

LES BUREAUX A BORDEAUX

—
4T 2022

Étude de marché



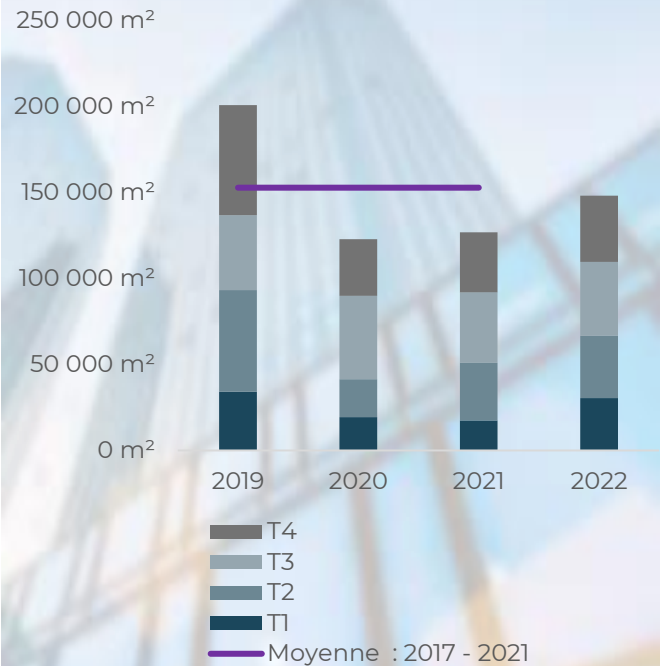
Un marché résilient

La dynamique du marché tertiaire bordelais continue de s'amorcer. Au global, 148 000 m² ont été placés à l'échelle de la métropole, soit une progression de + 17 % sur un an. L'activité se rapproche ainsi de sa moyenne quinquennale (153 000 m²).

Ce bon résultat s'explique notamment par le nombre croissant des transactions, avec 315 signatures contre 302 en 2021. Par ailleurs, le bon niveau de commercialisation des comptes-propres, pour un volume de 25 000 m² (contre 15 000 m² en 2021) a porté l'activité. Hors comptes-propres, le neuf est toujours très plébiscité, cumulant 43 % des volumes. Au global, la part du neuf atteint 59 % de la demande placée avec les comptes-propres.

Le marché est principalement tiré par le segment > 1 000 m², cumulant 38 % des volumes (hors comptes-propres), dont 25 % pour les transactions > 2 000 m². Les petites surfaces (< 500 m²) se sont également montrées résilientes totalisant 38 % des volumes. Les opérations > 2 000 m² quant à elles ont cumulé 25 % de la demande placée.

Evolution de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



148 000 m²

Placés en 2022



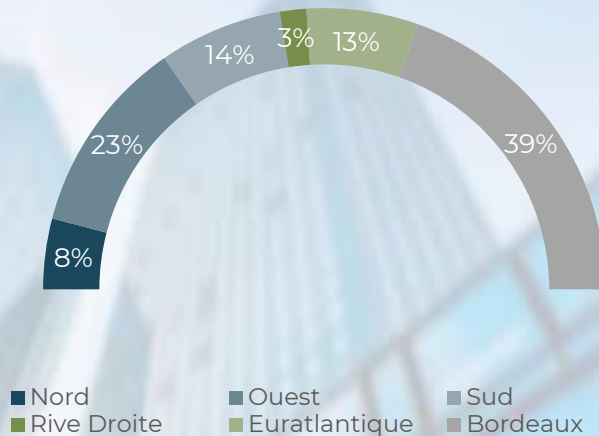
+ 17 %

sur un an

Sans surprise, l'activité se concentre principalement en intra-muros, cumulant 52 % des volumes, dont 13 % sur Euratlantique. Parmi les autres quartiers de Bordeaux, le Bassins à Flot a totalisé 19 000 m² et l'hypercentre 12 500 m². L'engouement pour l'Ouest se poursuit, totalisant 23 % des volumes.

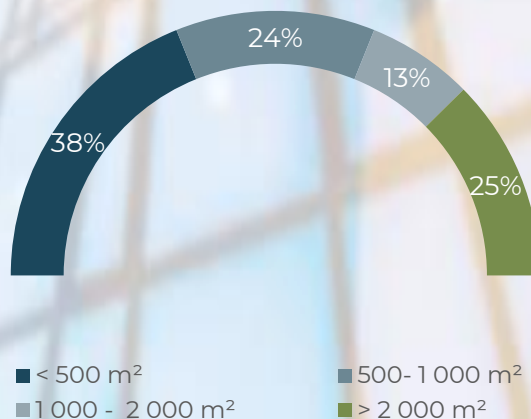
Alors que la centralité prime dans les projets immobiliers, les mouvements de déménagement et de développement continuent de soutenir le marché, cumulant 87 % des transactions. L'attractivité de la métropole bordelaise continue d'aiguiser l'appétit de nouveaux utilisateurs. En effet, les mouvements d'implantation sur le territoire ont représenté 10 % des transactions.

Répartition de la demande placée par secteur*

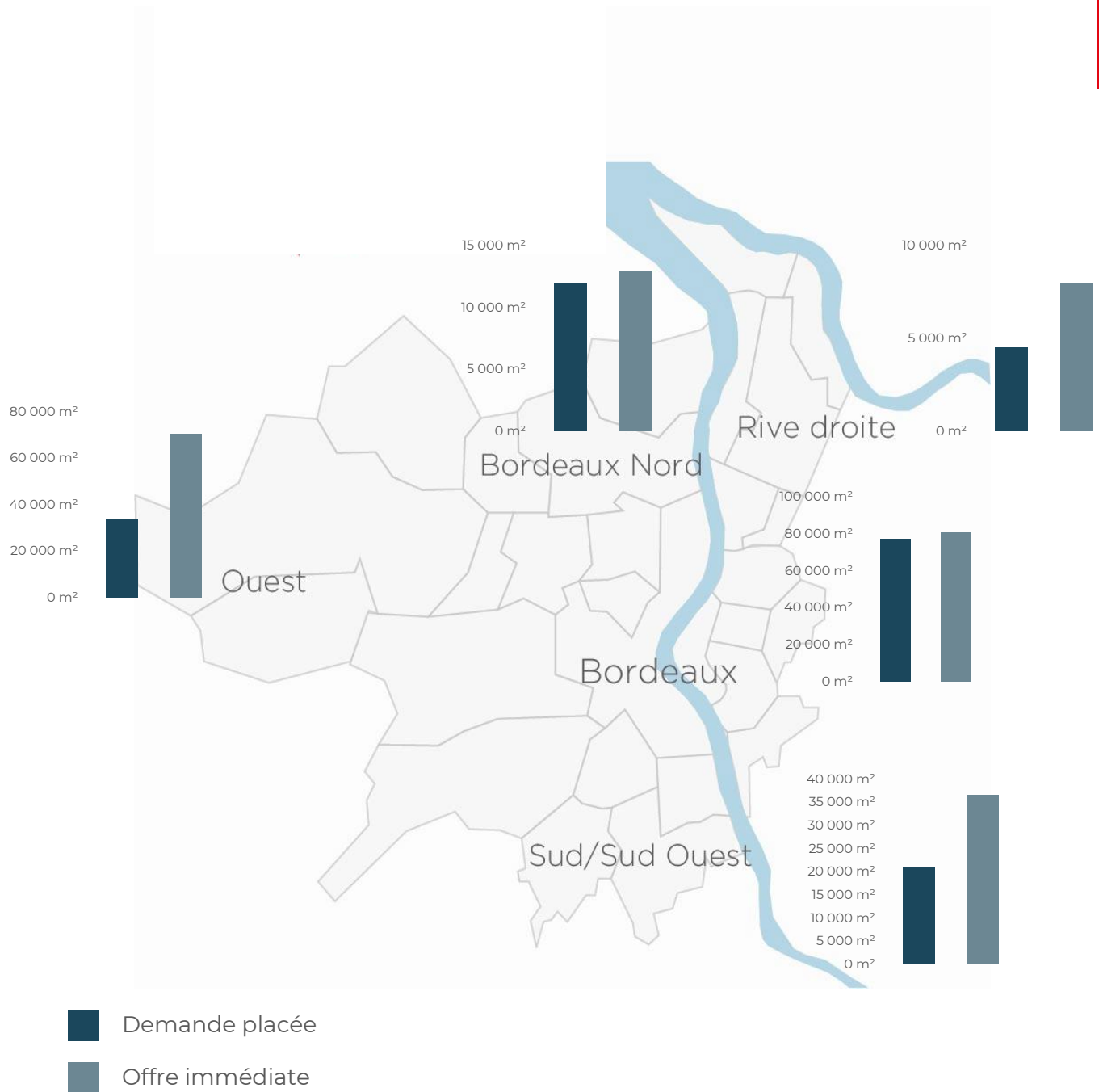


* Hors comptes-propres

Répartition de la demande placée Par tranche de surface



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

Une vacance en progression

Malgré un bon niveau de commercialisation, le niveau de la vacance progresse. L'offre à un an, atteint 208 500 m², soit + 18 % sur un an. Bien que le marché a été alimenté par de nouvelles livraisons, la libération de locaux anciens, peu accessibles et obsolètes, ne répondant plus aux normes environnementales, continue de peser sur le stock. En effet, la vacance dans l'ancien représente 138 000 m², soit + 25 % sur un an.

L'offre à un an reste fluide et homogène sur l'ensemble du territoire. L'activité devrait encore s'intensifier au sein des principaux secteurs centraux, au regard des disponibilités dans le neuf. En effet, la vacance dans le neuf totalise 24 500 m² dans l'Ouest, et 38 500 m² dans Bordeaux, dont 23 500 m² en Euratlantique.

Toutefois, le marché risque de se heurter à une tension en termes de disponibilités immédiates. C'est notamment le cas dans les différents pôles tertiaires du Centre, où la vacance immédiate reste très faible au regard de la demande. Que ce soit dans l'hypercentre, dans la Rive Droite ou encore dans Euratlantique le taux de vacance se situe sous le seuil de <4 %.

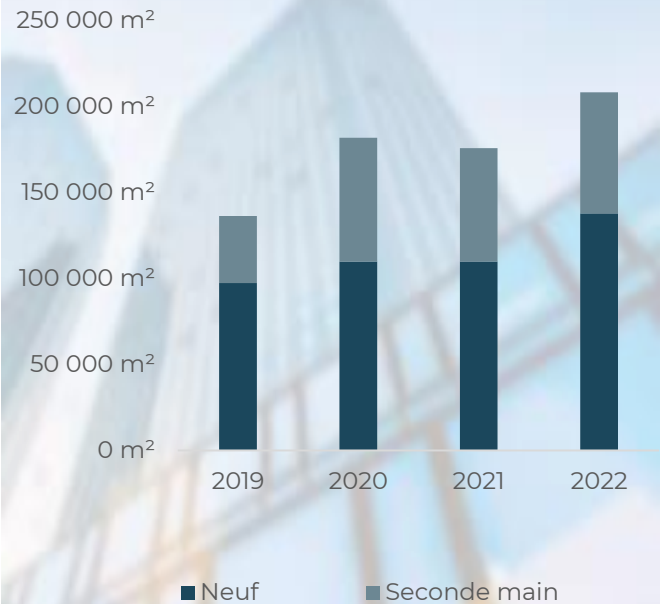
Pression sur les valeurs

En moyenne, les valeurs dans le neuf et dans l'ancien continuent leur progression.

Le loyer « prime » observé à Bordeaux s'affiche à 310 €/HT/HC/m²/an, et à 230 €/HT/HC/m²/an au sein d'Euratlantique. Toutefois, le loyer peut atteindre 360 €/HT/HC/m²/an en hyper-centre, et ce notamment pour des immeubles emblématiques, et pour des petites surfaces.

En périphérie, le loyer « prime » reste stable à 170 €.

Evolution de l'offre à un an



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



208 500 m²

Offre à un an

+ 18 %

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 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 MIGAULT