

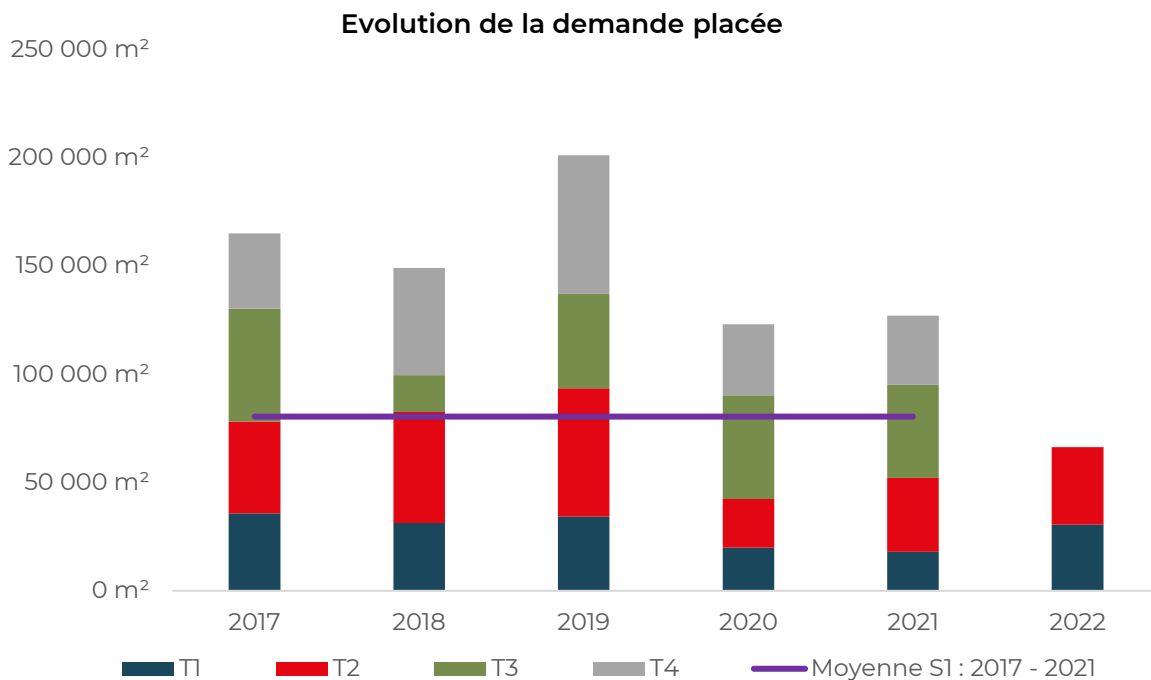
Étude de marché

# BUREAUX BORDEAUX

2T 2022



## La demande placée




Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

### Un marché résilient

Le bon démarrage en début d'année s'est poursuivie au cours du 2<sup>eme</sup> trimestre. Au global, 66 200 m<sup>2</sup> ont été placés à l'échelle de la métropole. L'activité est en hausse de +27 % sur un an, toutefois en dessous de sa moyenne quinquennale qui s'établit à 80 300 m<sup>2</sup>.

Le bon niveau des comptes propres a permis au marché de reprendre sa lancée. Alors que seuls 800 m<sup>2</sup> ont porté sur ces opérations au S1 2021, cette année, les comptes propres ont cumulé 15 200 m<sup>2</sup>, soit une hausse prépondérante sur un an (+ 1800%).

La demande placée a augmenté de **+27 %** sur un an.



## La demande placée

La part du neuf représente **56 %** des volumes.



### Le neuf toujours très recherché

Bien que la part du neuf représente plus de la moitié des volumes, ceci est à relativiser avec les volumes en compte propre. Ces derniers ont totalisé 15 600 m<sup>2</sup>, soit 23 % de la demande placée. Hors compte propre le volume du neuf est stable sur un an à 22 000 m<sup>2</sup>. Les surfaces de qualité dans l'ancien continuent également d'être prisées. C'est ainsi que le volume en seconde main est en légère hausse sur un an de + 2 %.

Par ailleurs, dans un contexte de recherche de centralité et d'immeubles répondant aux nouvelles normes environnementales, les différents mouvements de déménagement / développement ont continué de porter le marché. Cela concerne ainsi 87 % des opérations (en nb). Par ailleurs, l'attractivité du marché bordelais ne se dément pas puisque, 9 % des opérations (en nb) ont concerné de nouvelles implantations sur le territoire.

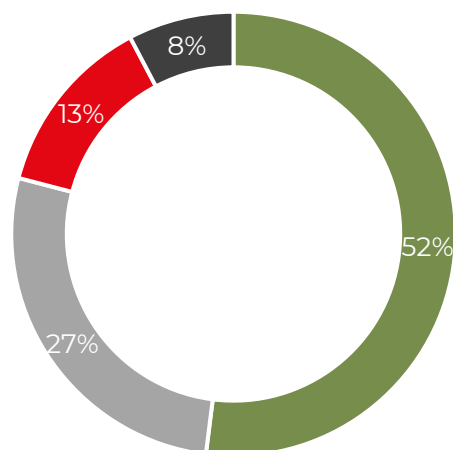
### Un segment de PMS dynamique

Les petites et moyennes surfaces constituent le socle du marché. Dès lors les opérations < 500 m<sup>2</sup> ont cumulé 52 % des volumes.

Par ailleurs, le segment des moyennes opérations s'est également montré résilient.

Le segment des grandes opérations (> 5 000 m<sup>2</sup>) ont totalisé 10 800 m<sup>2</sup>, soit 16 % de la demande placée. Cela concerne notamment les 2 comptes propres réalisés par Elisa Aerospace et ESSCA.

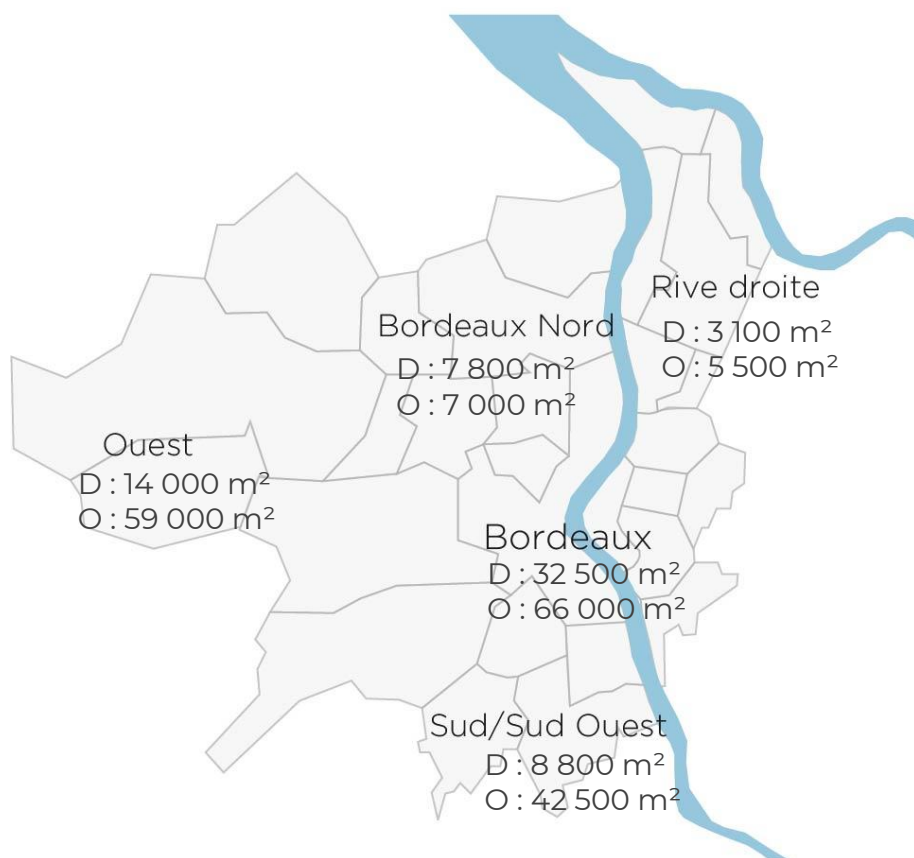
### Répartition par tranche de surface



■ < 500 m<sup>2</sup>      ■ 500-1 000 m<sup>2</sup>  
■ 1 000 - 2 000 m<sup>2</sup>      ■ > 2 000 m<sup>2</sup>

*\*Hors Compte propre  
Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions*

## Répartition de la demande placée et de l'offre à un an



### Le Centre : un quartier traditionnel

Sans surprise près de la majorité des mouvements ont eu lieu dans le Centre, tirée principalement par les secteurs d'Euratlantique et Bassins à Flot. Par ailleurs, L'Ouest et le Sud Sud Ouest continuent d'être plébiscités auprès des utilisateurs, offrant notamment une offre de qualité mais aussi une bonne accessibilité, couplés à des prix attractifs.

Le stock disponible à un an reste stable par rapport au 4T 2021, et s'affiche à 180 000 m². La part du neuf représente 33 % du stock. Les récentes livraisons ont ainsi gonflé les volumes dans le neuf.

L'offre se concentre majoritairement sur les principaux secteurs. C'est notamment le cas de Bordeaux Centre, l'Ouest et le Sud Sud Ouest, avec une vacance qui reste fluide. L'abondance de surfaces neuves dans le stock, devra permettre à l'activité de poursuivre sa lancée.

Le « prime » est en légère hausse atteignant 230 € en centre-ville, bien que la valeur top peut atteindre 360 €. En périphérie, le « prime » s'affiche à 170 €. Dans le neuf les valeurs oscillent de 145 € à 163 €, tandis que dans l'ancien elles se situent entre 124 € et 132 €.



**Delphine GRANGE**  
Directrice Marketing  
Communication Groupe  
06 23 18 20 48  
[delphine.grange@advenis.com](mailto:delphine.grange@advenis.com)

**Karine GAZEAU**  
Responsable Marketing  
Services Immobiliers  
06 76 99 58 82  
[karine.gazeau@advenis.com](mailto:karine.gazeau@advenis.com)

**Fatma AKAR**  
Chargée d'Études  
Immobilières  
06 17 43 72 52  
[fatma.akar@advenis.com](mailto:fatma.akar@advenis.com)

**Sophie CHELLER**  
Directrice Régionale  
Bordeaux  
05 56 57 99 53  
[bordeaux@advenis-res-com](mailto:bordeaux@advenis-res-com)



Scannez moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

# ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national  
Des équipes au plus proche de vos actifs



## EN ILE-DE-FRANCE

### PARIS RIVE DROITE

Dpt 75  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com  
Directeur : Alban TARBOURIECH

### PARIS RIVE GAUCHE 1<sup>ère</sup> couronne 9294

Dpts 75 92 94  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com  
Directeur : Serge DA SILVA

### ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95  
01 78 99 73 95  
idf.est@advenis-res.com  
Directeur : Yann LOBJOIS

### ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95  
01 30 57 23 00  
idf.ouest@advenis-res.com  
Directrice : Olivia JOSSET

### INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France  
01 40 55 82 92  
investissement@advenis-res.com  
Directeur : Cédric HENEMAN

### CORPORATE SOLUTIONS

France  
01 40 55 82 92  
corporatesolutions@advenis-res.com  
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

## EN RÉGIONS

### BAYONNE

Dpt 64  
05 59 48 51 88  
bayonne@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LA ROCHELLE

Dpt 17  
05 46 29 39 60  
larochelle@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LYON

Dpts 69 42  
03 59 612 613  
lyon@advenis-res.com  
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

### NANCY

Dpts 54 57 88  
07 83 81 84 34  
lorraine@advenis-res.com  
Directeur : Emeric ZDYBAL

### PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### TOULOUSE

Dpts 31 81 82  
05 34 50 91 18  
toulouse@advenis-res.com  
Directrice : Cécilia BARRAQUE

### BLOIS

Dpt 41  
02 54 70 37 03  
blois@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### LILLE

Dpts 59 62  
03 59 61 26 13  
lille@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre POETTE

### LE MANS

Dpt 72  
02 43 86 15 50  
lemans@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### NANTES

Dpt 44  
02 53 78 02 51  
nantes@advenis-res.com  
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

### RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35  
02 99 30 85 36  
rennes@advenis-res.com  
Directeur : Hervé PAVY

### TOURS

Dpt 37  
02 47 80 38 03  
tours@advenis-res.com  
Directeur : Pierre MIGAULT

### BORDEAUX

Dpt 33  
05 56 57 99 53  
bordeaux@advenis-res.com  
Directrice : Sophie CHELLER

### LIMOGES

Dpt 87  
05 55 42 64 28  
limoges@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66  
04 67 71 54 38  
montpellier@advenis-res.com  
Directeur : Laurent TEISSIER

### ORLEANS

Dpt 45  
02 36 17 33 66  
orleans@advenis-res.com  
Directeur : Mathieu RAULIN

### STRASBOURG

Dpts 67 68  
03 88 60 33 61  
strasbourg@advenis-res.com  
Directeur : Serge KRAEMER

Siège :

Tél. : 01 40 55 82 92  
12 rue Médéric, 75017 PARIS  
RCS Paris 479 112 252

[www.advenis-res.com](http://www.advenis-res.com)

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**  
Real Estate Solutions