

improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

BORDEAUX
INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES - LOGISTIQUE

T4 2024



01

L'actualité économique

Un relâchement monétaire éclipsé par les incertitudes politiques

Dans la continuité de l'assouplissement des politiques de resserrement monétaire initié cet été à l'aune du reflux de l'inflation en zone euro, la fin d'année a été marquée par la décision de la Banque centrale européenne de procéder à deux nouvelles baisses des taux au quatrième trimestre.

Ainsi, l'institution européenne a successivement ajusté son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,25 % puis 3,00 %, soit une baisse de 100 points de base sur l'ensemble de l'année. Cela se traduit en France par une nouvelle contraction du taux d'usure : selon la dernière publication de la Banque de France, le taux des prêts de plus de 20 ans recule trimestriellement de 18 points de base, à 5,67 %.

En dépit de l'amélioration indéniable de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à de multiples incertitudes, dont au premier rang desquelles la crise politique, amplifiée par la censure du gouvernement Barnier. Ainsi, le gouvernement Bayrou, nouvellement nommé, se retrouve d'emblée confronté à l'épineux dossier budgétaire, une problématique préoccupante à l'heure où l'évolution de la dette française est plus que jamais sous la surveillance de la Commission européenne et des agences de notation. Dans ce contexte mouvementé, le nouveau Premier ministre a d'ores et déjà annoncé une prévision de croissance annuelle réduite pour 2025 (seulement + 0,9 % du PIB contre + 1,1 % pour le gouvernement sortant, en phase avec les dernières estimations de la Banque de France) et une projection de déficit public atteignant 5,4 % contre seulement 5,0 % pour le budget présenté en octobre.

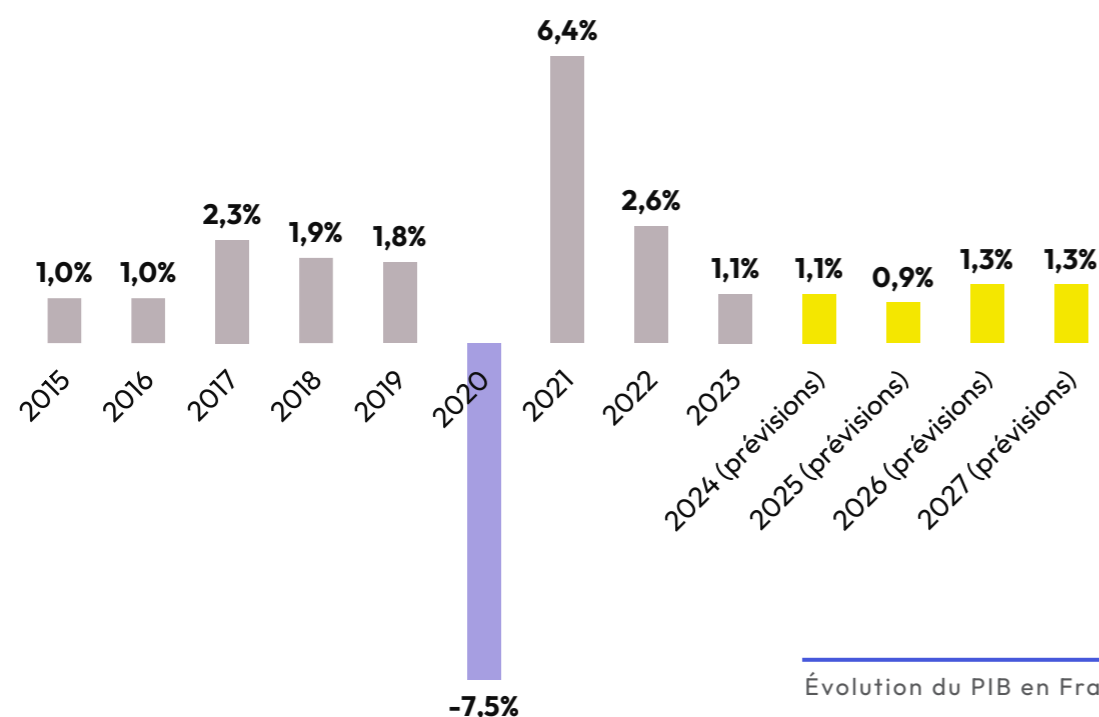
Témoin de cette nouvelle détérioration de la conjoncture nationale, l'OAT à 10 ans a terminé l'année 2024 à 3,21 % et frôle même à nouveau les 3,50 % à la mi-janvier, soit son niveau le plus élevé depuis octobre 2023. Outre ce pessimisme des marchés financiers, le mois de décembre a également été marqué par l'inquiétude croissante des ménages et des entreprises. Ainsi, l'indicateur synthétisant la confiance des ménages chute trimestriellement de 6 points pour atteindre 89 points quand l'indicateur du climat des affaires suit également une tendance baissière, s'établissant à 94,3 points (- 3,6 points par rapport à septembre). Si les projections de croissance de la Banque de France pour 2024 restent pour le moment stables à + 1,1 %, ces nouveaux éléments défavorables pourraient finalement conduire à un résultat inférieur.

Dans ces conditions, les perspectives économiques pour 2025 restent largement incertaines et pourraient même s'assombrir davantage en fonction de l'évolution de la situation politique française et des relations internationales.

Chiffres-clés source INSEE

- ▶ + 7,4 %
Taux de chômage au T3 2024
- ▲ + 1,3 %
Indice des prix à la consommation
Variation annuelle en décembre 2024
- ▶ 89
Confiance des ménages
Décembre 2024
- ▼ 94,3
Climat des affaires
Décembre 2024

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES
ECHOS, IMPROVE



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

▼ **12,1 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

- 2 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Percée en fin d'année

La timide reprise amorcée au troisième trimestre se poursuit au dernier trimestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme sa légère embellie : plus de 4,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des trois derniers mois, soit la meilleure performance trimestrielle depuis 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2024, l'investissement national atteint 12,1 milliards d'euros, un résultat en phase avec l'exercice précédent (- 2 %) mais toujours largement en-deçà de la moyenne quinquennale (- 54 %).

Toutes les tranches de montant sont affectées par ce ralentissement, mais dans des proportions diverses. Ainsi, les sommes investies dans des opérations de moins de 20 millions d'euros se situent 27 % sous la moyenne quinquennale quand celles comprises entre 20 et 50 millions reculent de 40 %. Ce ralentissement est encore plus conséquent pour les tranches supérieures : - 49 % pour les deals situés entre 50 et 100 millions d'euros et jusqu'à - 70 % pour les transactions > 100 millions d'euros.

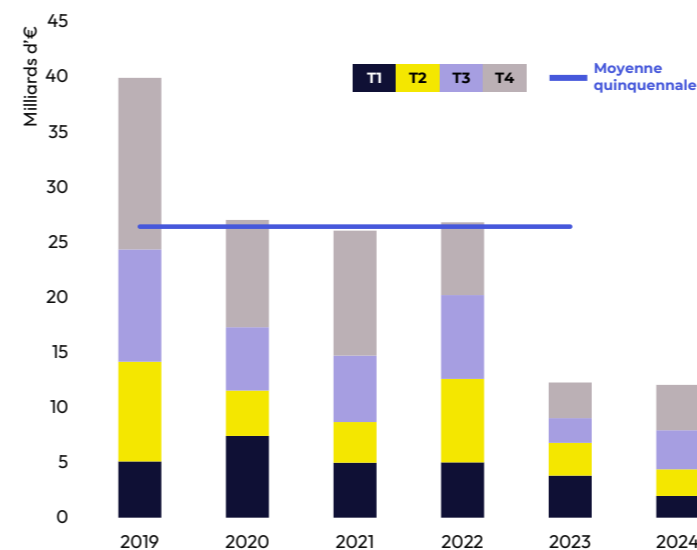
Dans ces conditions, un rééquilibrage du marché s'opère : les grandes transactions pèsent pour 32 % des investissements (contre une part moyenne quinquennale de 46 %) quand les plus petites opérations voient leur part atteindre 22 % (contre 15 % en moyenne).

Cette configuration témoigne de la frilosité des investisseurs, souhaitant diluer les risques en favorisant des opérations de plus petite envergure.

Si ces premiers signes d'amélioration sont évidemment une bonne nouvelle la prudence reste de mise. En effet, les nombreuses incertitudes politiques et économiques pourraient conduire à un nouveau ralentissement de l'activité transactionnelle.

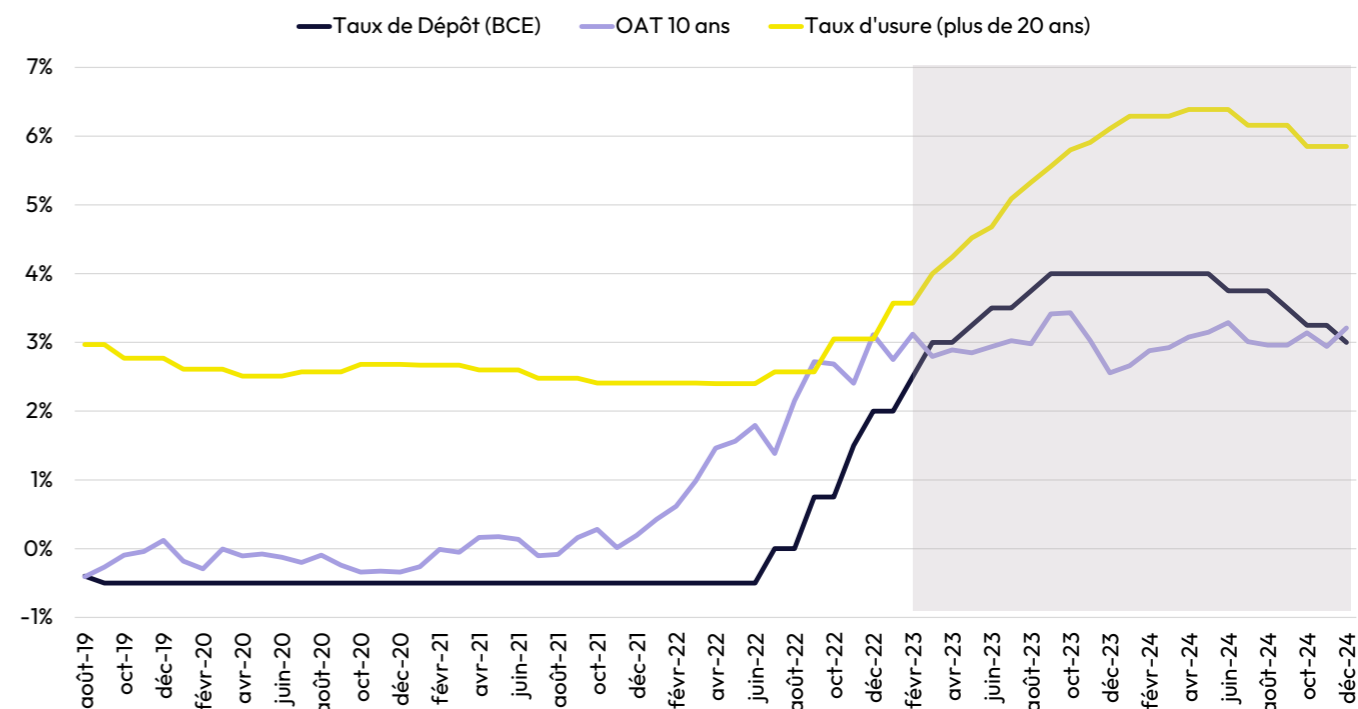
Selon les prévisions les plus optimistes, un plein retour à la normale ne pourrait être envisagé qu'à partir du second semestre 2025.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

BORDEAUX

03

▼ **226 millions €**
 Investissement dans la région
 Nouvelle-Aquitaine
 (tous types d'actif)
- 37 %
 Evolution annuelle
 Sources : IMMOSTAT, IMPROVE.



L'investissement en région Nouvelle-Aquitaine

Un marché toujours ralenti

Contrairement au marché national, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Nouvelle-Aquitaine ne connaît pas de rebond en cette fin d'année : seulement 43 millions d'euros ont été investis au quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'exercice, les engagements atteignent 226 millions d'euros, un volume en régression annuelle de 37 % et surtout inférieur de 51 % à de la moyenne quinquennale.

Au cours des trois derniers mois de l'année, le marché n'a été animé que par quelques petites opérations, toutes inférieures à 20 millions d'euros, comme l'acquisition de l'immeuble Le Marivaux à Bordeaux par CASO PATRIMOINE auprès de LA FRANÇAISE REM ou encore la cession d'un futur parc d'activités à Gradignan par JC PARINAUD en faveur de BRAXTON AM.

L'arbitrage au troisième trimestre de deux entrepôts logistiques totalisant près de 70 000 m² situés à Cestas et entièrement loués à CDISCOUNT par DWS en faveur de EQT EXETER pour 70 millions d'euros reste la transaction majeure de l'année en Nouvelle-Aquitaine. Cette dernière contribue à la prépondérance de la logistique dans les engagements annuels : elle représente 48 % des sommes investies, soit 108 millions d'euros, une part de marché supérieure de 34 points par rapport à la moyenne quinquennale.

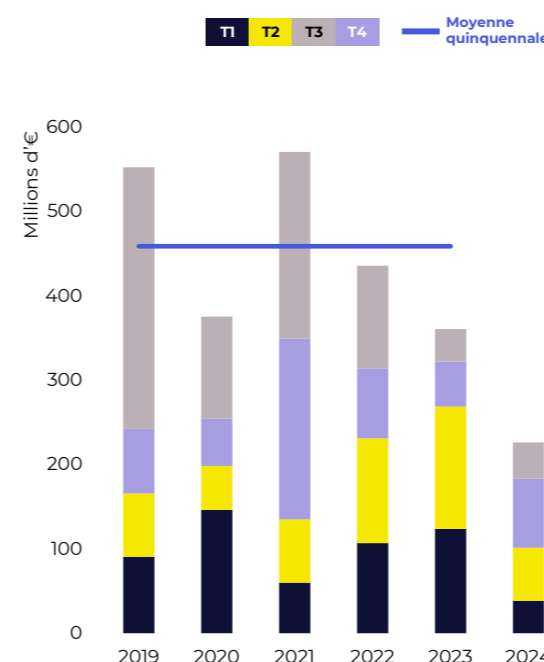
À l'inverse, les bureaux – habituelle locomotive du marché bordelais – ne concentrent que 18 % des engagements, une part en recul de 36 points par rapport à la moyenne. En effet, 41 millions d'euros ont été investis dans cette classe d'actifs en 2024, un volume en repli de 84 % par rapport à la moyenne quinquennale. Hormis la VEFA du siège régional de FRANCE TRAVAIL (cédé par LINKCITY au profit de BRILHAC), toutes les transactions concernent des montants inférieurs à 10 millions d'euros.

50 millions d'euros ont été investis dans des locaux commerciaux en 2024 (- 50 % par rapport à la moyenne quinquennale), permettant au commerce de présenter une part de marché en phase avec sa moyenne, soit 22 %. Parmi les opérations majeures de l'année sur cette classe d'actifs figure l'arbitrage du centre commercial Champs de Mars d'Angoulême par KLEPIERRE en faveur de

BRADFORD AM pour 20 millions d'euros en début d'année. Enfin, avec 27 millions d'euros engagés (- 31 %), les locaux industriels représentent 12 % de l'investissement annuel, un niveau en ligne avec la moyenne.

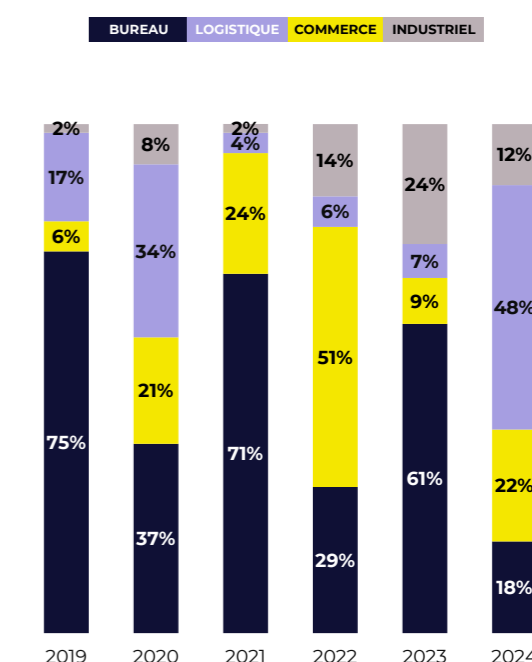
Les taux de rendement restent stables au quatrième trimestre : les bureaux *prime* conservent un taux de rendement de 5,50 %, tandis que le *yield* des boutiques situées à des emplacements numéro 1 affiche 5,00 %. Enfin, les locaux d'activités se cèdent généralement à un taux compris entre 7,50 % et 9,00 %.

Sources
 IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des montants investis

Sources
 IMMOSTAT, IMPROVE



Répartition par classe d'actif

Sources
 IMMOSTAT, IMPROVE



BORDEAUX



04

Le marché utilisateur (bureaux)

Une activité bridée par la prudence des utilisateurs

En dépit d'un très léger rebond de l'activité transactionnelle en fin d'année (33 500 m² commercialisés au dernier trimestre, meilleure performance trimestrielle de l'année), le marché bordelais des bureaux demeure faiblement animé.

Selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), seulement 245 transactions ont été actées en 2024 (contre 301 en 2023), soit un volume commercialisé de 118 000 m². Ce résultat est en net recul sur un an (- 31%) et inférieur de 23% à la moyenne quinquennale.

Ce ralentissement touche aussi bien les bureaux de seconde main (64 500 m² commercialisés, - 29% sur un an) que les surfaces neuves (42 000 m², - 27%). Enfin, seules 3 opérations en compte-propre ont été finalisées en 2024 pour un total de 11 500 m² contre 5 signatures et 23 500 m² commercialisés un an auparavant.

Le repli de l'activité transactionnelle affecte toutes les tranches de surfaces mais dans des proportions différentes. Ainsi, avec seulement 50 000 m² commercialisés, le segment des grandes surfaces (> 1 000 m²) est tout particulièrement impacté : il accuse une baisse de près de 40%. Les incertitudes économiques persistantes incitent les grands utilisateurs à la prudence : nombre d'entre eux préfèrent reporter leur projet immobilier ou en réduire l'ampleur.

Bien que moindre, ce recul est également conséquent pour le segment intermédiaire (bureaux entre 500 et 1 000 m²) : il atteint 23% avec 18 000 m² transactés en 2024. Enfin, les petites surfaces résistent davantage et ne subissent qu'une baisse limitée, de l'ordre de 13%, soit 38 500 m² commercialisés.

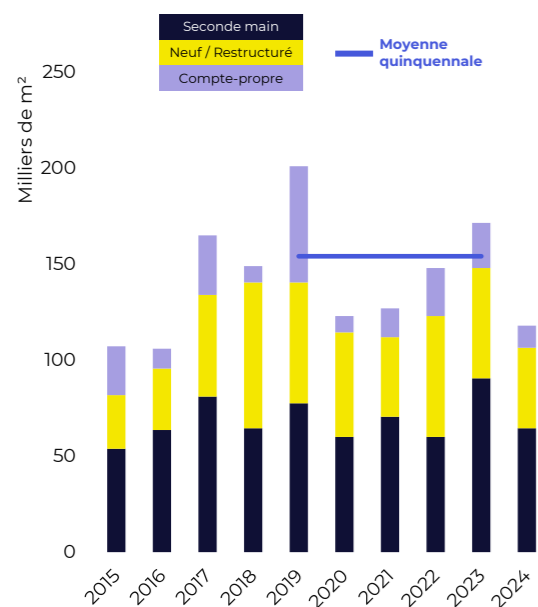
Dans la continuité des tendances observées depuis déjà plusieurs années, la centralité et les commodités restent des critères primordiaux dans les recherches des utilisateurs. Dans ces conditions, Bordeaux intramuros et le quartier Euratlantique concentrent plus de la moitié de la demande placée annuelle, soit 53%. Toutefois, ces deux secteurs ont enregistré des dynamiques diamétralement opposées en 2024 : avec seulement 35 000 m² commercialisés, le marché intramuros se contracte annuellement de 55% quand la demande placée à Bordeaux Euratlantique affiche une progression de 77%, pour un volume total de 27 500 m² transactés.

Parmi les opérations majeures de ce quartier figure le compte-propre de la MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE DE LA GIRONDE sur 7 500 m².

Chiffres-clés au T4 2024
(sources OIEB traitement a'urba, IMPROVE)

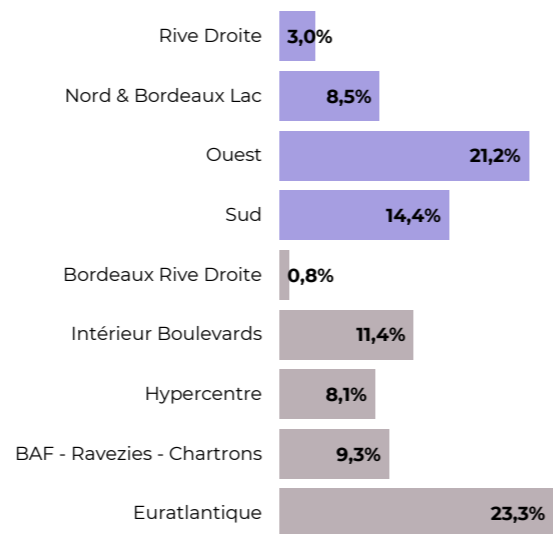
- ▼ 118 500 m² Demande placée - 31% en évolution annuelle
- ▲ 281 500 m² Offre immédiate + 29% en évolution annuelle

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE

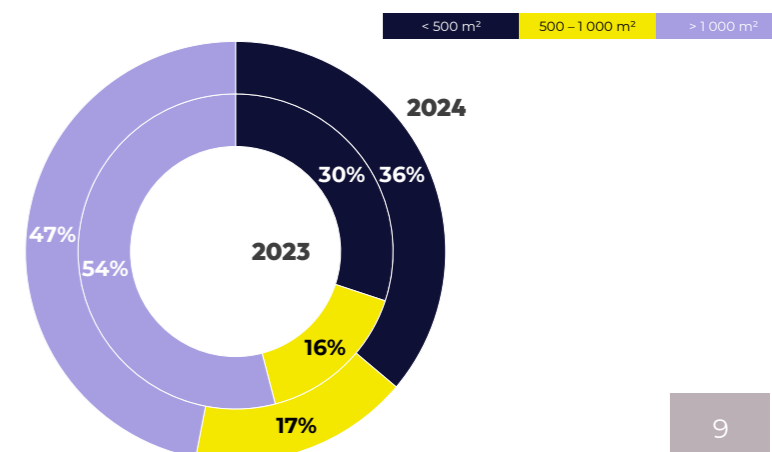


Répartition géographique de la demande placée

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE



Les bureaux (suite)

En périphérie, tous les secteurs enregistrent un ralentissement de l'activité transactionnelle : - 24 % pour l'Ouest de la métropole (25 000 m² commercialisés en 2024), - 43 % pour le Sud (17 000 m²), - 5 % pour le secteur Nord & Bordeaux Lac (10 000 m²) et - 13 % pour la Rive Droite (3 500 m²).

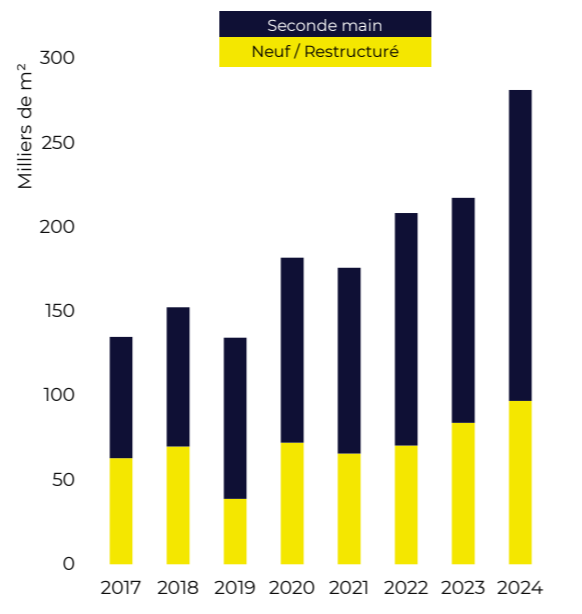
Selon l'OIEB traitement a'urba, 281 500 m² sont disponibles sous un an, un réservoir en progression annuelle de 29 %. Avec 97 000 m² neufs présentés, l'offre de première main représente 34 % des disponibilités, en progression annuelle de 15 % grâce à un ensemble de livraisons (actées ou à venir). Les promoteurs ont été particulièrement actifs dans les secteurs Bassins à Flot - Ravezius - Chartrons (l'offre neuve y progresse annuellement de 107 % pour atteindre 14 500 m² disponibles) et Sud (+ 43 % ; 10 000 m²). Avec respectivement 39 000 m² (+ 1 % sur un an) et 27 500 m² (+ 6 %), les secteurs Euratlantique et Ouest demeurent toutefois les deux principaux pôles offreurs de bureaux de première main.

Le ralentissement de l'activité transactionnelle et plusieurs libérations d'envergure provoquent une hausse des disponibilités de seconde main : elles atteignent 184 500 m², soit une croissance annuelle de 38 %.

Malgré cette consolidation de l'offre, le marché intramuros reste tendu : le taux de vacance atteint seulement 5,8 %. Dans ces conditions, les valeurs locatives au cœur de la métropole restent orientées à la hausse. Le loyer moyen neuf progresse de 12 % sur un an pour atteindre 236 €/m²/an HT HC. À 217 €/m²/an HT HC, la valeur moyenne de seconde main progresse à un rythme moins soutenu, de l'ordre de 4 %. Dans les communes périphériques, la croissance des loyers faciaux est plus modérée : + 7 % pour les surfaces neuves (163 €/m²/an HT HC) et + 1 % pour les locaux de seconde main (136 €/m²/an HT HC).

En dépit de la progression de l'offre locative, les disponibilités à la vente demeurent rares. Dans ces conditions, les valeurs vénales conservent un niveau élevé : dans le centre de Bordeaux, les bureaux neufs peuvent se vendre à plus de 5 500 €/m² HD tandis que les surfaces de seconde main se cèdent généralement entre 3 000 et 5 000 €/m² HD. En périphérie, le prix au m² pour des locaux de seconde main est compris entre 1 500 et 2 500 €/m² HD, et peut dépasser les 3 000 €/m² HD pour des surfaces neuves.

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE



Évolution de l'offre immédiate

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE

05

Locaux d'activités : marché utilisateur

Fort dynamisme des transactions neuves

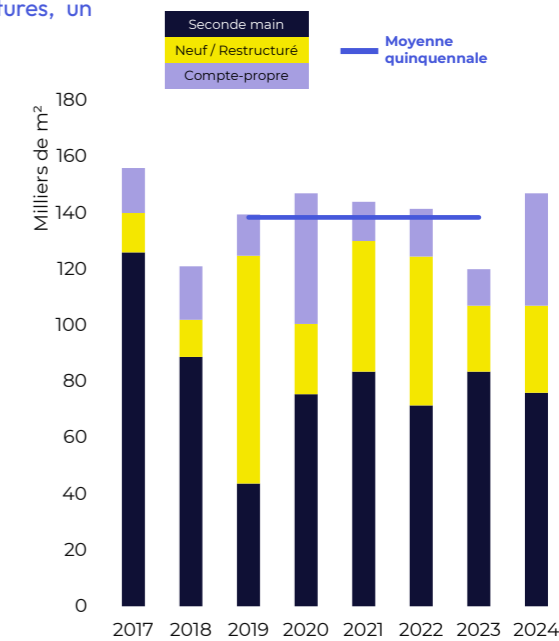
Toujours selon les données publiées par l'OIEB traitement a'urba, le marché des locaux d'activités dans la métropole bordelaise enregistre 159 signatures, un nombre en retrait annuel de 9 %.

Toutefois, avec 147 000 m² commercialisés, la demande placée affiche son meilleur bilan depuis 2017 (à égalité avec l'exercice 2020) : ce volume progresse annuellement de 23 % et dépasse de 6 % la moyenne quinquennale.

Ce résultat est largement porté une dizaine d'opérations en compte-propre pour un volume total de 40 000 m² (+ 208 % sur un an). Parmi les principaux compte-propres (CP) actés en 2024 figure notamment la future usine de plus de 8 000 m² de LAMSO à Blanquefort.

Les commercialisations de locaux neufs progressent également : 31 000 m² ont été transactés en 2024, soit une croissance annuelle de 32 %. À l'inverse, le marché des surfaces de seconde main accuse un repli annuel de 9 %.

Hors CP, le marché bordelais des locaux d'activités a été majoritairement animé par des petites surfaces (< 1 000 m²). Elles représentent 52 % de la demande placée, soit un volume commercialisé de 55 500 m², un résultat en léger repli annuel (- 4 %). À l'inverse, les tranches supérieures affichent des bilans positifs : avec 25 500 m² commercialisés, le segment intermédiaire (1 000 - 2 000 m²) progresse annuellement de 9 % quand celui des grandes opérations croît de 2 %, soit 26 000 m² transactés en 2024.



Évolution de la demande placée

Sources :
OIEB traitement a'urba, IMPROVE.



Les locaux d'activités (suite)

Moteurs traditionnels du marché girondin, les secteurs Ouest et Sud conservent ce statut en concentrant plus de la moitié de la demande placée annuelle, soit respectivement 44 000 m² et 36 000 m² commercialisés.

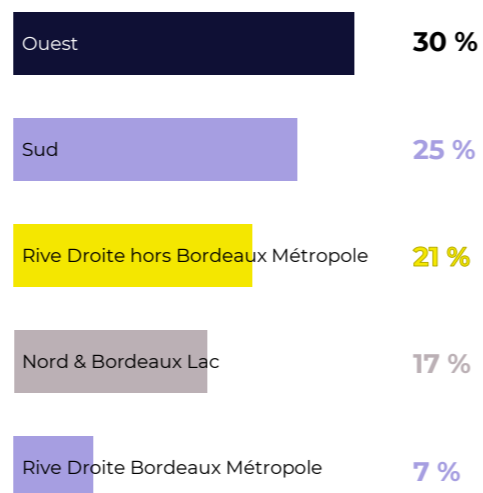
Avec 31 000 m², le secteur Rive Droite hors Bordeaux Métropole constitue le troisième territoire le plus attractif. En outre, il convient de souligner que ce volume affiche une progression annuelle spectaculaire, de l'ordre de 182 %. Cette situation confirme l'intérêt croissant des utilisateurs pour les secteurs périphériques les plus éloignés, et ce, notamment du fait d'une offre métropolitaine toujours limitée.

En effet, si l'offre présentée sous douze mois affiche une croissance annuelle de 19 %, elle reste restreinte. Avec 206 500 m² disponibles, le délai théorique d'écoulement est ainsi estimé à seulement une année et demie de transactions au rythme actuel de commercialisation. En outre, cette consolidation du stock bordelais est due à des libérations et non à un renouvellement du parc des locaux d'activités : l'offre de seconde main progresse annuellement de 31 % (soit 157 500 m² disponibles à la fin du quatrième trimestre 2024) quand les disponibilités neuves se contractent de 8% (49 000 m² disponibles).

Géographiquement, tous les secteurs, à l'exception notable du secteur Nord & Bordeaux Lac, enregistrent une hausse de la vacance. Avec 48 500 m² disponibles, le secteur Rive Droite Bordeaux Métropole enregistre la plus forte croissance des disponibilités, de l'ordre de 76 %, et concentre désormais 23 % des surfaces présentées. Avec respectivement 30 % et 25 % des disponibilités, les secteurs Sud et Ouest demeurent cependant les deux principaux réservoirs du marché bordelais.

Dans cette configuration de marché toujours sous-offreur, les valeurs locatives demeurent élevées : selon l'OIEB traitement a'urba, les locaux industriels et artisanaux de seconde main se louent généralement entre 75 et 105 €/m²/an HT HC quand les loyers neufs peuvent atteindre 110 €/m²/an HT HC. En dépit d'un léger reflux annuel, les valeurs vénales restent historiquement hautes : les locaux d'activités neufs s'échangent majoritairement entre 1 200 et 1 500 €/m² HD.

Sources : OIEB traitement a'urba, IMPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources : OIEB traitement a'urba, IMPROVE

06

Logistique : le marché utilisateur

Les grandes surfaces à la fête

En 2024, 19 transactions ont été enregistrées sur le marché bordelais des entrepôts, un nombre en phase avec les exercices antérieurs. Toutefois, avec 147 000 m² commercialisés, le volume affiche une progression annuelle conséquente, de l'ordre de 23 %. Cette performance se situe également 12 % au-dessus de la moyenne quinquennale.

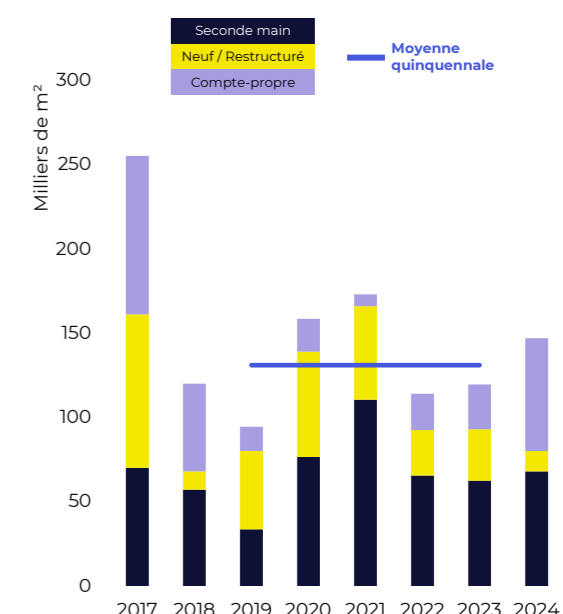
Cette tendance résulte de l'excellente santé de l'activité transactionnelle des entrepôts de plus de 5 000 m² : 123 000 m² ont été commercialisés au cours de l'année, un volume en progression annuelle de 35 %. Ce dynamisme a largement été soutenu par la réalisation de 5 opérations en compte-propre (pour un total de 67 000 m²) dont le futur bâtiment de 26 500 m² de DASSAULT AVIATION à Mérignac. À l'inverse, le marché des entrepôts de moins de 5 000 m² enregistre une activité de seulement 24 000 m² transactés, un volume en recul annuel de 16 %.

Toujours selon les données de l'OIEB traitement a'urba, 104 000 m² sont disponibles sous douze mois dont 65 000 m² pour le segment des actifs logistiques de plus de 5 000 m². Si ce stock présente une croissance annuelle plus que significative, de l'ordre de 112 %, il convient de souligner qu'il reste toutefois toujours limité : il est deux fois inférieur au niveau observé fin 2020.

À l'exception de quelques petites surfaces neuves (pour un total de 5 000 m²), l'offre disponible ne se compose que de surfaces de seconde main. Le renouvellement du parc reste largement bridé par un ensemble de contraintes structurelles telles que la raréfaction de l'offre foncière adéquate ou encore les politiques de lutte contre l'artificialisation des sols.

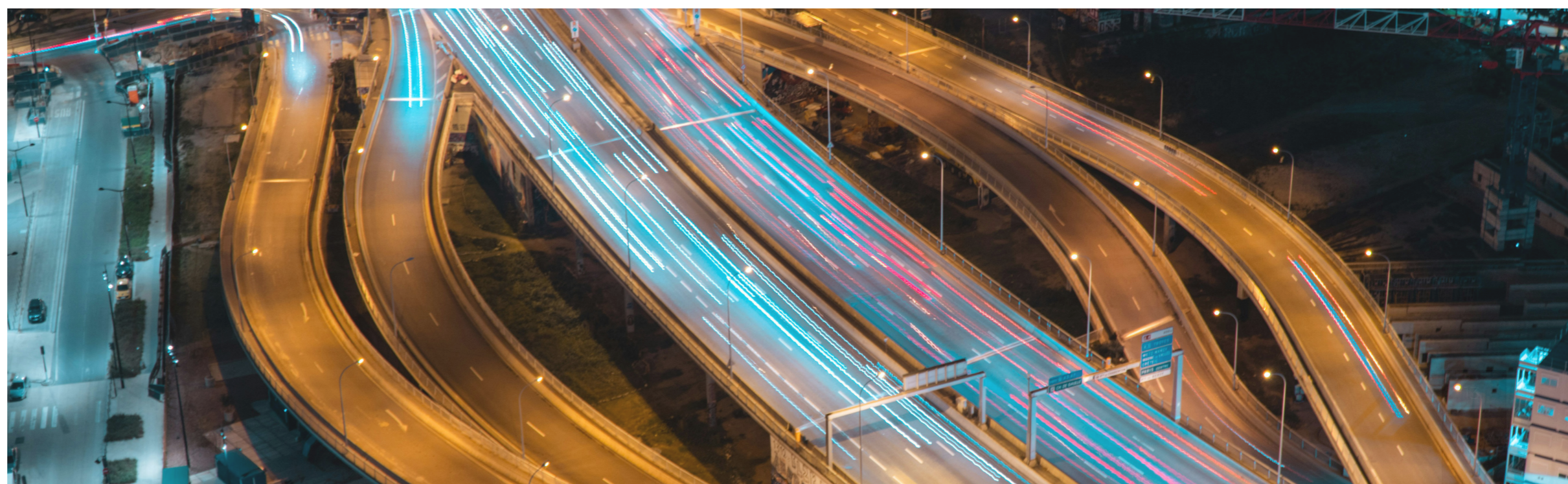
Le dynamisme du marché des grandes surfaces couplé à la pénurie d'offre disponible oriente les valeurs locatives à la hausse : les entrepôts de plus de 5 000 m² de seconde main se louent entre 53 et 56 €/m²/an HT HC. À l'inverse, le ralentissement du rythme de commercialisation des entrepôts de moins de 5 000 m² provoque une baisse des valeurs locatives : ces surfaces se louent majoritairement entre 58 et 71 €/m²/an HT HC selon les données collectées par l'OIEB traitement a'urba. Enfin, les loyers des entrepôts de classe A sont stables sur un an, généralement compris entre 50 et 60 €/m²/an HT HC.

Sources : OIEB traitement a'urba, IMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources : OIEB traitement a'urba, IMPROVE

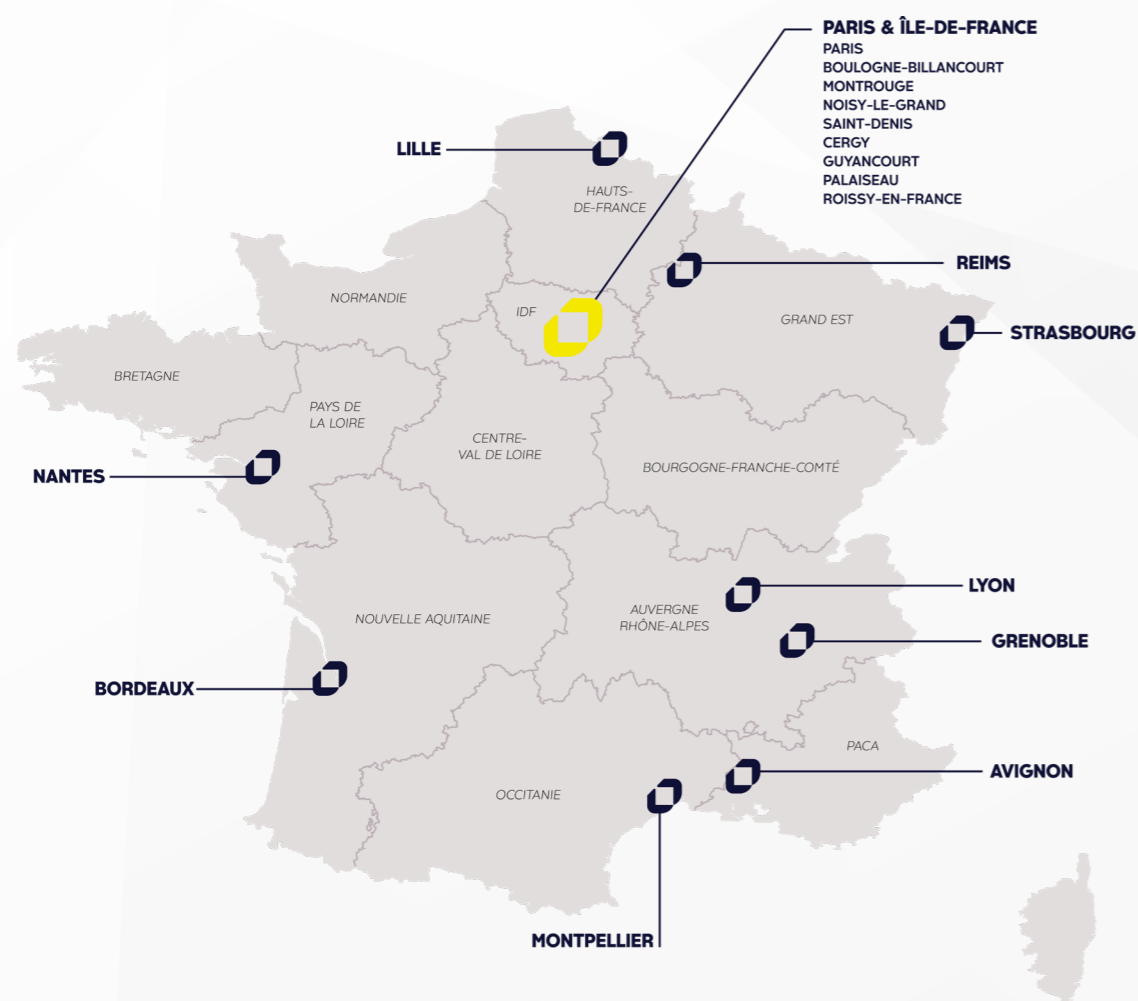


+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



improve

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

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

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

BORDEAUX
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES
LOGISTIQUE

T4 2024

improve