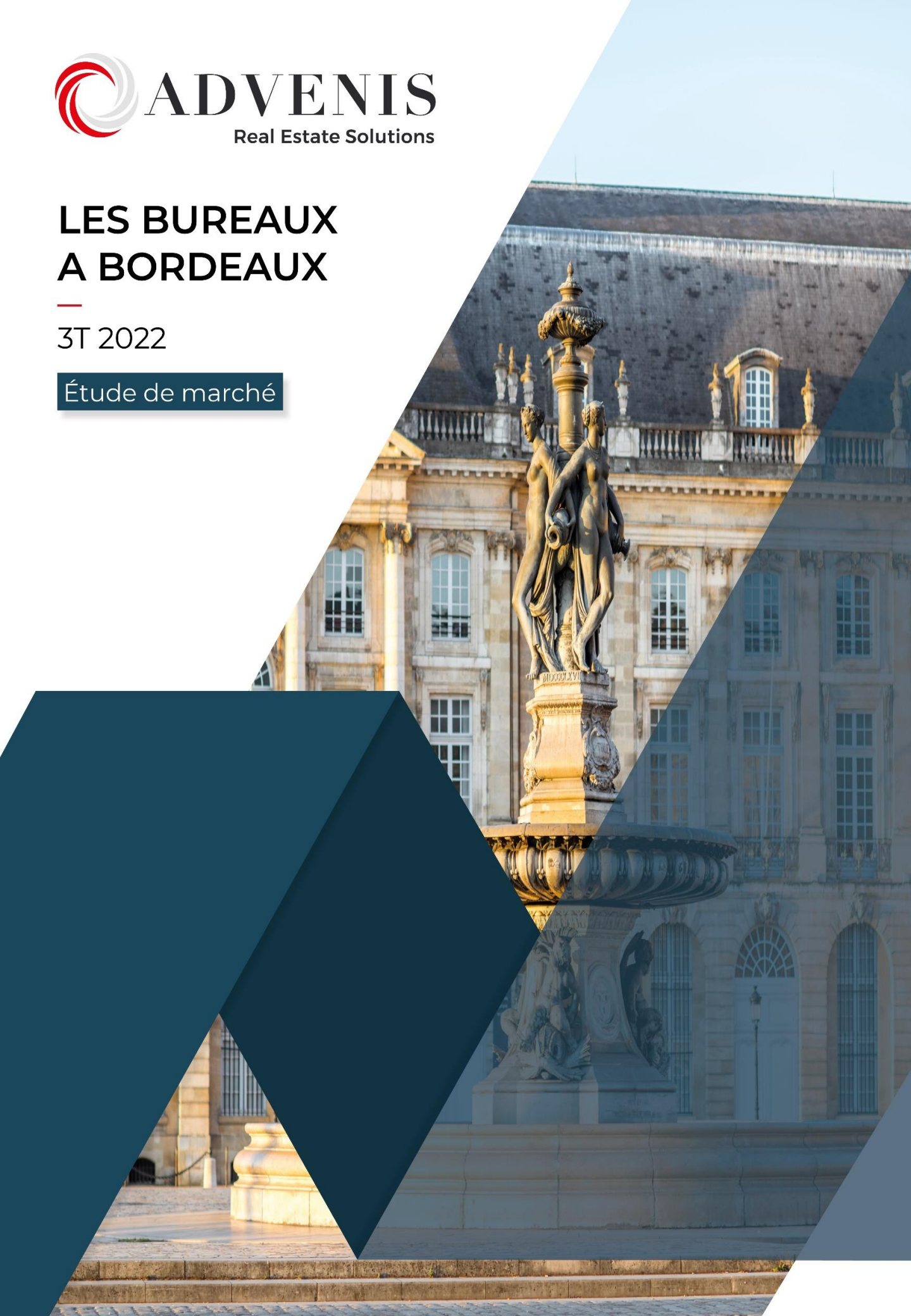
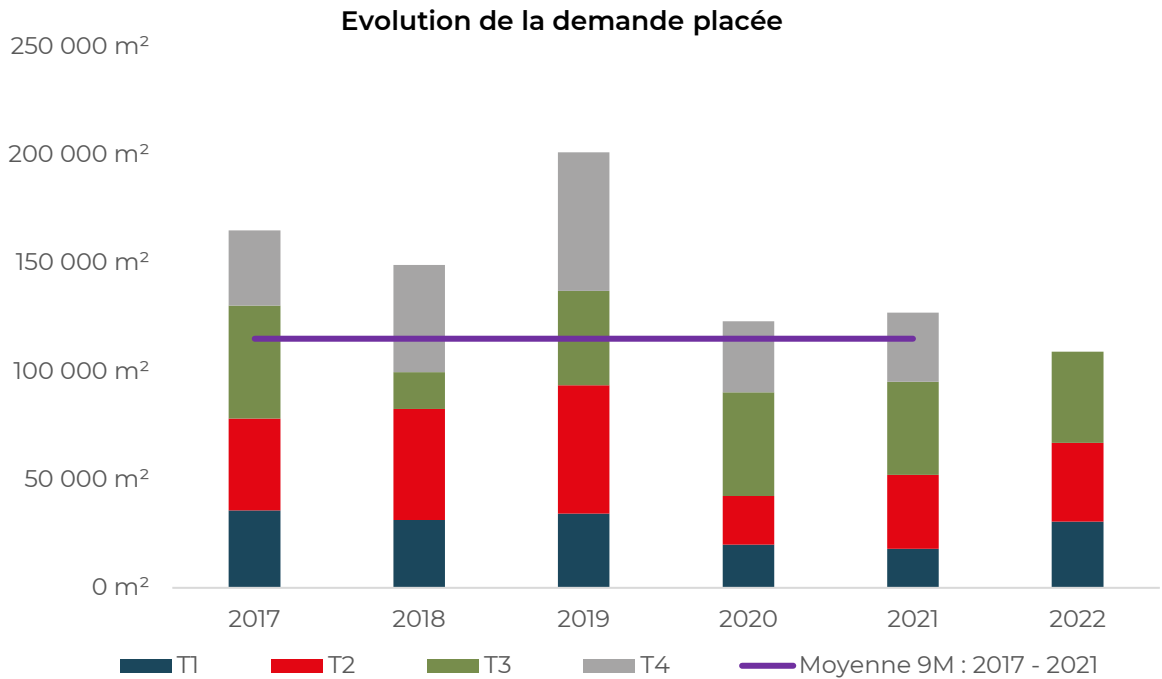


LES BUREAUX A BORDEAUX

—
3T 2022

Étude de marché





Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

Une dynamique qui se poursuit

Le dernier trimestre est en phase avec la dynamique observée lors du 1^{er} semestre. 42 200 m² ont été placés au cours du dernier trimestre, ce qui porte le volume global de la demande placée à 109 000 m². Le marché tertiaire s'inscrit ainsi sur une hausse de + 18 % sur un an, et se rapproche de sa moyenne quinquennale (114 900 m²).

Les différentes opérations en compte-propre et notamment sur le segment > 5 000 m² expliquent cette performance. Cumulant 25 % des volumes, les comptes propres ont été particulièrement dynamiques (contre 12 800 m² à la même période en 2021).

La demande placée a augmenté de **+ 18 %** sur un an.



La part du neuf représente **61 %** des volumes.



Le neuf toujours très recherché

Avec le bon niveau des comptes-propres, la part du neuf a totalisé 61 % des volumes. Hors comptes-propres, les surfaces neuves ont représenté 41 800 m², soit 38 % des volumes, un niveau relativement élevé, qui reflète l'appétence des utilisateurs pour des immeubles modernes et localisés dans les secteurs centraux.

Dans ce contexte, l'activité s'est principalement localisée dans le Centre, cumulant un peu plus de la moitié des volumes, dont 8 % au sein d'Euratlantique. L'Ouest arrive en 2^{ème} place, totalisant 21 % des volumes.

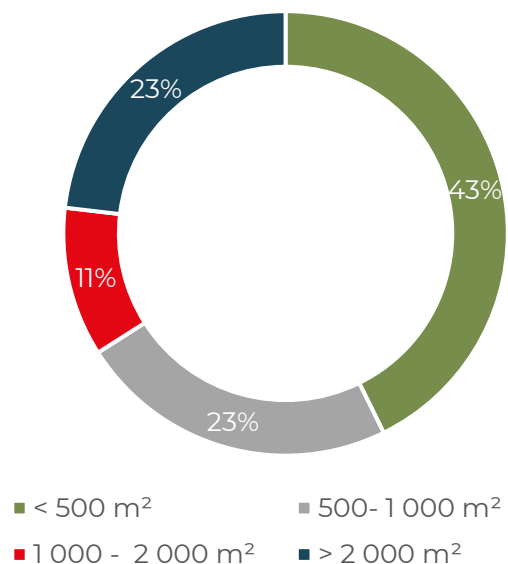
Alors que la centralité prime dans les projets immobiliers, les mouvements de déménagement et de développement ont porté le marché, cumulant 86 % des transactions. L'attractivité de la métropole bordelaise continue d'aiguiser l'appétit de nouveaux utilisateurs. En effet, les mouvements d'implantation sur le territoire ont représenté 11 % des transactions.

Un segment de PMS dynamique

Le segment des grandes opérations (> 5 000 m²) porté par l'intermédiaire des différents comptes-propres, a été résilient.

Le créneau des petites et moyennes surfaces continue également d'afficher de belles performances. En effet, les opérations < 500 m² ont cumulé 42 % des volumes, et 23 % pour le segment 500 – 1000 m².

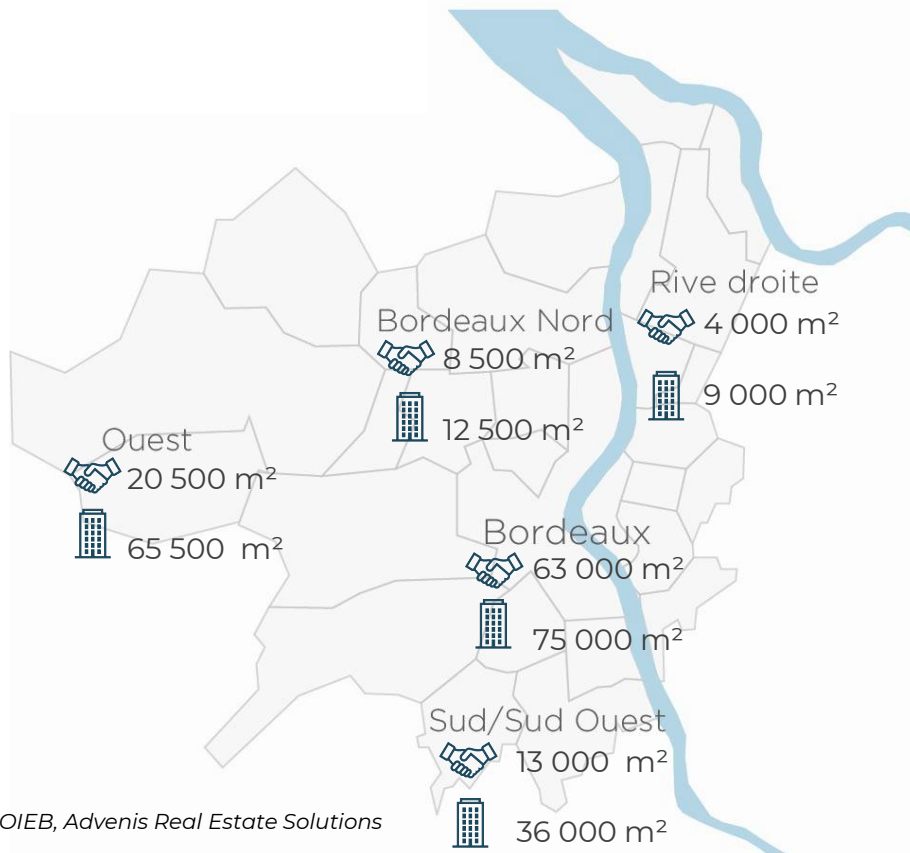
Répartition par tranche de surface



*Hors Compte propre

Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

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



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

Le Centre : un quartier traditionnel

Bien que l'activité se concentre principalement dans le Centre, au sein des différents pôles tertiaires comme Euratlantique ou encore Les Bassins à Flot, l'Ouest est également très plébiscité, offrant des immeubles de dernière génération, couplé à des prix attractifs.

Le stock à un an est en légère hausse par rapport au trimestre précédent atteignant 198 000 m². La vacance dans le neuf poursuit sa progression, totalisant 1/3 des volumes. Par ailleurs, les surfaces vacantes dans l'ancien peu accessibles et obsolètes, ne répondant plus aux normes environnementales, continuent de peser sur le stock.

Bien que l'offre à un an reste fluide et homogène sur l'ensemble du territoire, le marché risque de se heurter à une tension en termes de disponibilités immédiates. Ceci est plus prégnant dans le Centre où la vacance immédiate reste relativement faible au regard de la demande. A l'image de l'hypercentre, de la Rive Droite ou encore d'Euratlantique le taux de vacance immédiate se situe sous le seuil de < 4 %. Avec un marché fluide, l'activité pourrait ainsi s'intensifier dans l'Ouest au cours des prochains mois.

Le « prime » s'affiche à 220 € en centre-ville, même si certaines opérations se sont signées à 360 € dans le neuf, et ce pour des immeubles emblématiques. En périphérie, le « prime » se situe à 170 €.



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

Dpts 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
92@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
Directeur : Thomas MOUTIER

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

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**
Real Estate Solutions