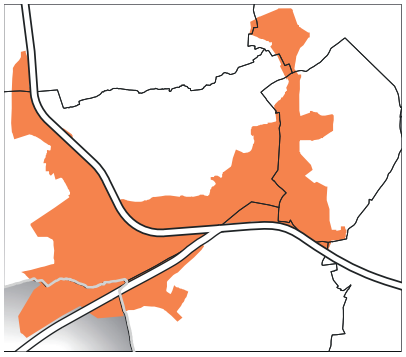
L'offre à un an, c'est-à-dire les locaux disponibles à la location ou à la vente, est en baisse sur l'OIM lors des quatre dernières années : il passe de 35 200 m² en 2016 à 12 400 m² en 2019. Cette baisse correspond essentiellement à la commercialisation de produits de seconde main. Au total, l'offre disponible sur l'OIM ne représente, en 2019, que 4 % de l'offre totale de l'aire de marché bordelais.

L'offre neuve est quant à elle en progression, témoin d'une modernisation du parc, à la faveur notamment des nouvelles zones d'activités Vert Castel ou Caroline Aigle.

Ce qu'il faut retenir du marché de locaux d'activités et d'entrepôts de l'OIM Bordeaux Aéroparc :

- Une demande placée qui représente en moyenne entre 10 et 15 % du volume de l'aire de marché bordelais, portée essentiellement par les locaux d'activités.
- Un territoire de choix pour l'implantation des comptes propres.
- Des secteurs d'activités qui dynamisent le marché : l'aéronautique et le secteur de la construction/BTP
- Une demande placée majoritairement locative et portant sur des produits neufs.
- Une faible proportion de transactions sur le segment des entrepôts.
- Une offre à un an qui se raréfie, mais qui se modernise.

2.3. Bordeaux Inno Campus : un marché diversifié et complémentaire



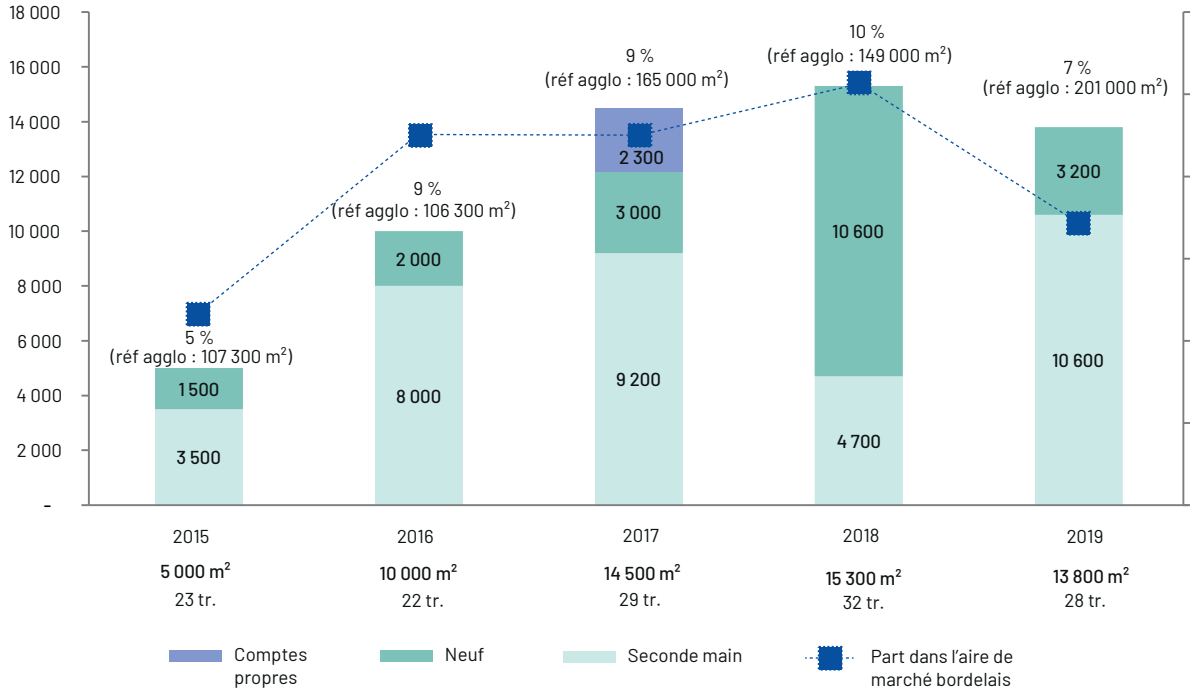
Carte d'identité de Bordeaux Inno Campus (BIC)

Date de création : 2016.
Superficie : 1 300 ha.
Positionnement économique : pôle santé – recherche - innovation.
Objectifs quantitatifs à horizon 2030 :
+ 10 000 emplois ;
+ 300 000 m² de bureaux ;
+ 300 000 m² de locaux d'activités et ateliers.

Bordeaux Inno Campus : un marché tertiaire qui accompagne la dynamique métropolitaine

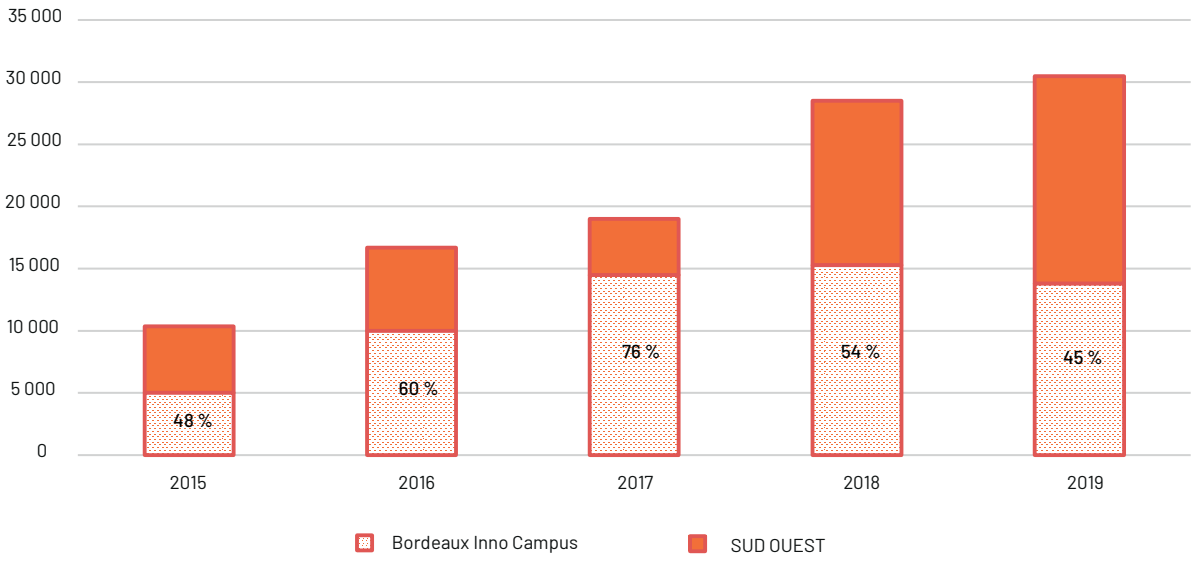
En 2019, le niveau de la demande placée en bureaux sur le périmètre de Bordeaux Inno Campus (BIC) s'élève à **13 800 m²** pour 28 transactions. En volume, cela représente 7 % de la demande placée totale de l'aire de marché bordelais.

Évolution de la demande placée en bureaux de Bordeaux Inno Campus depuis 2015



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Évolution du poids de Bordeaux Inno Campus dans la demande placée de bureaux du secteur Sud-Ouest



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

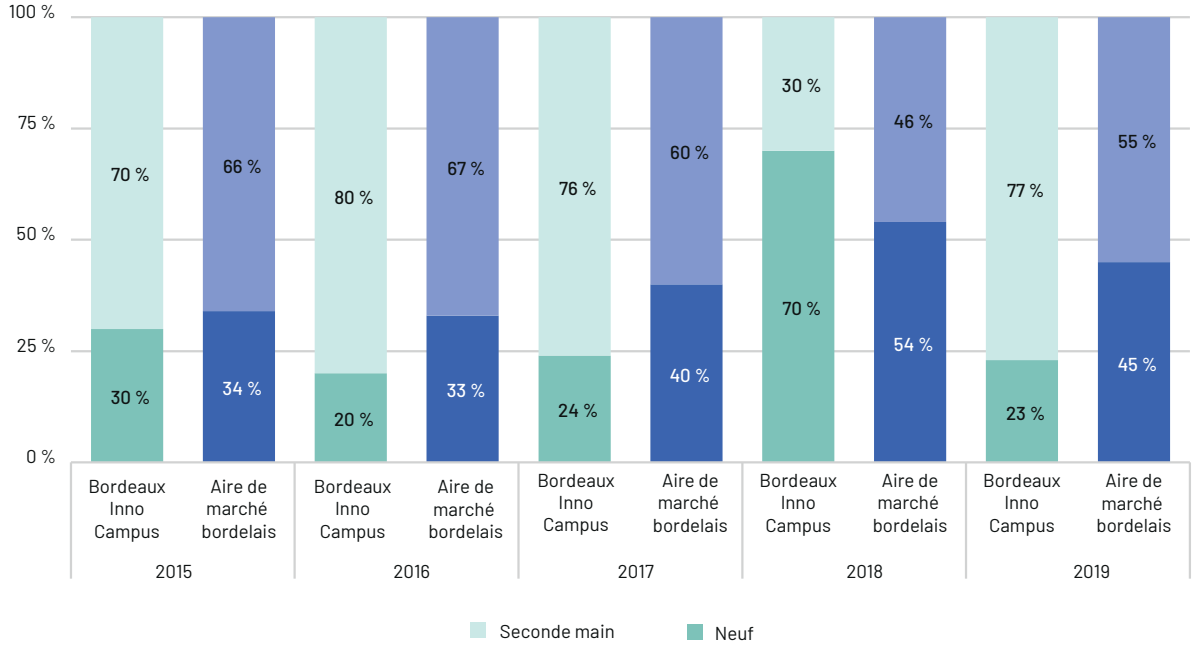
La moyenne annuelle du volume de transactions enregistrées sur les cinq dernières années s'établit à 11 700 m² sur Bordeaux Inno Campus et à 145 700 m² sur l'ensemble de l'aire de marché bordelais. Ainsi, BIC enregistre en moyenne chaque année 8 % de la demande placée totale de l'aire de marché bordelais.

Malgré une année 2019 exceptionnelle pour la place bordelaise, ce territoire n'enregistre pas de volume record de transactions.

Parmi les transactions significatives de l'année 2019, citons la Banque Postale qui s'installe sur 2 485 m² à Pessac. Elle rejoint d'autres grands établissements venus s'implanter depuis 2015 sur le périmètre de l'OIM parmi lesquels Bordeaux Métropole (3 200 m²), Bureau Veritas (2 700 m²), CEA Tech (1 890 m²) ou encore l'Établissement Français du Sang (2 155 m²).

Depuis 2015, une progression constante de la demande placée de bureaux sur le secteur Sud-Ouest est observée. Dans le même intervalle de temps, le niveau de transactions sur Bordeaux Inno Campus n'évolue pas de manière si linéaire. Ainsi, le poids de ce territoire de projet dans l'ensemble du quadrant Sud Ouest fluctue entre 45 et 76 % selon les années.

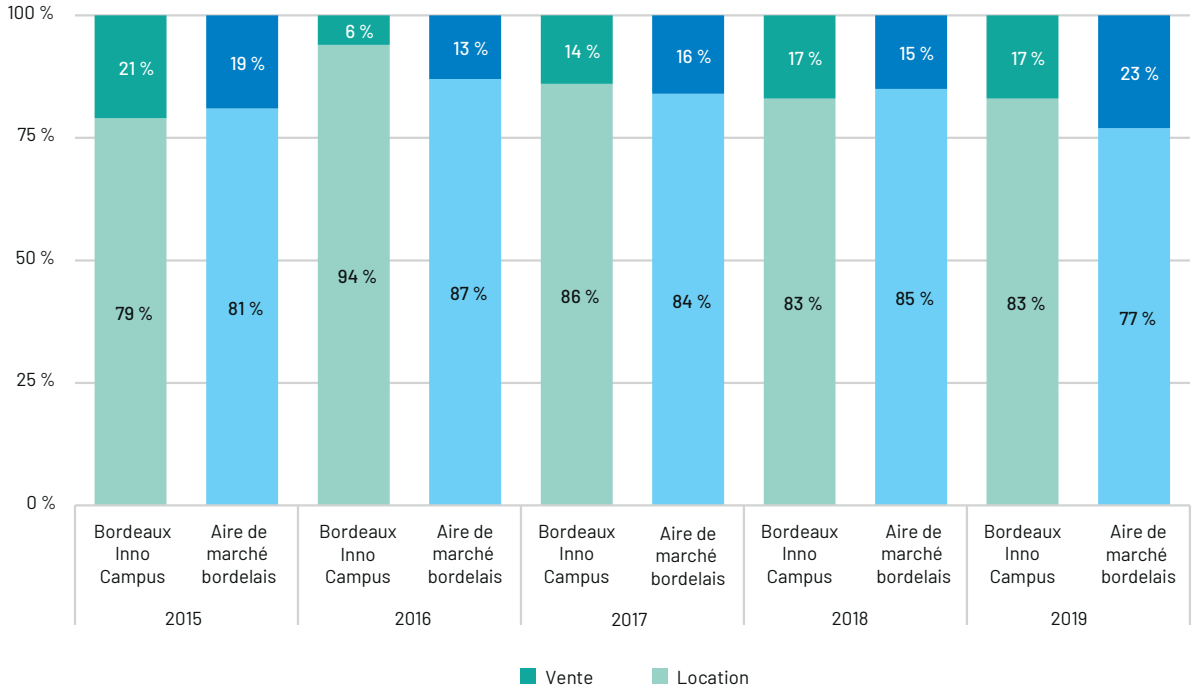
Évolution comparée de la demande placée par type de produit : neuf / seconde main
hors comptes propres



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

L'évolution comparée de la partition de la demande placée entre produits neufs et produits de seconde main permet de positionner le marché de Bordeaux Inno Campus par rapport à la moyenne de l'aire de marché bordelais. Le niveau de commercialisation dans le neuf oscille entre 20 et 30 % sur les cinq dernières années et reste inférieur à la moyenne constatée sur l'aire de marché bordelais. L'année 2018 fait toutefois figure d'exception avec 70 % de neuf dans le volume total de demande placée de Bordeaux Inno Campus. Cette valeur est le reflet de quelques signatures d'envergures, notamment sur le programme Cœur Bersol (Bordeaux Métropole, Bureau Veritas ou encore CEA Tech).

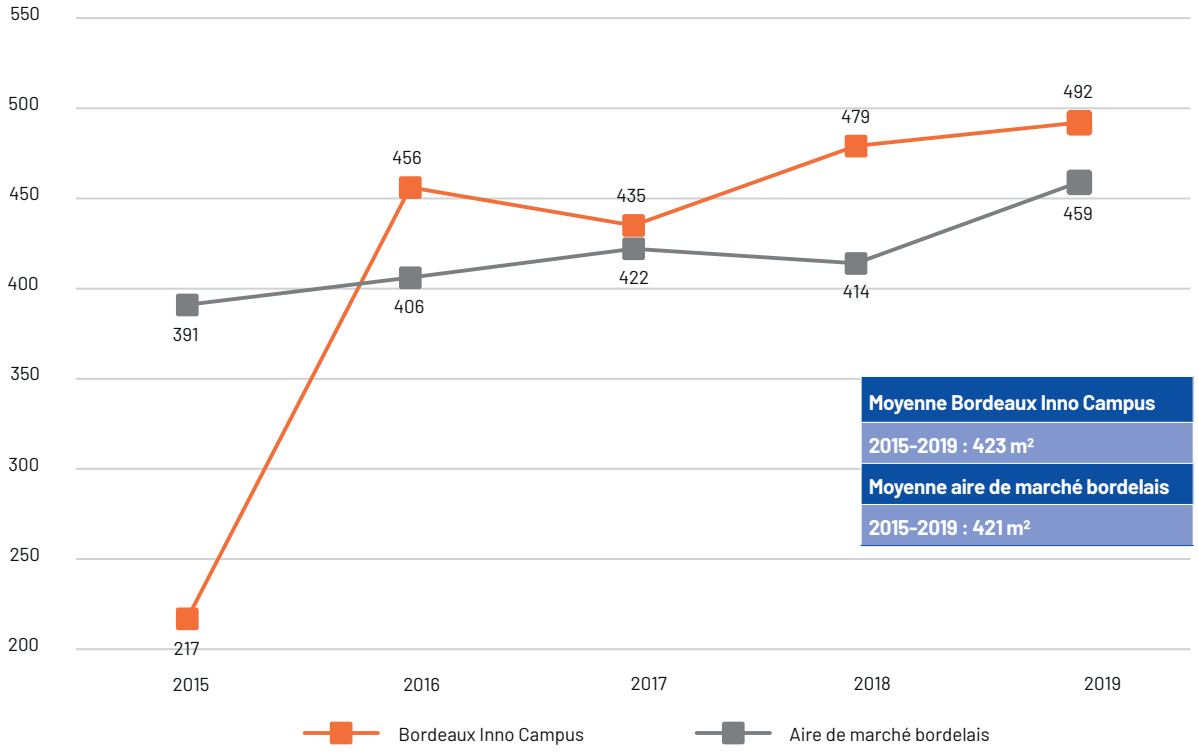
Évolution comparée de la demande placée par type de produit : location / vente
hors comptes propres



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Concernant la partition de la demande placée entre produits vendus et produits loués sur le périmètre de Bordeaux Inno Campus, elle semble relativement proche de la moyenne de l'aire de marché. Elle est de l'ordre de 80 % de produits loués et 20 % de produits vendus.

Évolution comparée des surfaces moyennes
en m², hors comptes propres

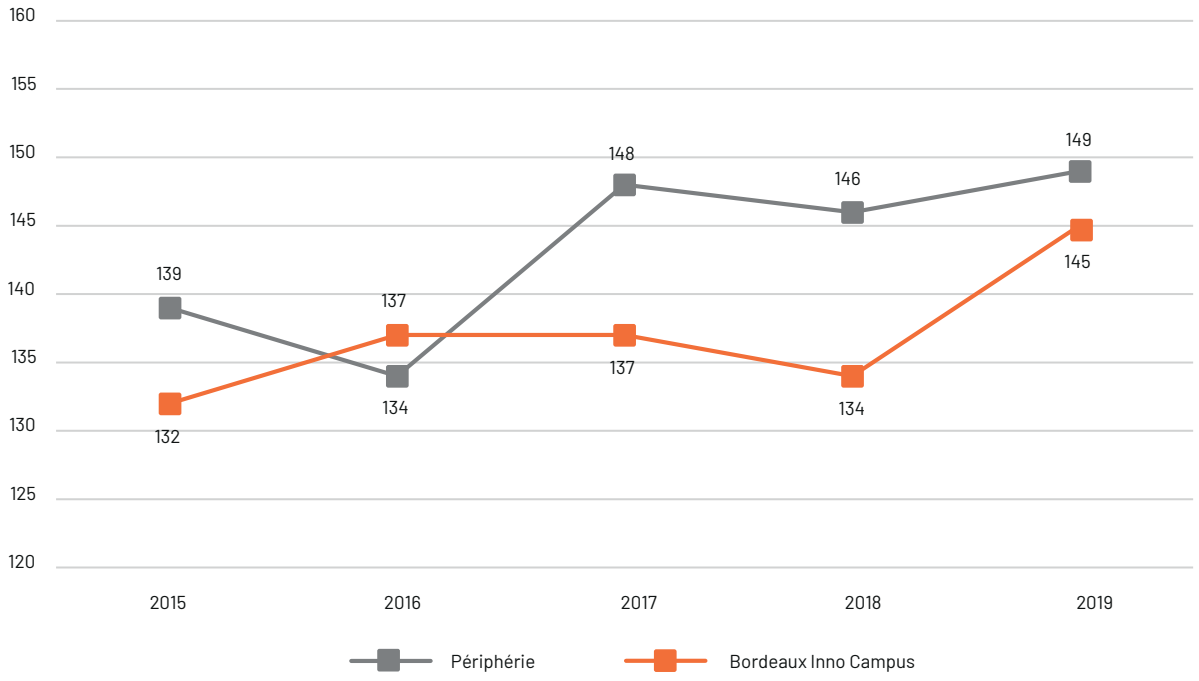


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

La surface moyenne donne également une indication quant au type de produits qui se sont transactés. Son calcul s'effectue bien entendu hors compte propre afin de gommer les effets de ces transactions particulières.

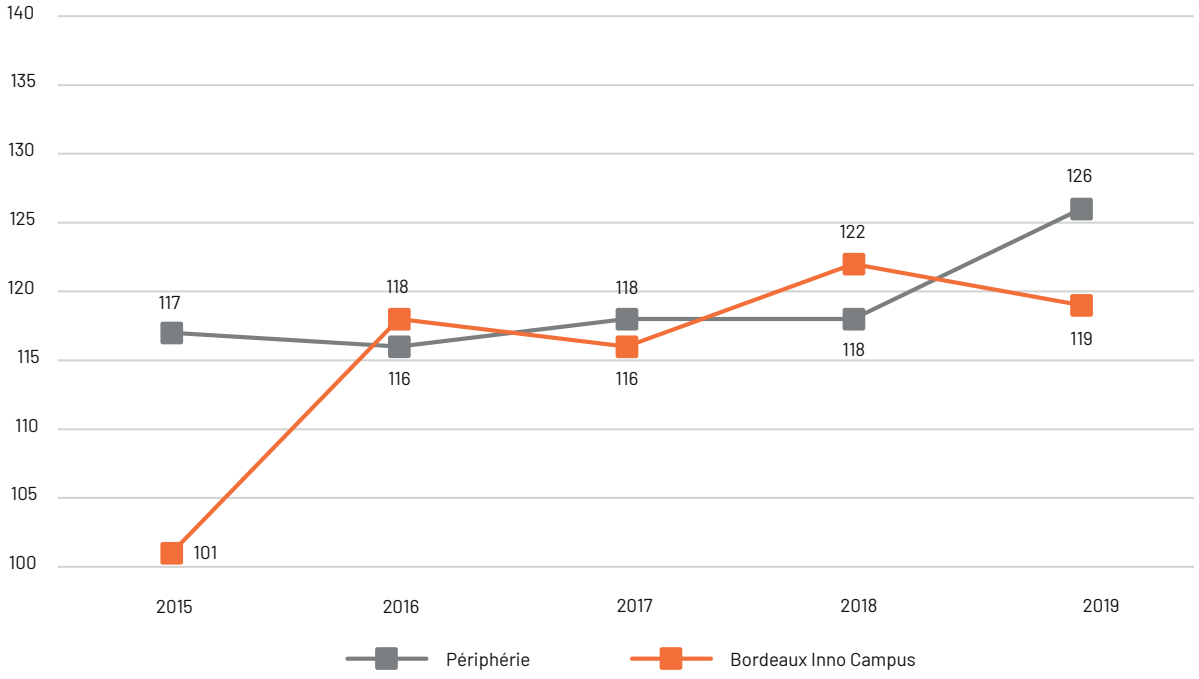
À l'échelle de l'aire de marché bordelais, la surface moyenne a tendance à progresser lentement ces cinq dernières années, passant de 391 m² en 2015 à 459 m² en 2019. Sur le périmètre BIC, l'année 2015 mise à part (particulière par son faible volume de demande placée), la surface moyenne reste supérieure à celle de l'aire de marché bordelais et oscille entre 435 et 492 m² (en 2019). À l'image de l'OIM Bordeaux Aéroparc, Bordeaux Inno Campus reste un secteur privilégié par les entreprises qui souhaitent s'implanter sur de grandes surfaces.

Évolution comparée des valeurs locatives neuves en €/HT/HC/m²/an



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Évolution comparée des valeurs locatives seconde main en €/HT/HC/m²/an

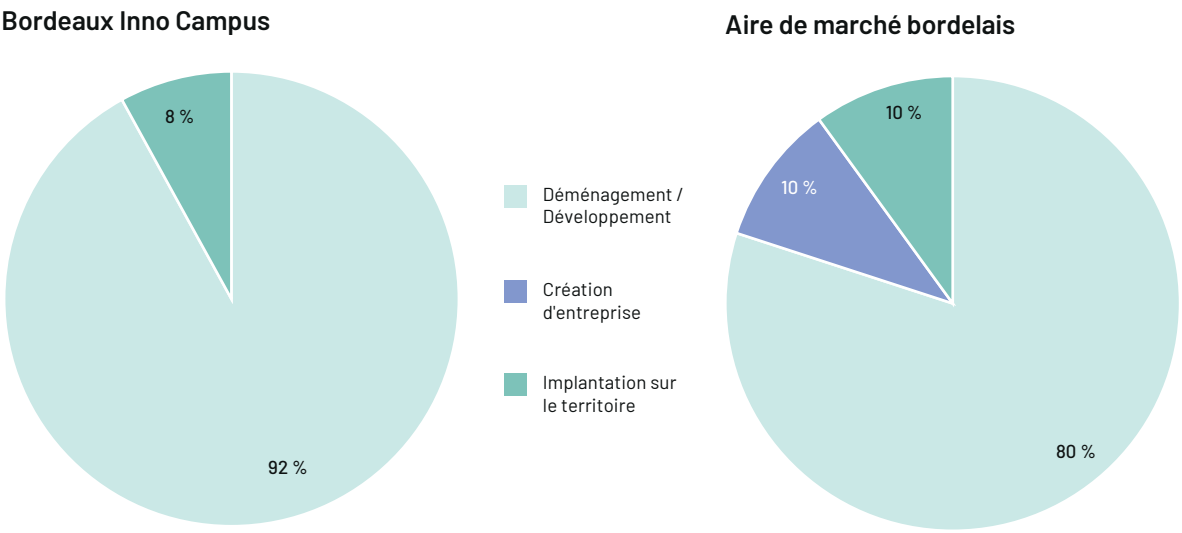


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

La comparaison des valeurs locatives moyennes constatées sur le périmètre de Bordeaux Inno Campus doit s'effectuer avec l'ensemble du marché de périphérie de l'agglomération, à savoir les transactions réalisées hors Bordeaux.

Concernant les valeurs dans le neuf, les évolutions constatées sur le périmètre BIC suivent les tendances de la moyenne de périphérie, tout en restant légèrement inférieures, pour atteindre 145 €/HT/HC/m²/an en 2019 (contre 149 €/HT/HC/m²/an pour le marché de périphérie). Après une année 2015 aux valeurs particulièrement faibles (101 €/HT/HC/m²/an) , le marché de seconde main de Bordeaux Inno Campus a opéré un rattrapage de ses valeurs locatives moyennes pour se stabiliser aux alentours de 120 €/HT/HC/m²/an.

Motivation des transactions
selon le nombre, hors comptes propres

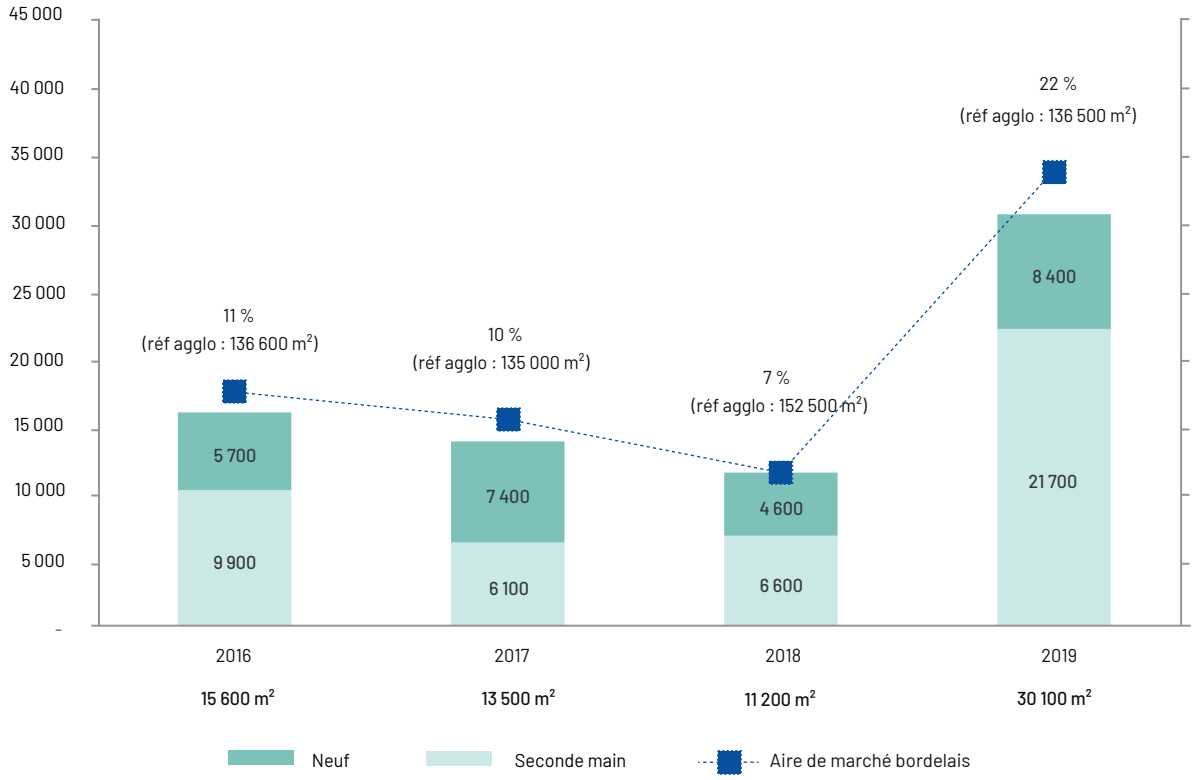


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Cet indicateur permet de confirmer que la dynamique immobilière reste essentiellement liée à un développement endogène. Celui-ci représente 8 transactions sur 10 dans l'aire de marché bordelais et plus de 9 sur 10 sur le périmètre Bordeaux Inno Campus. La dynamique purement exogène d'implantation d'entreprises sur le territoire représente 8 % des transactions de Bordeaux Inno Campus (10 % sur l'ensemble de l'aire de marché). Cette donnée reste toutefois à analyser avec prudence, dans la mesure où il s'agit d'un indicateur nouveau et pour lequel nous ne disposons pas de l'exhaustivité de l'information (27 % non-renseignés à l'échelle BM ; 14 % à l'échelle de BIC).

Sur la période 2016-2018, l'offre à un an sur le périmètre de Bordeaux Inno Campus est contenue sous la barre des 15 000 m² et se compose pour près de 40 % de produits neufs. Elle représente alors environ 12 mois de commercialisation du périmètre.

Évolution de l'offre de bureaux de Bordeaux Inno Campus depuis 2016



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

En revanche, l'année 2019 marque une réelle rupture dans les évolutions de l'offre à un an. À la faveur d'importantes libérations de produits de seconde main (sur les communes de Talence et Pessac notamment) et de la livraison de programmes neufs, le cumul des surfaces disponibles s'élève à 30 100 m². Rapporté au niveau de la demande placée de l'année 2019, cela représente un peu plus de 24 mois de commercialisation.

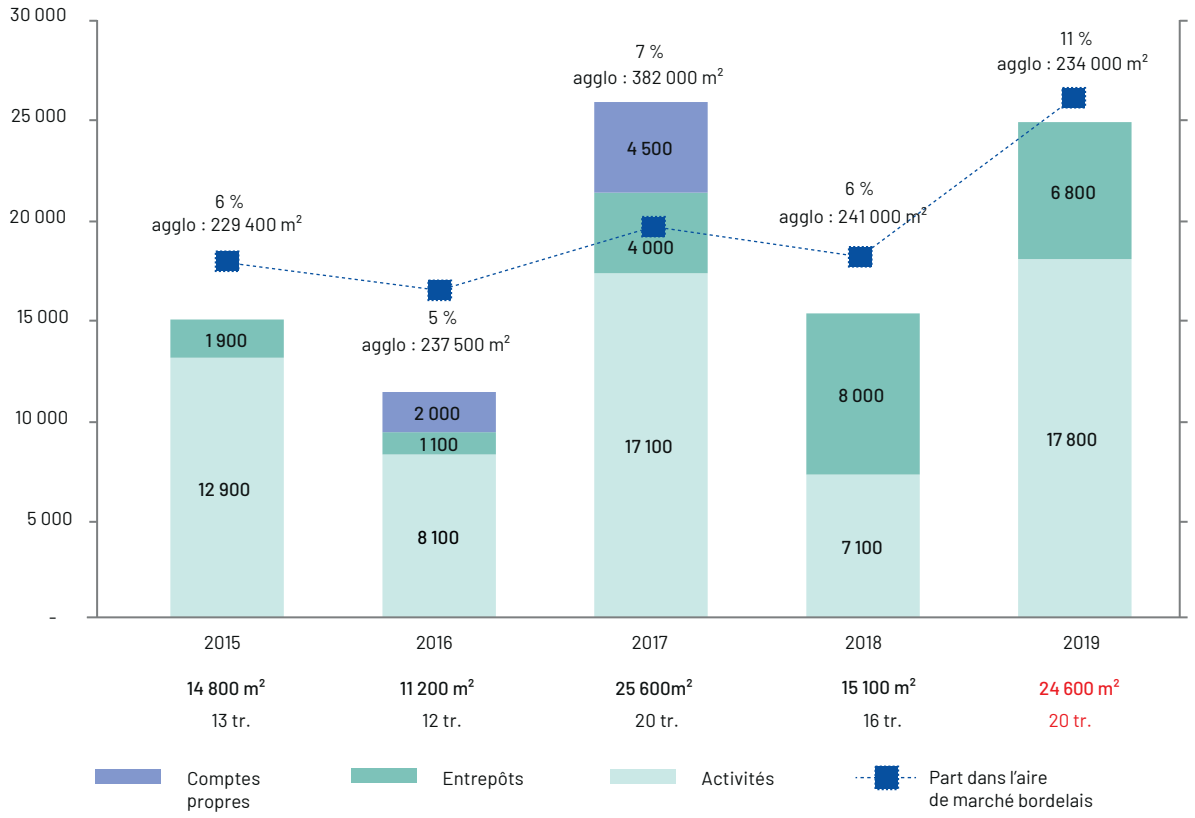
Ce qu'il faut retenir du marché de bureaux de Bordeaux Inno Campus :

- Un volume annuel moyen de transaction qui s'établit aux alentours de 12 000 m² sur les cinq dernières années, soit environ 8 % du total de l'aire de marché bordelais.
- Une année 2019 classique malgré un millésime exceptionnel à l'échelle de l'aire de marché bordelais.
- Une demande placée majoritairement de seconde main malgré un parc qui se modernise à la faveur de nouveaux programmes extra-rocade.
- Une surface moyenne de transactions plus importante que dans l'ensemble de l'aire de marché et des valeurs locatives plus attractives que la périphérie.
- Une offre à un an qui progresse, aussi bien dans le neuf (livraison de programmes) que dans le seconde main (libération de locaux) pour atteindre plus de 24 mois de commercialisation en 2019.

Bordeaux Inno Campus : une localisation stratégique de carrefour des activités productives et logistiques

En 2019, 20 transactions en locaux d'activités/entrepôts ont été enregistrées sur le périmètre de Bordeaux Inno Campus, pour un volume total de 24 600 m². Plus de 70 % de ce volume correspond à des locaux d'activités.

Évolution de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts de Bordeaux Inno Campus depuis 2015

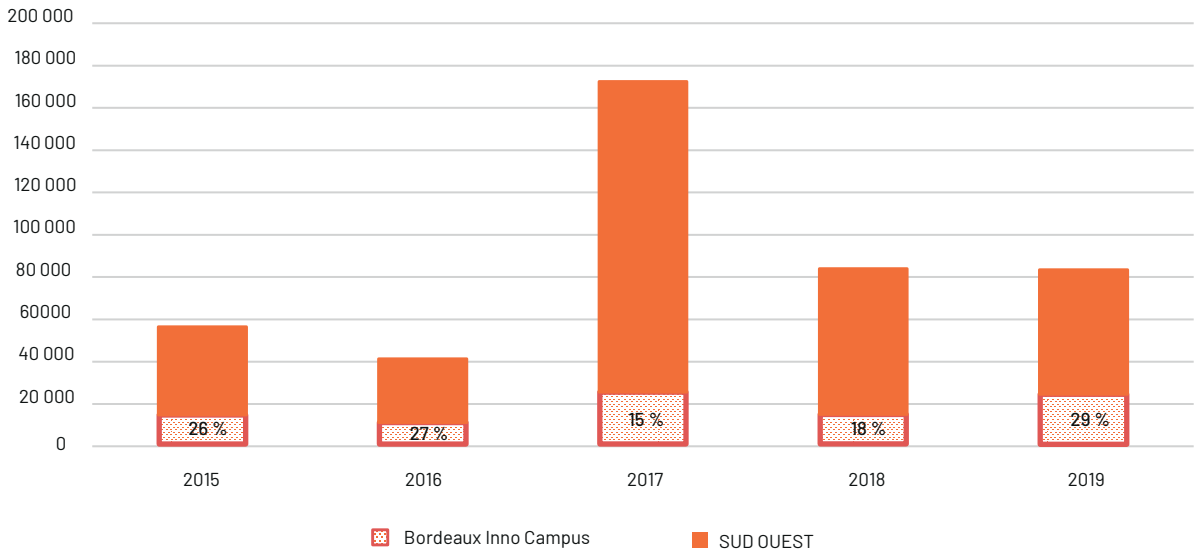


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Représentant 11 % de la demande placée de l'aire de marché, les résultats de l'année 2019 tutoient le millésime de référence 2017 au cours duquel Bordeaux Inno Campus a enregistré un volume de transactions supérieur à 25 000 m² (grâce notamment aux comptes propres de Proditec et Cheops Technology).

Même si la demande placée reste plus orientée vers les locaux d'activités, Bordeaux Inno Campus a enregistré quelques signatures d'importance en entrepôts ces cinq dernières années, à l'image d' Heppner pour 3 500 m² ou Oskab pour 6 300 m². Elles viennent compléter la liste des transactions significatives en locaux d'activités dans laquelle figurent Serma Energy, TCS ou Aquanal.

Évolution du poids de Bordeaux Inno Campus dans la demande placée en locaux d'activités et entrepôts du secteur Sud-Ouest



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

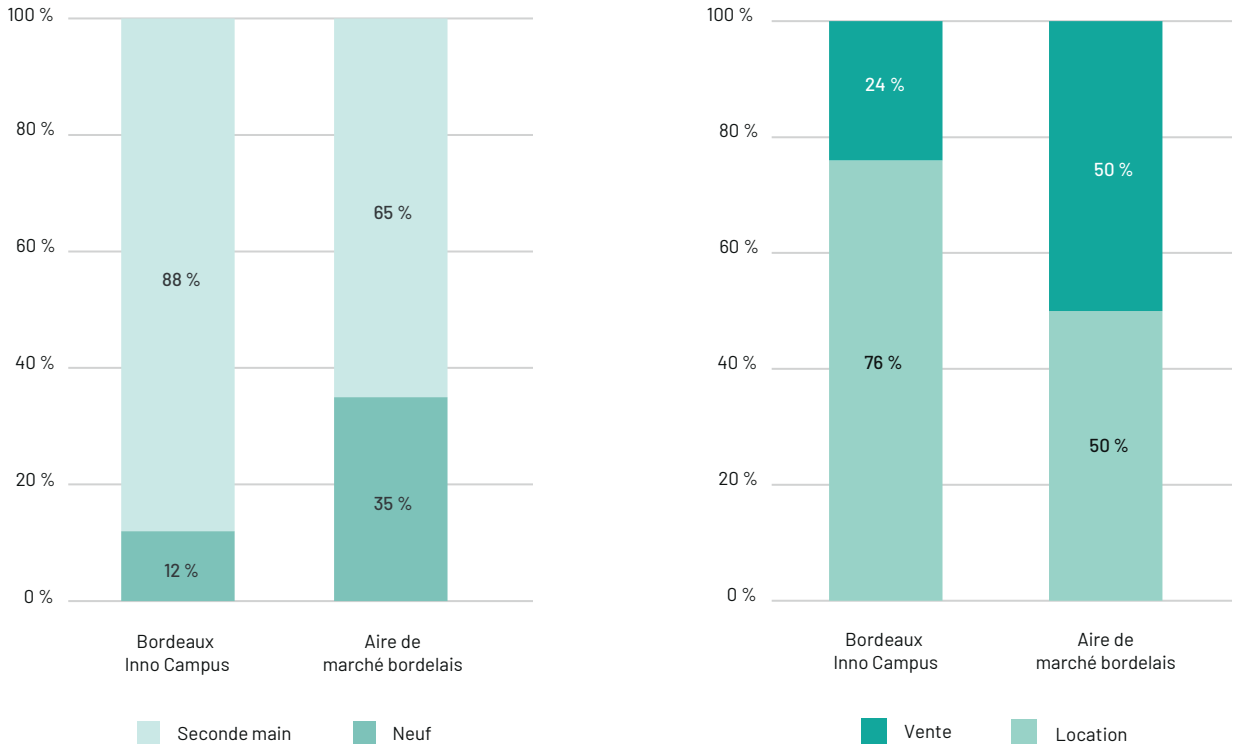
Le niveau de la demande placée en activités et entrepôts du secteur Sud-Ouest oscille, ces cinq dernières années, entre 40 000 et 170 000 m^2. Ces fortes variations sont dues aux transactions en entrepôts qui ont notamment été nombreuses en 2017 sur la commune de Cestas avec l'implantation de plateformes logistiques du secteur de la grande distribution. Le marché de Bordeaux Inno Campus étant plus fortement orienté sur les locaux d'activités (de taille plus modeste que les entrepôts), les volumes enregistrés sont plus modestes et moins fluctuants. Aussi, ce territoire de projet concentre, selon les années, entre 15 et 29 % de la demande placée du secteur Sud-Ouest.

Les locaux d'activités : un marché porté par la location de produits de seconde main

En 2019, la demande placée en locaux d'activités sur le périmètre BIC se caractérise par une plus forte part de produits de seconde main que dans l'ensemble de l'aire de marché bordelais : 88 % contre 65 %.

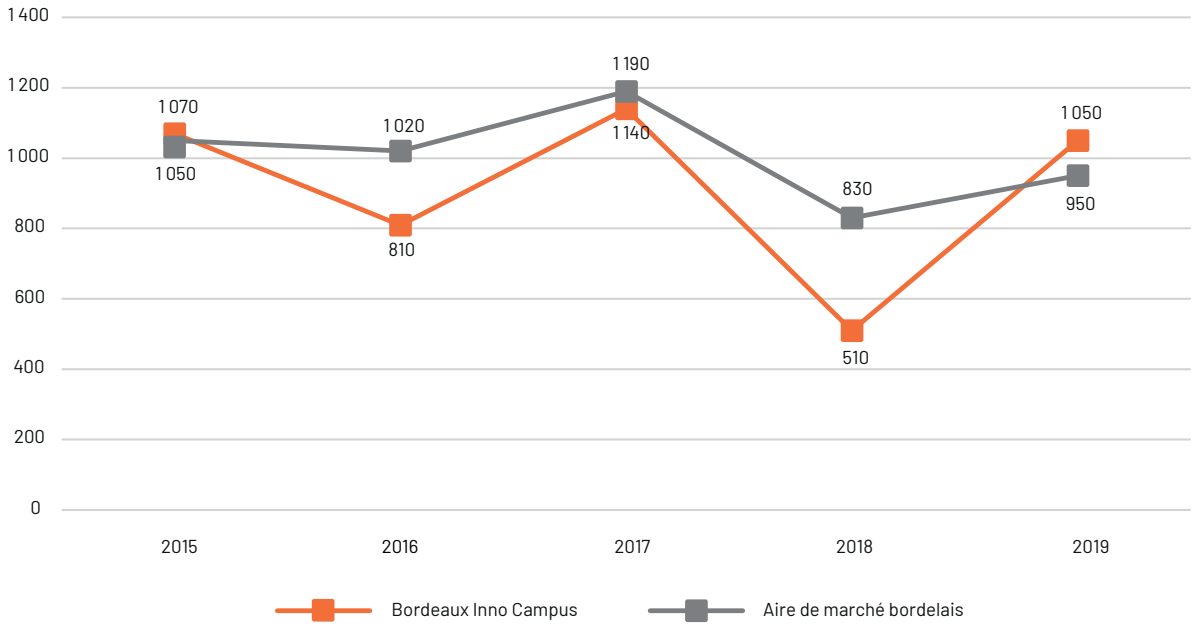
La demande placée est par ailleurs majoritairement constituée de produits loués qui représentent 76 % des surfaces commercialisées (contre 50 % en moyenne sur l'aire de marché bordelais).

Répartition par type de produit selon la surface
année 2019, hors compte propre



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Évolution comparée des surfaces moyennes de transactions en locaux d'activités
en m², hors comptes propres



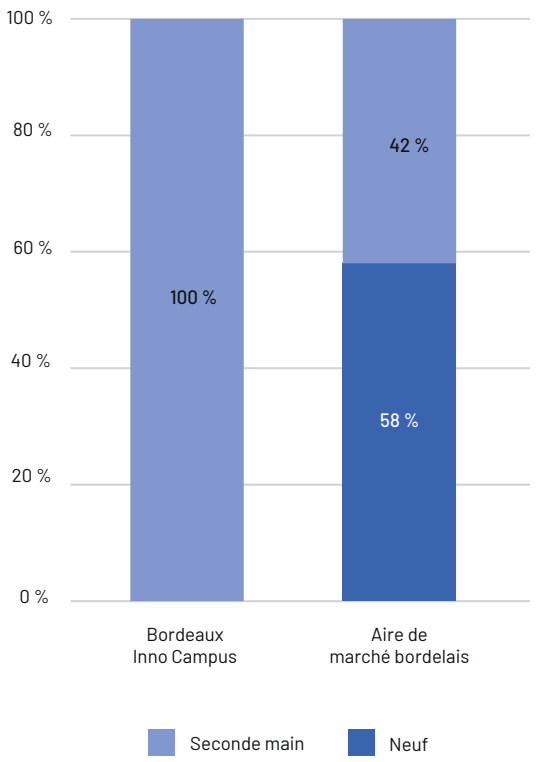
Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

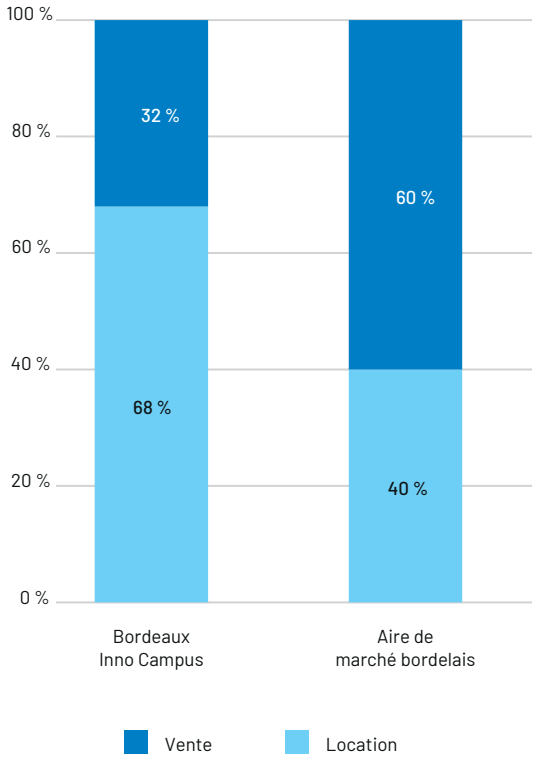
La surface moyenne des transactions en locaux d'activités de Bordeaux Inno Campus suit les tendances de l'aire de marché bordelais pour atteindre, en 2019, 1 050 m². Cette valeur est sensiblement supérieure à celle constatée dans l'aire de marché bordelais (950 m²). Comme pour le segment des bureaux, Bordeaux Inno Campus est également l'un des secteurs de l'aire de marché bordelais dans lesquels les activités productives parviennent à s'implanter sur de grandes surfaces.

Les entrepôts : un marché de seconde main qui compte sur le secteur Sud-Ouest

En 2019, trois transactions pour 6 800 m² ont été enregistrées en entrepôts sur le périmètre de Bordeaux Inno Campus. Cela représente environ 20 % des surfaces placées en entrepôts du secteur Sud / Sud-Ouest (30 000 m²), essentiellement porté par des signatures localisées sur la commune de Cestas.

Répartition par type de produit selon la surface
année 2019, hors comptes propres

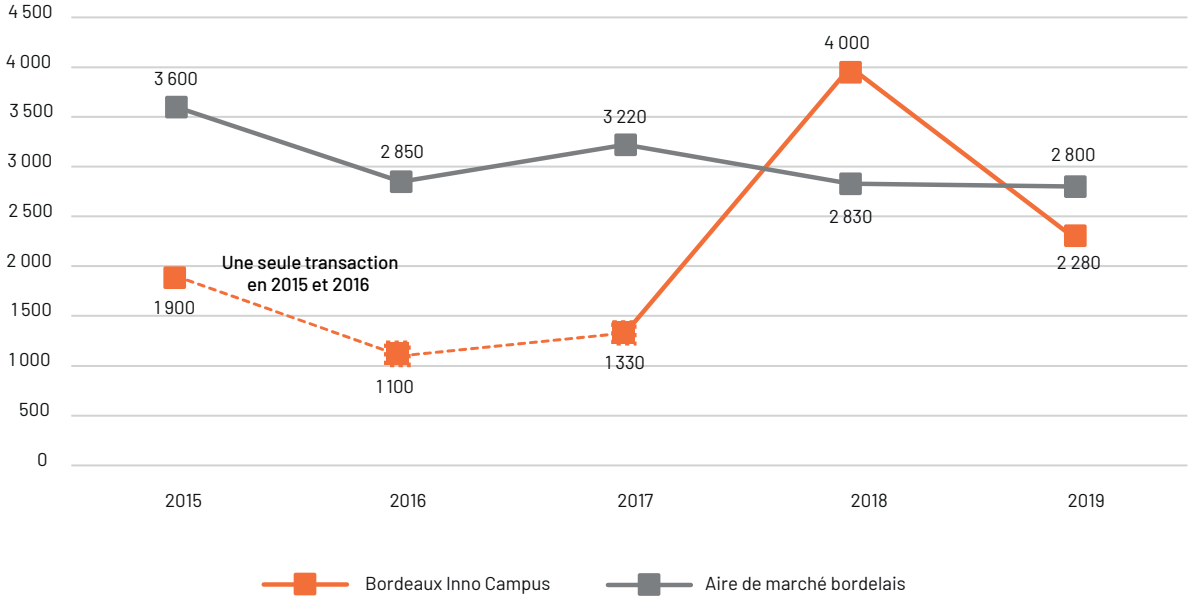




Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Le marché en entrepôts pour l'année 2019 est exclusivement représenté par des produits de seconde main, et plus orienté à la location (68 %) qu'en moyenne sur l'ensemble de l'aire de marché bordelais (40 %).

Évolution comparée des surfaces moyennes de transactions en entrepôts
en m², hors comptes propres

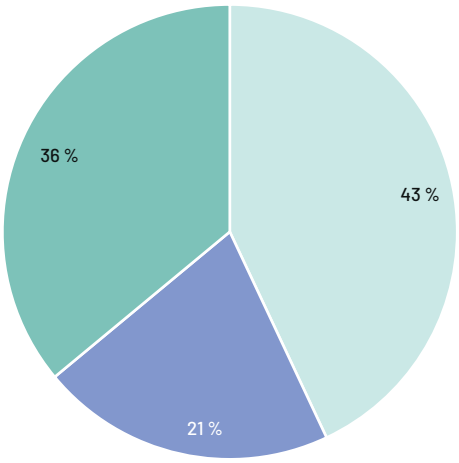


Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

En matière d'évolution des surfaces moyennes, la comparaison avec l'aire de marché bordelais reste peu significative compte tenu du faible nombre de transactions enregistrées (une seule transaction pour les années 2015 et 2016 notamment). À titre indicatif, elle permet de constater que pour l'année 2019, la surface moyenne s'établit à 2 280 m² sur le périmètre de Bordeaux Inno Campus quand elle s'élève à 2 800 m² sur l'ensemble de l'aire de marché.

Motivation des transactions
selon le nombre, hors comptes propres

Bordeaux Inno Campus

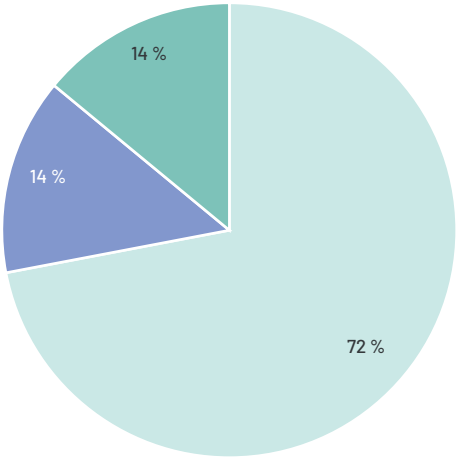


Déménagement / Développement

Création d'entreprise

Implantation sur le territoire

Aire de marché bordelais



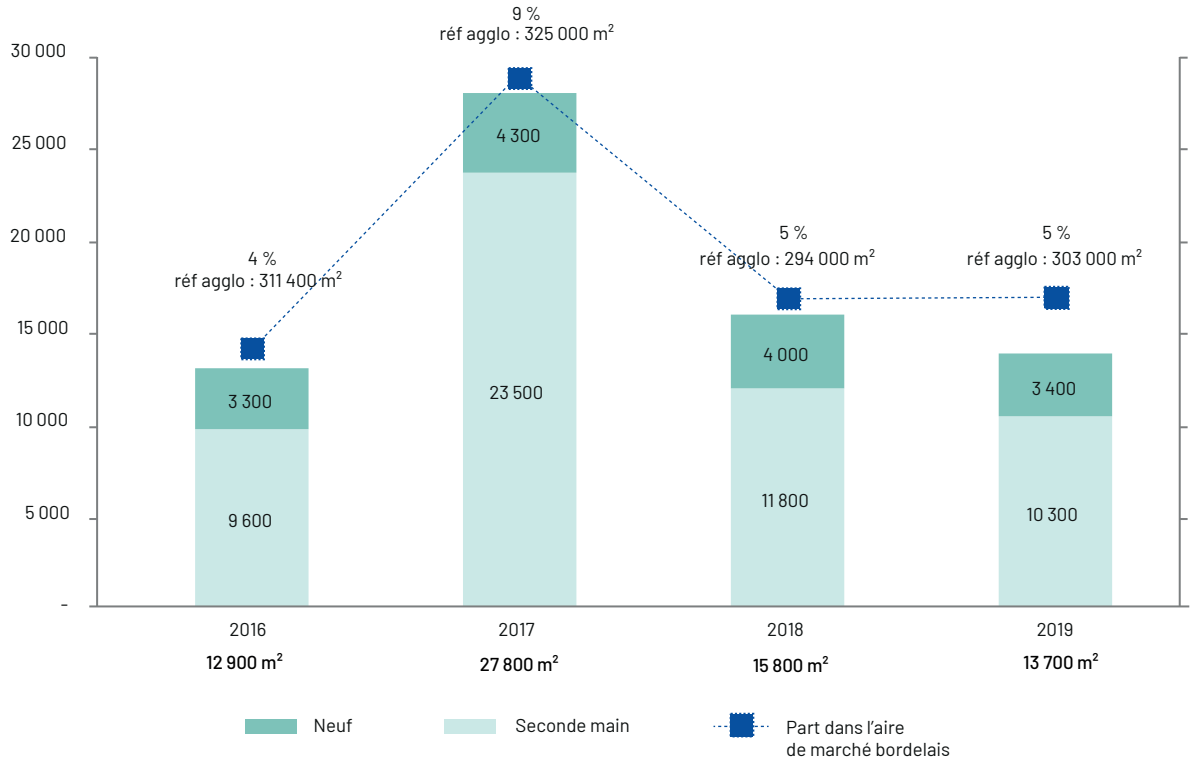
Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

De la même manière que pour le marché des bureaux, la motivation des transactions a été observée par l'OIEB pour le marché de locaux d'activités et d'entrepôts.

En 2019 sur le périmètre BIC, près de 4 transactions sur 10 (36 %) correspondent à des implantations sur le territoire girondin. C'est 22 points de plus que sur l'ensemble de l'aire de marché bordelais. Territoire privilégié pour les nouvelles implantations, Bordeaux Inno Campus accueille également une plus forte proportion de création d'entreprises (21 % contre 14 % en moyenne). Dès lors, sa dynamique purement endogène liée à des déménagements ou développements d'entreprises déjà présentes est minoritaire pour ne représenter que 4 transactions sur 10.

À l'image de l'analyse « bureaux », cet indicateur reste à utiliser avec précaution dans la mesure où l'ensemble des transactions n'est pas renseigné (18 % de non-renseignés à l'échelle BM ; 30 % à l'échelle de BIC).

Évolution de l'offre en locaux d'activités et entrepôts de Bordeaux Inno Campus depuis 2016



Source : données OIEB — traitement a'urba 2019.

Le niveau habituel de l'offre à un an, c'est-à-dire les locaux disponibles à la location ou à la vente, se situe aux alentours de 15 000 m² sur Bordeaux Inno Campus ces dernières années. Cela représente 5 % de l'offre totale de l'aire de marché bordelais, et équivaut à 12 mois de commercialisation au regard de la demande placée enregistrée sur BIC. Les produits neufs représentent environ un quart de l'offre totale localisée sur Bordeaux Inno Campus.

Ce qu'il faut retenir du marché de locaux d'activités et d'entrepôts de Bordeaux Inno Campus :

- Une demande placée qui représente en moyenne annuelle entre 5 et 11 % du volume de l'aire de marché bordelais, portée essentiellement par les locaux d'activités.
- Un territoire privilégié pour l'implantation de locaux d'activités de grande taille.
- Une demande placée majoritairement locative et portant sur des produits de seconde main.
- Une place de choix pour les entreprises qui s'implantent sur le territoire girondin (dynamique exogène) et celles qui créent leur activité.
- Une offre à un an composée d'un quart de produits neufs qui se maintient à un niveau correspondant à 12 mois de commercialisation

Synthèse : OIM's / OIN, une efficacité démontrée, un projet et une ambition à réinventer

Au terme de cette étude, deux grands axes se dessinent pour les OIM's / OIN. D'une part, il s'agit de territoires de projets majeurs et complémentaires à l'échelle de l'agglomération bordelaise. D'autre part, ce sont des secteurs clés d'intervention pour opérer une transition immobilière.

Les moteurs d'un projet pour une économie locale augmentée et des territoires qui agissent en complémentarité

D'une certaine manière, les OIM's / OIN ont incarné le changement d'échelle d'une métropole qui envisageait d'atteindre l'objectif du million d'habitants. Ils se sont construits sur l'idée de cluster thématique pour jouer les cartes de la concentration, du réseau et de la spécificité.

Côté concentration, la partie est, semble-t-il, gagnée. En effet, si l'accélération du rythme de production des m^2 de locaux d'entreprise et l'augmentation des volumes de commercialisation concernent l'ensemble du territoire métropolitain, près de la moitié des transactions en bureaux se sont négociées dans le périmètre des OIM's et de l'OIN sur les cinq dernières années. Ces grands secteurs de projet ont donc bien tendance à capter une grande partie du marché et des investissements, ce qui ajoute à leur mise en visibilité. Mais ils ont aussi tendance à se tertiariser fortement alors même qu'ils visent la mixité programmatique. En effet, la petite activité et l'entreposage représentent moins d'un quart de la demande placée à l'échelle de l'aire de marché. Ces orientations programmatiques en faveur des bureaux trouvent aussi une explication par la crainte suscitée au début des années 2010 d'une stratégie de structuration d'un quartier d'affaires autour de la gare qui aurait eu pour effet de grever le développement d'une offre tertiaire en périphérie. Finalement, un jeu de complémentarité s'opère, permettant à ces secteurs de jouer un rôle de locomotive pour l'ensemble de la métropole bordelaise.

L'analyse des marchés immobiliers permet d'identifier certaines spécificités des grands secteurs de projet. L'OIM Bordeaux Aéroparc capte les volumes les plus importants. Ils le sont à la fois sur le segment des bureaux dans un parc vieillissant (constitué dès le début des années 1980) qui se renouvelle, et en matière d'activités productives (notamment en lien avec le secteur aéronautique). Plus modeste en termes de volumes placés, le marché de Bordeaux Inno Campus s'équilibre entre place productive et tertiaire. L'essentiel de sa dynamique se localise extra-rocade sur un territoire stratégique en forme de carrefour entre la métropole et les communes qui la jouxtent (notamment Cestas et Canéjan). Enfin, le marché de l'OIN Bordeaux Euratlantique se positionne sur l'accueil d'activités du tertiaire supérieur dans des produits immobiliers de nouvelle génération. En revanche, cet effet de spécialisation n'est pas pour autant synonyme de monopole pour les OIM's / OIN sur un secteur d'activité. Ainsi, de belles opérations sur le quartier Bassins à flot ont par exemple eu la faveur d'entreprises du secteur bancaire, cibles pourtant privilégiées d'Euratlantique.

Une programmation ambitieuse à l'heure des transitions

La trajectoire amorcée pour le territoire a engagé la métropole dans une démarche permettant d'anticiper les besoins d'implantation des futurs utilisateurs. Dès lors, Bordeaux Métropole a formalisé sa stratégie en se dotant d'un Schéma Métropolitain d'Accueil des Entreprises (SMAE). Élaboré en 2017, ce document précise notamment les volumes de programmation en immobilier d'entreprise à horizon 2030. Comme tout document, il pose un certain nombre d'hypothèses qui peuvent s'ajuster en fonction des orientations retenues. Son approche par scénarios lui confère cette souplesse.

Toutefois, quel que soit le scénario retenu, la programmation immobilière sur les dix années à venir (2020-2030) parait ambitieuse à l'échelle de la métropole bordelaise. En volume, elle annonce un potentiel d'environ 1,2 millions de m^2 de bureaux et 1,3 millions de m^2 de locaux d'activités et entrepôts. Ces surfaces doivent, bien entendu, être considérées comme des capacités théoriques d'accueil et non pas comme une offre future certaine. Au-delà des simples volumes, il est intéressant de s'interroger sur le nombre d'emplois potentiels que de telles surfaces pourraient accueillir.
Aussi, en retenant des ratios moyens de densité d'emploi[1], ce sont plus de 80 000 emplois qui pourraient être localisés dans ces nouveaux programmes immobiliers.

En s'arrêtant sur la géographie des volumes programmatiques, on constate que les OIM's / OIN concentrent l'essentiel de la programmation à horizon 2030. Ils cumulent en effet près de 75 % de l'offre neuve future de bureaux et plus de la moitié de celle en locaux d'activités et entrepôts. Ces indicateurs annoncent donc un renforcement du poids des OIM's / OIN dans les dynamiques de marché en immobilier d'entreprise pour les dix prochaines années.

Si cette programmation parait à ce jour décalée, c'est parce qu'elle est issue d'une réflexion métropolitaine menée dans un contexte de renforcement de l'attractivité économique. Au milieu des années 2010, les objectifs annoncés pour la métropole en matière de développement économique sont de l'ordre de + 100 000 emplois pour 2030, chiffre construit sur un prolongement de tendances avant la crise de 2008. Là où le million d'habitants paraissait ambitieux, les 100 000 emplois se présentaient plutôt comme un minimum à atteindre eu égard à la courbe de croissance démographique. Poussés par cette dynamique et par les projets, les marchés en immobilier d'entreprise de ces dernières années ont affiché des niveaux records, avec, en point d'orgue, une demande placée en bureaux qui dépasse le cap des 200 000 m^2 en 2019. Néanmoins, l'actualité économique, sanitaire et sociale conduit à prendre du recul sur ces objectifs quantitatifs. La pandémie de Covid-19 peut avoir, à terme, des incidences sur les stratégies immobilières des entreprises utilisatrices. Mais nous ne pouvons pas encore en anticiper les effets. À ce stade, seule une série de questions peut être posée : le recours au télétravail va-t-il se renforcer au détriment du bureau « classique » et des salles de réunions ? Les espaces de co-working qui ont fleuri ces dernières années, fondés sur une optimisation des interactions sociales, seront-ils sacrifiés sur l'autel des protocoles de distanciation ? Les acteurs de la logistique vont-ils consolider leur présence à proximité des grandes agglomérations pour répondre aux demandes croissantes de leurs usagers ? Autant d'interrogations pour lesquelles il semble prématuré d'avoir un avis tranché mais qui conditionneront les demandes futures des acteurs économiques en matière d'immobilier d'entreprise. Aussi, l'enjeu pour les territoires de manière générale, et pour les secteurs prioritaires des OIM's et OIN en particulier, sera plutôt d'ajuster les volumes programmatiques, de faire évoluer les calendriers de livraison et surtout d'engager avec les professionnels une réflexion sur l'immobilier d'entreprise à l'heure des transitions économiques, sociétales et environnementales.

1. Un emploi pour 20 m^2 en Bureaux, un emploi pour 60 m^2 de locaux d'activités et un emploi pour 500 m^2 en entrepôts.

Chef de projet : Thibaut Lurcin / Sous la direction de : Cécile Rasselet /
Équipe projet: Catherine Cassou-Mounat, Vincent Laguille, Benjamin Vouilloux
Conception graphique : Christine Dubart

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org