

# Un début d'année au ralenti

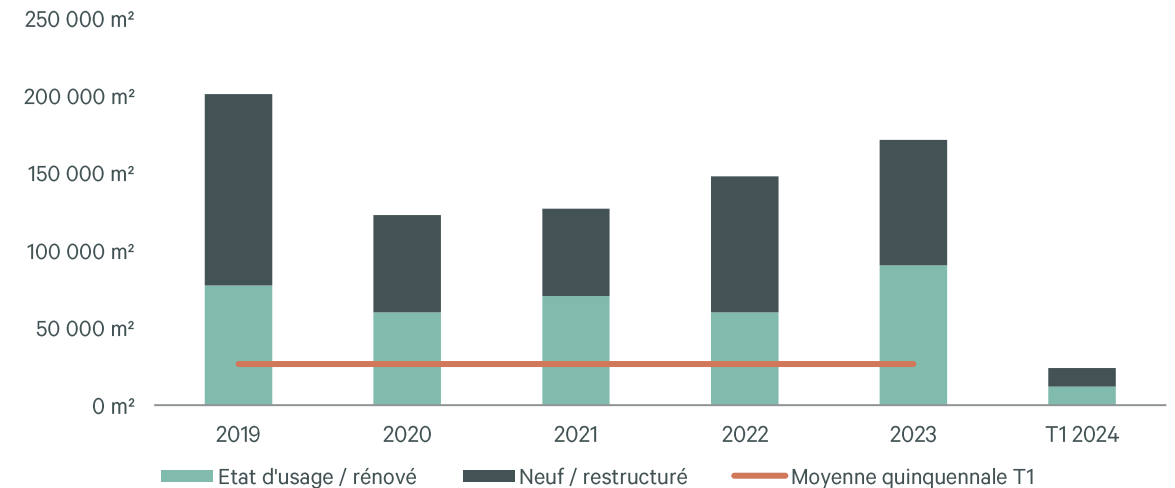


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

## Demande placée

- Alors que le marché bordelais des bureaux s'est montré particulièrement dynamique en 2023, il montre un ralentissement en début d'année 2024. A l'issue du 1<sup>er</sup> trimestre, la demande placée a atteint 24 000 m<sup>2</sup>, soit une baisse de – 41 % par rapport au T1 2023 et de – 16 % par rapport à la moyenne quinquennale.
- Cette baisse résulte de l'attentisme des utilisateurs face à la conjoncture économique qui pénalise leurs projets immobiliers. En particulier, le ralentissement observé sur les surfaces intermédiaires (1 000- 5 000 m<sup>2</sup>) contribuent significativement à la baisse des volumes globaux avec – 72 % sur un an. Les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) suivent l'évolution du marché (- 35 %), preuve de l'attentisme des TPE / PME. Une grande transaction a été recensée avec le compte propre de 7 500 m<sup>2</sup> par la Mutualité Sociale Agricole.
- Grâce à ce compte propre, le quartier Euratlantique a ainsi concentré près de la moitié des volumes placés (10 000 m<sup>2</sup>).
- L'intérêt des utilisateurs pour la centralité reste de mise au vu des 23 transactions recensées dans la ville de Bordeaux, dont 10 dans l'hypercentre, pour un total de 2 000 m<sup>2</sup>.
- La demande placée dans le neuf (y compris compte propre) représente la moitié des volumes (12 000 m<sup>2</sup>), dont 8 500 m<sup>2</sup> sur le quartier Euratlantique. Sur le reste de la métropole, les volumes placés dans le neuf se concentre sur le secteur Sud (3 500 m<sup>2</sup>).

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, OIEB, T1 2024

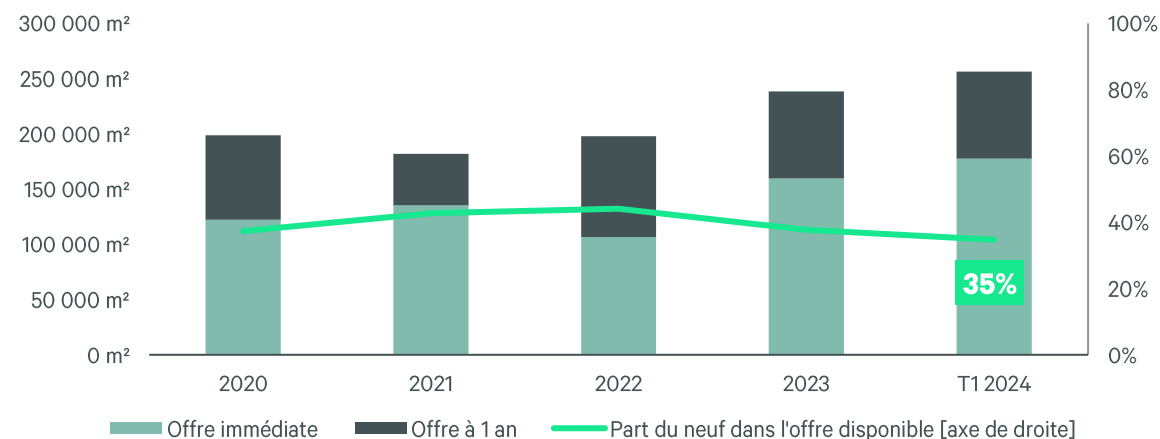
### Offre

- Au T1 2024, l'offre immédiate atteint 177 500 m<sup>2</sup>, soit une hausse de + 11 % par rapport à fin 2023. Le stock immédiat est essentiellement constitué de produits de seconde main avec 127 700 m<sup>2</sup> vacants. Le taux de vacance s'établit à 5,4 % sur l'ensemble de la métropole bordelaise.
- Dans le détail, l'offre de seconde main est essentiellement concentrée dans la ville de Bordeaux (44 600 m<sup>2</sup>) et sur le secteur Ouest de la métropole (42 000 m<sup>2</sup>) – particulièrement sur la commune de Mérignac. Elle augmente sensiblement dans les quartiers *intra-muros* peu ou mal desservis par les transports en commun ainsi que dans les secteurs périphériques à faible dynamique tertiaire, tels que la rive droite.
- L'offre immédiate neuve / restructurée atteint près de 49 800 m<sup>2</sup>, en hausse de + 15 % par rapport à fin 2023. Les volumes livrés restent néanmoins faibles en début d'année, après de nombreuses livraisons en 2023. L'essentiel se situe sur le secteur Ouest de la métropole où près de 4 000 m<sup>2</sup> ont été récemment livrés. Les surfaces neuves sont donc nettement insuffisantes eu égard à la demande exprimée chaque année pour ce type de produit.
- D'ici la fin de l'année 2024, 37 100 m<sup>2</sup> de surfaces neuves seront livrées sur la métropole. Le renouvellement de l'offre s'effectuera principalement sur le quartier Euratlantique (21 500 m<sup>2</sup>).
- Les livraisons prévues en 2025 resteront au niveau de celle de 2024, avec 17 000 m<sup>2</sup> livrables sur Euratlantique. Sur le secteur Ouest, 12 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves alimenteront le marché, dont 3 510 m<sup>2</sup> avec l'immeuble LE SPI. Dans le centre-ville, 10 100 m<sup>2</sup> seront livrés respectivement immeuble ALLEE COUNORD aux Chartrons et l'opération CONNECT à proximité de la place Ravezies.

### Loyers

- Les loyers sont globalement stables. Pour des produits neufs / restructurés, le loyer peut atteindre 230 € / m<sup>2</sup> / an dans le quartier Euratlantique (QCA) et jusqu'à 280 € dans l'hypercentre.
- Dans la seconde main, les loyers sont stables, avec quelques signaux baissiers, notamment dans les secteurs les moins bien desservis par les transports en commun.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible

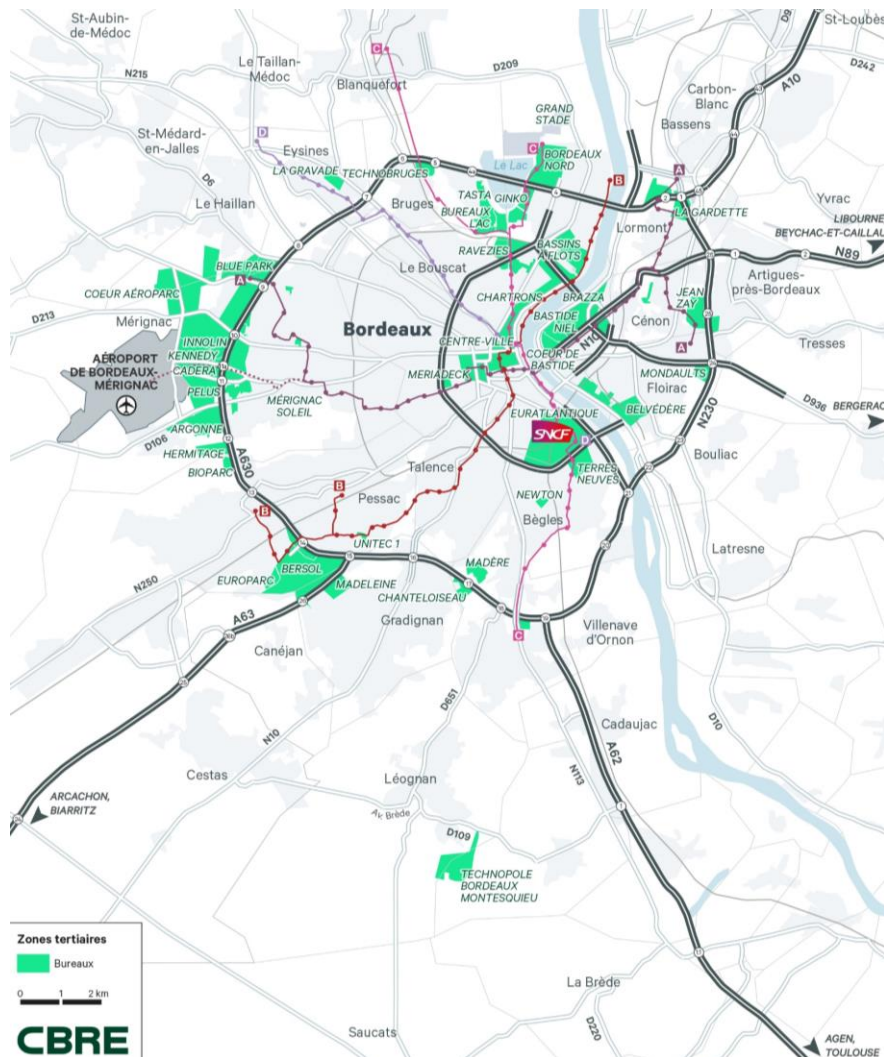


Source : CBRE Research, T1 2024

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

Localisation	Seconde main	Neuf / restructure
Centre	320	280
Nord et Bordeaux Lac	140	160
Ouest	145	165
Rive Droite	140	150
Sud	145	165
Euratlantique	230	230

En € HT HC / m<sup>2</sup> / an  
Source : CBRE Research, T1 2024



### Contacts

#### Nathalie Le Bol'ch

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

#### Lilian CHARLES

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

#### Stanislas LEBORGNE

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

#### Sabine ECHALIER

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

#### Yves GOURDIN

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

#### Pierre-Edouard BOUDOT

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

© Copyright 2024. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté 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. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.

