

LES BUREAUX A BORDEAUX

—
1T 2023

Étude de marché



Un marché performant

Déjà sur une croissance continue depuis le post-covid, l'activité s'est amorcée en ce début d'année. A l'échelle de la métropole bordelaise, 40 500 m² ont été placés en immobilier d'entreprise tertiaire. L'activité enregistre un rebond de + 33 % sur un an, sous l'effet de la progression du nombre de transactions (76 tr vs 67 tr) couplée au bon niveau de commercialisation des opérations > 1 000 m².

Hors compte-propre, ce segment a porté le marché, cumulant un peu plus de la moitié des volumes. Par ailleurs, portées par les différentes PME locales, les transactions < 500 m² se sont montrées résilientes, totalisant 29 % de la demande placée.

Malgré le dynamisme du marché et principal moteur de croissance au cours de ces dernières années, les comptes-propres sont en léger recul. Ces mouvements ont totalisé 4 000 m² contre 7 000 m² au 1T 2022. Toutefois, les opérations opérées dans le neuf progressent, totalisant 42 % de la demande placée. Au global, le neuf avec les comptes-propres a totalisé ainsi 52 % des volumes. Les biens de seconde-main, situés dans les secteurs centraux et de bonne qualité, ont également progressé pour un volume global de 19 500 m².

Avec des fondamentaux de marché solides et une fluidité de l'offre, 78 % des transactions (en nombre) ont porté sur des mouvements de développement / déménagements. Les nouvelles implantations ont par ailleurs totalisé 18 % des transactions, reflet de l'attractivité du marché tertiaire.

Evolution de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



40 500 m²

Placés au 1T 2023

+ 33 %

sur un an



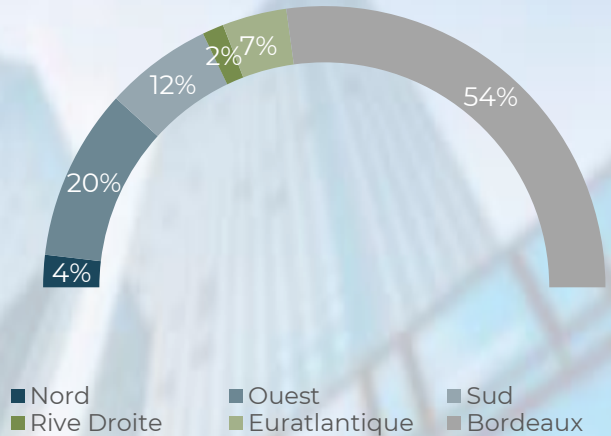
Géographiquement, Bordeaux continue d'aiguiser l'appétit des utilisateurs, totalisant près de 2/3 des volumes. La demande placée a enregistré un net rebond sur un an, soit + 214 %. Les différents programmes immobiliers neufs et la fluidité de l'offre neuve ont permis à l'activité de se renforcer.

Toutefois, des disparités persistent selon les quartiers de Bordeaux. Plus précisément, c'est le quartier des Bassins à Flot qui a tiré son épingle du jeu cumulant 15 000 m² (vs 2 500 m² au 1T 2022), porté par les transactions opérées dans le neuf et les comptes propres, totalisant à eux seuls 12 000 m². Ce dynamisme devrait encore se poursuivre au regard du pipeline de l'offre à un an et plus particulièrement dans le neuf. En revanche, même si l'activité a progressé au sein de l'hypercentre (4 500 m² vs 1 500 m²), elle risque de s'essouffler et pour cause une offre neuve quasi inexistante dans un marché déjà très tendu, avec un taux de vacance à 3 %. Pour les quartiers de la Rive Droite et Intérieur Boulevards, l'activité peine à décoller par manque de produit neuf.

Sur le secteur Euratlantique, bien que l'activité démarre timidement, elle devrait s'accélérer à court terme, en lien avec l'abondance de l'offre neuve.

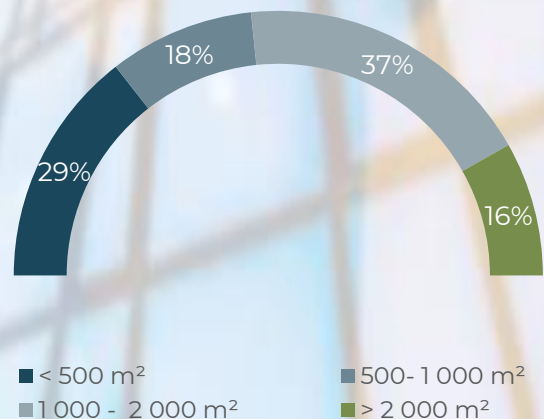
Les secteurs Ouest et Sud quant à eux maintiennent leur résilience. Toutefois, une certaine vigilance est à noter sur le secteur Sud, car aucune offre neuve n'est disponible à un an. La quasi-totalité de la vacance est constituée de biens anciens, devenus obsolètes, ne répondant plus aux normes environnementales, et continuent de peser sur le parc.

Répartition de la demande placée par secteur*

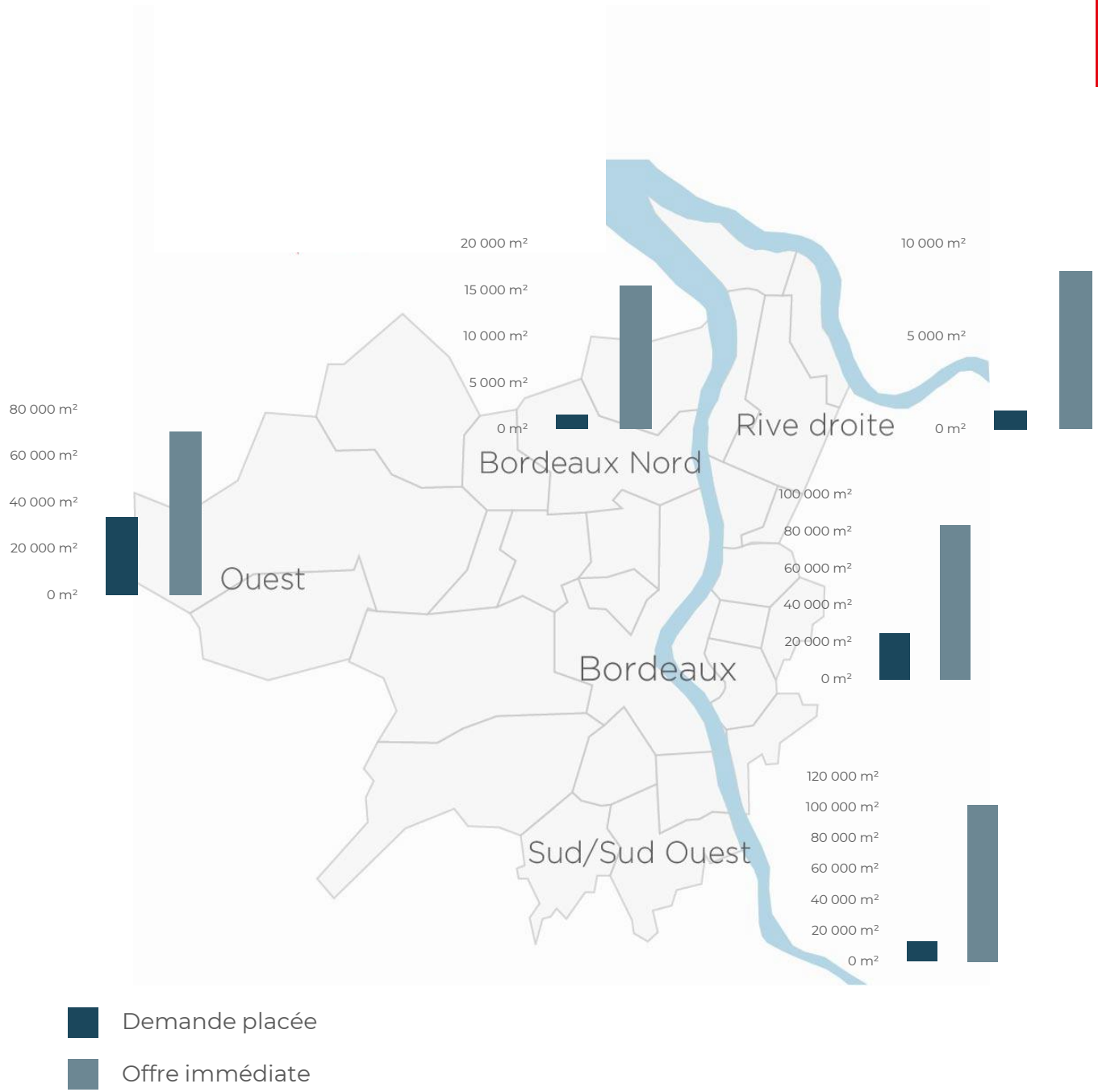


* Hors comptes-propres

Répartition de la demande placée Par tranche de surface



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

Une vacance contrastée

Malgré un bon niveau de commercialisation, l'offre à un an reste stable, atteignant 209 000 m², dont 32 % de surfaces neuves. Alors que les surfaces neuves se compriment, la vacance dans l'ancien progresse de façon modérée (+ 3 % sur un trimestre). Le taux de vacance à l'échelle de la métropole s'établit à 5,9 %, reflet d'un marché fluide. Au regard de la demande et de la vacance à un an, le marché bordelais devrait poursuivre son dynamisme, avec toutefois une certaine vigilance à porter sur certains secteurs.

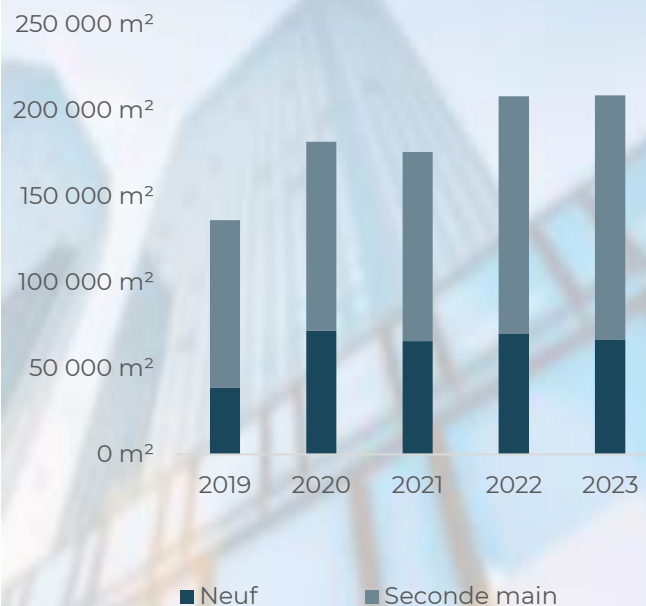
Bien que l'offre à un an reste fluide et homogène sur l'ensemble du territoire, des tensions persistent notamment dans les différents quartiers de Bordeaux et risquent de se heurter à une bulle d'air. A l'image de l'hypercentre et de la Rive Droite, ces secteurs se retrouvent sous tension, avec des taux de vacance relativement faible (respectivement 3 % et 1 %). En parallèle, l'offre neuve à un an est quasi inexistante et risque d'impacter le niveau des commercialisations. En revanche, dans les Bassins à Flot, l'offre neuve reste fluide. L'activité devrait ainsi se renforcer au cours des prochains mois. Par ailleurs, l'engouement pour Euratlantique devrait se poursuivre, avec 23 000 m² d'offre neuve recensés et un taux de vacance à 8,9 %.

En périphérie, l'Ouest se montre à l'équilibre, tandis que dans le Sud et dans le Nord la situation demeure contrastée.

Stabilité des valeurs

Le loyer « prime » à Bordeaux reste stable à 310 €/HT/HC/m²/an, et progresse légèrement au sein d'Euratlantique atteignant désormais 238 €/HT/HC/m²/an. En périphérie, le loyer « prime » évolue également de façon modérée et s'affiche à 175 €/HT/HC/m²/an.

Evolution de l'offre à un an



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



209 000 m²

Offre à un an

Stable 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**
Real Estate Solutions

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^{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

LIMOGES

Dpt 87
05 53 53 15 04
perigueux@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 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

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

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
Directrice : Cécilia BARRAQUE

BLOIS

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

LILLE

Dpts 59 62
03 59 612 613
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 861 550
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 47 803 803
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAUT