



INDUSTRIEL & LOGISTIQUE A BORDEAUX

1S 2023

Étude de marché



De belles performances enregistrées

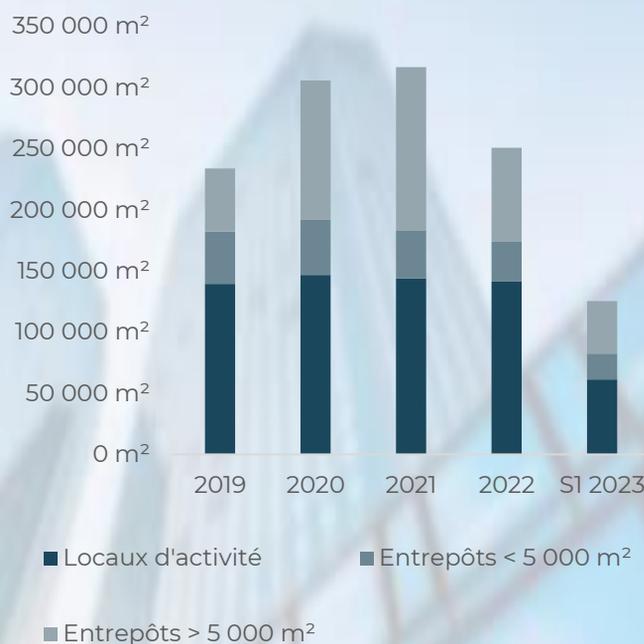
La dynamique du marché industriel continue de s'amorcer avec 125 000 m² placés au cours du 1^{er} semestre. Cela représente une hausse considérable sur un an, soit + 141 %. L'activité reste assez homogène entre les locaux d'activité et les entrepôts. 49 % des commercialisations ont porté sur des locaux d'activité. Côté entrepôts, les actifs < 5 000 m² ont cumulé 17 % des volumes et 34 % pour ceux > 5 000 m².

L'activité se concentre majoritairement en périphérie (Nord, Ouest et Sud) cumulant 81 % des volumes. Alliée à la dynamique du tissu économique locale, l'attractivité du marché bordelais se renforce. En effet, les différents mouvements de déménagement et de développement ont représenté 80 % des transactions, reflet du besoin de modernisation des utilisateurs. Les nouvelles implantations, quant à elles, ont totalisé 12 % des transactions. Enfin, les créations ont cumulé 8 % des transactions.

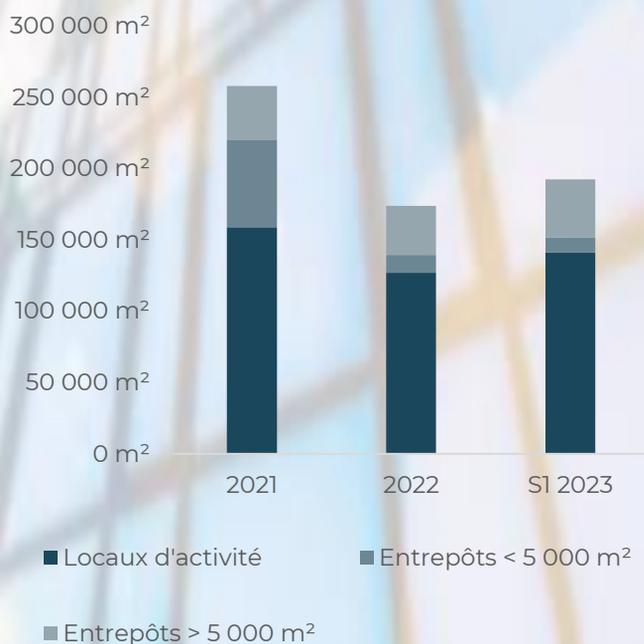
L'offre à un an progresse de + 10 % par rapport au 4T 2022, atteignant 192 500 m², avec seulement 17 % de surfaces neuves. L'offre se raréfie essentiellement pour les entrepôts, s'établissant à 51 500 m² et une offre neuve quasi inexistante.

Les valeurs ont progressé légèrement. Dans le neuf, le loyer top atteint 108 € pour les locaux d'activité et 80 € pour des entrepôts < 5 000 m².

Evolution de la demande placée



Evolution de l'offre à un an



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

Un marché en consolidation

Au cours du 1^{er} semestre 2023, 61 500 m² ont été placés en locaux d'activité à l'échelle de la métropole. Malgré une conjoncture encore morose et les incertitudes qui persistent sur le plan macro-économique, le marché a résisté.

Sur un an, les volumes ont baissé de - 9 %. Plus en détail, les comptes-propres restent au même niveau, pour un volume de 4 000 m². Faute d'une offre neuve, l'activité a fortement reculé sur un an (- 56 %) pour les biens neufs. En effet, seuls 14 000 m² ont été placés dans le neuf, représentant ainsi 29 % de la demande placée (vs 53 % au 1S 2022). Le marché a été principalement porté par la commercialisation de locaux en seconde main (+ 38 % sur un an), pour un volume global de 43 500 m².

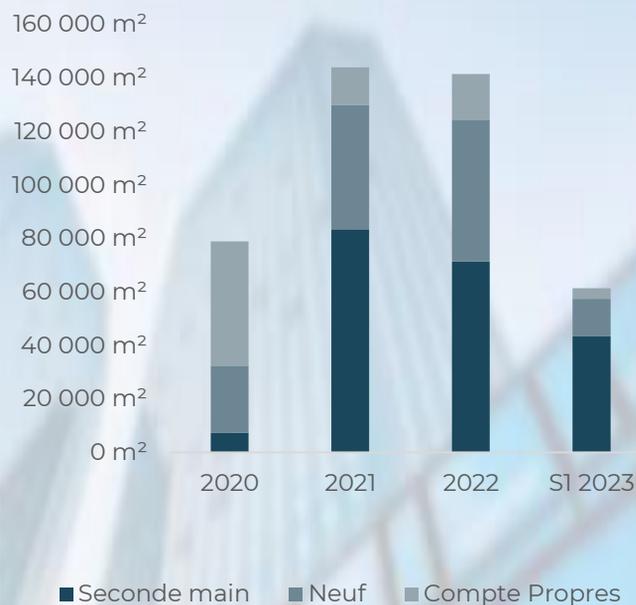
Si le marché a ralenti légèrement, cela s'explique notamment une baisse généralisée des volumes sur l'ensemble des créneaux de surfaces. Le ralentissement a été plus marqué pour le segment > 5 000 m², en repli de - 50 % sur un an. Ce segment a cumulé seulement 10 % des volumes. Pour rappel, au 1S 2022, ce segment avait totalisé 11 900 m², soit 19 % de la demande placée. Toutefois, le bon niveau de commercialisation des opérations 500 - 2 000 m² a été résilient avec des volumes en progression sur un an (+ 15 %), totalisant ainsi près de la moitié des volumes.

En termes de localisations, l'activité se concentre principalement dans le sud et l'ouest de la métropole. Ces 2 secteurs ont concentré près de 2/3 des volumes.

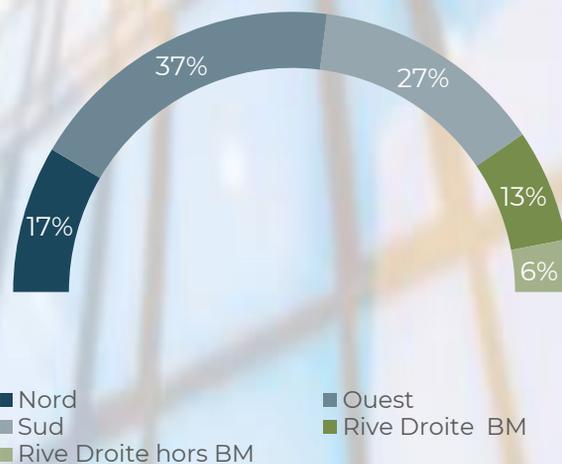
Côté offre, la vacance progresse légèrement, atteignant 141 000 m². Bien que l'offre en seconde main se stabilise, l'offre disponible à un an dans le neuf augmente pour atteindre 33 500 m² contre 21 000 m² fin 2022. En termes de localisation, l'offre reste assez homogène sur l'ensemble du territoire.

Les valeurs oscillent entre 75 et 97 € pour des locaux anciens. Dans le neuf, elles oscillent entre 85 et 108 €.

Evolution de la demande placée



Répartition de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

Un marché sous tension

Le marché des entrepôts < 5 000 m² a surperformé avec une hausse annuelle significative de + 133 %. Au global, 21 000 m² ont été placés à l'échelle de la métropole. Toutefois, ceci est à relativiser un 1^{er} semestre 2022 morose. En comparaison au 1S 2021, l'activité se situe sur la même lignée.

Le marché a été principalement porté par la commercialisation des biens de seconde main, pour cause une raréfaction de l'offre neuve. 15 500 m² ont ainsi été placés dans l'ancien. Dans le neuf, seuls 5 500 m² ont été commercialisés dont 2 500 m² en comptes propres.

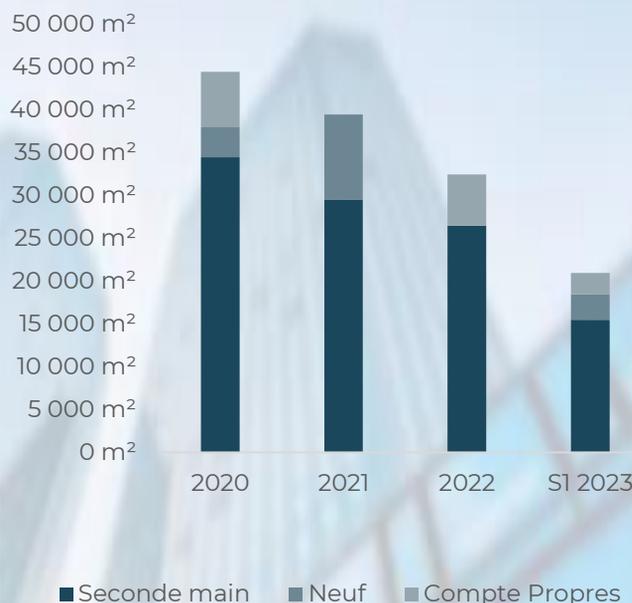
L'ouest continue d'être plébiscité, totalisant 36 % des volumes, suivi par la Rive Droite hors métropole.

Par ailleurs, le marché a été tiré par les opérations > 2 000 m² cumulant 12 500 m², soit près de 2/3 des volumes. Les opérations < 2 000 m² continuent de se montrer résilientes, cumulant 1/3 des volumes.

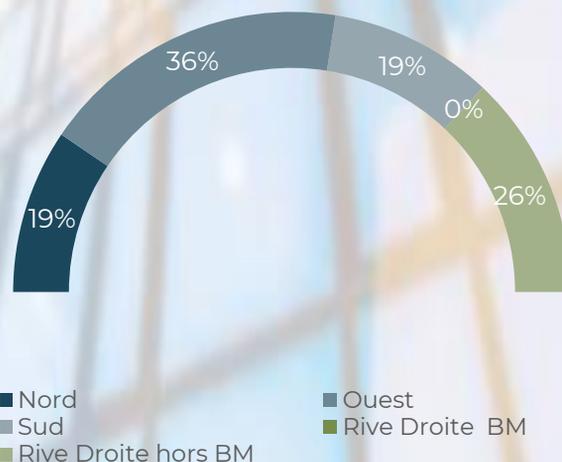
La dynamique du marché se heurte néanmoins à une tension à l'offre. En effet, seuls 10 500 m² sont disponibles dans l'année. Il s'agit pour l'essentiel de locaux anciens. Aucune offre neuve n'est recensée immédiatement ainsi que dans l'année. Cette tension risque de perdurer et ainsi d'impacter le marché. La vacance se localise notamment dans la Rive Droite de la métropole (48 % de la vacance). Sur les autres secteurs, l'offre est quasi inexistante avec des surfaces vacantes qui n'exèdent pas 1 500 m². Cette tension va perdurer puisque qu'aucune offre n'est recensée dans le pipeline pour l'année.

Les valeurs oscillent entre 56 et 81 € dans le seconde main. Dans le neuf, elles oscillent entre 65 à 80€.

Evolution de la demande placée



Répartition de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

Raréfaction de l'offre

Bien que la tension à l'offre continue de peser, le marché des entrepôts > 5 000 m² a enregistré un niveau record avec 43 000 m² placés. Toutefois, ceci est à relativiser avec un 1^{er} semestre 2022 atone.

Le neuf a cumulé 25 500 m², 60 % de la demande placée, tiré notamment par les 2 entrepôts de classe A, cumulant 31 000 m². Faute de produit neuf, certains utilisateurs continuent néanmoins de se positionner sur des locaux anciens, qui répondent aux normes techniques et environnementales. Les volumes placés sur ce segment ont enregistré une hausse significative sur un an (+192 %).

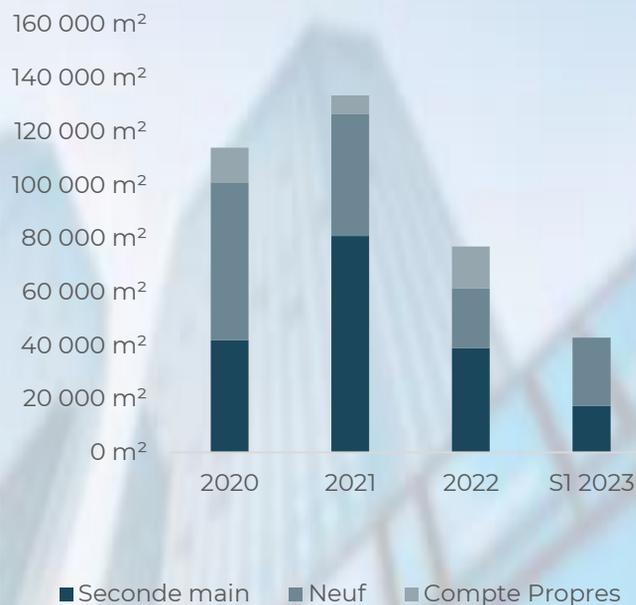
Seules 4 opérations ont été recensées, dont 2 > 10 000 m² pour un volume de 31 000 m².

L'activité s'est principalement concentrée dans le nord et le sud de la métropole.

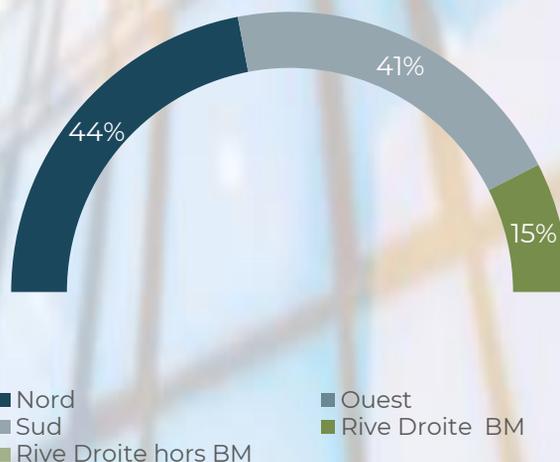
Côté offre, la vacance progresse légèrement, atteignant 41 000 m². Aucune offre neuve n'est recensée dans l'année. L'activité devrait se renforcer dans le nord et le sud, en lien avec le pipeline de l'offre à un an. En effet, près de 2/3 de la vacance se concentre au sein de ces deux secteurs.

Côté valeurs, les valeurs oscillent de 40 à 50 € dans l'ancien. Tandis que pour les entrepôts de classe A, elles se situent entre 49 et 55 €.

Evolution de la demande placée



Répartition de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



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 MIGAUT