

LES BUREAUX A BORDEAUX

1S 2023

Étude de marché



Un nouveau record

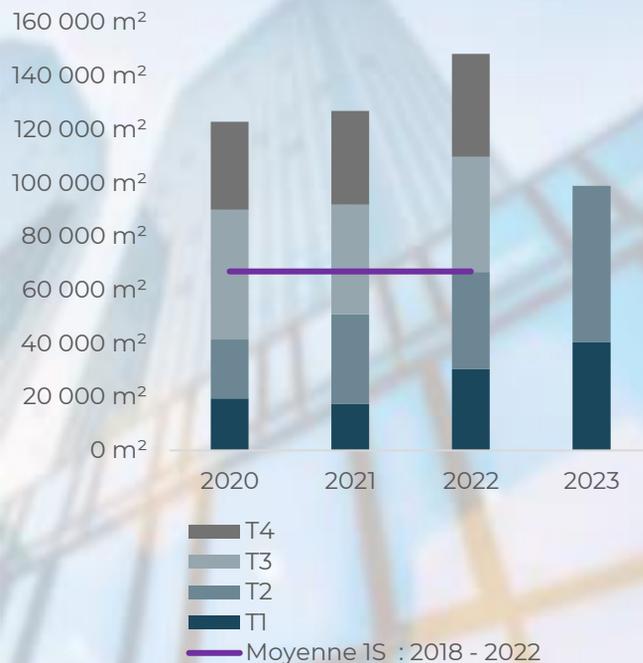
Depuis le post-covid, le marché tertiaire bordelais se situe sur une croissance continue. Cette prouesse se poursuit en 2023, avec notamment une accélération de l'activité au cours du dernier trimestre pour 58 800 m² placés contre 40 500 m² au 1T. Au global, la demande placée s'établit à 99 000 m² à l'échelle de la métropole, son plus haut niveau enregistré. L'activité conserve un net rebond de + 48 % sur un an. En comparaison à sa moyenne quinquennale, l'activité se situe également sur une tendance haussière avec un volume nettement supérieur, soit + 48 %.

Cette dynamique s'explique surtout par le nombre de transactions 160, et le bon niveau de commercialisation observé pour les transactions > 1 000 m², cumulant à elles seules 58 % des volumes. Par ailleurs, le segment des petites surfaces continue de se montrer résilient, totalisant 28 % des volumes, tiré particulièrement par un tissu de PME locales.

En parallèle, les comptes-propres ont été particulièrement dynamiques, totalisant près d'1/4 des commercialisations. Cela porte ainsi la part du neuf à 51 %.

Le marché bordelais est particulièrement animé par les différents mouvements de déménagement / développement, signe d'un marché mature avec des fondamentaux solides. Ces derniers ont représenté 82 % des transactions. D'autant plus, Bordeaux poursuit son attractivité puisque les nouvelles implantations ont totalisé 12 % des transactions.

Evolution de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



99 000 m²

Placés au 1S 2023



+ 48 %

sur un an

Géographiquement, l'attrait pour Bordeaux se poursuit, affichant de belles performances, pour un volume de 55 000 m², soit + 69 % sur un an. Plus précisément, il s'agit des Bassins à Flot avec 43 500 m² commercialisés, suivi par l'hypercentre (7 000 m²). Sur les autres quartiers, l'activité est mitigée, pour cause un taux de vacance particulièrement faible (< 3%) et une offre neuve quasi inexistante.

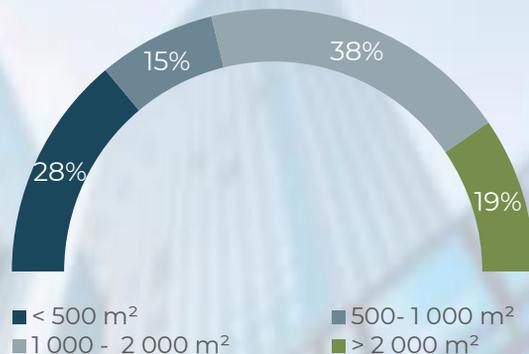
Sur Euratlantique, si l'activité a baissé sur un an (8 000 m² vs 11 5000 m² au 1S 2022), l'attractivité ne se dément pas et le dynamique devrait reprendre au regard de l'abondance de l'offre neuve existante et livrable dans l'année, alliée à des valeurs attractives.

Le secteur Sud a également tiré son épingle du jeu avec 16 000 m² contre 8 800 m² au 1S 2022, soit + 81 % sur un an.

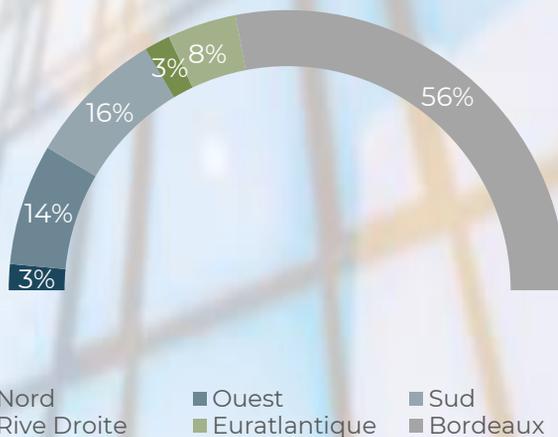
L'activité à L'Ouest se maintient avec 14 000m². Le marché devrait rester encore fluide au regard de l'offre neuve à un an et des valeurs attractives.

Sur le secteur Nord, l'activité peine à décoller, faute d'une offre neuve. La vacance est essentiellement constituée de biens de seconde main.

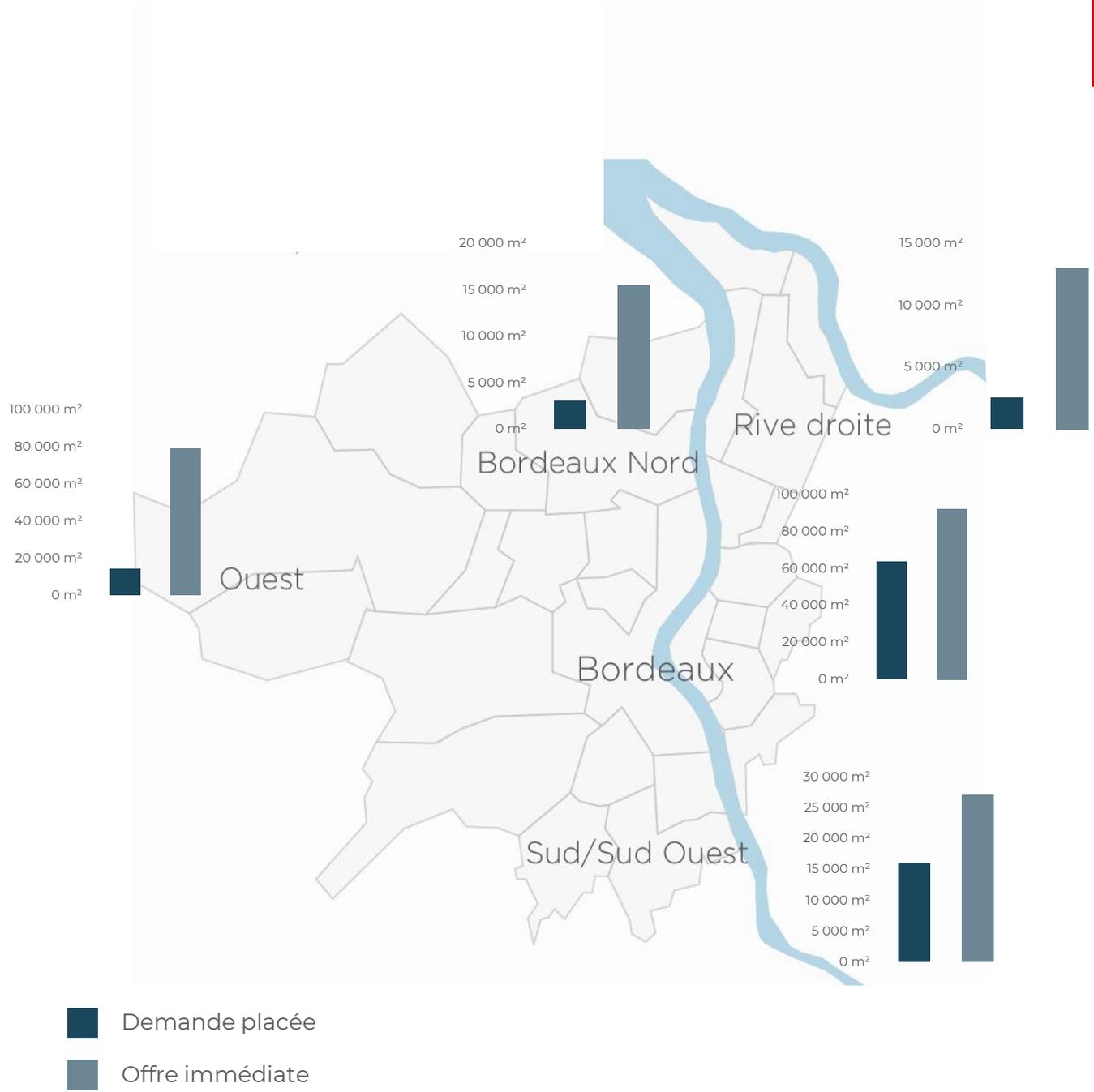
Répartition de la demande placée Par tranche de surface



Répartition de la demande placée par secteur*



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



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

Une vacance contrastée

En lien avec les récentes livraisons, la vacance sur un an a progressé de + 8 % sur un trimestre. Au global, l'offre s'établit à 226 500 m², dont 37 % de surfaces neuves. La vacance dans l'ancien continue malgré tout d'augmenter légèrement, soit + 4 % par rapport à fin 2022. En parallèle, les surfaces neuves ont augmenté de + 18 %, sous l'effet des nouveaux programmes.

Le taux de vacance à l'échelle de la métropole frôle le seuil des 5 %. Même si ce ratio semble fluide à l'échelle de la métropole, certains quartiers du centre sont marqués par une tension à l'offre. C'est notamment le cas à Bordeaux au sein de l'hypercentre, l'Intérieur Boulevards et la Rive droite, où le taux de vacance est particulièrement faible au regard de la demande. Cela risque de conduire à une bulle d'air et ainsi d'impacter la dynamique du marché.

En parallèle, la dynamique devrait se poursuivre au sein d'Euratlantique avec 34 500 m² d'offres neuves livrables à un an et un taux de vacance à 10,6 %.

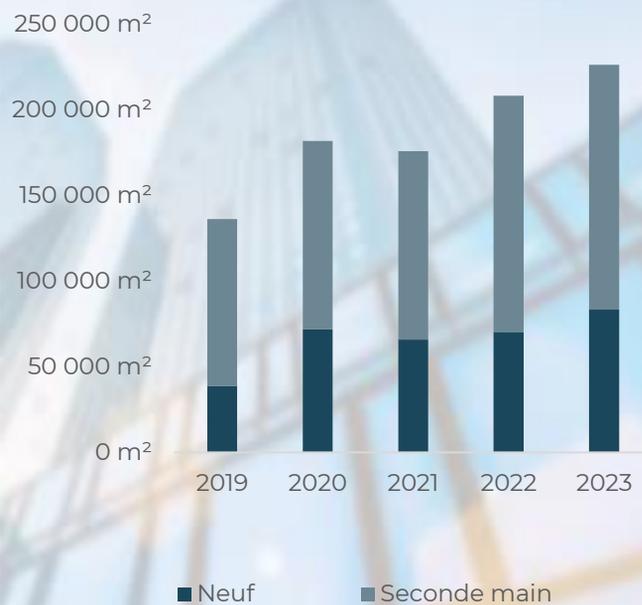
Dans les secteurs Nord et Sud la vacance est principalement constituée de biens de seconde main, et continue de peser sur l'activité. Seuls 2 000 m² d'offres neuves sont disponibles à un an dans le Nord et 1 000 m² dans le Sud.

A l'Ouest, l'équilibre du marché devrait se poursuivre avec une fluidité de l'offre à un an et un taux de vacance relativement élevé.

Stabilité des valeurs

Le loyer « prime » à Bordeaux reste stable à 310 €/HT/HC/m²/an. Sur Euratlantique le « prime » atteint 230 €/HT/HC/m²/an. En périphérie, le loyer « prime » s'affiche à 165 €/HT/HC/m²/an.

Evolution de l'offre à un an



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



226 500m²

Offre à un an

+ 8 %

sur un trimestre





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 BRIEU

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