

# LES BUREAUX A BORDEAUX

—  
4T 2022

Étude de marché



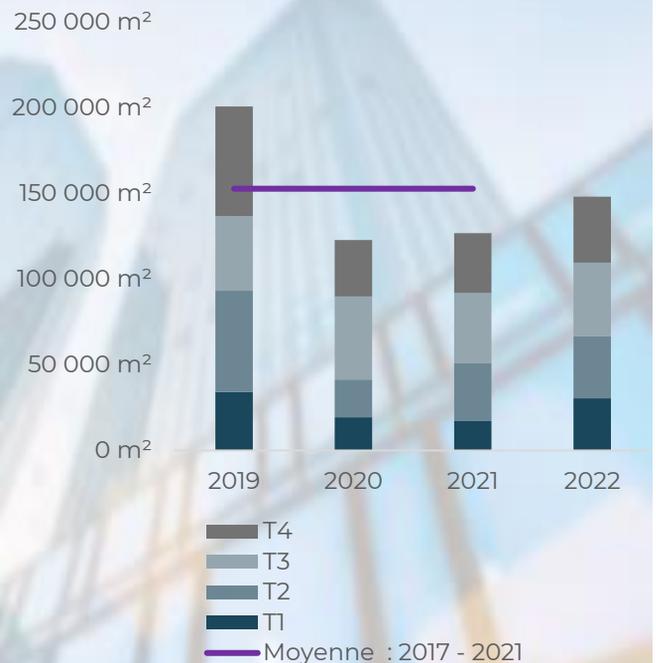
## Un marché résilient

La dynamique du marché tertiaire bordelais continue de s'amorcer. Au global, 148 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> (contre 15 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, cumulant 38 % des volumes (hors comptes-propres), dont 25 % pour les transactions > 2 000 m<sup>2</sup>. Les petites surfaces (< 500 m<sup>2</sup>) se sont également montrées résilientes totalisant 38 % des volumes. Les opérations > 2 000 m<sup>2</sup> quant à elles ont cumulé 25 % de la demande placée.

## Evolution de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



**148 000 m<sup>2</sup>**

Placés en 2022



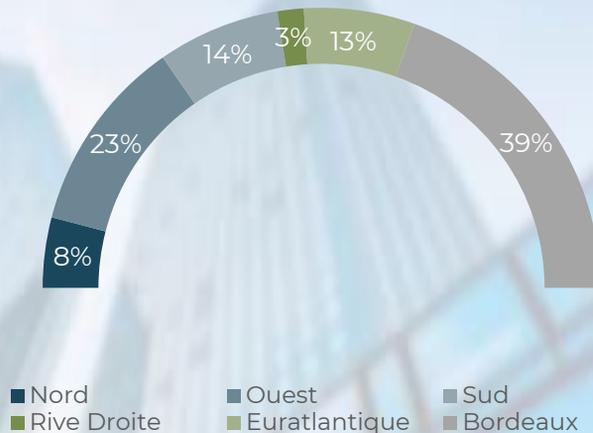
**+ 17 %**

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 m<sup>2</sup> et l'hypercentre 12 500 m<sup>2</sup>. L'engouement pour l'Ouest se poursuit, totalisant 23 % des volumes.

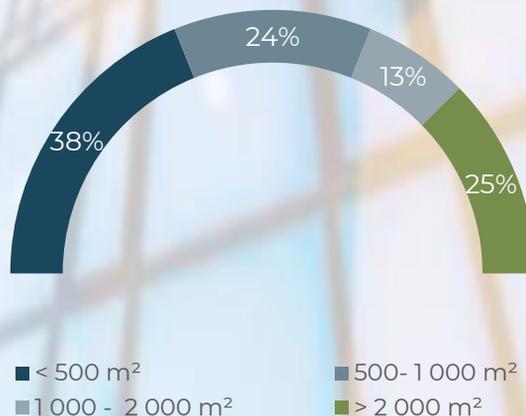
Alors que la centralité prime dans les projets immobiliers, les mouvements de déménagement et de développement continuent de soutenir le marché, cumulant 87 % des transactions. L'attractivité de la métropole bordelaise continue d'aiguiser l'appétit de nouveaux utilisateurs. En effet, les mouvements d'implantation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

### Répartition de la demande placée par secteur\*

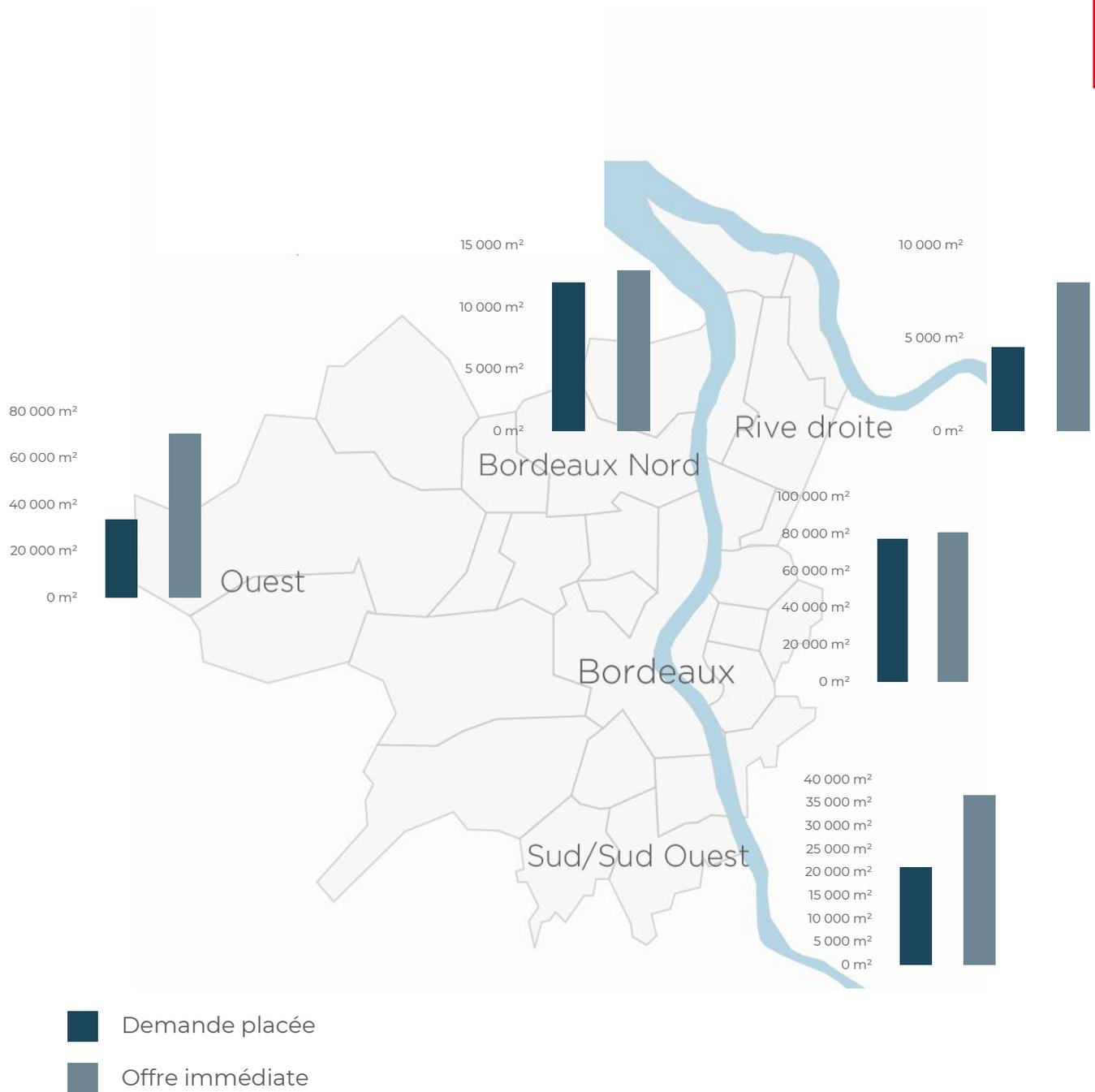


\* Hors comptes-propres

### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> dans l'Ouest, et 38 500 m<sup>2</sup> dans Bordeaux, dont 23 500 m<sup>2</sup> 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 %.

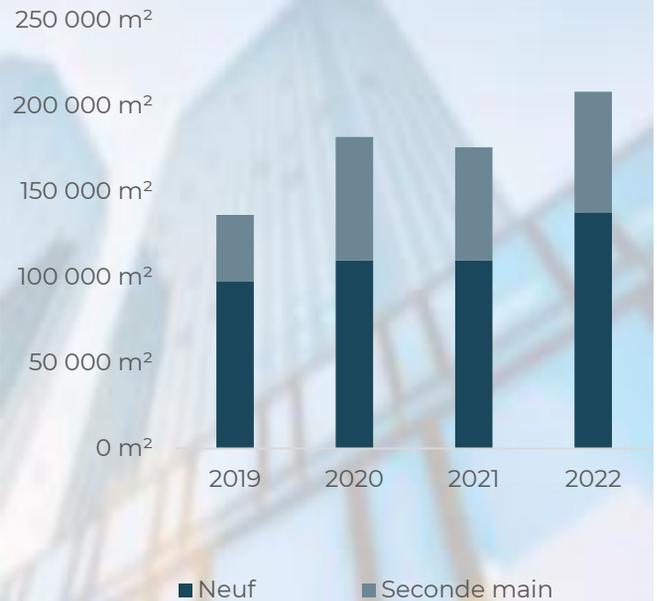
## Pression sur les valeurs

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/m<sup>2</sup>/an, et à 230 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an au sein d'Euratlantique. Toutefois, le loyer peut atteindre 360 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>**

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<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

### 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