

**INDUSTRIEL & LOGISTIQUE  
A BORDEAUX**

—  
4T 2023

Étude de marché



## Des dynamiques contrastées

Le secteur industriel a démontré sa résilience avec 239 500 m<sup>2</sup> placés dans la métropole, malgré un léger recul de 5 % sur un an. Cette tendance est principalement observée dans les locaux d'activité et les entrepôts < 5 000 m<sup>2</sup>, qui enregistrent respectivement des baisses de 15 % et 12 % sur la même période. En revanche, les entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup> se sont démarqués, affichant une progression notable de 18 %.

La solidité des opérations en compte propre a stimulé les volumes, avec 9 transactions recensées pour un total de 39 500 m<sup>2</sup>, soit une progression de 3 % sur un an. De plus, l'ajout de 2 entrepôts de classe A, totalisant 31 000 m<sup>2</sup>, a porté la part globale des surfaces neuves à 47 %.

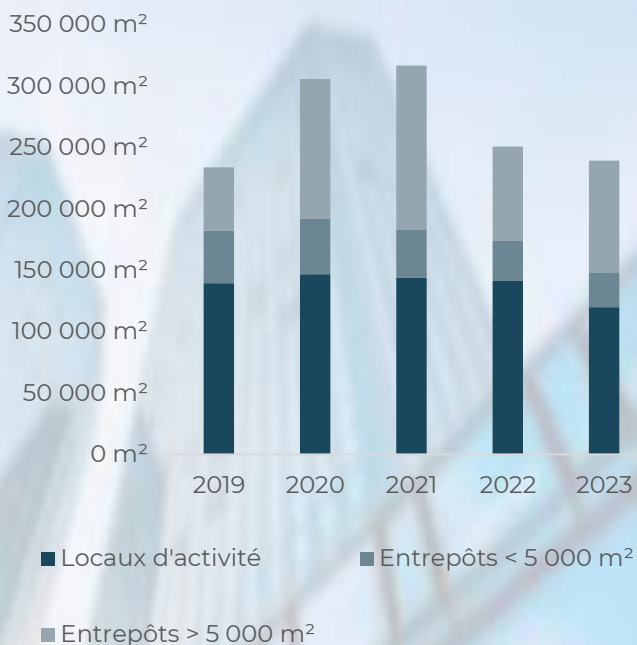
L'activité industrielle se concentre principalement en périphérie, le secteur Sud en tête avec 40 % des volumes, suivi du Nord et de l'Ouest, cumulant chacun 21 % des commercialisations.

La vitalité du marché bordelais se manifeste à travers les nombreux mouvements de déménagement et de développement, qui ont représenté 80 % des transactions, ainsi que par les créations d'entreprises, totalisant 9 % des transactions. De plus, le marché confirme son attractivité, attirant 11 % des implantations.

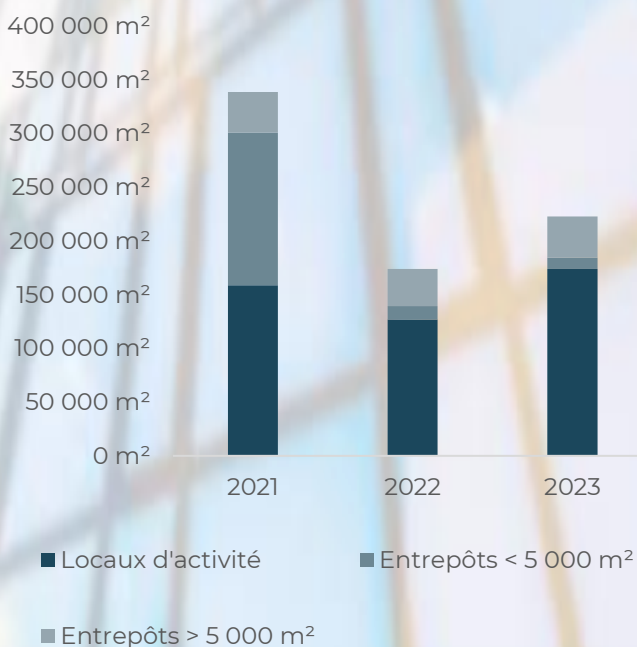
Par ailleurs, la vacance continue de croître, atteignant 223 000 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 28 % par rapport à fin 2022. Cette augmentation est en partie attribuée à la difficulté d'absorption des surfaces de seconde main, qui continuent de peser sur le marché et les dernières livraisons. Au global, la part des locaux neufs représente 24 % de la vacance.

Les valeurs ont conservé leur stabilité. Pour les locaux d'activité. Dans le neuf, le loyer top atteint 118 € et 105 € dans l'ancien. Côté entrepôts, ils se situent à 80 € dans le neuf pour des entrepôts < 5 000 m<sup>2</sup> et 60 € pour des entrepôts de classe A.

## Evolution de la demande placée



## Evolution de l'offre à un an



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

## Un marché en consolidation

Le marché des locaux d'activité a enregistré une baisse de 15 % sur une année, totalisant 120 000 m<sup>2</sup> répartis sur 175 transactions.

L'activité s'est principalement concentrée dans l'ancien, affichant une hausse notable de 17 % sur une année. En revanche, les volumes placés dans le neuf (hors comptes-propres) ont considérablement diminué de 56 % sur une année. Néanmoins, les comptes-propres ont maintenu leur solidité, cumulant 13 000 m<sup>2</sup>. Globalement, la part des locaux neufs a représenté 30 % des volumes (vs 49 % en 2022).

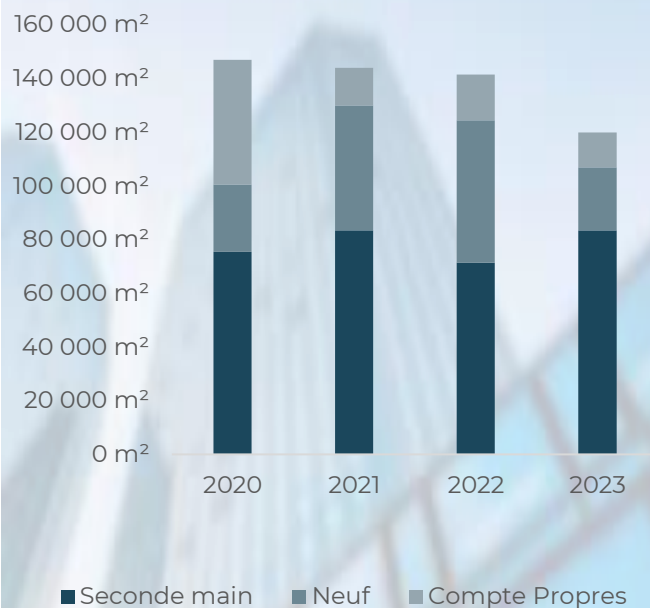
Cette tendance s'explique également par une baisse généralisée dans tous les segments de surfaces. Les opérations > 5 000 m<sup>2</sup> a particulièrement marqué le pas, enregistrant un recul de 50 % sur une année. Les petites surfaces, malgré une activité en baisse, ont montré leur résilience en cumulant 27 % des volumes. Enfin, le segment de 500 à 1 000 m<sup>2</sup> a résisté avec une légère progression des commercialisations (+ 2 %).

Sur le plan géographique, des disparités persistent. Alors que l'activité a diminué à l'Ouest et sur la Rive Droite (hors BM), les autres secteurs ont enregistré des performances notables sur un an. La Rive Droite (BM) s'est démarquée avec une croissance significative de 69 %. Dans le Sud, la reprise est aussi encourageante avec une hausse de 23 %. Enfin, dans le Nord, l'activité est restée stable.

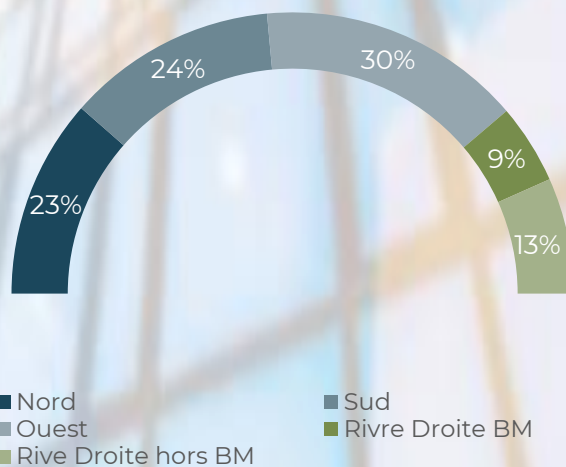
En ce qui concerne la vacance, l'offre à un an a progressé de 37 % sur une année. La part des locaux neufs a également augmenté, atteignant désormais 31 % des volumes. Une attention particulière doit être accordée à l'absorption des surfaces dans l'ancien, qui continuent de peser sur le stock disponible.

Les valeurs locatives oscillent entre 78 et 105 € pour les locaux anciens, tandis que dans le neuf, elles varient entre 90 et 118 €.

## Evolution de la demande placée



## Répartition de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

## Un marché sous tension

La tendance à la baisse observée se poursuit, avec demande placée à 28 500 m<sup>2</sup> pour les entrepôts < 5 000 m<sup>2</sup>, enregistrant un recul de 12 % sur une année.

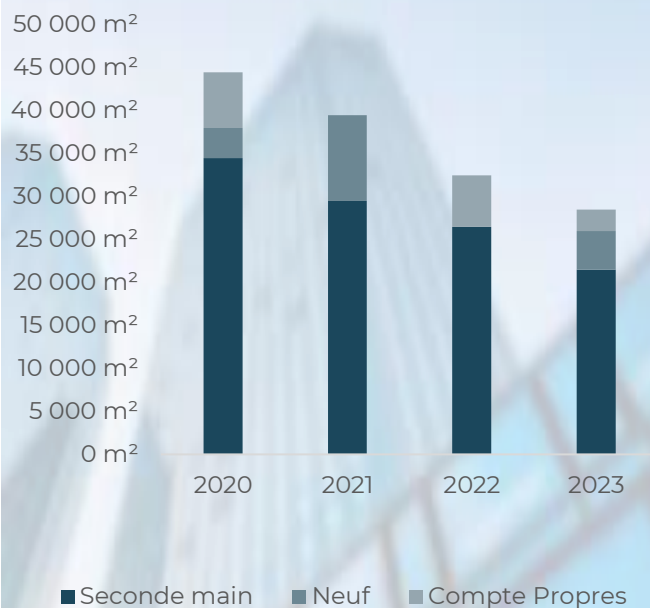
Cette contre-performance s'explique en partie par le retrait des comptes-propres, ainsi que par le fléchissement des opérations de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, accusant une baisse de 18 % sur une année. Cependant, le marché a été soutenu par le créneau de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>, enregistrant un rebond impressionnant de 88 % des volumes sur une année. Dans ce contexte, la part des entrepôts neufs a progressé pour atteindre désormais 25 %.

Sur le plan géographique, les disparités persistent. Le Sud et la Rive Droite (hors BM) se sont distingués par des performances notables, avec des hausses de 8 % et 100 % respectivement. En revanche, l'activité dans le Nord et sur la Rive Droite a ralenti. À l'Ouest, bien que l'activité ait été à l'arrêt en 2022, 7 500 m<sup>2</sup> ont été recensés en 2023.

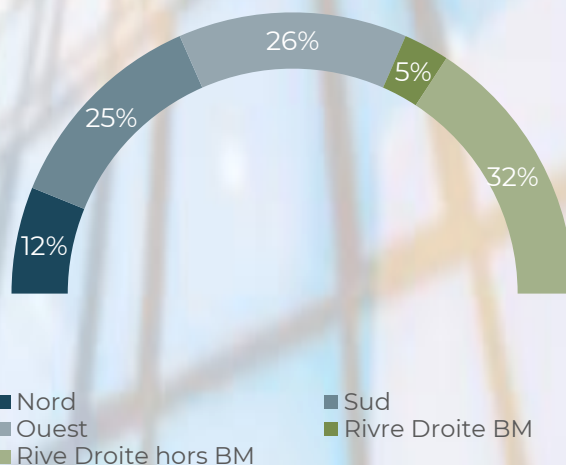
L'offre à un an se consolide, atteignant seulement 10 500 m<sup>2</sup>, son plus bas niveau enregistré depuis 2020. La vacance étant principalement composée de locaux anciens, l'absence d'offre neuve continue de peser sur l'activité. Cette pression risque de perdurer en raison du manque de renouvellement de l'offre.

Les valeurs locatives varient entre 60 et 78 € dans l'ancien, tandis que dans le neuf, elles oscillent entre 65 et 80 €.

## Evolution de la demande placée



## Répartition de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

## Un marché contraint par l'offre neuve

Le marché de la logistique affiche des performances remarquables, avec une croissance de 18 % sur une année, malgré une offre toujours insuffisante. Au total, 50 000 m<sup>2</sup> ont été placés.

Ce résultat est attribuable à deux entrepôts de classe A, pour un volume de 31 000 m<sup>2</sup> (contre 22 000 m<sup>2</sup> en 2022), ainsi qu'au bon niveau de commercialisation des opérations > 10 000 m<sup>2</sup>, enregistrant une progression de 34 % sur une année et cumulant ainsi 71 % des volumes. En revanche, les opérations < 10 000 m<sup>2</sup> accusent un déclin de 25 % sur une année.

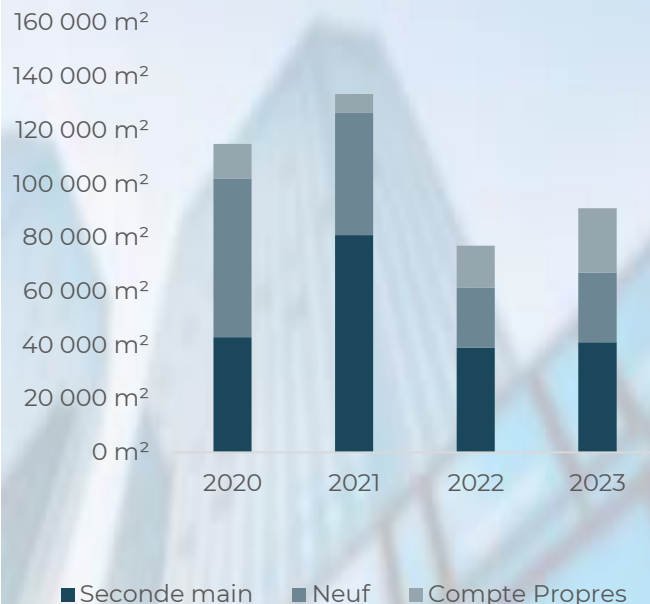
Dans le détail, les volumes commercialisés dans le neuf (hors comptes-propres) ont augmenté de 16 % sur une année. Parallèlement, les comptes-propres ont enregistré une croissance significative (+ 55 % sur une année), portant ainsi la part globale du neuf à 55 %.

Cette dynamique du marché s'observe à l'échelle du territoire, avec une progression encourageante de l'activité dans tous les secteurs.

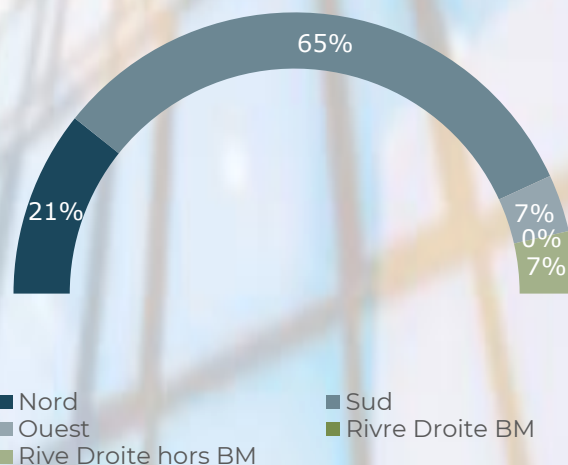
Malgré un bon niveau de commercialisation, l'offre a augmenté de 12 % sur une année. La vacance étant principalement composée de locaux anciens, l'absence d'offre neuve continue de peser sur l'activité. Cette pression risque de perdurer en raison du manque de renouvellement de l'offre.

En ce qui concerne les valeurs locatives, elles oscillent entre 52 et 56 € dans l'ancien, tandis que pour les entrepôts de classe A, elles se situent entre 50 et 60 €.

### Evolution de la demande placée



### Répartition de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



# 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<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

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

Document non-contractuel | © Advenis 2023

 **ADVENIS**  
Real Estate Solutions