

Le marché bordelais résiste aux freins conjoncturels

▲ 122 000 m² ▲ 280 800 m² ▲ 8,1 %
 Demande placée Offre immédiate Taux de vacance

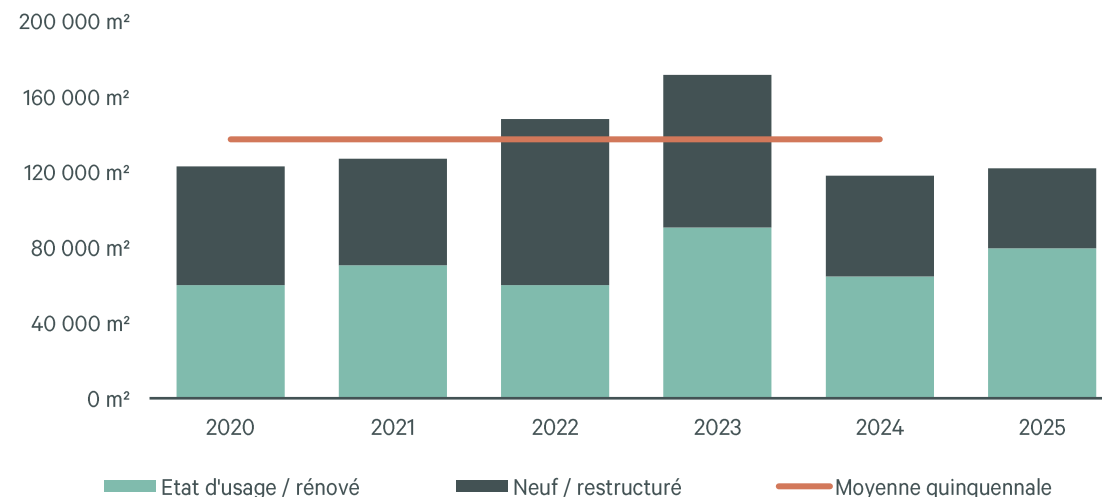
▶ 230 € ▲ 83 M € ▲ 6,20 %
 Loyer prime QCA Volume d'investissement bureaux Taux de rendement prime

Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- Le marché des bureaux bordelais finit 2025 sur une note positive. La demande placée a atteint 122 000 m², en légère hausse par rapport à 2024 (+ 3 %). Elle est toutefois restée en retrait par rapport à sa moyenne sur cinq ans (- 11 %).
- En dépit d'une conjoncture morose, la dynamique bordelaise a résisté grâce à la hausse du nombre de transactions (280 enregistrées en 2025 vs. 245 en 2024). Elle a surtout entouré les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m²), preuve d'une volonté des TPE / PME à concrétiser leurs projets immobiliers. En revanche, les grandes demandes ralentissent, conjointement aux stratégies de rationalisation de surface et de coût des grandes entreprises.
- La ville de Bordeaux reste le secteur privilégié des utilisateurs. Elle a concentré 37 % des volumes et 42 % du nombre de transactions. L'essentiel s'est focalisé sur l'hypercentre et sur l'intérieur des grands boulevards. Les volumes placés sur le secteur Ouest et Euratlantique ont reculé de - 20 % et - 27 % respectivement, conséquence directe du recul des grandes transactions.
- La part du neuf dans la demande placée est à son plus bas niveau depuis les dix dernières années, soit 35 %. Le recul des comptes propres a participé à cette contraction des volumes dans le neuf. En 2025, une seule transaction a été recensée pour 4 500 m², contre 3 pour 11 500 m² en 2024.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, OIEB, T4 2025

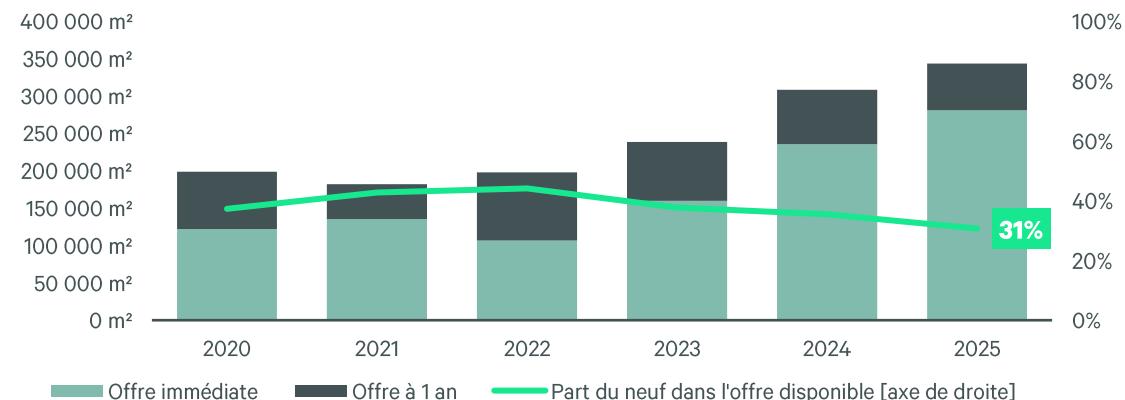
Offre

- Fin 2025, l’offre immédiate totalise 280 800 m² sur l’ensemble de la métropole de Bordeaux. Elle est en hausse par rapport à 2024 (+ 19 %) et est polarisée dans la ville de Bordeaux (84 900 m²) et sur le secteur Ouest (73 700 m²). Le taux de vacance atteint 8 % à l’échelle de la métropole.
- L’offre neuve atteint 91 400 m². Au cours de l’année, le marché a témoigné de plusieurs livraisons. Dans la ville de Bordeaux, elles se sont focalisées sur le quartier Bassins à Flot – Ravezies – Chartrons, notamment avec l’immeuble Connect (4 300 m²). Sur Euratlantique, les immeubles Artwork (3 500 m²) et Explore (1 800 m² encore disponibles) ont été livrés au cours du 1^{er} trimestre 2025 – aucune autre n’a eu lieu depuis. Ce même secteur est d’ailleurs le secteur le plus offreur en surfaces neuves (34 500 m² disponibles). Sur le secteur Ouest, l’offre neuve totalise 21 500 m², essentiellement situés sur la ville de Mérignac. Le secteur assure une provision suffisante en produits neufs, compte tenu de la demande exprimée pour ce type de localisation.
- L’offre de seconde main augmente significativement depuis fin 2024 pour atteindre 189 400 m² (+ 13 %). Elle est alimentée par les libérations qui ne parviennent pas à être absorbées, notamment dans la ville de Bordeaux et sur les secteurs périphériques. Elles concernent essentiellement des surfaces en état, sans rénovation, qui ne répondent généralement plus aux besoins des utilisateurs.
- A court et moyen terme, le renouvellement en surfaces neuves se réduira par rapport à ce qu’a connu le marché ces cinq dernières années. En 2026, seuls 13 700 m² seront livrés, dont seulement 3 500 m² sur Euratlantique avec l’immeuble HEKA prévu pour le début de l’année. Il faudra attendre 2027 pour des livraisons de plus grande envergure sur Euratlantique, à l’instar de Canopia (6 400 m² encore disponibles) et Lumi (7 000 m²).

Loyers

- Pour des produits neufs / restructurés, le *prime* demeure à 230 € / m² / an à Euratlantique (QCA), la concurrence accrue des immeubles neufs disponibles bridant la hausse des valeurs. Dans le centre-ville, le *prime* atteint 320 € pour des produits restructurés dans des immeubles historiques de très bon standing. Dans le secteur Ouest, le loyer *prime* atteint 170 € pour des produits situés à proximité des lignes de tramway qui garantissent un accès au centre-ville.
- Dans le seconde main, le loyer *prime* atteint désormais 340 € dans le centre-ville pour des surfaces situées cœur commerçant. A Euratlantique, il atteint 240 € pour des produits rénovés, prêts à l’emploi et offrant de bonnes prestations (terrasses notamment).

FIGURE 2 : Évolution de l’offre disponible



Source : CBRE Research, T4 2025

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux et par sous-marchés

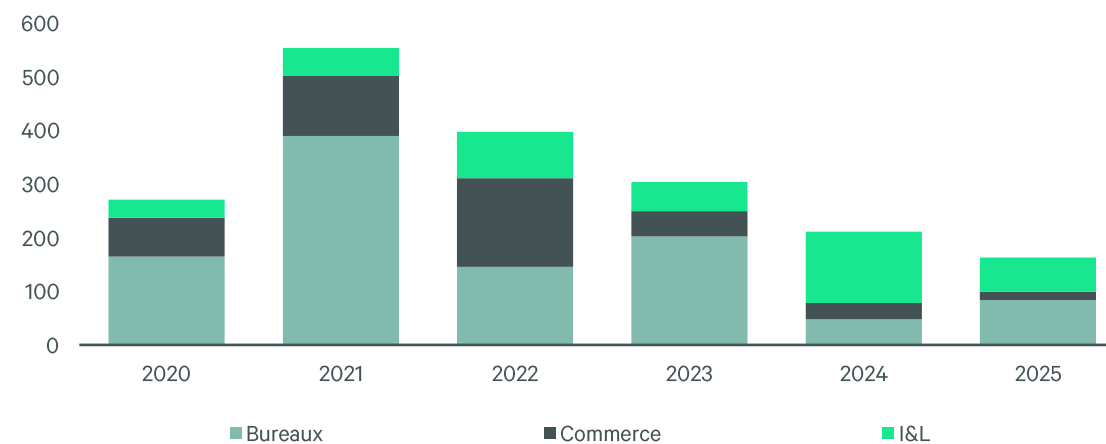
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Centre	340	320
Nord et Bordeaux Lac	140	170
Ouest	170	170
Rive Droite	140	150
Sud	155	175
Euratlantique (QCA)	240	230

En € HT HC / m² / an
Source : CBRE Research, T4 2025

Investissement bureaux

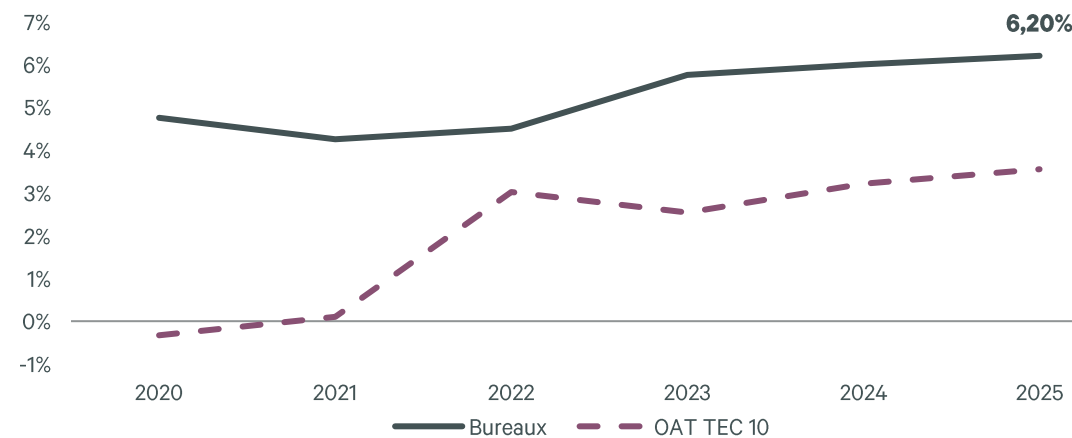
- Après une nette correction en 2024, les volumes investis en immobilier de bureaux ont légèrement repris en 2025 avec un total 83 M € (vs. 48 M € en 2024). Ils restent néanmoins bien en deçà de leur niveau des cinq dernières années.
- La légère croissance des volumes émane essentiellement d'une activité plus soutenue des transactions de petits volumes, inférieurs à 10 M €. En effet, compte tenu du climat d'incertitude, les exigences de prix et de rendement de la part des acquéreurs tendent à un intérêt plus accru pour des produits à faible volumes, plus flexibles et plus rapidement négociés aux conditions de marchés actuelles. D'autre part, le manque de transactions en VEFA pénalise la mise sur le marché d'actifs de grand volume à l'instar de ce qu'a pu témoigner le marché ces dernières années. Une seule VEFA a été réalisée en 2025 : l'acquisition du futur siège de Cap Ingelec par Midi 2i pour 17 M €. Il s'agit de la plus grande transaction de l'année.
- Les SCPI sont restées les premiers investisseurs sur le marché bordelais des bureaux avec 25 M € investis pour 4 transactions. S'en suivent les asset managers avec 21 M € pour 3 transactions, dont 14 M € issus de l'acquisition de l'immeuble Sémaphore sur le quartier des Bassins à Flot.
- Le taux de rendement *prime* se décompresse de 20 points de base fin 2025 pour atteindre 6,20 %. A titre de comparaison, le taux de rendement *prime* en régions (Lyon) s'établit à 5,75 %.

FIGURE 4 : Volume des investissements par produit

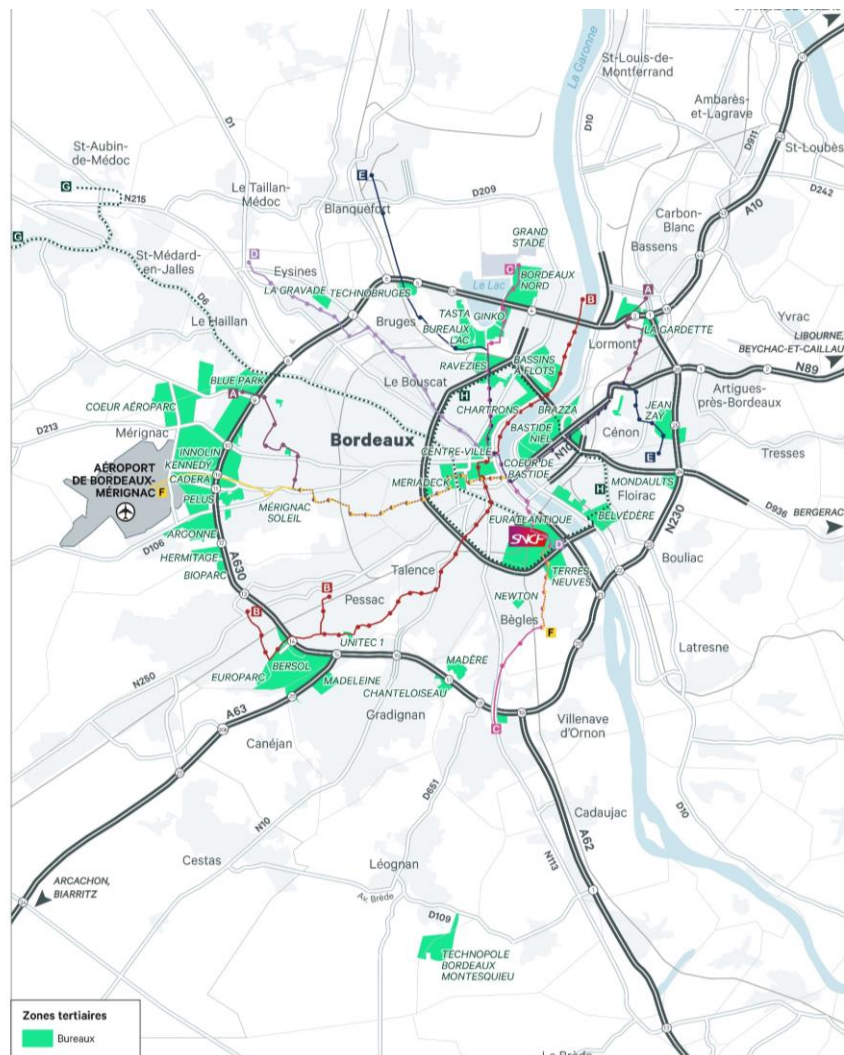


En M€
Sources : CBRE Research, Immostat T4 2025

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



Source : CBRE Research, T4 2025



Contacts

Nathalie LE BOLCH

Director - Bordeaux
 Tel. : +33 (0) 7 60 57 74 81
 nathalie.lebolch@cbre.fr

Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45
 stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves GOURDIN

Head of Investment - Regions
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16
 yves.gourdin@cbre.fr

Lilian CHARLES

Research Consultant
 +33 (0) 1 53 64 22 60
 lilian.charles@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director Market Research
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04
 sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of Research
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
 pe.boudot@cbre.fr

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

