

LES BUREAUX A BORDEAUX

—
4T 2023

Étude de marché



Une dynamique qui ne rompt pas

Malgré les soubresauts persistants de l'économie et la tendance à la baisse observée sur les marchés tertiaires à l'échelle nationale, le marché immobilier de Bordeaux continue de se distinguer par ses performances exceptionnelles.

Au total, ce sont 171 500 m² placés à l'échelle de la métropole, enregistrant une augmentation de 16 % par rapport à l'année précédente. Comparé à sa moyenne quinquennale (149 700 m²), cette activité affiche également une progression de 16 %.

Cette croissance a été principalement portée par les transactions dans l'ancien, qui ont connu une hausse significative de 51 % sur un an. Les opérations en compte propre ont par ailleurs démontré leur robustesse, avec 5 transactions totalisant 23 500 m². Hors comptes-propres, les volumes placés dans le neuf ont légèrement diminué de 9 % sur un an. Malgré cela, le marché du neuf reste très attractif, représentant au global près de la moitié de la demande placée.

Le dynamisme du marché bordelais est par ailleurs alimenté par les différents mouvements de déménagements et de développements, illustrant sa maturité et ses fondamentaux de marché solides. Ces mouvements ont représenté 83 % des transactions, renforçant ainsi l'attractivité du marché. De plus, les nouvelles implantations ont contribué à 10 % des transactions, tandis que les créations d'entreprises ont représenté 7 % des opérations, ce qui témoigne de la vitalité de l'économie locale.

Evolution de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



171 500 m²

Placés en 2023



+ 16 %

sur un an

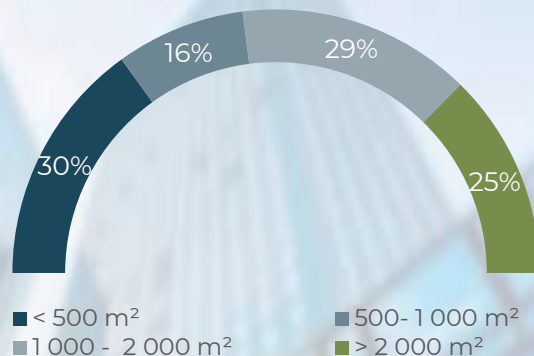
La performance exceptionnelle du marché est également attribuable au niveau de commercialisation enregistré pour les opérations > 1 000 m². Ce segment a en effet connu une croissance remarquable sur une année, avec un rebond de 72 %. Ainsi, il a représenté un peu plus de la moitié des volumes (vs 38 % en 2022). Les petites surfaces (< 500 m²), quant à elles, ont également leur résilience, cumulant 30 % des volumes et continuant d'être un pilier du marché. En revanche, le créneau des surfaces de 500 à 1 000 m² a enregistré une contre-performance, avec une diminution des volumes de 28 % sur une année, imputable au recul du nombre de mouvements recensés (43 vs 32).

Sur le plan géographique, Bordeaux continue d'attirer l'intérêt des utilisateurs, captant plus de la moitié des volumes. Les Bassins à Flot se démarquent avec un dynamisme remarquable, enregistrant une croissance significative de 163 % sur une année, notamment grâce aux mouvements en compte propre représentant 19 500 m². En revanche, Euratlantique a connu une baisse de 18 % sur une année, avec 15 500 m² placés.

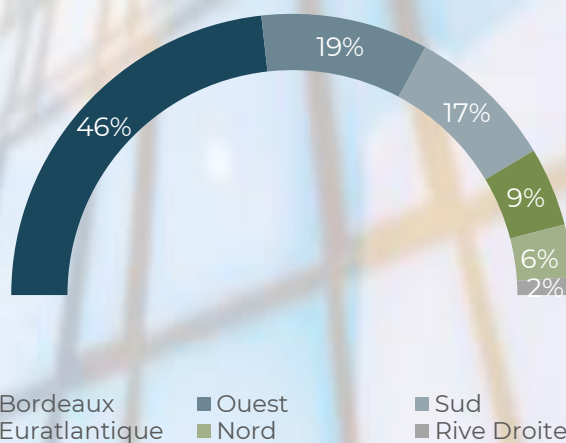
Les secteurs Ouest et Sud continuent d'attirer les utilisateurs, représentant respectivement 19 % et 17 % des volumes. Il est à noter que le Sud a enregistré une croissance notable de 43 % sur une année, tandis que l'Ouest a maintenu sa stabilité.

Cependant, l'activité continue de pâtir dans la Rive Droite et le secteur Nord, avec des volumes en baisse de 11 % et 13 % respectivement sur une année, pour cause d'une offre qui continue de faire défaut.

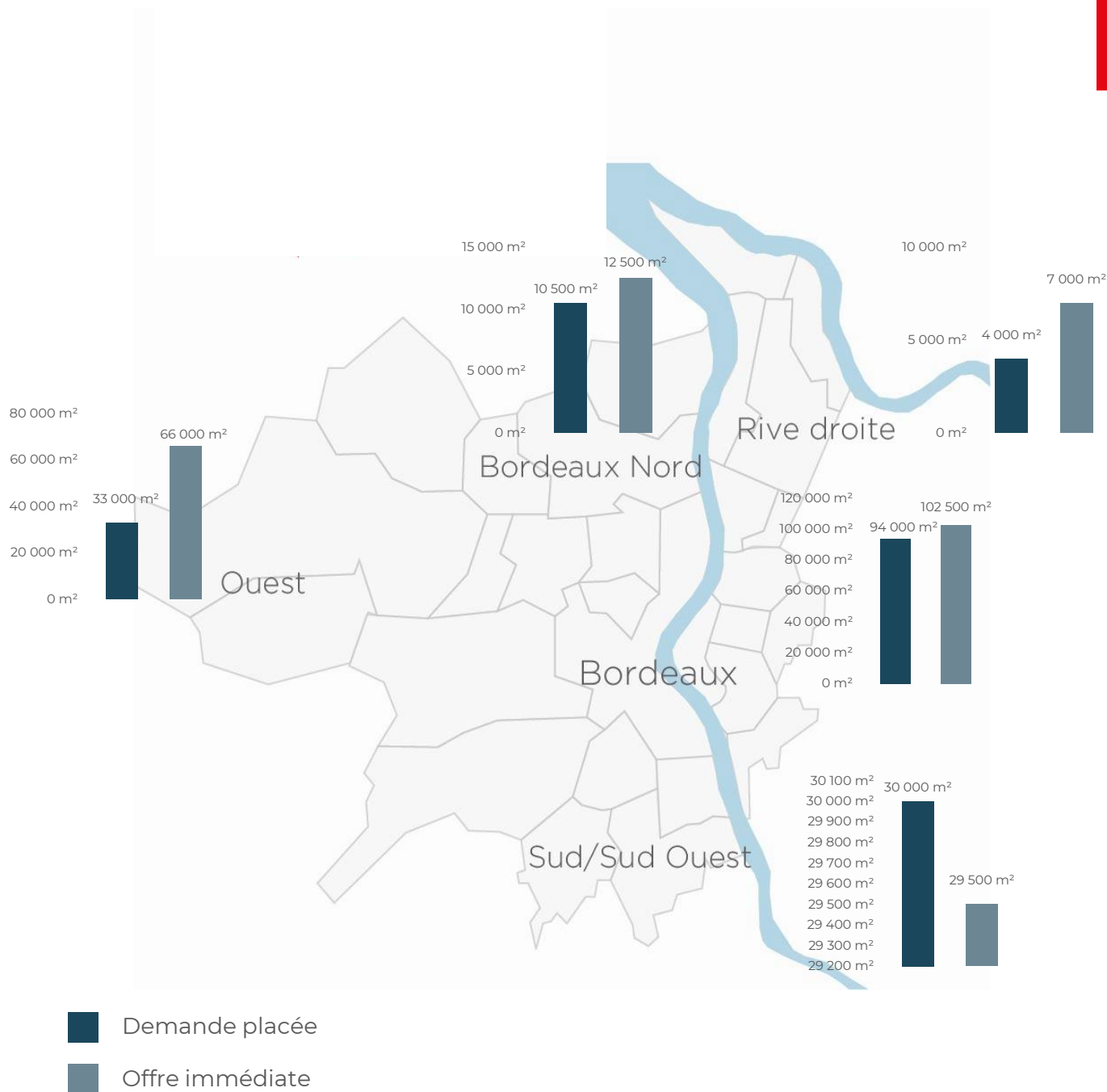
Répartition de la demande placée Par tranche de surface



Répartition de la demande placée par secteur*



*Hors comptes-propres
 Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

Une vacance à deux vitesses

Sous l'effet des récentes livraisons et des mouvements de libération, l'offre à un an a légèrement augmenté de 4 % sur une année, atteignant désormais 217 500 m². La vacance dans le neuf a également progressé pour atteindre 84 000 m², représentant ainsi 38 % du stock. En revanche, l'offre dans l'ancien se consolide (- 3 %).

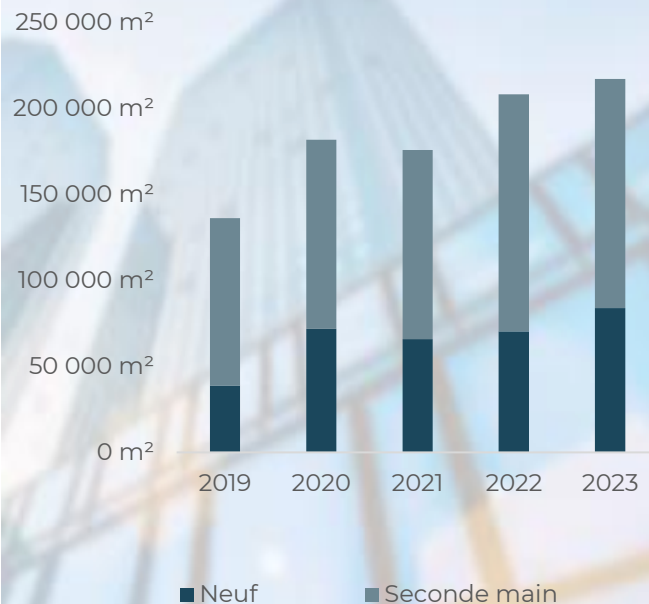
Malgré un niveau de commercialisation satisfaisant, le taux de vacance métropolitain continue de se resserrer, passant sous la barre des 5 % pour atteindre 4,8 %. Toutefois, des disparités persistent selon les secteurs. Les quartiers centraux, bien desservis et facilement accessibles, affichent des taux de vacance particulièrement bas. Bordeaux, en particulier, se distingue avec un taux de vacance de 4,4 %. Cependant, cette tendance varie selon les différents quartiers tertiaires, où la pression sur l'offre est plus forte. Par exemple, l'Hypercentre (3,4 %), l'Intérieur des Boulevards (2,1 %) et la Rive Droite (2,7 %) connaissent une tension plus marquée. Les Bassins à Flot, quant à eux, affichent un taux de vacance fluide (9,6 %), indiquant un potentiel de renforcement de l'activité dans ce secteur dynamique.

Par ailleurs, sur Euratlantique, bien que la majorité des offres soient constituées de surfaces neuves (85 %), le secteur présente un taux de vacance notable de 12,8 %, nécessitant une attention particulière quant à l'absorption de cette vacance.

En périphérie, des disparités persistent également. Alors que le marché reste de bon augure dans le Sud et l'Ouest, la tension sur l'offre devrait se poursuivre dans le Nord et la Rive Droite, maintenant ainsi des taux de vacance relativement faibles (< 4 %), ce qui continuera d'impacter l'activité.

Les valeurs locatives sont restées stables à l'échelle métropolitaine. À Bordeaux, le loyer prime atteint 280 €/m²/an (HT/HC), tandis qu'il est de 230 €/m²/an (HT/HC) sur Euratlantique. En périphérie, le loyer "prime" est de 165 €/m²/an (HT/HC).

Evolution de l'offre à un an



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



217 500 m²

Offre à un an

+ 4 %

sur un an





ADVENIS

Real Estate Solutions

Contacts

Delphine GRANGE

Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU

Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82
karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR

Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52
fatma.akar@advenis.com

Thomas MOUTIER

Directeur Régional
Bordeaux
05 56 57 99 53
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 ÎLE-DE-FRANCE

PARIS RIVE DROITE

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

PARIS RIVE GAUCHE 1^{ère} 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

ANNECY THONON

Dpt 74
06 73 38 06 81
annecy@advenis-res.com
Directeur : Loïc DALY

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directeur : Thomas MOUTIER

LILLE

Dpts 59 62
03 20 88 38 08
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 861 550
lemans@advenis-res.com
Directeur : Cyrille CORNET

ORLEANS

Dpt 45
02 38 700 800
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

STRASBOURG

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

BAYONNE

Dpt 64
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

BOURGES CHATEAUROUX

Dpt 18
02 48 25 74 48
bourges@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LIMOGES

Dpt 87
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

NANCY

Dpts 54 55 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
Directeur : Rodolphe de MALET

BLOIS

Dpt 41
02 54 703 703
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 69 42
04 26 04 15 07
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

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 47 803 803
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAUT

Siège :

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



www.advenis-res.com

Document non-contractuel | © Advenis 2023

 **ADVENIS**
Real Estate Solutions