

# Immobilier d'entreprise : l'essentiel des chiffres de l'année 2022

Conférences  
partenariales  
de l'immobilier

05 / 2023



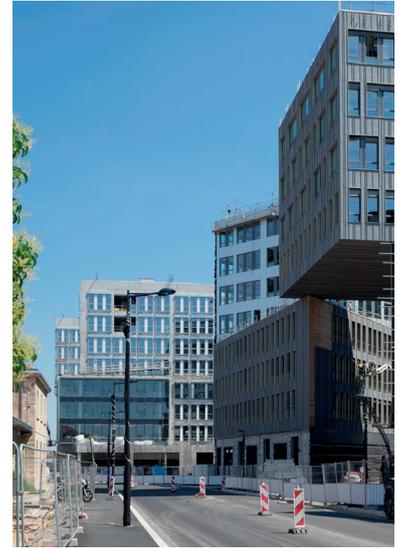
## Les marchés en immobilier d'entreprise : qu'observe-t-on ?

- 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 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.

C'est le plus souvent en surfaces (**en m<sup>2</sup>**) 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 d'un territoire par rapport à ceux des 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.



Immeubles de bureaux - Bordeaux Euratlantique

## Un marché des bureaux concentré sur Bordeaux Métropole ; un marché des locaux d'activités et entrepôts plus diffus.

Un marché des **bureaux** qui rattrape son niveau dans un contexte de progression de l'offre disponible.

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



Moyenne 5 ans bureaux : 150 000 m<sup>2</sup>

**Offre à 1 an**  
**208 500 m<sup>2</sup>**



**91 %**  
de la demande placée  
par rapport à l'aire  
métropolitaine bordelaise

Le marché des bureaux est essentiellement métropolitain : en 2022, 91 % de la demande placée s'observe sur le périmètre de Bordeaux Métropole. Ces produits immobiliers abritent en effet des fonctions tertiaires le plus souvent métropolitaines. La demande placée de bureaux est en progression depuis la crise Covid et rattrape en 2022 son niveau moyen constaté ces cinq dernières années (150 000 m<sup>2</sup>). Elle est principalement portée par des transactions de petite taille (8 transactions sur 10 sont inférieures à 500 m<sup>2</sup>), synonymes d'un tissu de TPE / PME très actif. Parallèlement, l'offre disponible augmente, essentiellement composée de produits de seconde main qui représentent deux tiers du stock.

Un marché des **locaux d'activités** dynamique dans un parc qui se modernise.

**Demande placée**  
**141 500 m<sup>2</sup>**



Moyenne 5 ans locaux d'activités : 143 500 m<sup>2</sup>

**Offre à 1 an**  
**127 000 m<sup>2</sup>**



**72 %**  
de la demande placée  
par rapport à l'aire  
métropolitaine bordelaise

Le marché des locaux d'activités rayonne au-delà des limites de la métropole qui concentre 72 % de la demande placée. Il se maintient en 2022 à un niveau proche de la moyenne à 5 ans. Comme sur le marché des bureaux, ce sont les produits de petite taille qui portent le marché : 8 transactions sur 10 correspondent à des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>. L'offre disponible à un an se contracte sous l'effet de la commercialisation de produits neufs qui restent particulièrement prisés.

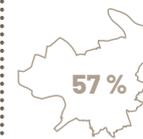
Un marché des **entrepôts** qui se tasse par manque d'offre disponible.

**Demande placée**  
**109 500 m<sup>2</sup>**



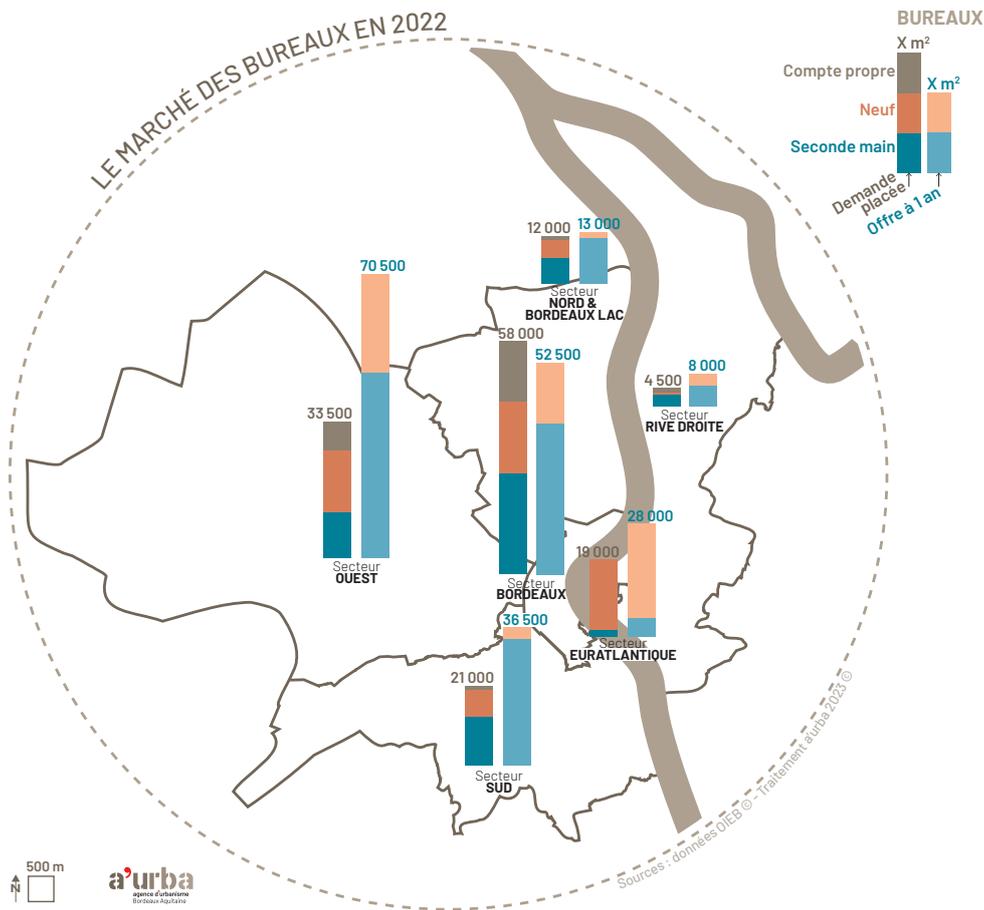
Moyenne 5 ans entrepôts : 152 000 m<sup>2</sup>

**Offre à 1 an**  
**47 000 m<sup>2</sup>**

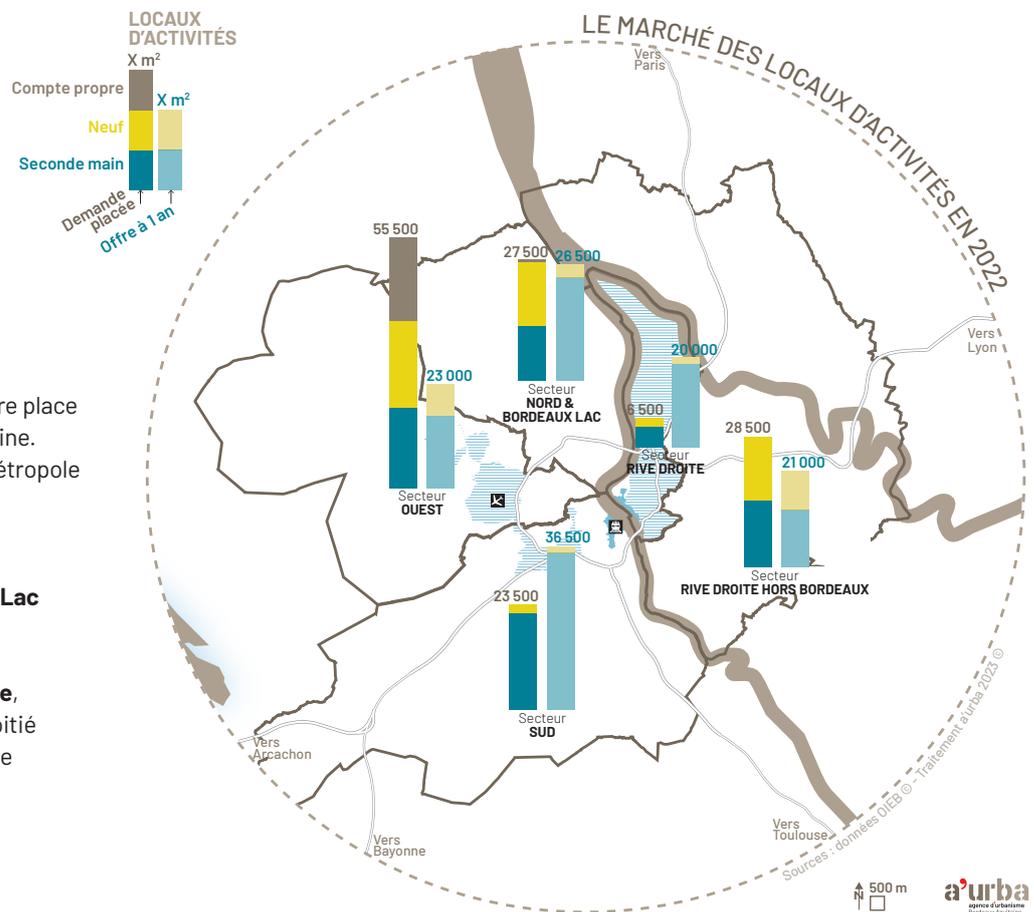


**57 %**  
de la demande placée  
par rapport à l'aire  
métropolitaine bordelaise

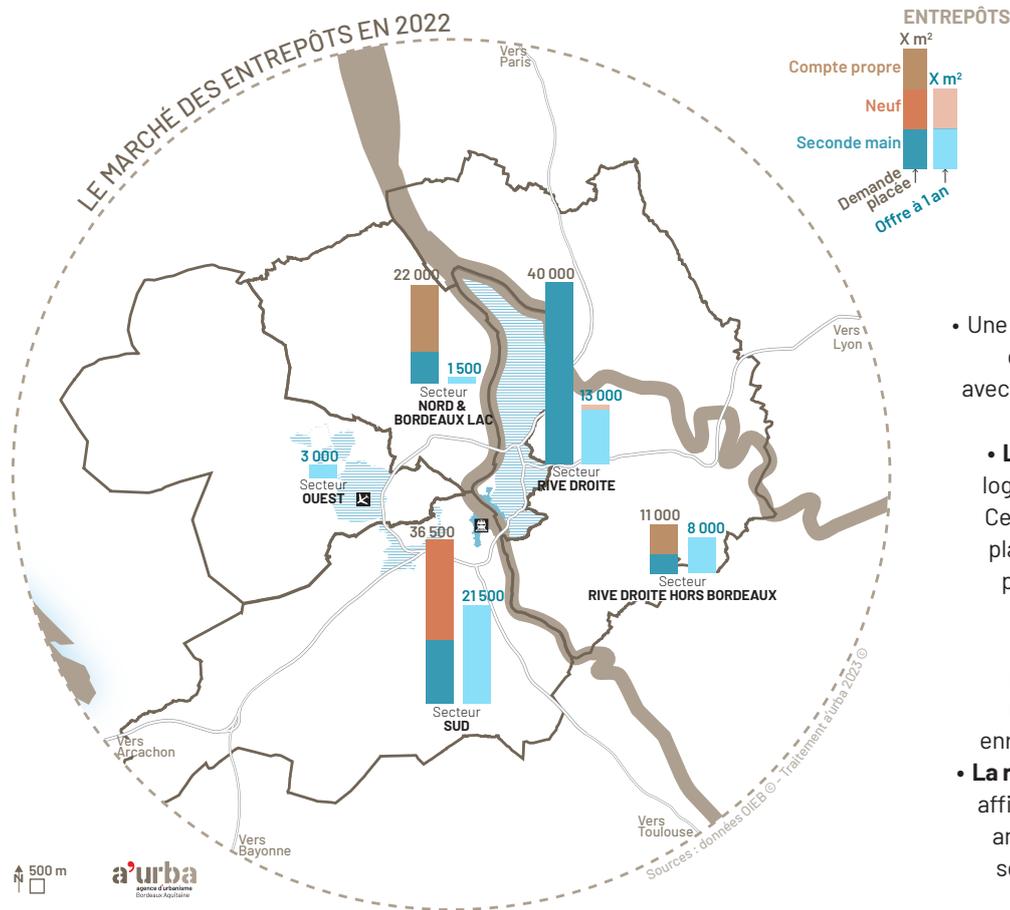
Le marché des entrepôts est le plus diffus : les fonctions logistiques ont tendance à s'éloigner de la métropole et près de la moitié des surfaces placées sont enregistrées en périphérie. En 2022, la demande placée en entrepôts s'établit à un niveau particulièrement bas par rapport aux années précédentes (152 000 m<sup>2</sup> en moyenne sur les cinq dernières années). L'offre disponible est rare et représente moins de 6 mois de commercialisation. Elle se compose quasi exclusivement de produits de seconde main et semble peu adaptée aux besoins actuels des utilisateurs.



- **Bordeaux** reste historiquement le premier secteur de l'agglomération.
- **L'Ouest** observe une reprise de sa demande placée mais connaît une croissance importante de son offre.
- **Le Sud** est porté par la rotation des bureaux de seconde main et une absence de produits neufs.
- **Euratlantique** représente un marché de produits neufs sur un territoire dont le parc de bureaux se structure.
- **La rive droite** et le secteur **Nord et Bordeaux Lac** sont des marchés de périphérie aux volumes placés plus modestes.



- **Le secteur Ouest** est la première place productive de l'aire métropolitaine.
- **La rive droite** hors Bordeaux Métropole est un nouveau territoire de développement pour les locaux d'activités.
- **Les secteurs Nord / Bordeaux Lac et Sud** confirment leurs niveaux d'attractivité.
- **Sur la rive droite métropolitaine**, la demande placée chute de moitié par rapport à l'année précédente et se positionne sur de petites surfaces artisanales.



- Une fois n'est pas coutume, la **rive droite** est le premier secteur géographique avec 40 000 m<sup>2</sup> placés, exclusivement de seconde main.
- **Le Sud**, pourtant territoire majeur de logistique avec des communes comme Cestas ou Ayguemortes-les-Graves, se place en deuxième position (36 500 m<sup>2</sup> placés en 2022, dont près de 60 % de produits neufs).
- **Le secteur Nord et Bordeaux Lac** maintiennent leur dynamique, grâce notamment à trois comptes propres enregistrés sur la commune de Bruges.
- **La rive droite hors Bordeaux Métropole** affiche un niveau trois fois inférieur aux années précédentes, tandis que sur le secteur Ouest, aucune transaction en entrepôt n'a été comptabilisée.

## Observer les marchés en immobilier d'entreprise pour :

### → Accompagner le développement des entreprises existantes.

80 % des transactions en immobilier d'entreprise répondent à des logiques de développement endogène : ce sont des déménagements ou des développements d'entreprises déjà présentes sur le territoire.

### → Éclairer les dynamiques de rééquilibrage des territoires.

Le marché en immobilier d'entreprise est inégalement réparti sur l'agglomération bordelaise. Bordeaux Métropole porte le discours d'un rééquilibrage des territoires. Celui-ci passerait par une programmation ambitieuse sur les secteurs géographiques les moins dotés et par une coopération entre Bordeaux Métropole et les territoires voisins.

### → Identifier les opportunités de densification économique dans un contexte de progression de l'offre de seconde main.

L'offre de seconde main progresse, essentiellement en bureaux. Ce parc vacant représente une opportunité pour réhabiliter et densifier les espaces économiques dans un objectif Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

