



**ESSENTIEL'IMMO**

**EVOLIS**

**BORDEAUX**

**BILAN 2023**



# ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

## STABILITÉ RETROUVÉE EN 2024 ?

C'est peu de dire que l'année 2023 fut mouvementée ! Les gouvernements ont dû faire face à la multiplication des conflits armés à travers le monde et à l'intensification des catastrophes météorologiques ; des phénomènes qui ont perturbé les chaînes internationales d'approvisionnement et déstabilisé les marchés financiers.

La croissance économique mondiale a largement pâti de cette configuration : la reprise espérée s'est trouvée largement contrariée par la montée de l'inflation et la persistance de tensions et risques financiers imputables au resserrement des politiques monétaires.

L'ensemble de ces éléments a naturellement eu un fort impact sur l'économie française, et par ricochet, sur la bonne santé des sociétés françaises, réduisant leur résultat et leur capacité d'investissement. Selon la note de conjoncture publiée par l'INSEE en décembre, l'investissement des entreprises non financières a nettement ralenti au troisième trimestre 2023, se réduisant à +0,5 % après +1,2 % au deuxième trimestre.

L'économie française a observé une croissance faible voire nulle de son PIB (révisée à + 0,8% sur l'ensemble de l'année 2023 selon les dernières estimations de la Banque de France).

Conséquence de la crise débutée fin 2021 où les prix de l'énergie et des matières premières avaient décollé, l'inflation s'est maintenue à un niveau élevé (à près de 5 % en 2023), avant d'amorcer une légère décrue en fin d'année.

Parallèlement, la remontée des taux directeurs (à plus de 4 %), décidée par la BCE pour tenter de juguler les effets négatifs de cette mécanique inflationniste, a considérablement pesé sur les taux d'intérêt, réduisant dans le même temps le pouvoir d'achat des ménages et la capacité d'emprunt des entreprises.

Ces facteurs couplés au ralentissement de l'activité économique ont logiquement fini par impacter le marché du travail en France. Le taux de chômage national est reparti à la hausse (une augmentation annuelle de 0,2 point, à 7,4 % de la population active en France) tandis que le moral des chefs d'entreprises reste en berne : l'indicateur du climat des affaires de décembre 2023 s'établit à 97,7 et reste au-dessous de sa moyenne de longue période (100) alors qu'il s'établissait à 102,2 en décembre 2022. ►

### CROISSANCE DU PIB

**- 0,1 %**

T3 2023 - en baisse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

### TAUX DE CHÔMAGE

**7,4 %**

T3 2023 - en hausse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

### INFLATION ANNUELLE

**+ 4,9 %**

Décembre 2023 : indice des prix à la consommation

Source : INSEE

### CLIMAT DES AFFAIRES

**98**

Décembre 2023 - en baisse de 4 points sur un an

Source : INSEE

# ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Tous ces éléments ont impacté le marché de l'immobilier d'entreprise, que ce soit sur le versant du marché utilisateur, majoritairement en repli par rapport à 2022, ou celui du marché de l'investissement, qui enregistre l'un de ses pires résultats annuels en 2023, toutes classes d'actifs confondues.

Pour autant, le tableau n'est pas si sombre : quelques signes de détente sont d'ores et déjà palpables depuis la fin 2023 comme en témoignent la demande résiliente des consommateurs malgré la baisse du pouvoir d'achat, les réponses politiques apportées à la crise bancaire du début de 2023 ou encore la stabilisation des prix de l'énergie.

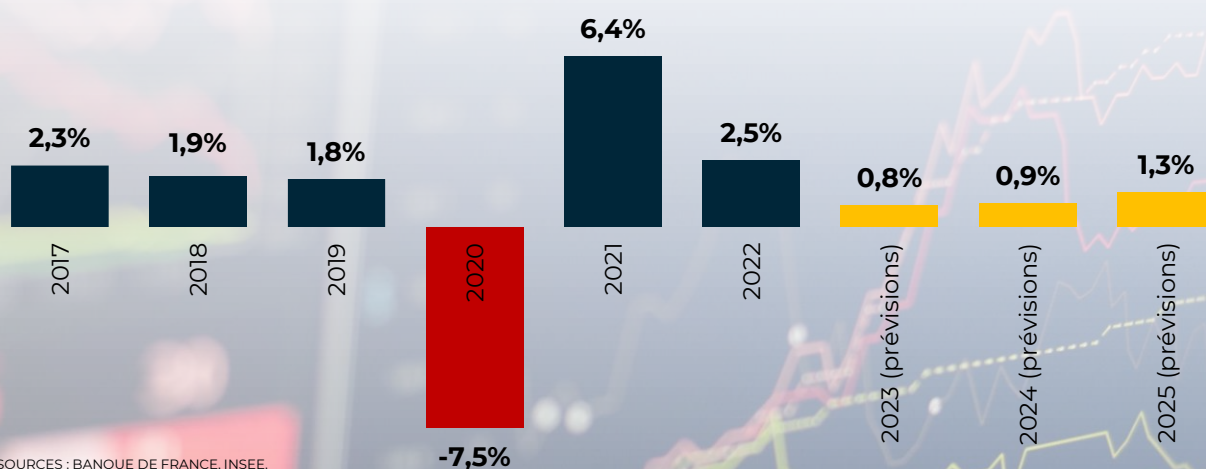
L'inflation tend à ralentir ainsi à un rythme de + 4,9 % après + 5,2 % en 2022, une détente qui pourrait avoir un impact positif sur le pouvoir d'achat et permettrait de stimuler la demande des ménages, moteur essentiel de la croissance française.

La politique monétaire de la BCE se veut très réactive : après avoir augmenté ses taux de manière abrupte, elle n'exclut pas d'assouplir sa politique restrictive au cours de la seconde moitié de l'année 2024, si l'inflation maintient sa trajectoire baissière. La prudence reste de mise, mais les signaux envoyés aux marchés se veulent plus rassurants qu'en 2023. La baisse des taux d'intérêt serait ainsi une bonne nouvelle pour le dynamisme de l'économie française.

La croissance devrait rester faible, mais positive autour de 1 %, au cours du premier semestre. Les analystes les plus optimistes optent pour un redémarrage plus accentué sur la seconde partie de l'année.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS.

## ÉVOLUTION DU PIB EN FRANCE



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE.

# L'INVESTISSEMENT

## UNE ANNÉE SUSPENDUE À L'ÉVOLUTION DES TAUX

Après avoir procédé à dix hausses successives entre juillet 2022 et septembre 2023, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux inchangés lors de ses deux dernières réunions mensuelles, en réponse au ralentissement de l'inflation. À 4,00 %, son principal taux directeur – le taux de dépôt – demeure néanmoins à un niveau historiquement élevé, le plus haut depuis la création de la zone Euro.

Dans ces conditions, les rendements obligataires ont également connu une année mouvementée : l'OAT à 10 ans a ainsi progressé pendant une large partie de l'année jusqu'à dépasser 3,500 % à la mi-octobre. En dépit d'un reflux en fin d'année, l'équilibre reste fragile, comme en témoigne la nouvelle tendance haussière enregistrée sur la première dizaine de janvier, passant ainsi de 2,409 % au 27 décembre à 2,724 % au 9 janvier. Corollaire logique de cette instabilité, l'État a tout au long de l'année relevé son taux d'usure jusqu'à atteindre, au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 6,01 % pour les prêts d'une durée comprise entre 10 et 20 ans, un niveau en hausse de 177 points de base sur un an.

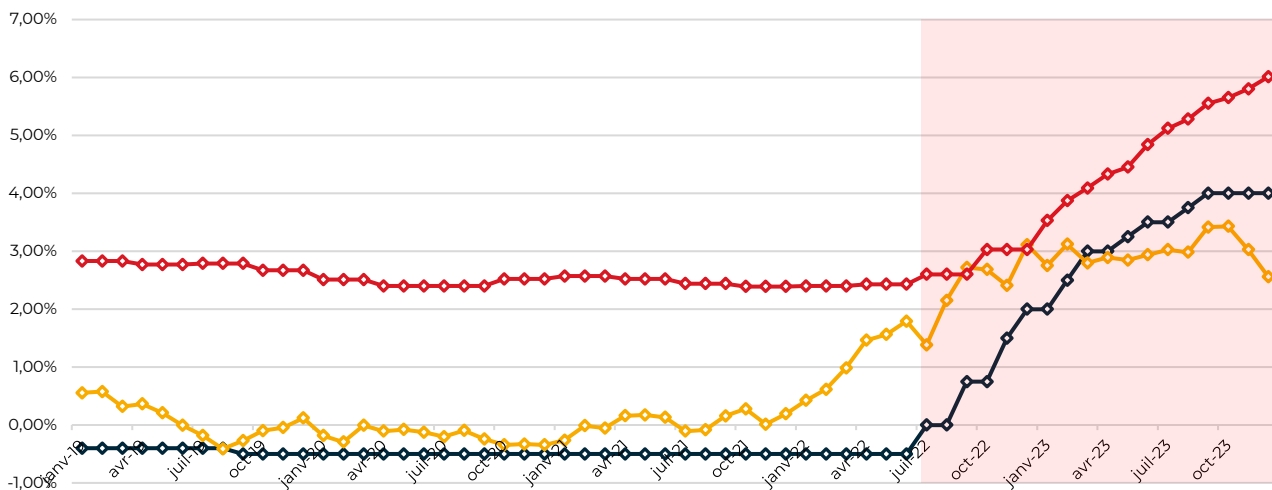
Cette dégradation de la conjoncture monétaire s'est accompagnée d'une série d'éléments contraires au bon dynamisme du marché de l'investissement. Par exemple, la collecte nette des

fonds immobiliers non cotés (SCPI, OPCI et sociétés civiles) des neuf premiers mois enregistre un recul annuel de plus de 70 % (à période comparable). Cette baisse s'explique tant par le ralentissement de la collecte nette des SCPI que par un phénomène de décollecte pour les sociétés civiles et les OPCI. En effet, les incertitudes économiques et la remontée des taux ont conduit un certain nombre de porteurs à racheter leurs parts afin de récupérer des liquidités et d'éviter des décotes trop abruptes dans un contexte de correction des valeurs.

Ce phénomène de *repricing* continue de brider l'activité du fait, d'une part, du refus de certains vendeurs – en particulier les acteurs privés - de revoir à la baisse la valorisation de leurs actifs, et, d'autre part, de l'apparition de problématiques liées au manque de rendement pour certaines opérations. La rapide dégradation de l'environnement économique a également perturbé les projets de promotion établis en amont de cette crise. N'étant plus adaptés à la conjoncture actuelle, ces derniers nécessitent d'être retravaillés afin de dégager des sources additionnelles de rendement. Enfin, les difficultés du marché locatif des bureaux, en particulier dans les territoires situés en dehors des principaux pôles tertiaires, interrogent quant au devenir de certains actifs. ►

### ÉVOLUTION DES TAUX (À FIN DE PÉRIODE)

◆ Taux de Dépôt (BCE)    ◆ OAT 10 ans    ◆ Taux d'usure (10- 20 ans)



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE.

# L'INVESTISSEMENT

Ces conditions pèsent sur le marché de l'investissement français. Moins de 11,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique) en 2023, un résultat en très forte baisse annuelle de plus de 55 % et significativement inférieur de 60 % à la moyenne décennale. Période traditionnellement faste pour les investisseurs, moins de 2,6 milliards d'euros ont été investis au cours du dernier trimestre. Ce résultat aurait même pu être encore plus faible sans la finalisation de plusieurs opérations d'envergure telles que l'arbitrage du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer au profit de FREY, l'acquisition par CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER de l'immeuble de bureaux Cortis dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris ou encore la signature de plusieurs portefeuilles logistiques.

Si les acteurs institutionnels et autres investisseurs traditionnels se sont montrés prudents en 2023, les acteurs privés disposant de réserves conséquentes de fonds propres ont su tirer leur épingle du jeu, ces réserves leur permettant notamment de lisser l'impact des taux sur le coût total des acquisitions. Ainsi, les acteurs du luxe ont réalisé plusieurs opérations d'envergure tout au long de l'année avec, en apothéose, l'acquisition du 150 Champs Elysée par LVMH pour près d'un milliard d'euros. S'agissant majoritairement de ventes utilisateurs, ces signatures ne sont naturellement pas comptabilisées dans les résultats de l'investissement, mais témoignent des opportunités existantes dans cette configuration de marché.

De manière générale, les perspectives économiques se sont légèrement améliorées pour 2024. En effet, le statu quo décidé par la Banque centrale européenne s'est accompagné de premières annonces sur une future baisse des taux directeurs, avec pour objectif à atteindre un taux de dépôt de 2,75 % en fin 2024. Ces déclarations offrent aux investisseurs davantage de visibilité sur les mois à venir et devraient permettre une première reprise de l'activité dès l'été.



**11,6 milliards €**

Montant investi en France en 2023  
(tous types d'actif)

**- 57 %**

Évolution annuelle



**346 millions €**

Montant investi en  
Nouvelle-Aquitaine en 2023  
(tous types d'actif)

**-21 %**

Évolution annuelle

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

En outre, de nombreux acteurs ont d'ores et déjà pris le parti de privilégier des stratégies portant sur un nombre plus élevé d'opérations de taille réduite afin de mieux diluer les risques. Ces comportements d'investissement devraient aussi contribuer au redémarrage du marché.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, ASPIM, IMMOSTAT, EVOLIS.

# L'INVESTISSEMENT – NOUVELLE-AQUITAINE

## FORT RALENTISSEMENT AU SECOND SEMESTRE

Le marché de la région Nouvelle-Aquitaine n'échappe pas à la dégradation de la conjoncture économique : à peine 346 M€ ont été investis en 2023, un volume en régression annuelle de 21 %. Ce résultat s'est essentiellement bâti au 1<sup>er</sup> semestre alors que moins de 80 millions d'euros ont été engagés au 2<sup>ème</sup> semestre, dont seulement 25 M€ au cours des trois derniers mois de l'année. Ce ralentissement s'explique notamment par l'absence d'opération supérieure à 50 M€. Dans une logique de dilution des risques, les investisseurs ont privilégié les transactions de moindre envergure : les deals de moins de 20 M€ concentrent près de 60 % des montants investis.

Après un exercice 2022 marqué par le remarquable dynamisme du commerce (avec plus de 220 millions d'euros investis), le marché des locaux commerciaux a quasi été inerte en 2023 : moins de 35 M€ ont été échangés, soit un recul annuel de 85 %. L'arbitrage par KLEPIERRE de plusieurs locaux commerciaux, situés au sein de la zone commerciale Mérignac Soleil, constitue la principale transaction de l'année.

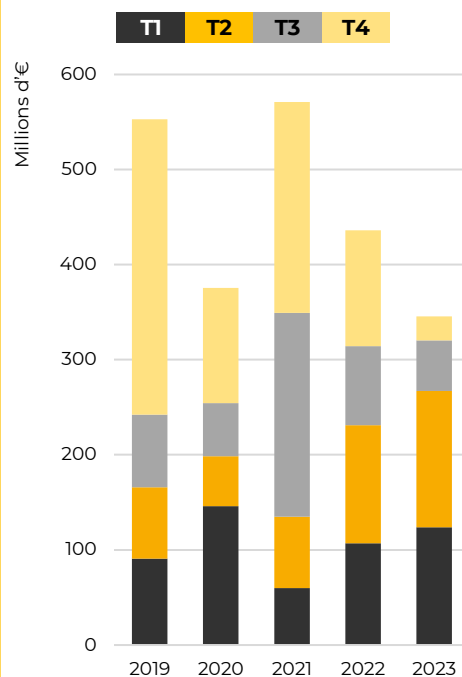
À l'inverse, le marché des bureaux enregistre un rebond après une année 2022 particulièrement morose. Avec 217 millions d'euros investis, cette classe d'actifs affiche une progression de l'ordre de 74 % ! Toutefois, ce résultat demeure bien en-deçà des excellentes performances enregistrées en 2019 (414 M€) et 2021 (403 M€). Parmi les transactions emblématiques enregistrées au cœur de la métropole girondine figurent l'acquisition par BNP PARIBAS CARDIF de l'immeuble FactorE dans le quartier Euratlantique (cédé par COVIVIO), l'arbitrage par KEYS REIM du Cap Horn dans le quartier des Bassins à Flots au profit de PERIAL AM ou encore la VEFA en faveur de LA FRANÇAISE REM d'un actif en construction bois dans le pôle Ravezies.

Enfin, 95 millions d'euros ont été investis sur le marché industriel et logistique, un volume en croissance annuelle de 8 %. Ce marché a essentiellement été animé par des transactions industrielles (à hauteur de 75 %) telles la VEFA par le promoteur AVENTIM d'un parc d'activités situé à Mérignac au profit de INÉA ou encore l'acquisition par RIVAGE AM auprès de PÉRIAL de l'ensemble mixte Innolac à Bordeaux.

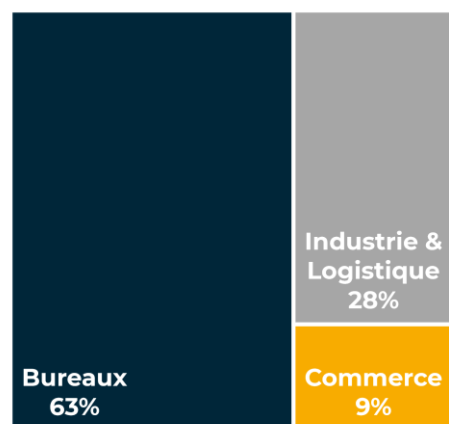
Corollaire logique de la remontée des taux directeurs de la Banque centrale européenne et de l'OAT à 10 ans, les taux de rendement ont poursuivi tout au long de l'année 2023 leur décompression. Ainsi, le taux de rendement *prime* des bureaux situés au cœur de la métropole girondine atteint 5,50 %. Le taux *prime* des boutiques situées à des emplacements numéro 1 suit la même tendance et affiche 5,00 % en fin d'année. Enfin, les locaux d'activités se cèdent généralement à un taux moyen compris entre 7,50 et 9,00 %.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

## ÉVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS EN NOUVELLE-AQUITAINE



## RÉPARTITION PAR CLASSE D'ACTIFS



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

# MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

## LE DYNAMISME DES GRANDS UTILISATEURS

À rebours de la très large majorité des marchés immobiliers français, le marché des bureaux dans la métropole bordelaise réalise une excellente année 2023. En effet, selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), 301 transactions de bureaux ont été actées en 2023, soit un volume commercialisé de 171 500 m<sup>2</sup>. En comparaison avec l'exercice précédent, ce résultat est en progression de 16 %, et ce, malgré un nombre inférieur de signatures (- 4 % sur un an). Il s'agit même de la deuxième meilleure performance jamais enregistrée par la métropole girondine.

Cette croissance résulte essentiellement de l'excellente dynamique du segment des bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Avec 80 000 m<sup>2</sup> commercialisés (hors compte propre), ce créneau affiche une croissance annuelle de plus de 70 % ! Parmi les opérations significatives de l'année figure notamment le BEFA signé par le GROUPE IONIS pour la construction d'un nouveau campus de près de 6 000 m<sup>2</sup> dans le quartier des Chartrons. Sur la seule tranche des surfaces comprises entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup>, cette hausse atteint même 165 %.

*A contrario*, les tranches inférieures affichent des performances plus contrastées. Avec seulement 23 500 m<sup>2</sup> commercialisés, le segment intermédiaire (500 – 1 000 m<sup>2</sup>) recule annuellement de plus de 20 %. Le marché des petites surfaces (moins de 500 m<sup>2</sup>) ne souffre que d'un ralentissement modéré, de l'ordre de 4 %, soit une demande placée de 44 500 m<sup>2</sup>. Avec plus de 220 transactions, il concentre 75 % du nombre de signatures, confirmant ainsi sa résilience et son statut de cœur du marché bordelais. ▶

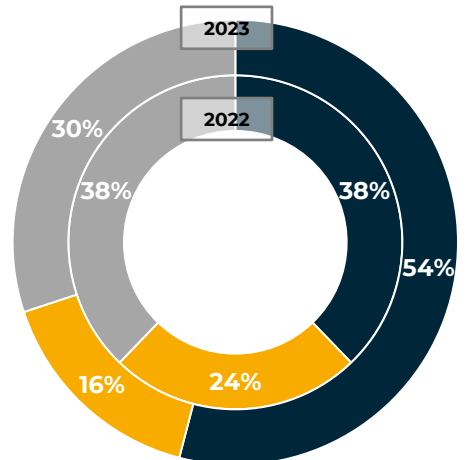
**171 500 m<sup>2</sup>**  
Demande placée en 2023

**+ 15 %**  
par rapport à la moyenne quinquennale

### RÉPARTITION PAR TRANCHE DE SURFACE

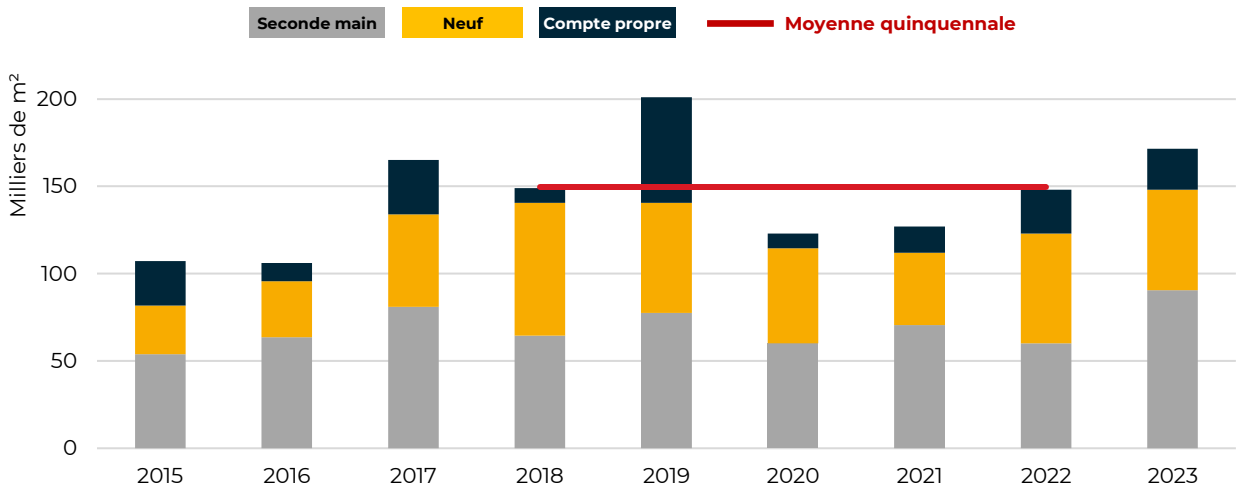
(Hors compte-propre)

< 500 m<sup>2</sup>    500 - 1 000 m<sup>2</sup>    > 1 000 m<sup>2</sup>



SOURCES : OIEB traitement a'urba, EVOLIS

## ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



SOURCES : OIEB traitement a'urba, EVOLIS



# MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

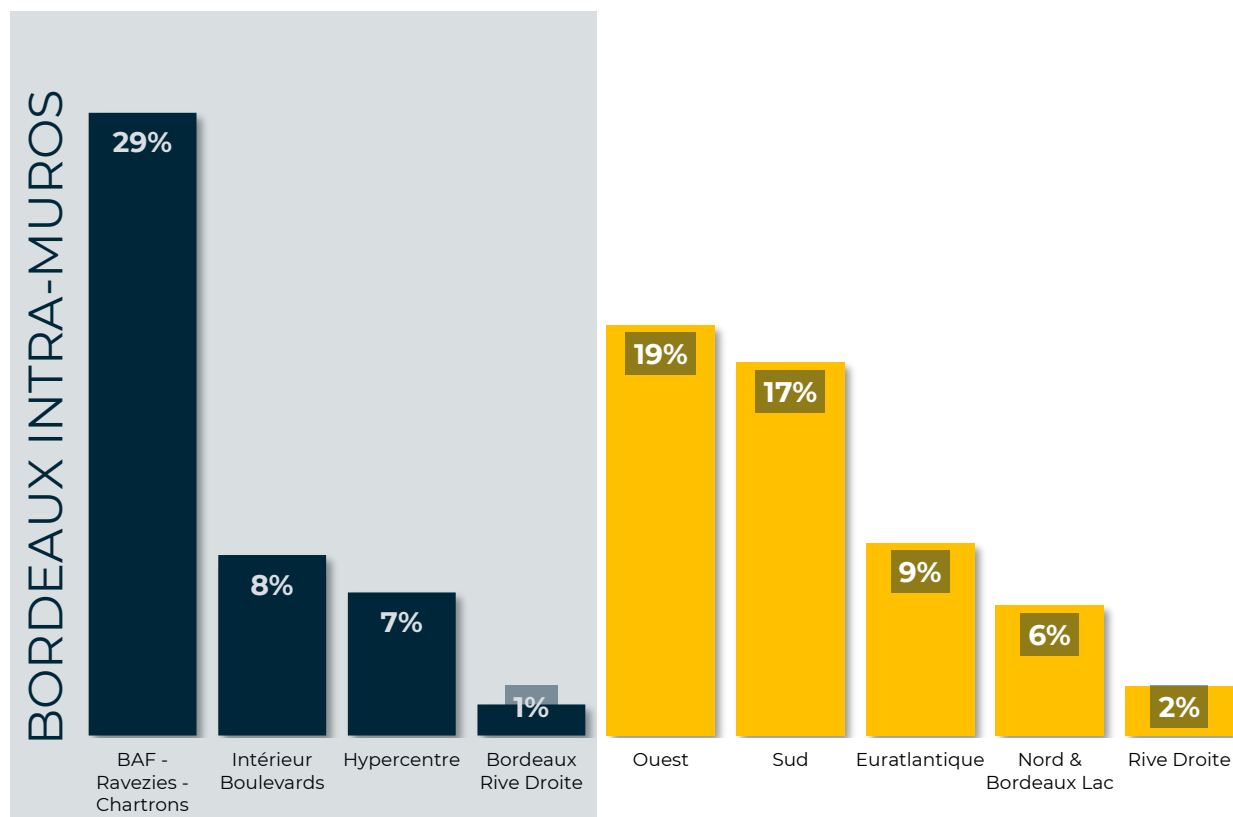
Enfin, 5 opérations en compte-propre sont recensées contre 8 un an auparavant. Elles représentent un volume global de 23 500 m<sup>2</sup> (- 6 % d'évolution annuelle). Ce repli aurait pu être encore plus prononcé sans la signature de l'acte authentique du futur siège de la CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE (CPAM) sur 16 000 m<sup>2</sup> au sein d'un projet de revitalisation d'une friche industrielle située au nord de la Place Ravezies.

Cette signature témoigne de l'excellente vitalité du secteur Bassins à Flot – Ravezies – Chartrons. Avec 50 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2023 (dont 33 500 m<sup>2</sup> de première main), il est le secteur le plus dynamique de toute la métropole girondine. Ce résultat vient couronner de succès les différents programmes de renouvellement urbain entrepris au cours de la dernière décennie.

Dans la lignée des tendances déjà identifiées les trimestres précédents, la centralité demeure un critère prépondérant dans les demandes exprimées par les utilisateurs : Bordeaux (Euratlantique inclus) concentre 55 % de la demande placée. En dépit d'une offre toujours restreinte, l'hypercentre reste particulièrement recherché et enregistre 40 signatures, majoritairement des petites, voire très petites surfaces.

Cette tendance s'exprime également dans les secteurs périphériques : les entreprises ont plébiscité les quartiers tertiaires les plus établis et les mieux desservis. Constitués autour des pôles de Mérignac et de Pessac, les secteurs Ouest (33 000 m<sup>2</sup> commercialisés) et Sud (30 000 m<sup>2</sup>) sont ainsi les territoires périphériques les plus actifs en 2023. ▶

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE (%)





# MARCHÉ UTILISATEUR - BUREAUX

Selon l'OIEB traitement a'urba, l'offre disponible sous 12 mois atteint 217 500 m<sup>2</sup> à la fin du quatrième trimestre 2023, un volume en légère progression annuelle de 4 %.

Toutefois, deux tendances distinctes sont à souligner. Conséquence logique de la bonne activité transactionnelle, l'offre de seconde main accuse un très léger repli annuel (- 3 %).

À l'inverse, les disponibilités de première main progressent annuellement de près de 20 % grâce à plusieurs livraisons significatives (actées ou à venir) à l'image de l'immeuble Arko à Merignac ou de l'ensemble Les Cimes à Bordeaux Euratlantique. De manière générale, les secteurs Ouest et Euratlantique trustent plus de 75 % des surfaces neuves disponibles. Cette prépondérance s'explique par les opérations urbanistiques OIN Bordeaux Euratlantique et OIM Bordeaux Aéroport, qui ont largement encouragé l'activité des promoteurs.

Cependant, il convient de souligner que la dégradation de la conjoncture économique a directement impacté les mises en chantier : le volume des livraisons à plus d'un an est particulièrement restreint. Dans ces conditions, l'offre neuve risque d'être rapidement absorbée et le marché de première main pourrait ainsi rapidement retrouver une situation de relative pénurie.

Sous l'effet de la rareté de l'offre disponible dans l'hypercentre de Bordeaux, les valeurs locatives de seconde main se maintiennent à un niveau élevé (valeur moyenne à 209 €/m<sup>2</sup>/an HT HC, stable sur un an). Dans les secteurs périphériques, le loyer moyen progresse de 6 % pour atteindre 135 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Selon les données compilées par l'OIEB traitement a'urba, la tendance est inverse sur le segment de première main. Après avoir fortement crû en 2022, le loyer moyen facial neuf enregistre un ralentissement annuel de l'ordre de 4 % et s'établit à 210 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. En périphérie, ce recul est plus modéré (- 1,3 %), avec une valeur moyenne enregistrée à 152 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.

En dépit de la hausse des disponibilités, l'offre à l'acquisition demeure restreinte. Dans ce contexte, les valeurs vénales restent élevées : dans le centre de Bordeaux, les bureaux neufs peuvent se vendre à plus de 5 000 €/m<sup>2</sup> HD quand les surfaces de seconde main se cèdent généralement entre 3 500 et 4 500 €/m<sup>2</sup> HD. En périphérie, le prix au m<sup>2</sup> pour des locaux de seconde main est plutôt compris entre 1 750 et 2 500 €/m<sup>2</sup> HD, et peut dépasser les 3 000 €/m<sup>2</sup> HD pour des surfaces neuves.

SOURCES : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

**217 500 m<sup>2</sup>**

Disponibles à la fin du T4 2023

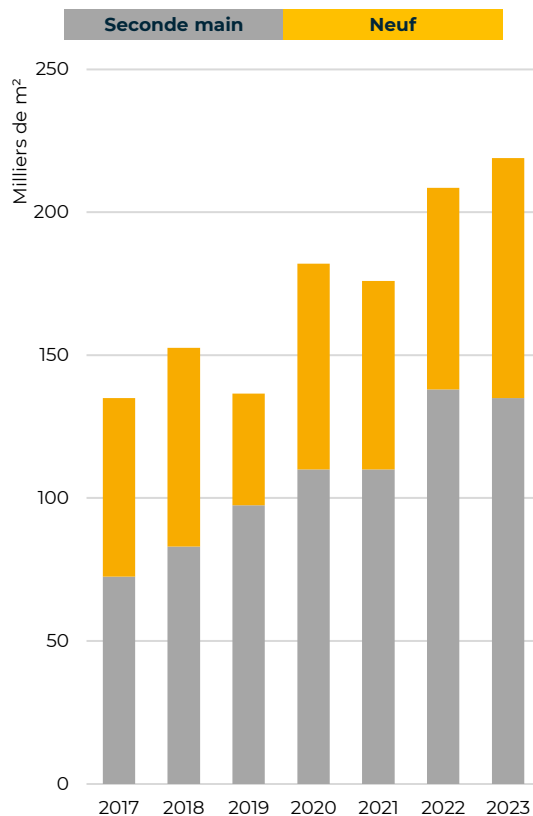
**+ 4 %**

Évolution annuelle

**6,6 %**

Taux de vacance au T4 2023

## ÉVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE



SOURCES : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

# MARCHÉ UTILISATEUR – LOCAUX D'ACTIVITÉS

## UN MARCHÉ À PLUSIEURS VITESSES

Toujours selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), le marché des locaux d'activités n'enregistre que 175 signatures en 2023 (- 10 % sur un an), soit 120 000 m<sup>2</sup> commercialisés. En comparaison avec l'exercice précédent, ce résultat accuse un recul annuel de 15 % et se situe également 13 % sous la moyenne quinquennale.

Porté par son dense tissu de PME-PMI, le marché bordelais a essentiellement été animé par des transactions de moins de 1 000 m<sup>2</sup>. Ce segment comptabilise plus de 140 signatures, soit près de 50 % de la demande placée. À l'autre extrémité du spectre, seule une opération de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (hors opération en compte-propre) est recensée. 8 autres signatures supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont également été actées.

Ce nombre restreint de transactions d'envergure explique le très fort ralentissement constaté sur le marché de première main. Seuls 23 500 m<sup>2</sup> neufs ont été commercialisés en 2023, un résultat en chute de plus de 55 % par rapport à 2022. Le durcissement des conditions d'accès au crédit, la hausse des coûts de construction et ses conséquences sur les valeurs locatives et vénales ont constitué autant de freins à la bonne tenue du marché de première main. Contraintes par la pénurie de réserves foncières adéquates, les 6 opérations en propre n'apportent que 13 000 m<sup>2</sup> supplémentaires (- 24 %). À l'inverse, le marché des locaux industriels de seconde main affiche une progression annuelle de 17 % pour atteindre 83 500 m<sup>2</sup> commercialisés. ▶

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

Demande placée en 2023

**- 13 %**

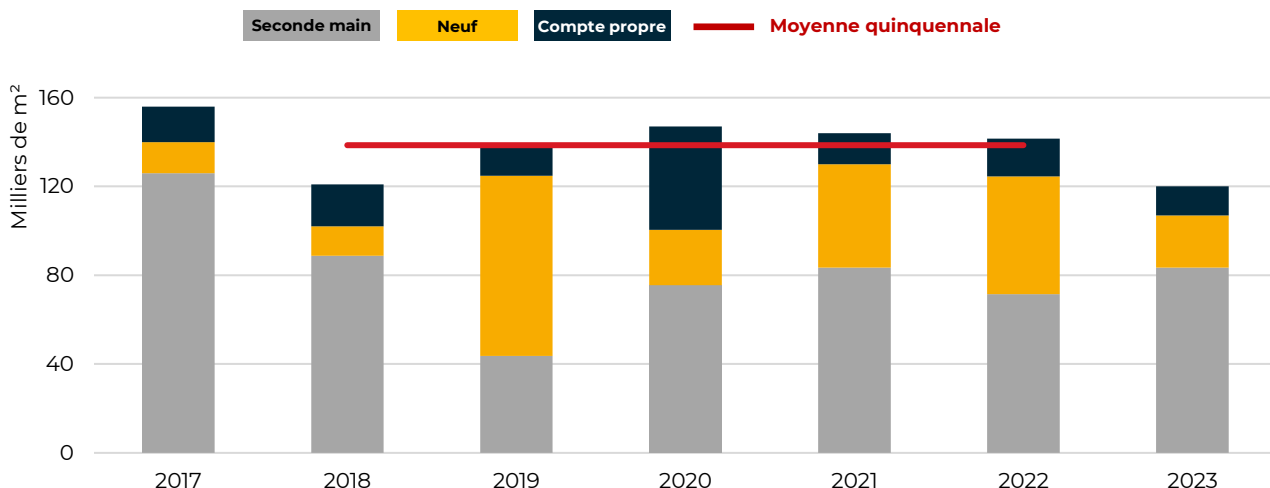
par rapport à la moyenne quinquennale

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



SOURCES : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



SOURCES : OIEB traitement a'urba, EVOLIS

# MARCHÉ UTILISATEUR – LOCAUX D'ACTIVITÉS

En dépit d'un ralentissement annuel de 35 %, le secteur Ouest demeure le premier marché de la métropole bordelaise. Porté par plusieurs opérations neuves et une légère hausse des commercialisations de seconde main, le secteur Sud occupe la deuxième place, avec 29 000 m<sup>2</sup> commercialisés (+ 23 %), juste devant le secteur Nord & Bordeaux Lac (27 500 m<sup>2</sup>, stable sur un an).

Enfin, les territoires de la rive droite affichent des performances divergentes : la partie métropolitaine voit son volume progresser de près de 150 % en un an quand les communes situées en dehors de la métropole accusent une régression de plus de 40 %. À 27 000 m<sup>2</sup>, le dynamisme de la rive droite reste bien en-deçà de l'activité des secteurs situés sur la rive gauche de la Garonne.

Portées par un ensemble de nouvelles livraisons attendues en 2024, les disponibilités enregistrent une croissance annuelle de l'ordre de 37 % : 174 000 m<sup>2</sup> sont disponibles sous douze mois dont 53 500 m<sup>2</sup> de première main. Cette offre neuve se concentre à plus de 40 % dans le secteur Ouest grâce à plusieurs opérations emblématiques comme le développement de l'Ecosph'air à Mérignac. Toutefois, avec 52 000 m<sup>2</sup> (dont 10 000 m<sup>2</sup> neufs), le secteur Sud demeure le territoire le

plus offereur.

Ce renouvellement du parc des locaux d'activités devrait permettre de réduire les tensions liées à la configuration sous-offreuse du marché. L'équilibre entre les niveaux de l'offre et de la demande reste cependant fragile comme en témoigne le délai théorique d'écoulement d'à peine 18 mois.

Dans ces conditions, les valeurs locatives poursuivent leur ascension : les locaux industriels de seconde main se louent généralement entre 78 et 105 €/m<sup>2</sup>/an HT HC quand le loyer des surfaces neuves peut dépasser les 115 €/m<sup>2</sup>.

En dépit de la progression de l'offre disponible, les surfaces présentées à l'acquisition demeurent particulièrement rares et insuffisantes pour répondre aux demandes exprimées. Couplée à l'augmentation des coûts de construction, cette situation provoque logiquement une hausse des valeurs vénales. Selon l'OIEB traitement a'urba, les locaux d'activités neufs se cèdent majoritairement entre 1 350 et 1 600 €/m<sup>2</sup> HD.

*SOURCES : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.*





# MARCHÉ UTILISATEUR – LES ENTREPÔTS

## UN TERRITOIRE SOUS-OFFREUR

Selon l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), 20 entrepôts ont été commercialisés en 2023 dont 3 opérations en compte-propre, soit un volume total de 119 500 m<sup>2</sup>. En comparaison avec l'exercice précédent, l'activité transactionnelle progresse de 9 % mais reste en-deçà de la moyenne quinquennale (- 9 %).

Cette hausse résulte du sursaut du marché des entrepôts logistiques de plus de 5 000 m<sup>2</sup> : la demande placée croît annuellement de l'ordre de 18 %. *A contrario*, le marché des locaux de moins de 5 000 m<sup>2</sup> accuse un repli annuel de 12 %.

L'activité a également été soutenue par un rebond des signatures de première main : 57 000 m<sup>2</sup> neufs (dont 26 500 m<sup>2</sup> en compte-propre) ont ainsi été commercialisés contre 44 000 m<sup>2</sup> l'an passé. Si les transactions de seconde main restent de fait majoritaires, ce regain des opérations neuve témoigne des profondes mutations animant le marché de la logistique. En effet, le renforcement des normes environnementales et la raréfaction des réserves foncières adéquates poussent les promoteurs à de nouvelles innovation : construction en étage, bâtiments à énergie positive, végétalisation des locaux... Parmi les signatures notables figurent le compte propre réalisé par KEOLIS dans le secteur Sud (18 000 m<sup>2</sup>) et la prise à bail d'un entrepôt de classe A de 19 000 m<sup>2</sup> dans le secteur Nord & Bordeaux Lac.

Ces grandes transactions permettent à ces deux secteurs de concentrer 75 % du volume commercialisé. Par ailleurs, le secteur Sud pèse à lui seul, plus de la moitié de la demande placée : une prédominance logique étant donné que ce secteur concentre également 55 % de l'offre disponible.

À l'échelle de la métropole, seulement 49 000 m<sup>2</sup> sont actuellement disponibles, un réservoir bien trop restreint pour permettre la bonne fluidité de l'activité transactionnelle. Comparé à fin 2020, ce volume a été divisé par plus de 4 ! En outre, cette offre est exclusivement constituée de surfaces de seconde main.

Dans ce contexte, les valeurs locatives se maintiennent à un niveau élevé : les petites surfaces de seconde main se louent généralement entre 60 et 80 €/m<sup>2</sup>/an HT HC quand le loyer des entrepôts de classe A est plutôt compris entre 50 et 60 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.

SOURCES : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

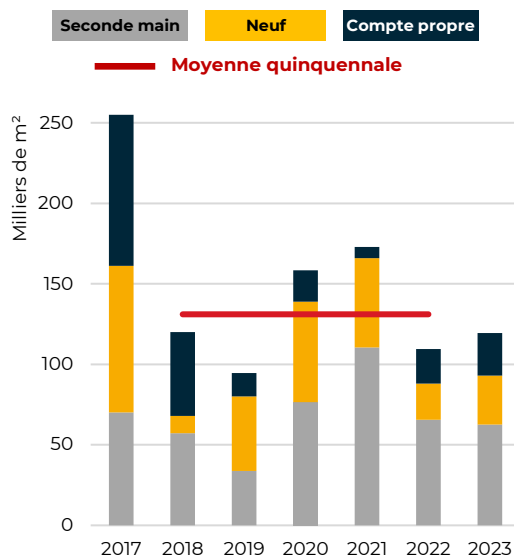
### 119 500 m<sup>2</sup>

Demande placée en 2023

- 9 %

par rapport à la moyenne quinquennale

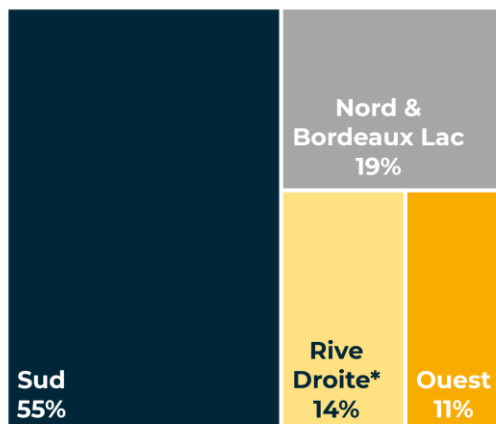
### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



### 20

Transactions  
Stable sur un an

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



\*Dont 13,0 % pour les communes situées en dehors de Bordeaux Métropole

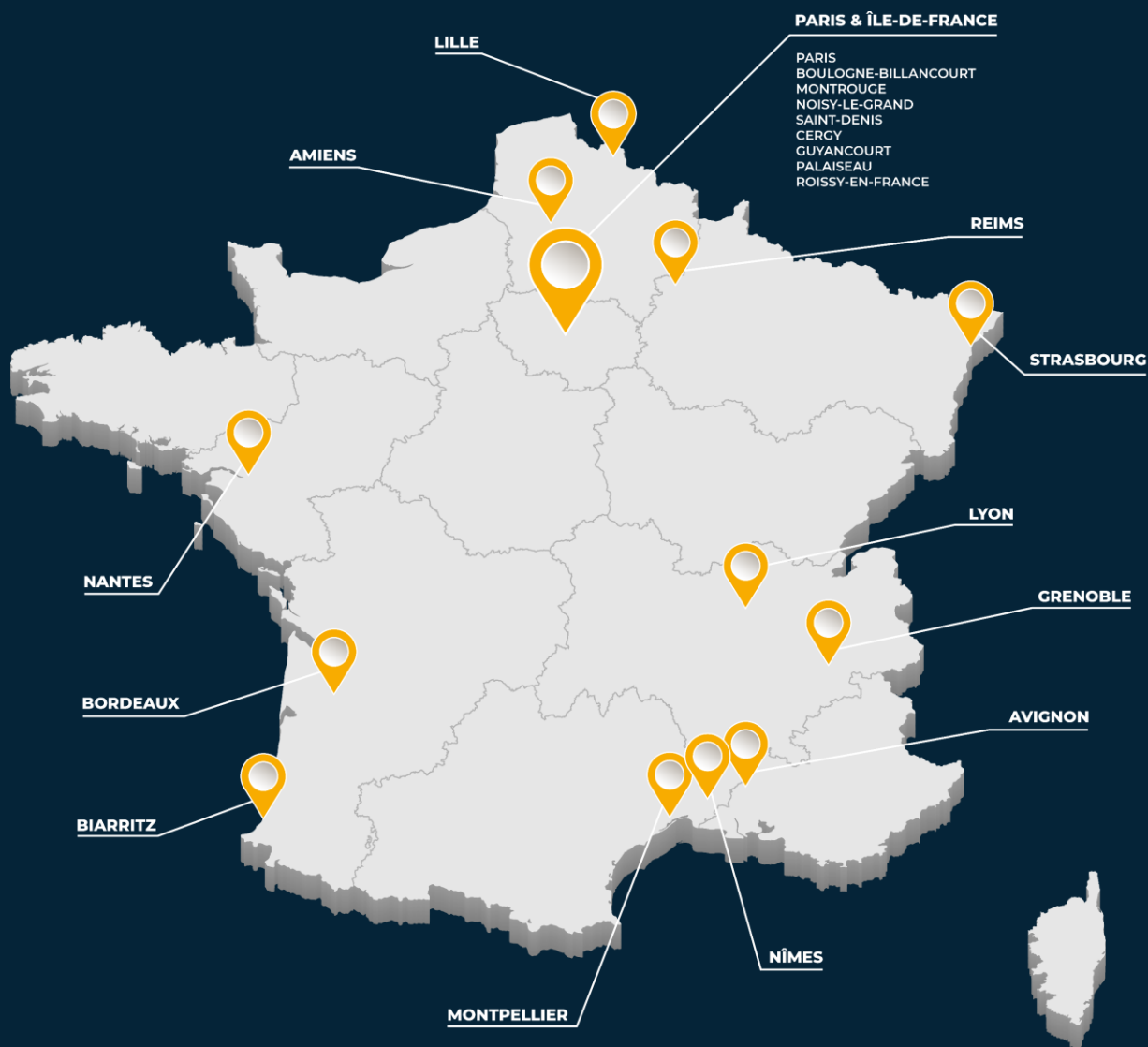
SOURCES : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

# 20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

# 21 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION



## + de 7 000

OFFRES A VOUS PROPOSER

## 22 ANS

D'EXPÉRIENCE

LOUEZ  
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX  
VENDEZ, CÉDEZ  
METTEZ-EN (SOUS) LOCATION  
INVESTISSEZ  
FAITES GÉRER  
AMÉNAGEZ

**EVOLIS**

[www.evolis.fr](http://www.evolis.fr)13

# COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

**Quentin GRAFF**  
**Directeur Études**

Email : [qgraff@evolis.fr](mailto:qgraff@evolis.fr)

**Emilie RENTE**  
**Chargée d'Études & de Veille**

Email : [erente@evolis.fr](mailto:erente@evolis.fr)

**Céline PLOUVIEZ-HOUP**  
**Chargée de Communication**

Email : [cplouviez@evolis.fr](mailto:cplouviez@evolis.fr)

**Laure CORMONT**  
**Directrice Marketing & Communication**

Email : [lcormont@evolis.fr](mailto:lcormont@evolis.fr)

**Denny ABDUL PEÑA**  
**Chargé de Communication**

Email : [dabdulpena@evolis.fr](mailto:dabdulpena@evolis.fr)