

Immobilier d'entreprise de l'agglomération bordelaise : l'essentiel des chiffres de l'année 2024

Conférences
partenariales
de l'immobilier

05 / 2025

3
2
1
3

Qu'observe-t-on ?

Deux grandes typologies de marchés immobiliers sont observées : les **bureaux** qui accueillent essentiellement des établissements publics et privés du secteur tertiaire et les **locaux d'activités et entrepôts** qui abritent des activités productives, industrielles et logistiques.

Deux grandes familles d'indicateurs permettent de positionner les marchés :

- La demande placée qui se concrétise par une transaction au cours de laquelle une entreprise achète ou prend à bail des locaux. Sont également intégrées les opérations dites en « **compte propre** » pour lesquelles une entreprise construit un bâtiment pour ses propres besoins.
- L'offre à 1 an qui correspond aux locaux disponibles sur le marché à la location ou à la vente.



Locaux d'activités - Euratlantique

C'est le plus souvent en surfaces (en m²) que ces indicateurs sont exprimés. La fluidité du marché se mesure en comparant ces deux indicateurs. Si l'offre est inférieure à 1,5 fois le niveau de la demande, alors le marché est fluide.

Les indicateurs d'observation permettent de positionner les marchés en immobilier par rapport aux autres territoires, de spatialiser les dynamiques locales, mais également d'observer dans le temps les trajectoires empruntées. À l'échelle locale, les données sont fournies par l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise Bordeaux Métropole (OIEB) et analysées par l'a-urba.

Des dynamiques contrastées en 2024 dans un contexte de ralentissement des marchés immobiliers

Les bureaux : 
un marché en repli.

Demande placée
118 000 m²

- 31 %
par rapport à 2023

Moyenne sur 5 ans : 137 500 m²

Offre à 1 an
281 500 m²

+ 29 %
par rapport à 2023



97 %
de la demande placée
sur Bordeaux Métropole

En 2024, la consommation de bureaux sur la place bordelaise se contracte, en nombre, comme en volume (- 31 % par rapport au millésime précédent). Les signatures de plus de 1 000 m² se font plus rares. Le socle des transactions est réalisé à destination des TPE / PME : près de 8 transactions sur 10 sont de taille inférieure à 500 m². À l'échelle de l'agglomération bordelaise, l'offre est en nette progression (+29 %) notamment sous l'effet de libération de produits de seconde main. Dans la plupart des secteurs géographiques, cette offre représente plus de 2 années de commercialisation.

Données OIEB © - Traitement a'urba 2025 ©

Les locaux d'activités : 
un marché performant
marqué par la reprise de la
consommation de produits
neufs.

Demande placée
147 000 m²

+ 23 %
par rapport à 2023

Moyenne sur 5 ans : 140 000 m²

Offre à 1 an
206 500 m²

+ 19 %
par rapport à 2023



61 %
de la demande placée
sur Bordeaux Métropole

En contrepoint des dynamiques de marché tertiaire, l'agglomération bordelaise renforce son statut de place productive et industrielle en 2024. Près de 150 000 m² de locaux d'activités se sont échangés (+ 23 % par rapport à 2023). Des transactions d'ampleur ont été enregistrées dans les secteurs aussi variés que l'aéronautique (Dassault), la métallurgie (Lamso) ou la maroquinerie de luxe (Hermès). Si l'offre neuve se contracte, les surfaces de seconde-main disponibles progressent sensiblement par libération d'actifs.

Les entrepôts : 
le retour des comptes
propres stimule le
marché.

Demande placée
147 000 m²

+ 23 %
par rapport à 2023

Moyenne sur 5 ans : 141 500 m²

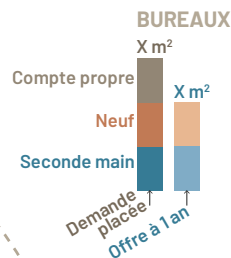
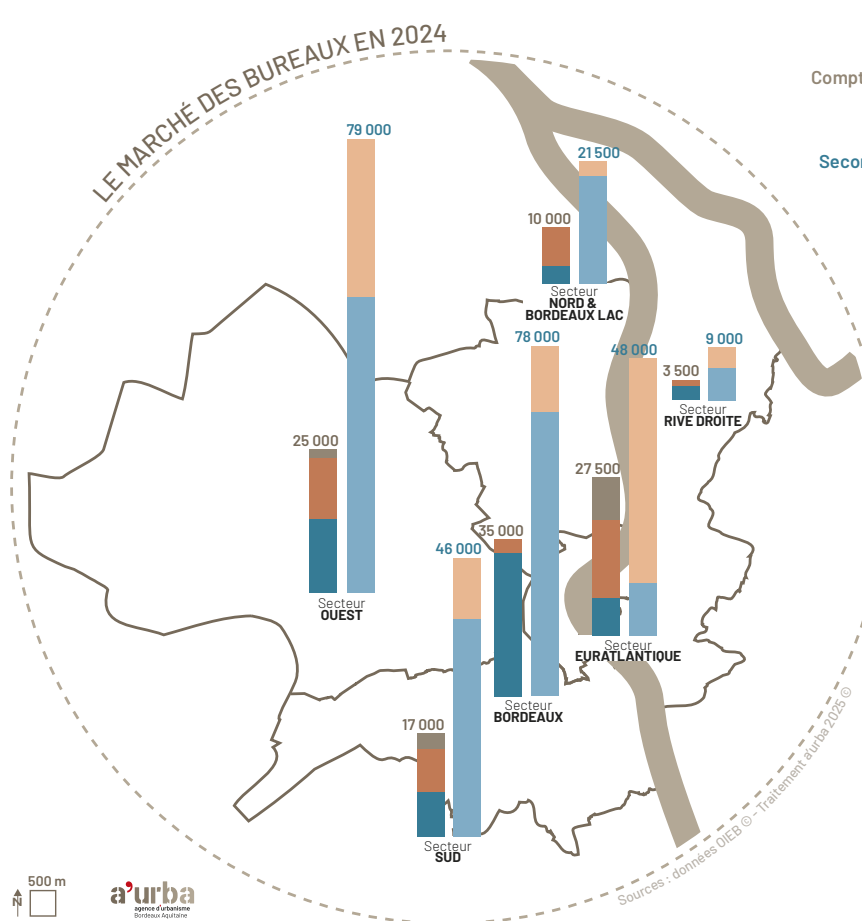
Offre à 1 an
104 000 m²

+ 112 %
par rapport à 2023

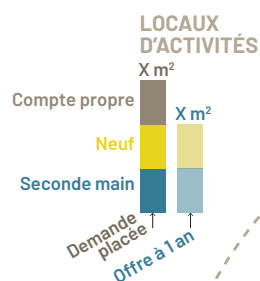
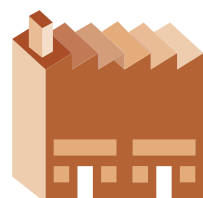


52 %
de la demande placée
sur Bordeaux Métropole

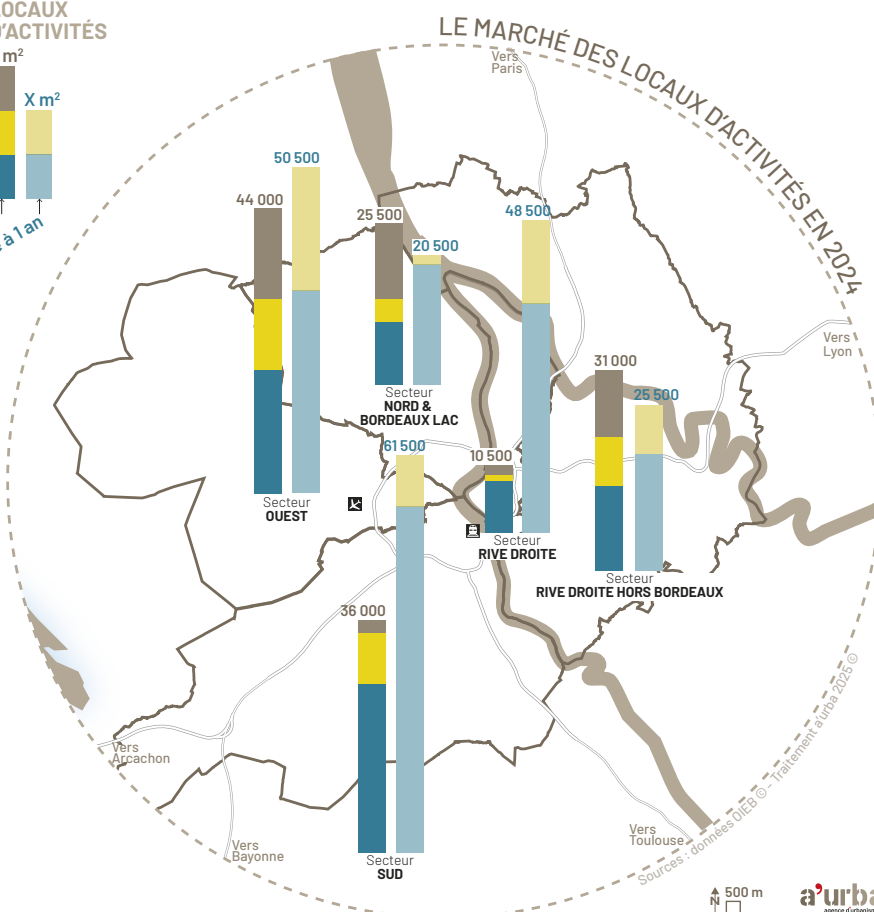
Dans les mêmes proportions que le marché des locaux d'activités, celui des entrepôts est orienté à la hausse en 2024 (+ 23 %). Cette performance est essentiellement due au développement de 5 comptes propres sur près de 70 000 m², témoins de la confiance des utilisateurs pour le territoire de l'agglomération bordelaise. Même si l'offre disponible à un an a doublé, elle reste peu qualitative et composée quasi exclusivement de produits de seconde-main. Son niveau (104 000 m²) reste en-deçà d'une année de commercialisation.

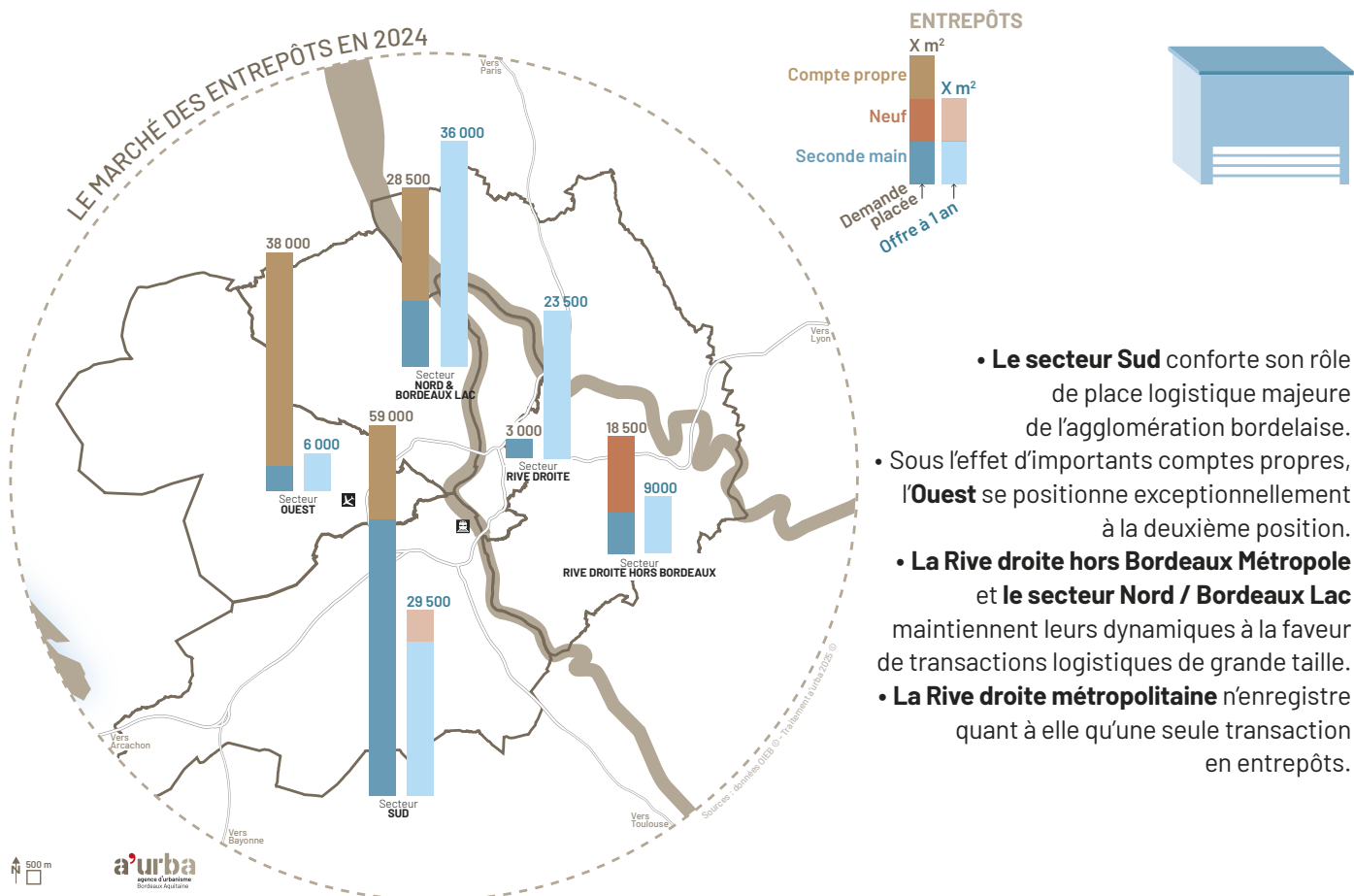


- **Bordeaux** reste le premier secteur de l'agglomération malgré une forte contraction des transactions de produits neufs. Il représente un tiers de la demande placée totale.
- **Euratlantique** fait son retour sur la deuxième marche du podium. Il s'agit du seul secteur géographique en progression par rapport au millésime précédent.
- Troisième secteur tertiaire de l'agglomération, **l'Ouest** affiche toutefois une offre de bureaux conséquente qui représente 3 années de commercialisation.
- **Le Sud** affiche un ralentissement de la consommation de bureaux de seconde main qui conduit à un rebond de l'offre.
- **La Rive droite** et le secteur **Nord et Bordeaux Lac** affichent des performances plus modestes.



- **L'Ouest** maintient sa position de leader, porté par les grands comptes du secteur de l'aéronautique.
- **Le Sud** est en progression continue sur toutes les typologies de produits.
- **La Rive droite hors Bordeaux Métropole** affiche d'excellentes performances et attire de nouvelles entreprises productives.
- **La Rive droite métropolitaine et le Nord / Bordeaux Lac** sont les seuls secteurs dont le marché des locaux d'activités est en retrait par rapport à l'année précédente.

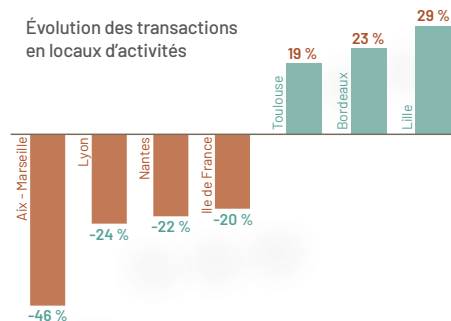




👁️ L'agglomération bordelaise, nouvelle place forte des activités productives et logistiques ?

➔ Dans un contexte de crise du secteur de l'immobilier, les dynamiques de marché en immobilier d'entreprise de manière générale, et en locaux d'activités en particulier, restent contrastées à l'échelle nationale en 2024. Le marché francilien est en retrait de 20 % par rapport au millésime précédent. Le même ordre de grandeur est constaté sur les places lyonnaise et nantaise. Aix-Marseille accuse en revanche un repli de plus de 45 % de sa demande placée. Parmi les territoires qui affichent une dynamique positive, Bordeaux tire son épingle du jeu aux côtés de Lille et Toulouse.

Évolution des transactions en locaux d'activités



➔ La bonne performance affichée par la place bordelaise tient essentiellement au rebond des comptes propres comptabilisés cette année. Ils pèsent pour 27 % de la demande placée totale contre 11 % en 2023. La dizaine d'opérations comptabilisées reflète la diversité des secteurs d'activités productifs implantés sur le territoire : maroquinerie de luxe, aéronautique, BTP ou encore filière viticole.

➔ La prépondérance des comptes propres est encore plus marquée sur le marché des entrepôts. En 2024, ils représentent près de la moitié de la demande placée contre 22 % lors du millésime précédent. Ce sont les secteurs de l'aéronautique et du vin et spiritueux qui ont plus particulièrement porté ce marché. De manière générale, le renforcement des comptes propres en période de crise est un marqueur fort de la confiance que témoignent les utilisateurs envers notre territoire. Cette tendance, qui semble se confirmer pour le démarrage de l'année 2025, est une source d'optimisme pour les marchés immobiliers bordelais.

Focus sur les comptes propres

