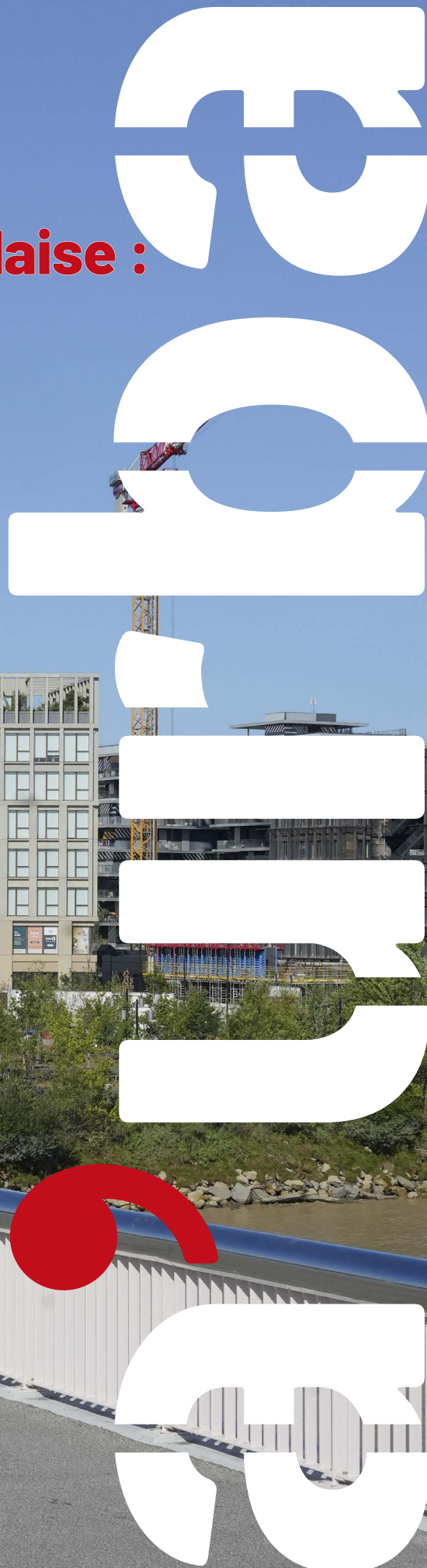


Immobilier d'entreprise de l'agglomération bordelaise : l'essentiel des chiffres de l'année 2025

**Conférences
partenariales
de l'immobilier**

07/2026



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.



Immeuble de bureaux

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 marchés en immobilier d'entreprise résilients sur l'aire métropolitaine bordelaise

Les bureaux : 
un marché qui amorce sa reprise ?

Demande placée
122 000 m²

+ 3 %
par rapport à 2024

Moyenne sur 5 ans : 137 500 m²

Offre disponible à 1 an

289 500 m²

+ 3 %
par rapport à 2024



98 %
de la demande placée
sur Bordeaux Métropole

En 2025, la demande placée de bureaux progresse de 3 % pour atteindre 122 000 m², à la faveur de la reprise du nombre de transactions (+ 35 opérations par rapport à l'année précédente). Les trois quarts des signatures correspondent à des bureaux de taille inférieure à 500 m², tendance conforme aux années passées. La géographie des dynamiques de marché indique un repositionnement sur les secteurs centraux : Bordeaux et Euratlantique cumulent la moitié des surfaces placées. L'offre poursuit sa progression malgré la contraction des disponibilités de produits neufs et atteint 289 500 m². Elle représente plus de deux années de commercialisation.

Les locaux d'activités : 
un marché toujours plus dynamique ; une offre qui se modernise.

Demande placée
178 000 m²

+ 21 %
par rapport à 2024

Moyenne sur 5 ans : 146 000 m²

Offre disponible à 1 an

282 000 m²

+ 37 %
par rapport à 2024



62 %
de la demande placée
sur Bordeaux Métropole

La demande placée en locaux d'activités poursuit sa progression continue (+ 21 % par rapport à 2024) et se positionne à 178 000 m². Le haut niveau des opérations en compte propre témoigne de la confiance des utilisateurs pour la place productive bordelaise. La commercialisation de produits de seconde main affiche également un excellent niveau. Dans le même temps, le parc se modernise à la faveur notamment de la livraison d'un programme d'ampleur sur le secteur Ouest. L'offre disponible à 1 an est ainsi orientée à la hausse pour atteindre 282 000 m².

Les entrepôts : 
coup d'arrêt pour le marché pénalisé par une offre vieillissante.

Demande placée
45 000 m²

- 69 %
par rapport à 2024

Moyenne sur 5 ans : 119 000 m²

Offre disponibles à 1 an

92 500 m²

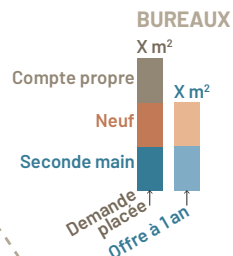
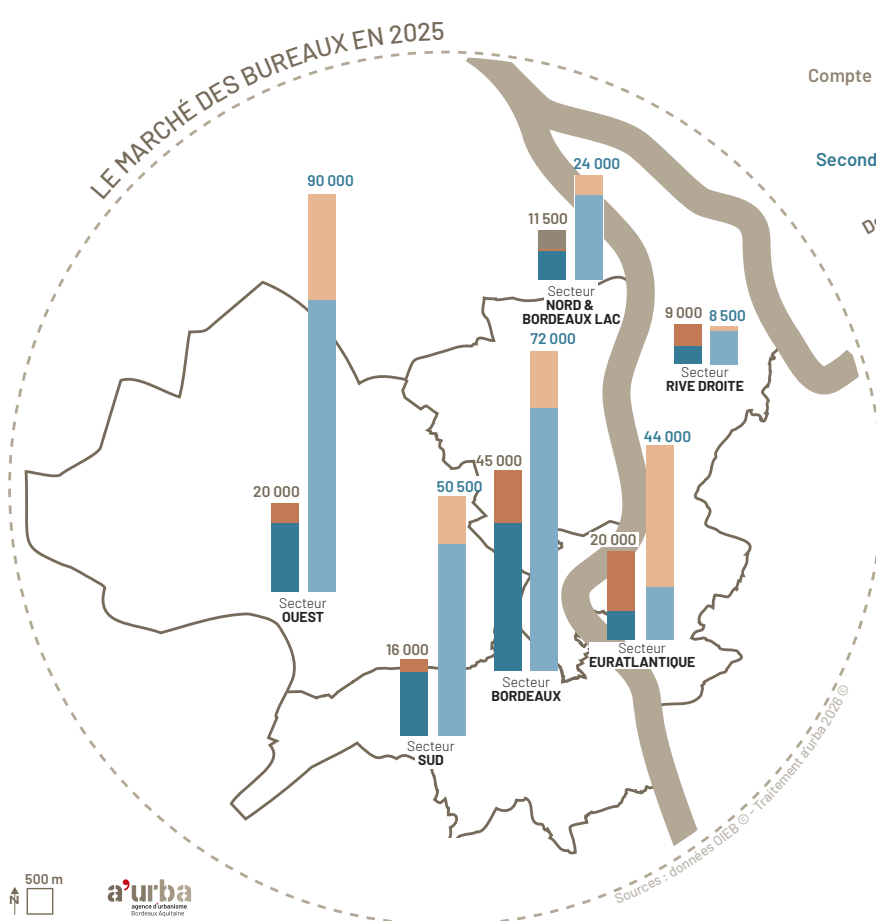
- 11 %
par rapport à 2024



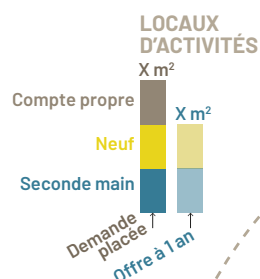
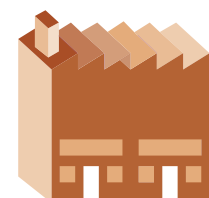
44 %
de la demande placée
sur Bordeaux Métropole

Le marché des entrepôts affiche une trajectoire opposée à celui des bureaux et des locaux d'activités. Cumulant 45 000 m² placés, il présente un résultat en chute libre par rapport au millésime précédent (- 69 %) par manque de transaction de plus de 5 000 m². L'offre disponible reste rare (92 500 m²) au regard de la moyenne annuelle de demande placée observée sur les cinq dernières années (108 000 m²). Elle est exclusivement composée de produits de seconde main dans un parc qui peine à se renouveler.

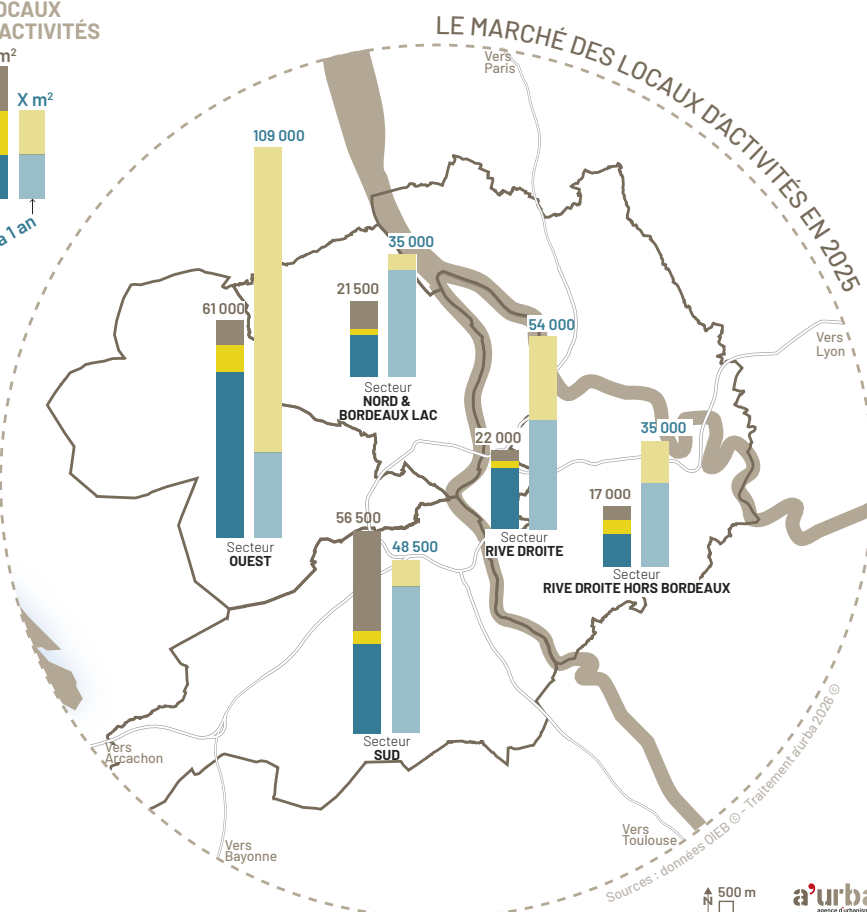
Données OIEB © - Traitement a'urba 2026 ©

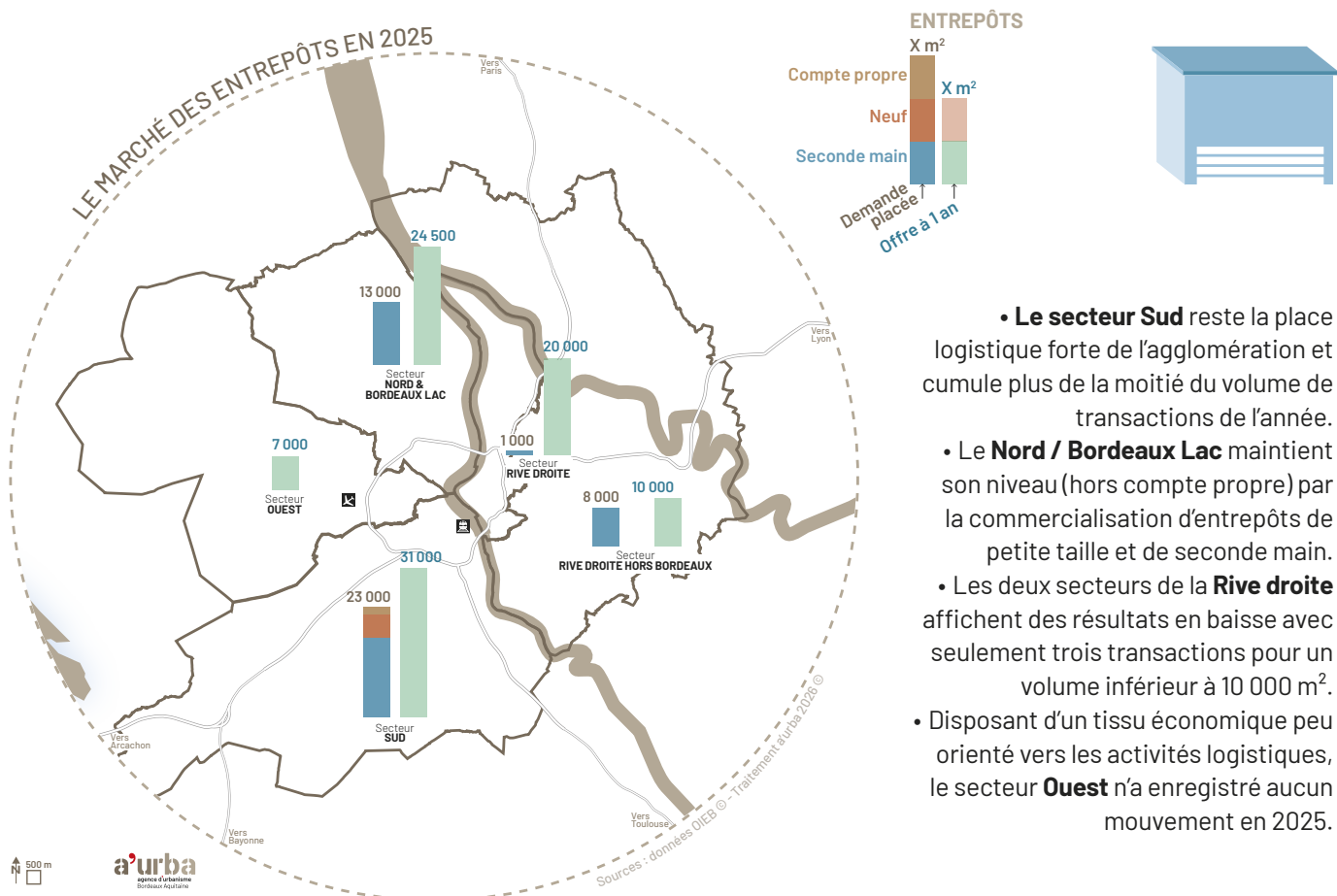


- **Bordeaux** conforte sa place de premier secteur tertiaire de l'agglomération cumulant près de 40 % des surfaces placées de bureaux.
- Les secteurs **Ouest** et **Euratlantique** complètent le podium avec un volume de transaction identique : 20 000 m². Ce sont également les secteurs qui concentrent l'essentiel des disponibilités de bureaux neufs dans l'agglomération.
- La commercialisation de bureaux de seconde main repart à la hausse sur le secteur **Sud** qui maintient ainsi son rythme de transactions.
- Portés par des signatures sur des produits de grande taille, les secteurs **Rive droite** et **Nord et Bordeaux Lac** affichent des performances en hausse.



- **L'Ouest** conforte son rang de place productive majeure de l'agglomération. Ce secteur enregistre un niveau de demande placée en progression et une offre neuve qui se déploie.
- **Le Sud** doit son niveau remarquable en 2025 à l'important compte propre pour Lisea.
- **La Rive droite Bordeaux Métropole** et le secteur **Nord / Bordeaux Lac** affichent des volumes placés similaires portés majoritairement par la commercialisation de produits de seconde main.
- **La Rive droite métropolitaine** et le secteur **Nord / Bordeaux Lac** voient la demande placée de locaux d'activités se contracter et l'offre disponible se développer.

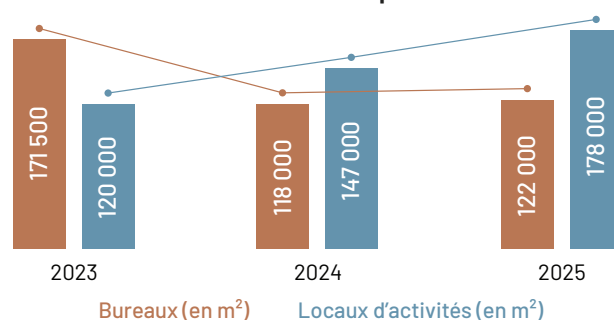




Vers une reconfiguration des marchés en immobilier d'entreprise bordelais ?

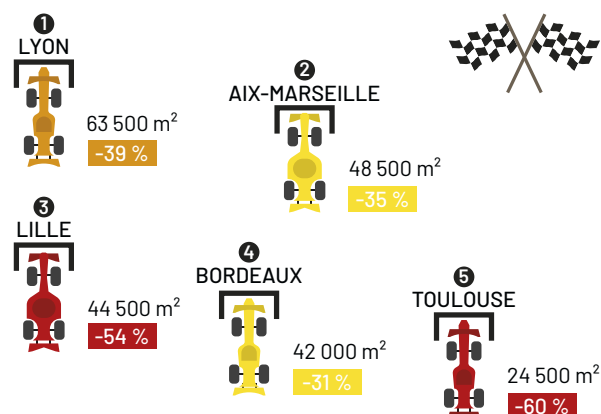
→ L'immobilier d'entreprise bordelais semble opérer un renversement. Sur les trois dernières années, les dynamiques des marchés de bureaux et des locaux d'activités se sont inversées. Alors qu'en 2023, le marché tertiaire maintenait un rythme solide (plus de 170 000 m²) bien au-delà de celui des locaux d'activités (120 000 m²), la bascule intervient en 2024. Les écarts se creusent sur le millésime 2025 pour lequel la demande placée à destination des activités productives (178 000 m²) dépasse largement celle des bureaux (122 000 m²).

Évolution comparée de la demande placée de bureaux et de locaux d'activités de l'aire métropolitaine



→ Les tendances observées au début de l'année 2026 confirment le ralentissement du marché des bureaux de l'aire métropolitaine bordelaise. Avec 42 000 m² placés sur le premier semestre de l'année, le marché enregistre une baisse de 31 % par rapport à l'exercice 2025. Cette dynamique n'est toutefois pas une spécificité locale : elle se manifeste également sur l'ensemble des villes françaises, dans une proportion équivalente à Aix-Marseille par exemple. L'agglomération de Lyon conserve sa première place des marchés de bureaux en région malgré une baisse de 39 % quand Lille (-54 %) et Toulouse (-60 %) accusent un ralentissement plus sévère.

Performances des marchés de bureaux en région au 1^{er} semestre 2026



Chef de projet : Thibaut Lurcin / Sous la direction de : Caroline De Vellis
Équipe projet : Aurélien Crespin, Margaux Darrieurtort, Morane Le Gallic, Benjamin Vouilloux
Crédits photographiques : Hélène Dumora
Conception graphique : Christine Dubart, Sylvain Tastet