

# Immobilier d'entreprise de l'agglomération bordelaise : l'essentiel des chiffres de l'année 2023

Conférences  
partenariales  
de l'immobilier

04 / 2024



## 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 - Floirac

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 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.

## Une métropole qui résiste en 2023

**Les bureaux :**   
Bordeaux sur le podium des métropoles régionales françaises.

**Demande placée**  
**171 500 m<sup>2</sup>**




Moyenne sur 5 ans : 154 000 m<sup>2</sup>

**Offre à 1 an**  
**217 500 m<sup>2</sup>**



**96 %**  
de la demande placée  
sur Bordeaux Métropole

Avec 171 500 m<sup>2</sup> placés en 2023, le marché tertiaire de l'agglomération bordelaise se hisse sur le podium des métropoles régionales françaises derrière Lyon (248 000 m<sup>2</sup>) et Lille (195 000 m<sup>2</sup>). Le marché est essentiellement métropolitain (96 % de la demande placée) et la périphérie reprend des couleurs. Si les trois quarts des transactions, en nombre, correspondent à des produits de petite surface (inférieure à 500 m<sup>2</sup>), c'est le segment des produits de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup> qui performe le plus et renforce le volume total. L'offre est orientée à la hausse, par livraison de programmes neufs majeurs et invite à la prudence sur certains secteurs géographiques (Euratlantique et Ouest).

**Les locaux d'activités :**   
un marché équilibré mais une consommation de produits neufs ralentie.

**Demande placée**  
**120 000 m<sup>2</sup>**



Moyenne sur 5 ans : 138 500 m<sup>2</sup>

**Offre à 1 an**  
**174 000 m<sup>2</sup>**



**77 %**  
de la demande placée  
sur Bordeaux Métropole

Le marché des locaux d'activités affiche une performance en retrait de 15 % par rapport au millésime précédent. Avec 120 000 m<sup>2</sup> placés en 2023, il se positionne en dessous de la moyenne des 5 dernières années. La commercialisation de produits neufs se contracte, ralentie par les difficultés d'accès au crédit. La répartition géographique des surfaces placées est équilibrée entre secteurs Nord, Ouest, Sud et Rive droite. L'offre se renouvelle : les programmes neufs représentent environ un tiers des surfaces disponibles.

**Les entrepôts :**   
la pénurie d'offre freine le marché.

**Demande placée**  
**119 500 m<sup>2</sup>**



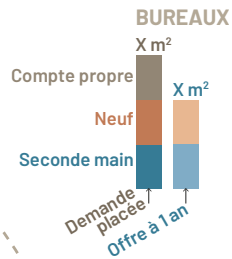
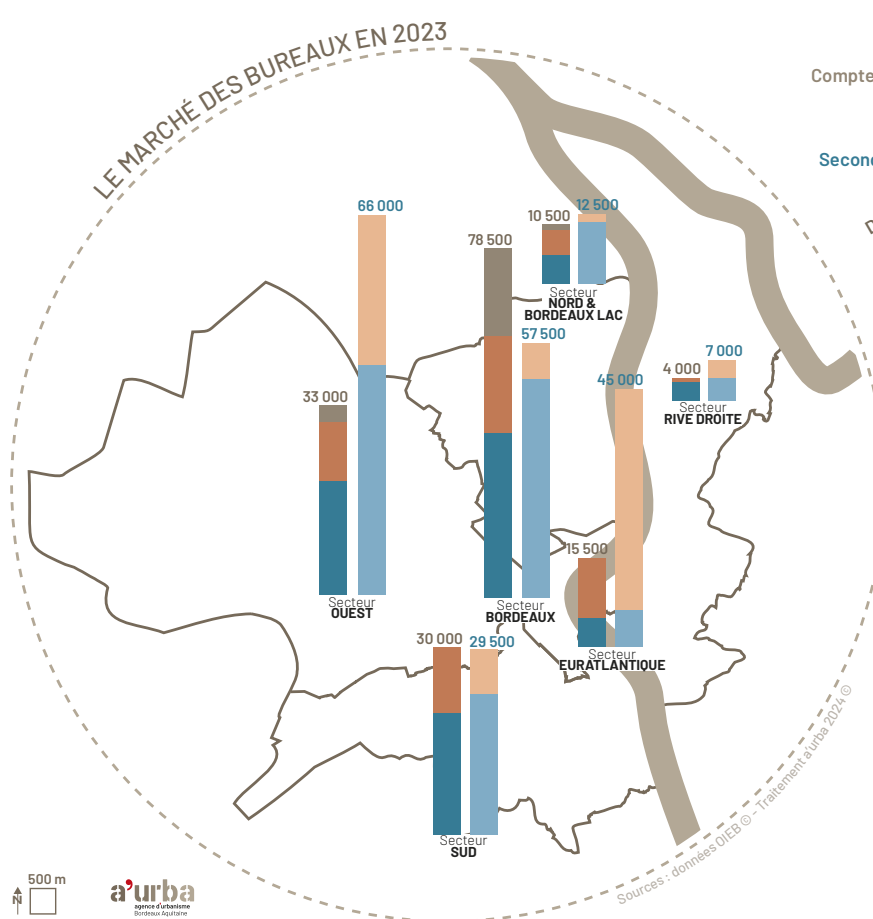
Moyenne sur 5 ans : 131 000 m<sup>2</sup>

**Offre à 1 an**  
**49 000 m<sup>2</sup>**

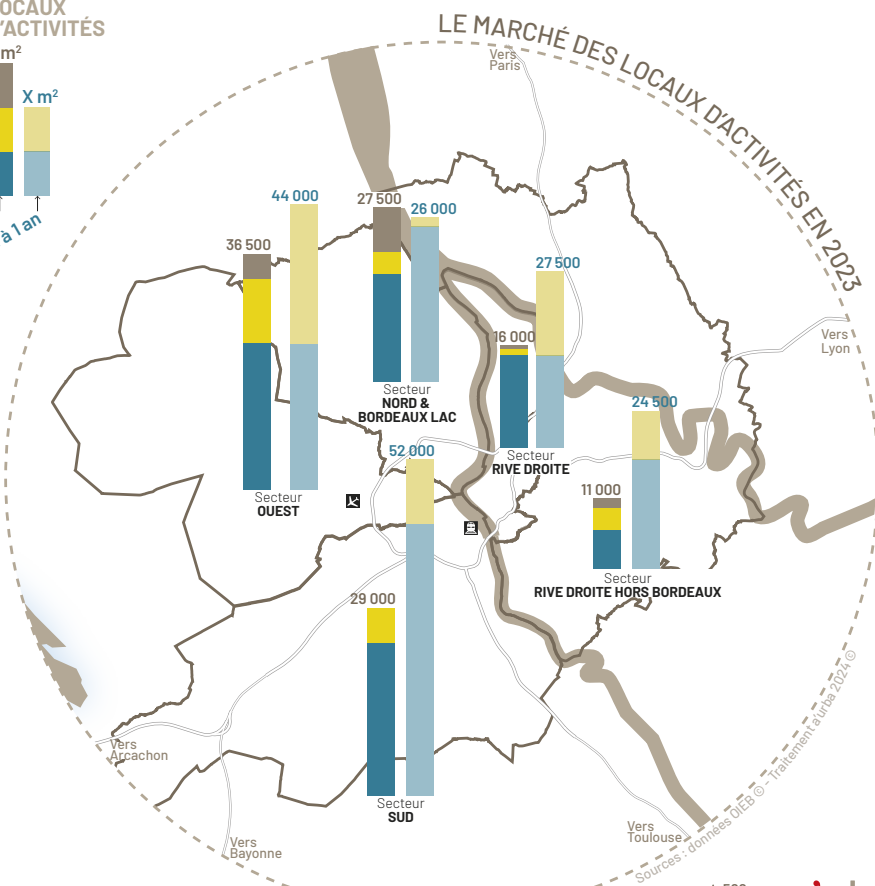
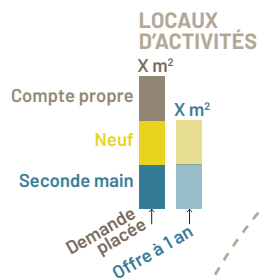
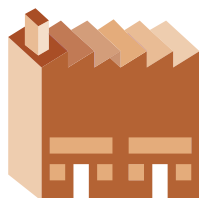


**49 %**  
de la demande placée  
sur Bordeaux Métropole

Plus encore que l'année précédente, le marché des entrepôts est diffus : la moitié des surfaces commercialisées est enregistrée hors Bordeaux Métropole. Le niveau de demande placée reste élevé et en progression par rapport à 2022. Avec moins de 6 mois de commercialisation, la pénurie d'offre freine le marché. Les produits neufs immédiatement disponibles sont inexistant. Cette tension se lit sur les valeurs locatives orientées à la hausse : de l'ordre de + 15 % en 3 ans.

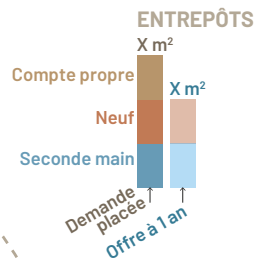
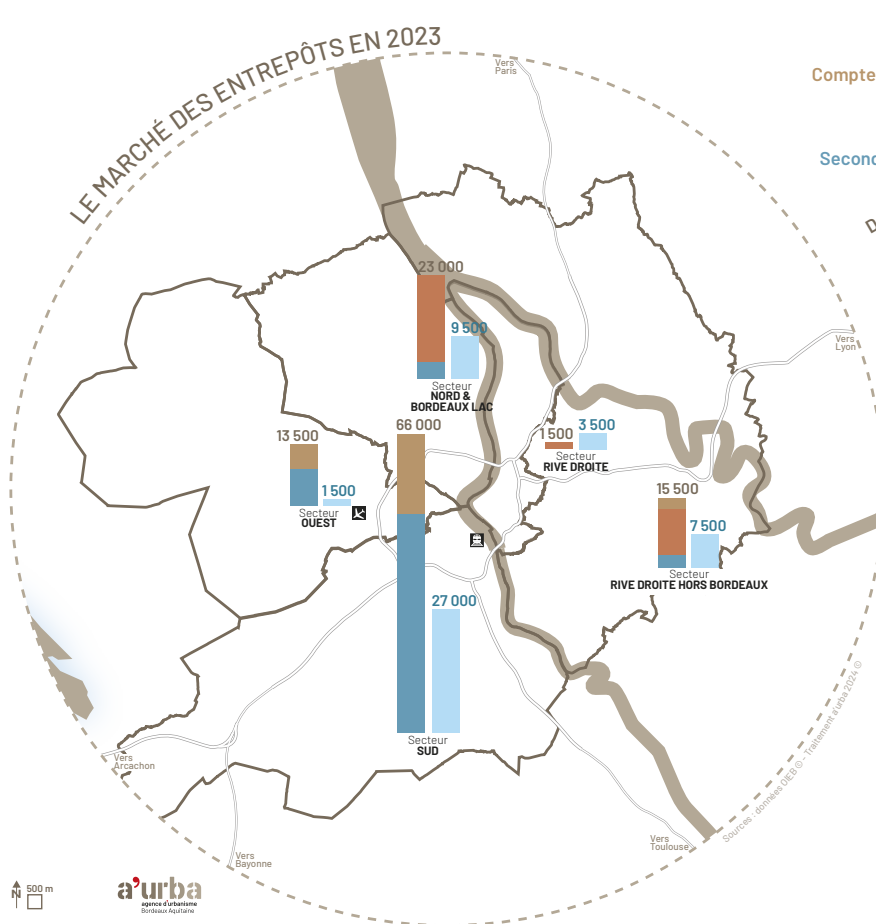


- **Bordeaux** reste le secteur central de l'agglomération en croissance continue (près de la moitié de la demande placée).
- **L'Ouest** confirme son embellie de 2022, mais affiche une offre conséquente qui représente deux années de commercialisation.
- **Le Sud** affiche un net regain d'attractivité pour les bureaux neufs comme de seconde main.
- **Euratlantique** enregistre des performances en demi-teinte dans un secteur où les livraisons à venir font progresser l'offre à 1 an.
- **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 place productive forte de l'aire métropolitaine et voit son parc se moderniser.
- **Les secteurs Sud et Nord / Bordeaux Lac** complètent le podium.
- **La Rive droite** métropolitaine note un rebond de la demande placée et son offre neuve se développe.
- Les performances de la **Rive droite hors Bordeaux Métropole** se tassent sur les produits neufs comme de seconde main.





- Totalisant plus de la moitié de la demande placée en entrepôts, **le secteur Sud** renforce son positionnement logistique.
- **Le secteur Nord et Bordeaux Lac** maintient son niveau à la faveur d'une transaction de près de 20 000 m<sup>2</sup>.
- **La Rive droite hors Bordeaux Métropole** rebondit grâce à la commercialisation de produits neufs.
- **L'Ouest** se positionne sur des entrepôts de petite taille.
- La demande placée en **Rive droite métropolitaine** est marginale.

## Le marché des bureaux : un millésime 2023 en trompe-l'œil ?

→ Pour l'année 2023, les indicateurs de conjoncture ne présageaient pas d'un millésime exceptionnel en matière d'immobilier d'entreprise : entre inflation, hausse des taux d'intérêt et climat des affaires incertain, l'essentiel des indicateurs virait au rouge. Pourtant, les 171 500 m<sup>2</sup> de bureaux placés en 2023 font figure de référence, au deuxième rang des plus belles performances de l'agglomération bordelaise après l'année 2019 (201 000 m<sup>2</sup>).

→ Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce haut niveau :

- D'une part, la bonne tenue de la demande émanant d'entreprises déjà présentes sur le territoire qui se relocalisent ou se développent. Elles correspondent toujours à plus de 8 transactions sur 10.
- D'autre part, la performance exceptionnelle du segment de marché des produits de plus de 1 000 m<sup>2</sup> : une quarantaine de signatures en 2023, le double de l'année 2022. Peu affectées dans leur développement par le climat de crise, ce sont les établissements du secteur public (ministère de la Justice) et les écoles (Ionis, École Nationale de la Magistrature, Formasup...) qui ont porté ce segment des grandes surfaces.

→ Toutefois, ces résultats invitent à la prudence. Certains indicateurs peuvent alerter sur un ralentissement du marché. C'est par exemple le cas de l'offre qui progresse et dont la répartition géographique laisse apparaître des secteurs sur-offreurs (Ouest et Euratlantique). Les premières tendances du début d'année 2024 indiquent par ailleurs une demande placée de bureaux en retrait par rapport à l'année précédente. Cette contraction, qui s'observe également dans les autres métropoles françaises, rappelle le caractère cyclique de la conjoncture immobilière.

