

# LES BUREAUX A BORDEAUX

—  
3T 2023

Étude de marché

## Un record historique

Malgré le contexte économique encore chahuté et une tendance baissière généralisée des marchés tertiaires au niveau national, le marché bordelais s'est démarqué.

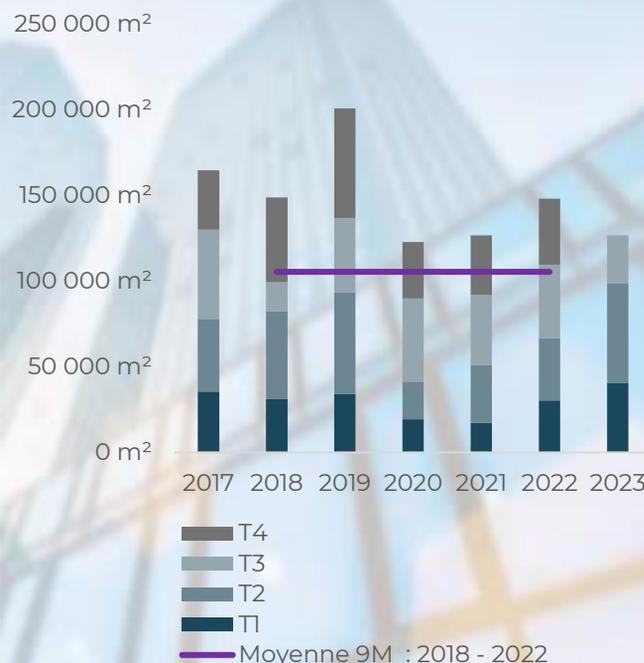
Néanmoins, cette dynamique a ralenti au cours du dernier trimestre, avec 28 000 m<sup>2</sup> placés (- 27 % sur un an). Néanmoins, l'immobilier tertiaire bordelais poursuit sa résilience dans cet environnement encore anxiogène. Au global, ce sont 127 000 m<sup>2</sup> placés à l'échelle de la métropole, soit + 15 % sur un an.

Par ailleurs, il s'agit de la 3<sup>ème</sup> meilleure performance enregistrée depuis 2017, et le résultat se situe nettement au-dessus de sa moyenne quinquennale (+ 20 %)

La performance du marché s'explique notamment par le bon niveau de commercialisation pour les opérations > 1 000 m<sup>2</sup>. L'activité s'est accélérée sur ce segment, avec un net rebond annuel des volumes (+ 107 %), et cumulant ainsi 57 % de la demande placée (vs 34 % au 3T 2022).

Par effet mécanique, le volume placé dans les petites et moyennes surfaces a fléchi de 20 % sur un an, totalisant ainsi 43 % des volumes (vs 66 % au 3T 2022).

## Evolution de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



**127 000 m<sup>2</sup>**

Placés au 3T 2023



**+ 15 %**

sur un an

Géographiquement, Bordeaux continue d'aiguiser l'appétit des utilisateurs, totalisant près de 2/3 des volumes. L'activité a progressé au sein de Bordeaux (+ 34 % sur un an), Plus précisément, il s'agit des Bassins à Flot avec 44 500 m<sup>2</sup> placés et de l'hypercentre (9 000 m<sup>2</sup>).

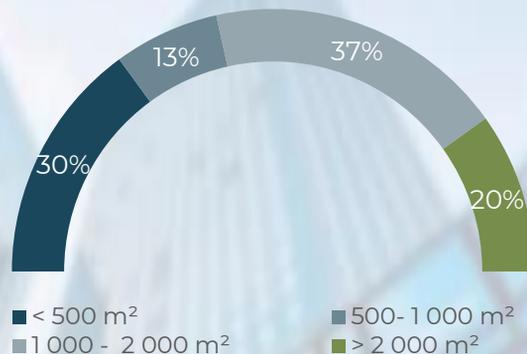
Sur Euratlantique, 13 500 m<sup>2</sup> ont été recensés, soit - 13 % sur un an.

L'activité devrait se renforcer sur ces secteurs, au regard de la fluidité de l'offre, à travers notamment les surfaces neuves.

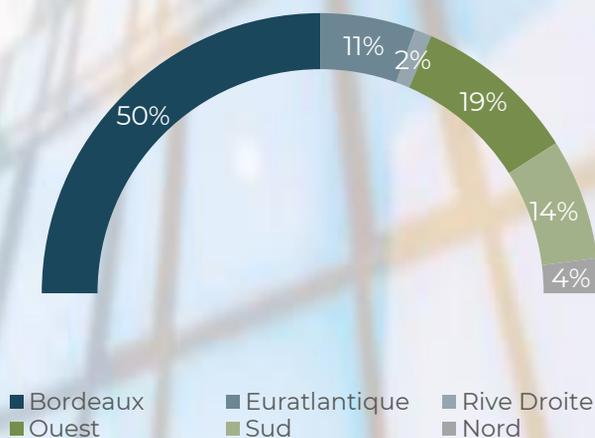
L'Ouest et le Sud se montrent attrayants, cumulant respectivement 19 % et 14 % des volumes. En effet, l'activité s'est également renforcée à l'Ouest et dans le Sud, avec une hausse annuelle de + 20 % et + 38 % respectivement.

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. Cette attractivité se renforce par ailleurs sous l'effet des nouvelles implantations, totalisant 11 % des transactions. Reflet d'un tissu économique local sain, les mouvements de création ont totalisé 7 % des opérations.

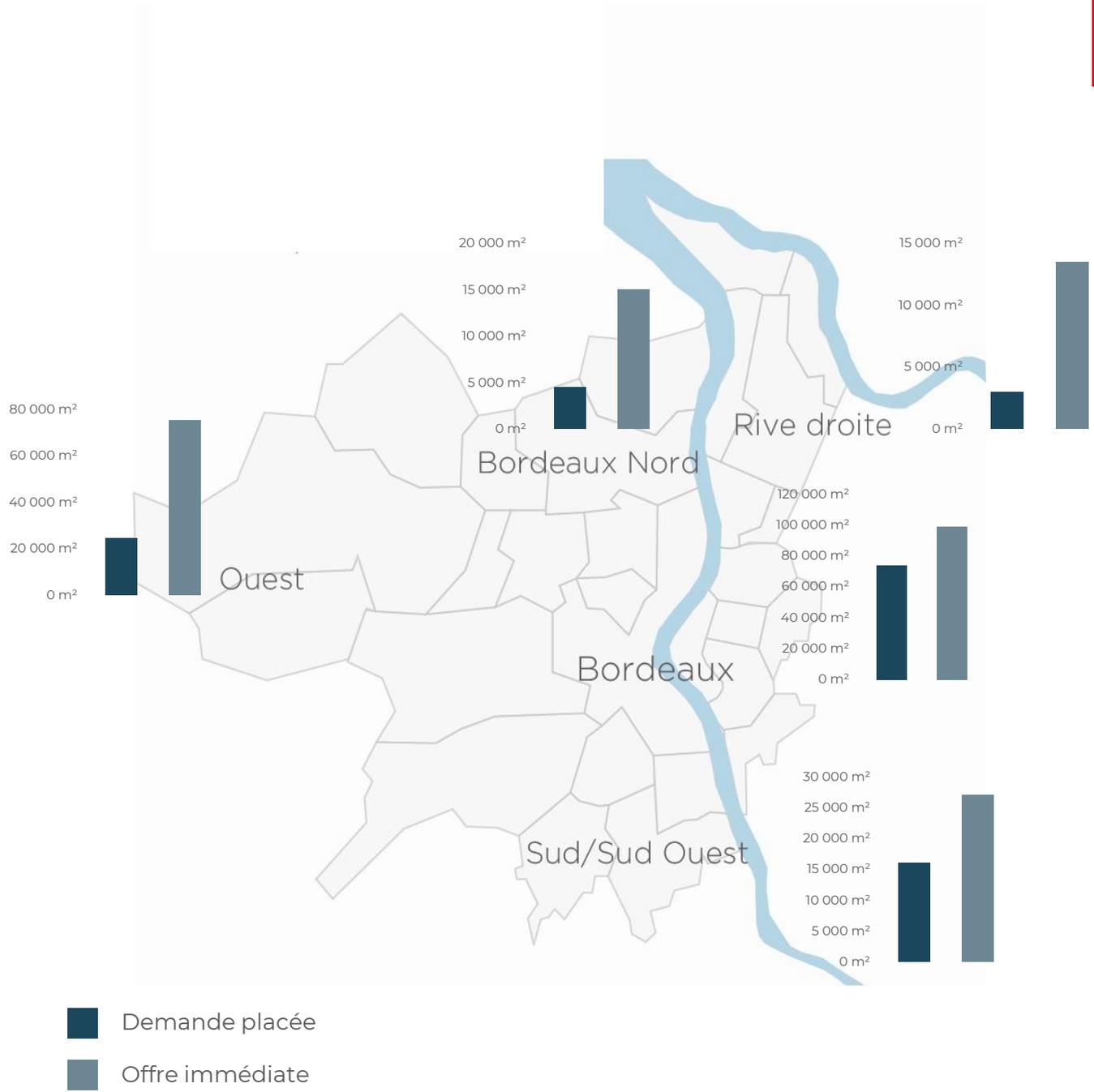
### Répartition de la demande placée Par tranche de surface



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



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



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

## Progression de la vacance

En lien avec les récentes livraisons et les différents mouvements de libération, la vacance a progressé de + 12 % par rapport à fin 2022. Au global, l'offre s'établit à 233 000 m<sup>2</sup>, dont 35 % de surfaces neuves. La vacance dans le neuf et l'ancien poursuit donc sa progression, soit + 15 % pour le neuf et 10 % pour l'ancien.

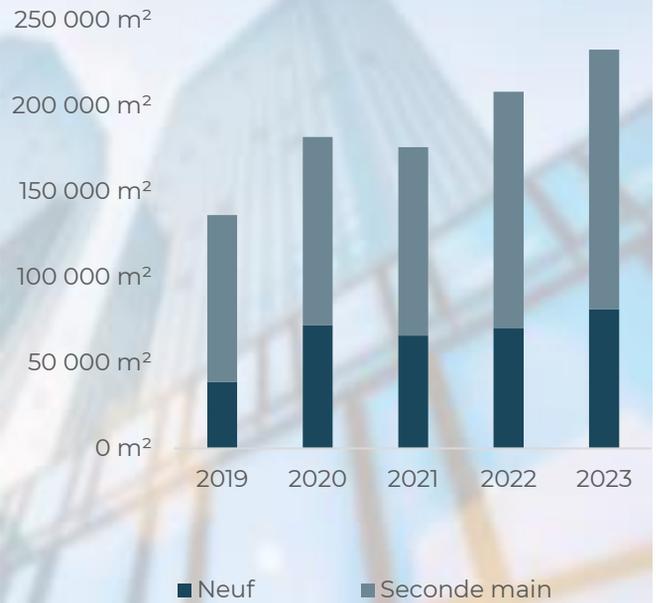
Plus globalement, la vacance reste fluide notamment au sein des principaux secteurs centraux. Bordeaux et Euratlantique concentrent à eux seuls 42 % du stock à un an. L'offre reste également fluide à l'Ouest et dans le Sud, cumulant respectivement 32 % et 13 % des volumes.

Cependant, avec le bon niveau de commercialisation, impliquant une absorption rapide des surfaces neuves, la vacance dans le neuf se consolide légèrement dans certains secteurs. Sur Bordeaux et Euratlantique, la fluidité de l'offre neuve (43 % des volumes du secteur), devrait renforcer l'activité au cours des prochains mois. C'est également le cas pour l'Ouest, où la vacance est composée de 41 % de surfaces neuves.

En lien avec la dynamique de la demande, le taux de vacance à l'échelle de la métropole continue de se comprimer, atteignant 5,1 %. Néanmoins, des disparités persistent selon les secteurs. En effet, les secteurs centraux, lisibles et bien connectés, affichent un taux de vacance particulièrement faible, au regard de la demande. Cette tension est notamment marquée dans les différents quartiers tertiaires de Bordeaux. C'est notamment le cas de l'hypercentre, l'Intérieur Boulevards et la Rive droite.

Le loyer « prime » à Bordeaux reste stable à 310 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an. Sur Euratlantique le « prime » atteint 230 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an. En périphérie, le loyer « prime » s'affiche à 165 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an.

## Evolution de l'offre à un an



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



**233 000 m<sup>2</sup>**

Offre à un an

**+ 3 %**

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



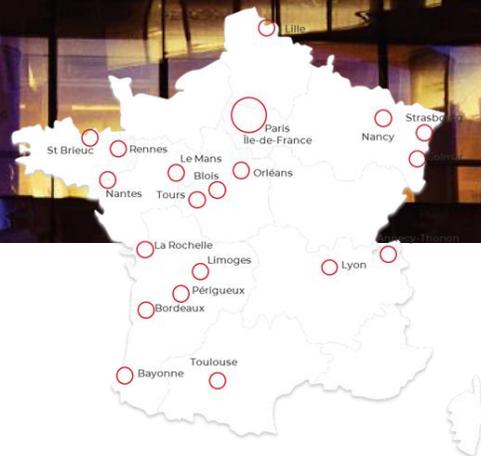
Scannez-moi



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<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

### 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  
Directeur : Rodolphe DE MALET

### 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 : Cyrille 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