



ESSENTIEL IMMO

T3 2024

BORDEAUX

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique

Quelques éléments de détente pour cet automne 2024

La dissolution de l'Assemblée nationale et l'absence de majorité au lendemain des élections législatives avaient laissé la France dans un climat politique particulièrement incertain.

La constitution d'un gouvernement a permis de dissiper de premières incertitudes, et notamment le risque d'une arrivée au pouvoir des extrêmes.

Sur le plan économique, la Banque centrale européenne a, conformément à ses annonces, abaissé son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,50 %, soit une nouvelle baisse de 25 points de base. Cette décision confirme la fin des politiques de resserrement monétaire et laisse entrevoir un assouplissement des conditions d'accès au crédit pour les investisseurs et les entreprises, comme en témoigne d'ores et déjà la nouvelle contraction du taux d'usure. En effet, l'État français a acté un recul trimestriel du taux des prêts de plus de 20 ans de 31 points de base, ce dernier atteignant désormais 5,85 %.

Par ailleurs, la tenue des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024 a contribué – en particulier pour certains secteurs – à un premier rebond de l'indicateur du climat des affaires. Ce rebond s'est confirmé en septembre : l'indice atteint 97,5 points et se rapproche ainsi de sa moyenne de longue période.

Toutefois, les nuages inquiétants pour l'économie française sont loin d'être tous dissipés : la question de la dette reste particulièrement préoccupante. Ainsi, le projet de loi de finances pour 2025, dévoilé début octobre, prévoit une série de mesures d'austérité et de hausses d'impôts pour tenter de réduire le déficit, ce dernier atteignant 6,1 %

du produit intérieur brut, selon les dernières estimations du Haut Conseil des finances publiques. Cette hausse place encore un peu plus la France sous la surveillance de la Commission européenne, mais également des agences de notation, dont la dégradation des notes provoquerait une hausse des taux d'emprunt.

Témoin de cette période encore soumise à de trop nombreuses incertitudes budgétaires, l'OAT à 10 ans a franchi une nouvelle fois le seuil des 3,00 % au 7 octobre 2024 alors même qu'il s'était replié à 2,80 % à la mi-septembre.

Ce climat a également contraint l'INSEE à revoir ses prévisions de croissance à la baisse. Le produit intérieur brut n'a finalement progressé que de 0,2 % au 2^e trimestre (contre une estimation initiale de 0,3 %) et ne devrait finalement croître que de 0,4 % au 3^e trimestre (contre 0,5 % précédemment) avant d'entamer une baisse de 0,1 % au 4^e trimestre. Si l'institution reste pour le moment confiante quant à sa prévision de croissance annuelle du PIB de 1,1 %, elle reste néanmoins particulièrement attentive à l'évolution de la situation budgétaire.

Tous ces éléments placent l'économie française dans un certain entre-deux où, si certains indicateurs laissent entrevoir une première amélioration de la conjoncture, d'autres incitent toujours à la prudence et rappellent que cet épisode de crises est encore loin d'être clos.

Chiffres-clés (source INSEE)

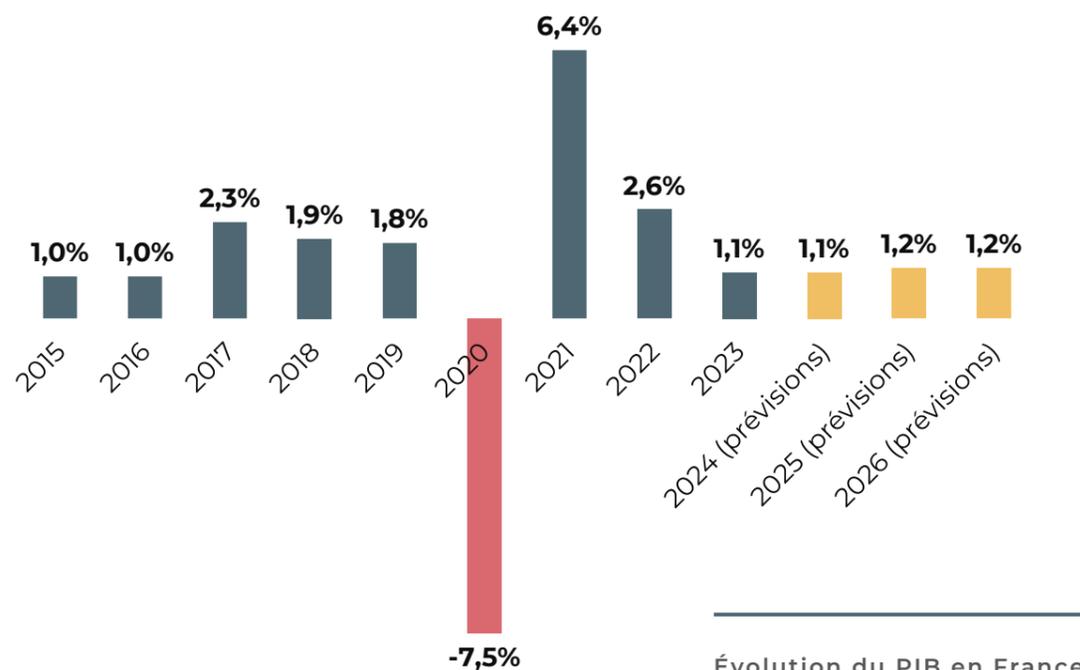
+ 0,2 %
Évolution du PIB
au T2 2024

+ 7,3 %
Taux de chômage
au T2 2024

+ 1,1 %
Inflation
Variation annuelle en sept. 2024

97,5
Climat des affaires
Septembre 2024

Sources
BANQUE CENTRALE
EUROPÉENNE, BANQUE DE
FRANCE, INSEE, HAUT CONSEIL
DES FINANCES PUBLIQUES,
EVOLIS



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

▼ **7,4 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

— **- 18 %**
Evolution annuelle
(à période comparable)



02

L'investissement L'esquisse d'un redémarrage

L'assouplissement du caractère coercitif des politiques monétaires européennes permet un premier rebond des investissements en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) : près de 3,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du T3, soit la meilleure performance trimestrielle de l'année.

Sur l'ensemble de l'exercice 2024, le montant total investi reste toutefois largement inférieur à ses performances antérieures. Avec seulement 7,4 milliards d'euros engagés, le marché accuse un repli annuel de 18 % et se situe surtout 57 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Ce ralentissement affecte tous les segments du marché : les petites opérations (< 20 M€) accusent une baisse annuelle de 25 % quand les montants investis entre 20 et 50 M€ reculent de 26 %. Porté par une reprise des investissements sur la tranche supérieure, le volume des opérations comprises entre 50 et 100 M€ ne se replie que de 18 %. Enfin, le marché des signatures > 100 M€ fait jeu quasi égal avec 2023 et n'affiche qu'une très légère contraction, limitée à 2 %.

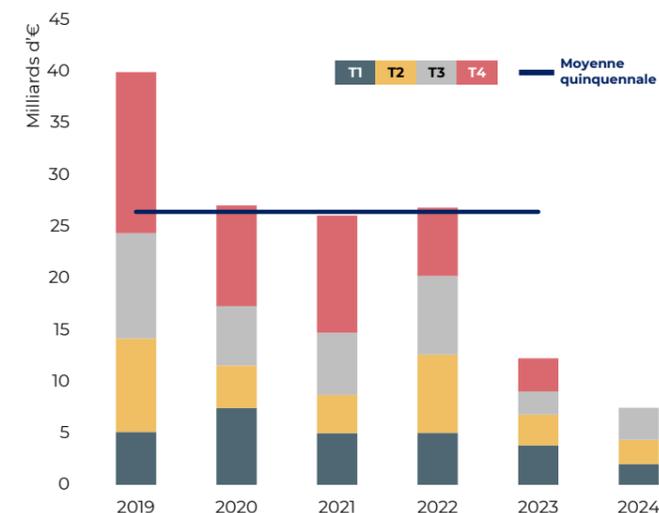
Plusieurs opérations d'envergure participent pleinement à ce résultat à l'image de l'acquisition de 8 parcs d'activités (totalisant près de 300 000 m²) par BLACKSTONE auprès d'AMUNDI pour plus de 270 millions d'euros, principale opération de ce troisième trimestre.

Ces premiers signes de reprise sont encourageants et permettent d'envisager un atterrissage annuel au-delà du seuil des 10 milliards d'euros.

Concernant le profil des investisseurs, il convient de souligner que le marché a été majoritairement animé par des fonds d'investissements anglo-saxons, des fonds souverains ou encore des acteurs privés. À l'inverse, les investisseurs institutionnels et les gestionnaires d'actifs français se montrent encore prudents, mais un éclaircissement de la conjoncture économique française et les sommes collectées via leurs cessions des derniers mois devraient permettre leur retour progressif sur le marché au cours des prochains trimestres.

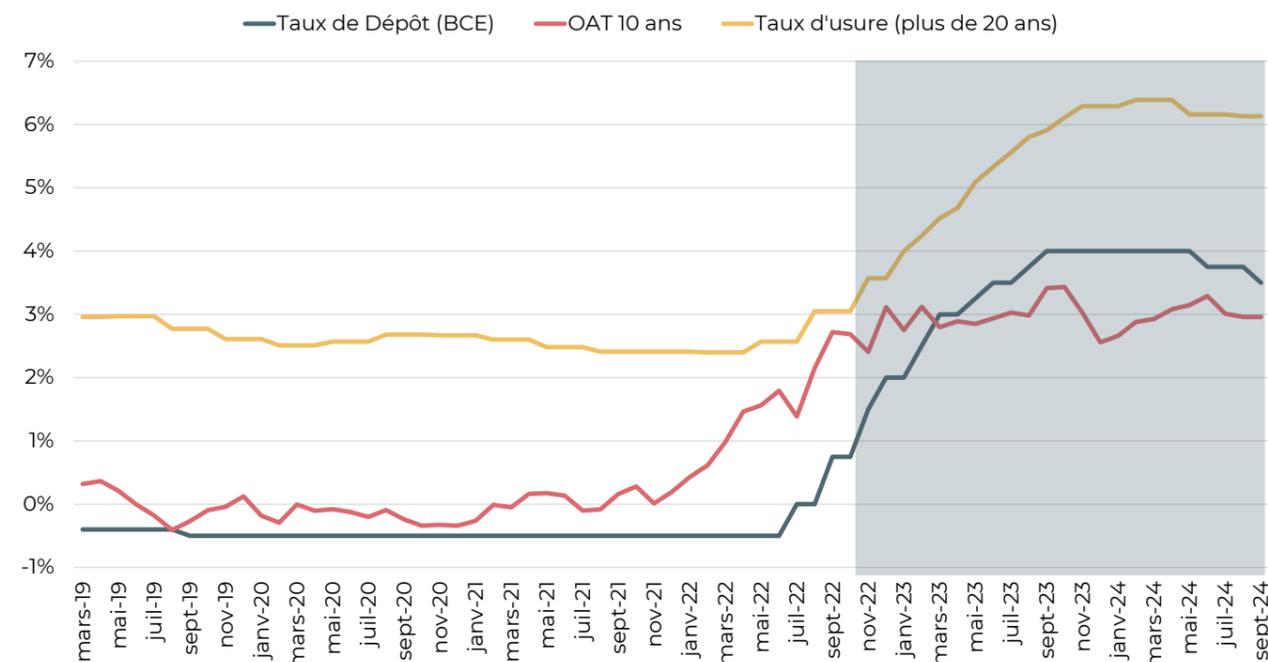
La prudence reste toutefois de mise : le marché de l'investissement français reste soumis à un ensemble d'aléas majeurs : crise du secteur de la promotion, durcissement des réglementations environnementales (PLU Bioclimatiques de Paris, décret tertiaire, etc.), difficultés croissantes des marchés locatifs tertiaires périphériques, etc.

Sources
IMMSTAT, EVOLIS



Historique des montants investis en France

Sources
IMMSTAT, EVOLIS



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

▼ **183 millions €**
Investissement
en Nouvelle-Aquitaine
(tous types d'actif)

- 43 %
Évolution annuelle
(à période comparable)



03

Nouvelle-Aquitaine

Investissement : Un repli limité grâce à la logistique

Le ralentissement du marché français de l'immobilier d'entreprise est également visible en Nouvelle-Aquitaine : seulement 183 millions d'euros ont été investis depuis le début de l'année, un résultat en repli annuel de 43 % et également 38 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

La finalisation au troisième trimestre d'une opération majeure a permis de limiter ce repli. En effet, les derniers mois ont été animés par l'arbitrage de deux nouveaux entrepôts logistiques à Cestas, totalisant 69 000 m², entièrement loués à CDISCOUNT, cédés par DWS en faveur de EQT EXETER pour environ 70 millions d'euros. Pour rappel, le deuxième trimestre avait déjà été marqué par la cession d'un actif de 31 000 m², également loué à CDISCOUNT à Cestas par AMUNDI au profit d'ETCHE.

Ces deux opérations participent pleinement à la prépondérance de la logistique dans les résultats régionaux : cette classe d'actif concentre 55 % des montants engagés en 2024, soit 100 millions d'euros.

A contrario, seulement 36 millions d'euros ont été investis en bureaux en 2024, un résultat en retrait annuel de 83 % et également 79 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable). Ce fort ralentissement provoque une érosion de la part de marché des bureaux (seulement 20 % en 2024 contre 58 % en moyenne) et explique cette configuration de marché inhabituelle.

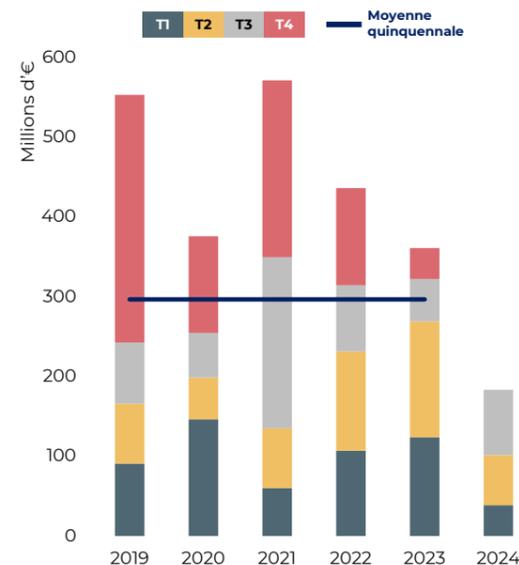
La VEFA du siège régional de FRANCE TRAVAIL (près de 5 000 m², quartier Bordeaux Lac) cédé par LINKCITY au profit de BRILHAC pour un montant légèrement inférieur à 20 millions d'euros est l'unique opération de plus de 10 millions d'euros.

Porté par la cession du centre commercial Champ de Mars à Angoulême par KLEPIERRE au profit de BRADFORD AM au premier trimestre pour 20 millions d'euros, le marché des locaux commerciaux présente un bilan quasi identique au marché des bureaux, soit 35 millions d'euros engagés (- 37 % par rapport à la moyenne quinquennale).

Enfin, le marché industriel reste fortement ralenti avec seulement 12 millions d'euros investis depuis le début de l'année 2024, un volume 60 % sous la moyenne à cinq ans.

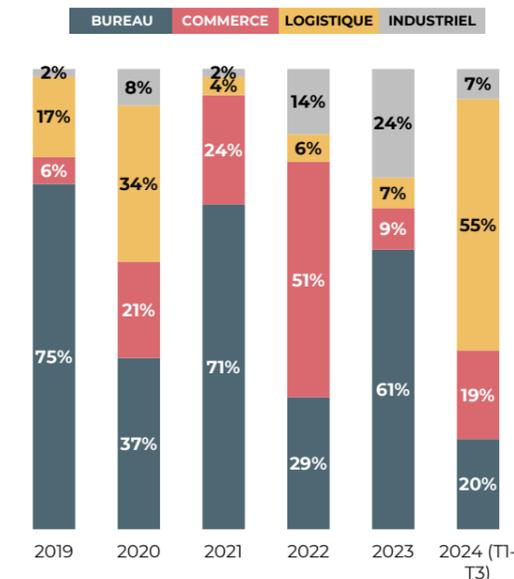
Dans la continuité du premier semestre, les taux de rendement restent relativement stables au troisième trimestre : le taux *prime* des bureaux se maintient à 5,50 %, tandis que le *yield* des boutiques les mieux situées affiche 5,00 %. Enfin, les locaux d'activités se cèdent majoritairement à un taux compris entre 7,50 % et 9,00 %.

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Répartition par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



BORDEAUX

04

Le marché utilisateur (bureaux)

La prudence des grands utilisateurs

Dans la continuité du premier semestre, l'activité transactionnelle reste réduite : seulement 174 transactions ont été finalisées depuis le début de l'année. Selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), elles représentent un volume commercialisé de 84 500 m², en repli annuel de 36 % et également 25 % en-deçà de la moyenne quinquennale à période comparable.

Ce ralentissement est particulièrement prononcé pour les bureaux de seconde main (- 37 % ; 43 000 m² commercialisés) mais affecte également les surfaces neuves (- 23 % ; 31 500 m²). Seulement 2 opérations en compte-propre ont été actées au cours des neuf premiers mois de l'année (soit 10 000 m²) alors que le marché avait enregistré une demi-douzaine de transactions de ce type pendant la même période de 2023, soit 23 500 m².

Ce repli de l'activité transactionnelle résulte tout particulièrement de la chute des commercialisations de grandes surfaces (> 1 000 m², hors compte-propre) : ce segment ne totalise que 32 500 m² transactés, un volume en repli annuel de 45 %. Dans un contexte économique toujours incertain, les grands utilisateurs font preuve de prudence et préfèrent différer leurs projets immobiliers. À l'autre extrémité du spectre, le marché des petites surfaces (< 500 m²) accuse une baisse bien plus modérée, de l'ordre de 10 % (28 000 m² commercialisés en 2024).

Enfin, le segment intermédiaire (500 – 1 000 m²) enregistre une légère progression annuelle de 4 % (14 000 m²).

La recherche de centralité demeure un critère prépondérant dans les demandes des utilisateurs. Ainsi, Bordeaux intramuros et le quartier Euratlantique concentrent près de 55 % de la demande placée. Il convient toutefois de souligner que ces deux territoires enregistrent des dynamiques radicalement opposées : avec 23 000 m² commercialisés, le marché intramuros se contracte annuellement de 64 % quand les commercialisations à Bordeaux Euratlantique (22 500 m²) progressent de 67 %, une hausse largement soutenue par l'opération en compte-propre réalisée par la MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE DE LA GIRONDE sur 7 500 m².

En périphérie, l'activité demeure ralentie, en particulier dans les pôles tertiaires de Mérignac (secteur Ouest) et de Pessac (secteur Sud) où les volumes commercialisés reculent de 41 % et 19 %.

Chiffres-clés au T3 2024

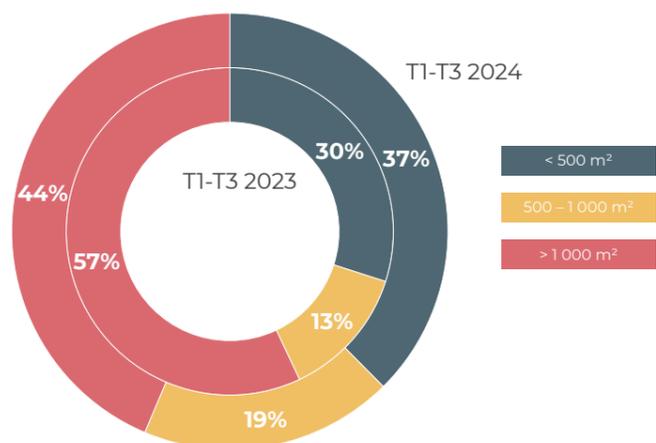
Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

84 500 m²
Demande placée (T1-T3)
- 36 % en évolution annuelle

280 000 m²
Offre immédiate
+ 20 % en évolution annuelle

Répartition de la demande placée par tranche de surface

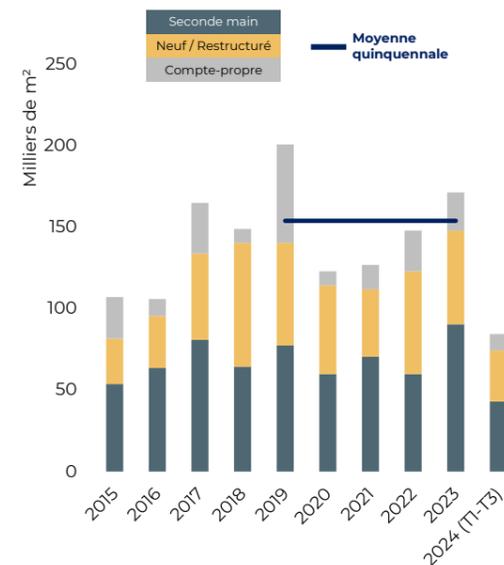
Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.



Selon l'OIEB traitement a'urba, 280 000 m² sont disponibles sous un an à la fin du troisième trimestre 2024, un volume en croissance annuelle significative, de l'ordre de 20 %. Sous l'effet d'un ensemble de livraisons (actées ou à venir, en particulier dans le quartier Bordeaux Euratlantique et dans le secteur Sud, les disponibilités neuves progressent de 27 % et atteignent 103 500 m². Sous l'effet conjoint du ralentissement de l'activité transactionnelle et de plusieurs libérations, le stock de seconde main progresse de 17 % et s'élève à 176 500 m² disponibles.

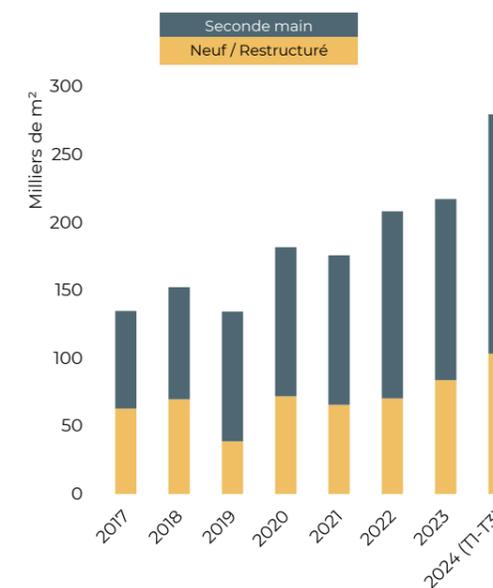
En dépit de cette progression des disponibilités, les surfaces les mieux situées au cœur de la métropole bordelaise restent fortement recherchées par les utilisateurs, ce qui provoque de nouvelles hausses des valeurs locatives. Ainsi, dans le centre de Bordeaux, le loyer moyen neuf progresse annuellement de 14 % et atteint 231 €/m²/an HT HC quand celui de seconde main croît de 7 % à 223 €/m²/an HT HC. En périphérie, les valeurs locatives suivent des hausses plus modérées, de l'ordre de 5 % pour les locaux neufs (157 €/m²/an HT HC en moyenne) comme pour les surfaces en état d'usage (139 €/m²/an HT HC).

Dans un contexte d'offre à l'acquisition toujours restreinte, les valeurs vénales demeurent élevées : dans le centre de Bordeaux, les bureaux neufs peuvent se vendre à plus de 5 000 €/m² HD quand les surfaces de seconde main se cèdent généralement entre 3 500 et 4 500 €/m² HD. En périphérie, le prix au m² pour des locaux de seconde main est compris entre 1 750 et 2 500 €/m² HD, et peut dépasser les 3 000 €/m² HD pour des surfaces neuves.



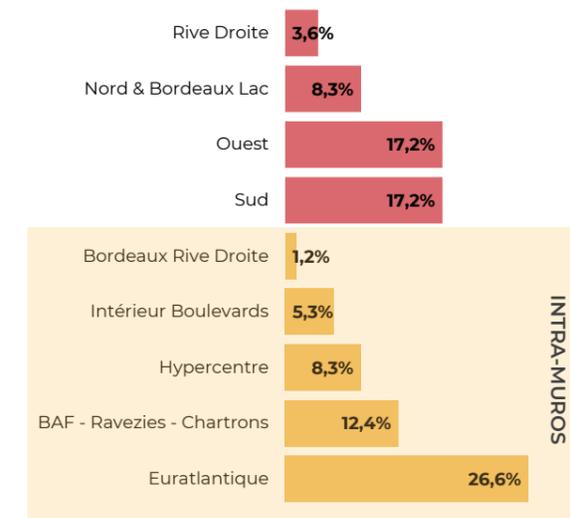
Évolution de la demande placée

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.



Évolution de l'offre immédiate

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.



Répartition géographique de la demande placée

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

05

Le marché utilisateur (locaux d'activité)

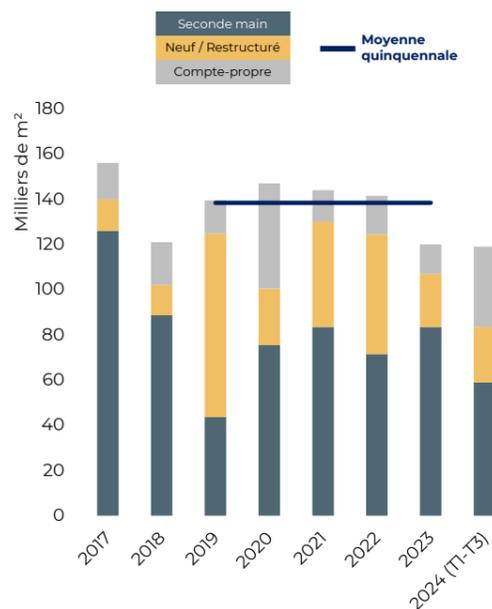
Vers un exercice historique ?

Toujours selon les données publiées par l'OIEB traitement a'urba, 119 transactions ont été enregistrées depuis le début de l'année, soit 119 000 m² commercialisés. Ce volume affiche une progression annuelle conséquente, de l'ordre de 34 % (à période comparable) et témoigne du bon dynamisme de l'activité transactionnelle dans la métropole bordelaise.

Ce résultat est largement soutenu par la finalisation de 8 opérations en compte-propre (CP) pour un total de 35 500 m². En comparaison avec la même période de 2023, le volume des CP a plus que triplé.

Avec 24 500 m², les commercialisations de locaux de première main croissent de 22,5 %. Enfin, le marché des surfaces de seconde main affiche une augmentation plus limitée, de l'ordre de 3 %.

Hors CP, le marché reste porté par les petites surfaces (< 1 000 m²) : elles concentrent près de la moitié de la demande placée, soit 41 500 m² commercialisés, un résultat relativement stable sur un an (- 2 %).



Évolution de la demande placée

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS

Chiffres-clés au T3 2024

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

- ▲ 119 000 m² Demande placée (T1-T3) + 34 % en évolution annuelle
- ▲ 189 500 m² Offre immédiate + 28 % en évolution annuelle

Le segment intermédiaire (1 000 – 2 000 m²) accuse un repli légèrement plus prononcé, de l'ordre de 5 % (18 500 m² placés). À l'inverse, le créneau des grandes opérations (> 2 000 m²) affiche une importante progression annuelle, de l'ordre de 52 %, grâce à six signatures, soit 23 500 m².

Après un démarrage plutôt timide, les secteurs Ouest et Sud, traditionnelles places fortes du marché des locaux d'activités bordelais, retrouvent des couleurs et concentrent respectivement 29 % et 28 % des surfaces commercialisées.

Avec 23 000 m² placés, le secteur Nord & Bordeaux Lac surfe sur son excellent début d'année pour se positionner comme le troisième marché le plus dynamique en 2024.

À la fin du troisième trimestre 2024, 189 500 m² sont disponibles sous un an, soit une croissance annuelle de près de 30 %. Cette consolidation du stock disponible se vérifie pour les surfaces neuves (+ 31 % sur un an, 46 500 m² disponibles) comme pour les locaux de seconde main (+ 29 %, 143 000 m²).

Ce renouvellement du parc bordelais reste toutefois limité et ne permet pas d'inverser durablement la configuration sous-offreuse du marché. Dans ces conditions, les valeurs locatives suivent des tendances haussières : selon l'OIEB traitement a'urba, les locaux industriels et artisanaux de seconde main se louent généralement entre 80 et 105 €/m²/an HT HC, tandis que le loyer des surfaces neuves peut atteindre les 110 €/m²/an HT HC.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS

06

Le marché utilisateur (logistique)

Les comptes-propres dopent les résultats

Dans la continuité du deuxième trimestre, le marché des entrepôts confirme son regain d'activité : 67 000 m² ont été commercialisés au cours des trois derniers mois, soit un volume annuel de 122 000 m². En comparaison avec les neuf premiers mois de 2023, ce volume affiche une progression significative, de l'ordre de 41 %.

Il convient néanmoins de souligner l'existence de deux tendances bien distinctes : le marché des locaux < 5 000 m² accuse un repli annuel important (- 59 % ; 10 500 m² placés) tandis que les commercialisations d'entrepôts logistiques > 5 000 m² progressent de 83 % (soit 111 500 m² commercialisés) grâce notamment à 4 opérations en compte-propre pour un total de 61 000 m².

Toujours selon les données de l'OIEB traitement a'urba, 85 500 m² sont disponibles sous douze mois dont 50 500 m² pour le segment des locaux logistiques de plus de 5 000 m². En dépit d'une importante croissance annuelle (+ 66 %), ce stock reste particulièrement restreint et se compose quasi exclusivement de surfaces de seconde main : seuls 5 000 m² neufs sont disponibles.

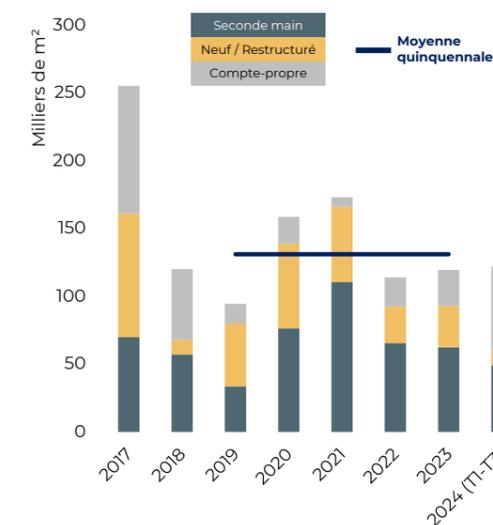
Cette situation risque de perdurer : le renouvellement du parc reste confronté à un ensemble de contraintes telles que la raréfaction des disponibilités foncières ou encore les politiques de lutte contre l'artificialisation des sols.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS

Chiffres-clés au T3 2024

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

- ▲ 122 000 m² Demande placée (T1-T3) + 41 % en évolution annuelle
- ▲ 85 500 m² Offre immédiate + 66 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS



+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

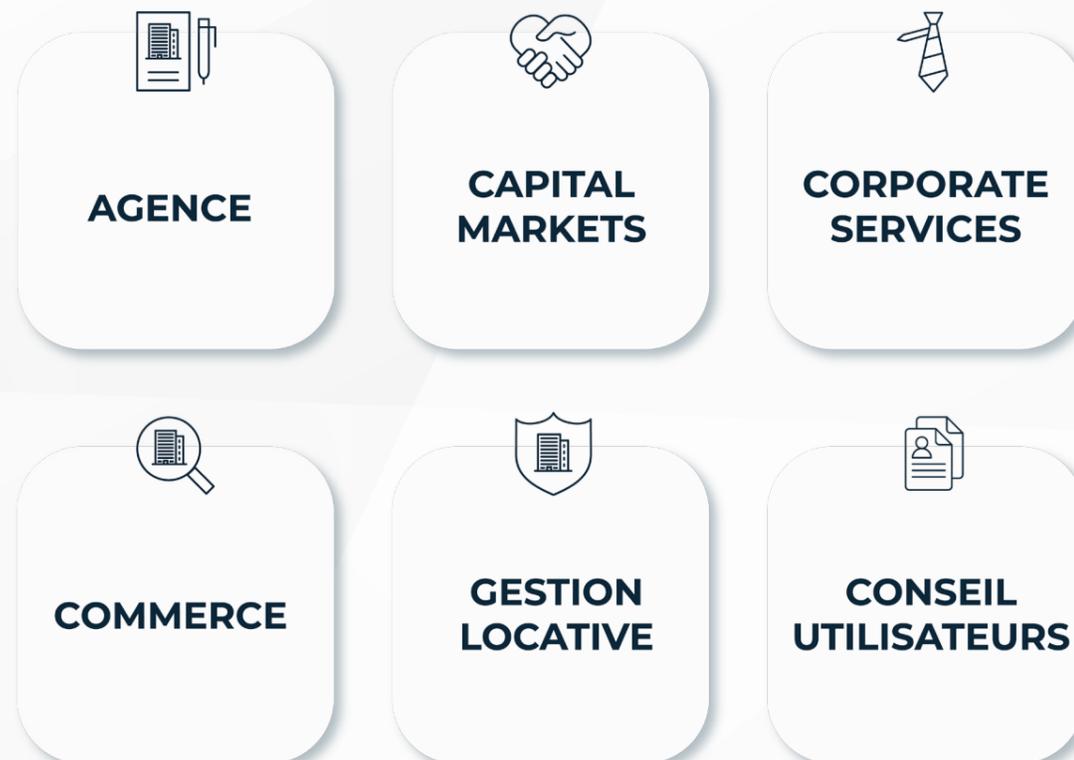
+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

23 ANS
D'EXPÉRIENCE

21 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



EVOLIS

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@evolis.fr

ESSENTIEL IMMO

—

EVOLIS