

Bordeaux : une marque territoriale forte et attractive

▶ 2 500 €
Loyer *prime* Centre-ville
(HT HC/m²/an)

▶ 1 000 €
Loyer *prime* Centres commerciaux
(HT HC/m²/an)

▲ 5,00 %
Taux de rendement *prime*
Centre-ville







▲ 5,65 %
Taux de rendement *prime*
Centres commerciaux

▲ 6,25 %
Taux de rendement *prime*
Retail parks

Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

POINTS CLÉS

- Capitale mondiale du vin, Bordeaux est devenue une marque internationale qui attire près de 7 millions de touristes par an
- La ville dispose du plus grand périmètre urbain classé par l'Unesco avec 347 monuments
- Distinguée en 2022 Capitale européenne du tourisme intelligent
- Engagée pour un tourisme durable et responsable Bordeaux a été classée 5^e destination touristique durable dans le monde (GDS-Index) en 2022
- Classée 17^e meilleure destination gastronomique au monde en 2022 par Tripadvisor
- Bordeaux est le 1^{er} pôle de compétitivité agroalimentaire français
- Nombreux clusters d'innovation dans les domaines des industries de la santé, de l'aéronautique, du spatial et de la défense
- La rue Sainte-Catherine est la rue piétonne la plus fréquentée de France et la plus longue d'Europe – elle accueille mensuellement 2 millions de visiteurs

 Population* 2020	 Nombre de ménages fiscaux 2020	 Revenu** disponible 2020	 Cellules commerciales 2022	 Densité commerciale 2022	 Taux de vacance*** 2022
955 454	223 744	21 730 €	3 354	91 %	8,2 %

*Unité urbaine, urbaine, **médiane du revenu disponible, ***toute typologie d'actif confondue

Sources : INSEE, Codata 2023 - densité & taux de vacance commerciale, CBRE Research 2023 - loyers & taux

Bordeaux, entre culture et gastronomie

Bordeaux bénéficie d'un rayonnement international pour le tourisme de loisirs et d'affaires grâce à l'attractivité de son patrimoine culturel et gastronomique. Sa position stratégique à 2 heures en TGV de la capitale, sa proximité avec l'océan Atlantique, son poids économique dans de nombreuses industries, telles que l'aéronautique et le vin, placent la métropole bordelaise dans les villes d'influence sur l'échiquier français. Elle se positionne régulièrement sur le podium des villes les plus attractives de l'hexagone.

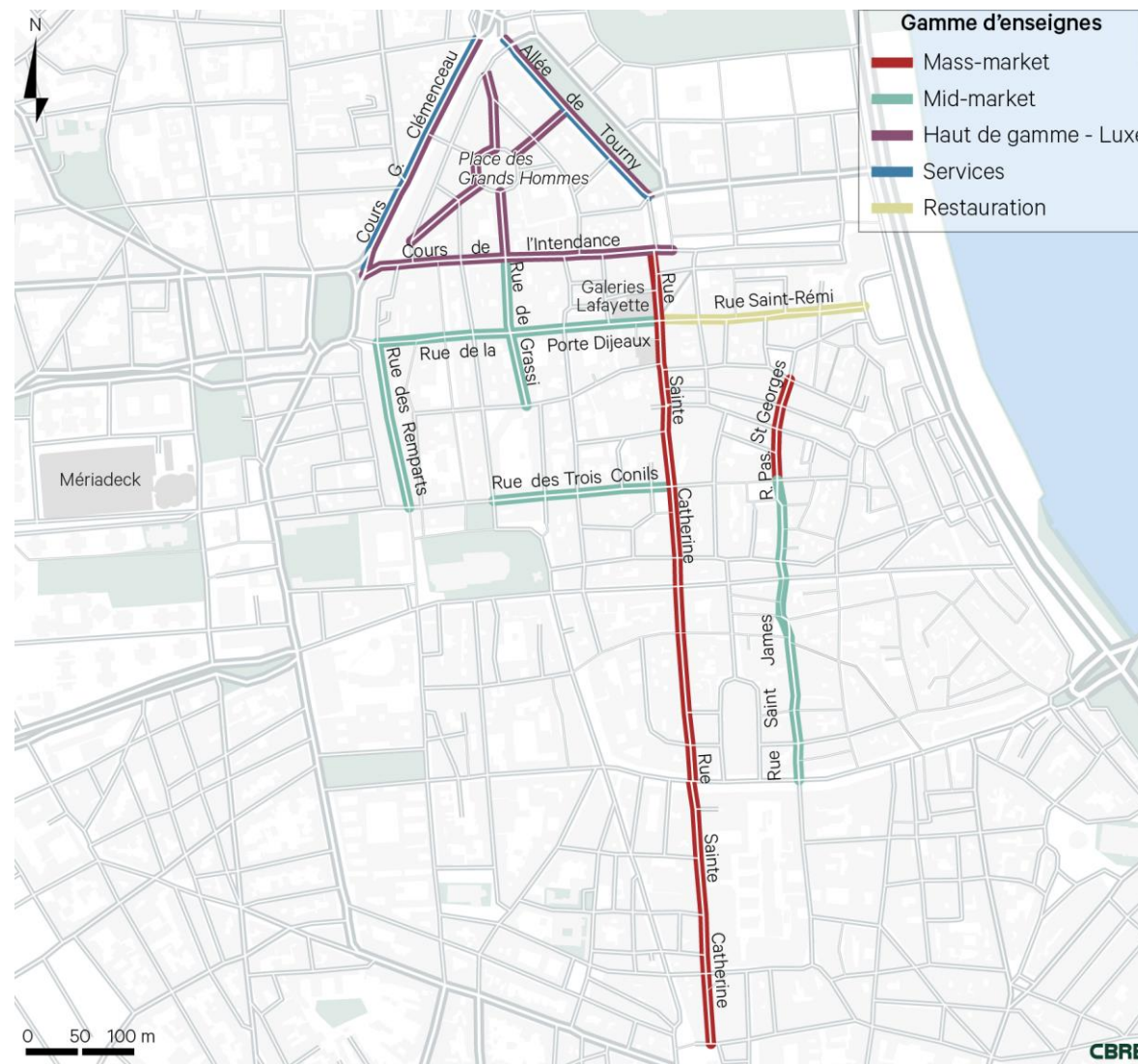
La ville est un territoire d'histoire qui a conservé son authenticité, ce qui lui a valu en 2007 d'entrer au classement du Patrimoine Mondial de l'Unesco. La ville est également un haut lieu de la gastronomie française. Elle possède un palmarès qui permet à la scène gastronomique bordelaise de se placer parmi les meilleures tables au monde : 9 restaurants étoilés au Guide Michelin à l'échelle de la ville et 2 supplémentaires à l'échelle métropolitaine. La filière viti-vinicole est quant à elle structurante pour l'économie de la ville et de la région. Son dynamisme et ses retombées (4,5 M € de C.A.) en font un écosystème riche qui profite également au tourisme (œnotourisme) et à la gastronomie.

Bordeaux est également une ville de sport et de grands événements, après avoir accueilli en 2023 la 7^e étape du Tour de France et 5 matchs de la Coupe du Monde de Rugby, la ville accueillera 7 matchs de football (féminin et masculin) dans le cadre des Jeux Olympiques en 2024.

La métropole girondine a su se démarquer au fil des années grâce à ces dynamiques, qu'elles soient territoriales ou économiques. Au travers de ses nombreux projets urbains, la ville est devenue l'une des places fortes de France et d'Europe. Le vaste programme de restructuration « Bordeaux 2030 » en témoigne, intégrant de nombreux projets : la création du quartier d'affaires Euratlantique, le renouvellement du centre ancien (Bordeaux [re]centres) et le projet de requalification urbaine Canopia du quartier de la gare Saint-Jean. Ce dernier, dont la livraison est prévue pour 2026, prévoit près de 30 000 m² de commerces. Le centre commercial Mérignac Soleil se transforme en quartier mixte associant résidentiel, commerces et espaces publics, sous l'impulsion de la Métropole.

Modifié en 2021, le plan de sauvegarde du commerce et de l'artisanat qui a pour objectif de maintenir la diversité commerciale dans le centre-ville impacte l'évolution du paysage commercial. La ville a, de fait, un regard sur de nombreux projets et limite, pour ce faire, l'implantation de services et d'enseignes de la restauration sur certains axes majeurs.

Visuel 1 – Répartition de l'activité commerciale dans le centre-ville de Bordeaux



Source : CBRE Research, 2023

Dynamique commerciale du centre-ville

Le centre-ville de la capitale girondine continue d’attirer des enseignes aussi bien nationales qu’internationales, désireuses de capter une demande disposant d’un pouvoir d’achat plutôt élevé. Le centre-ville est prisé, ce qui explique la faible vacance commerciale dans cette zone.

La demande reste forte sur un territoire où l’offre reste contenue, amplifiant les tensions déjà constatées sur certaines artères. La demande est portée par les secteurs de l’équipement de la maison, de la décoration, du sport et d’enseignes haut de gamme. Les cellules qui restent vacantes semblent en inadéquation avec les souhaits exprimés par les enseignes. Les recherches sont davantage tournées vers des espaces modulables qui disposent d’une hauteur sous plafond confortable.

En matière de localisation, les recherches des enseignes restent portées prioritairement sur la rue Sainte-Catherine et notamment la partie haute. L’artère aux flux importants a été classée, en 2022, 1^{ère} rue de France en matière de fréquentation. Ensuite, des poches d’activité sont identifiées comme le Cours de l’Intendance et la Place des Grands Hommes pour le luxe, le Cours Georges Clémenceau pour les services, la décoration et l’équipement de la maison, la rue des Remparts ou rue de Grassi pour le moyen de gamme et les concepts stores indépendants.

Le Cours de l’Intendance consolide son repositionnement haut de gamme sur le marché commercial bordelais et affiche un taux de vacance sous les 3 %. La rue de la Porte Dijeaux et la partie haute de la rue Sainte-Catherine restent aussi très prisées en raison de leur proximité avec le triangle d’or, attirant une clientèle à fort pouvoir d’achat. De son côté, le Cours Georges Clémenceau s’est renouvelé grâce aux enseignes de services.

Récemment, le marché a su attirer des enseignes telles que : 67 Pall Mall, From Future, Ralph Lauren et Monop’ (Cours de l’Intendance). La rue Sainte-Catherine a accueilli Ray-Ban et la porte Dijeaux a vu l’arrivée de Jonak. Côté offre luxe, en 2022, ce sont Messika et Rolex qui ont pris place sur le Cours de l’Intendance. Hermès, de son côté, a entamé la rénovation et la restructuration de sa boutique de la place Gambetta.





Le marché bordelais affiche des valeurs locatives stables sur l’année et un *prime* à 2 500 €/m²/an HT HC sur les meilleurs emplacements du haut de la rue Sainte-Catherine.

Visuel 2 – Valeurs locatives dans le centre-ville de Bordeaux

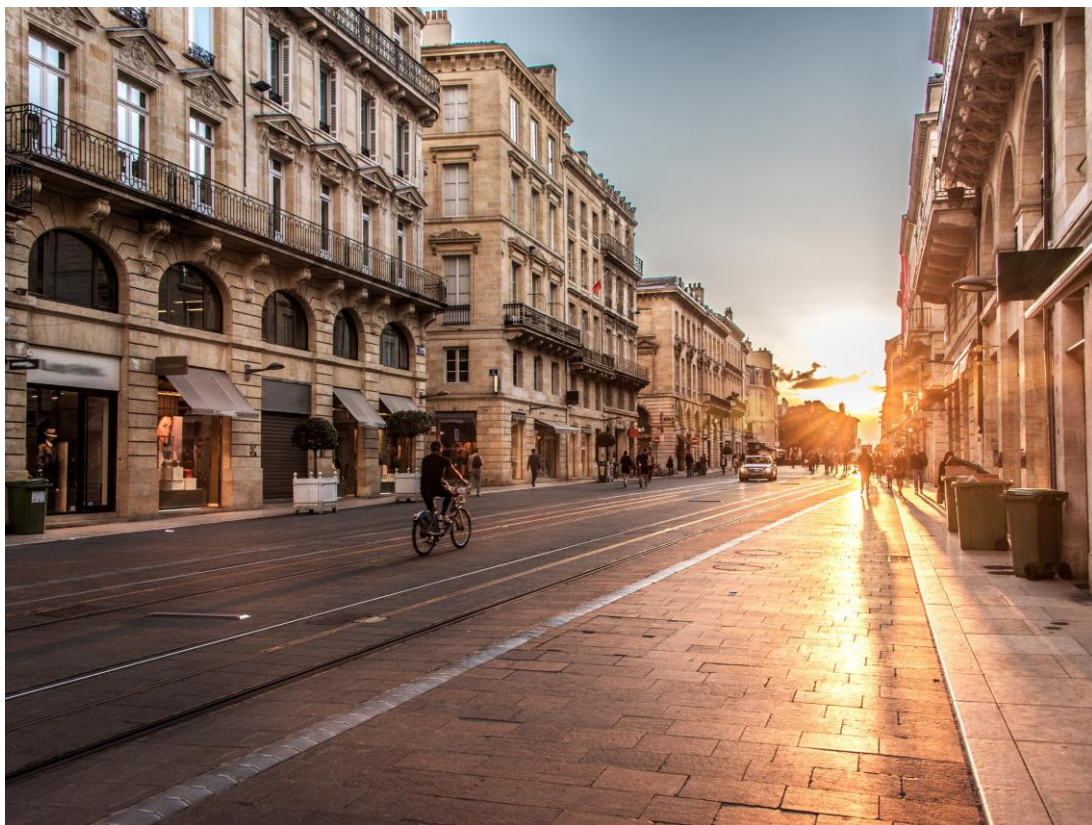
Axes	Fourchette basse	Fourchette haute
Rue Ste Catherine (haut)	1 400 €	2 500 €
Rue de la Porte Dijeaux	1 000 €	1 800 €
Cours de l’Intendance	1 200 €	1 700 €
Rue Voltaire	1 100 €	1 800 €
Grands Hommes	700 €	1 200 €
Rue Ste Catherine (bas)	600 €	1 300 €
Cours Georges Clémenceau	600 €	1 000 €
Rue de Grassi	700 €	1 300 €
Rue du Pas St Georges	400 €	800 €
Rue des Remparts	450 €	900 €
Rue des Trois Conils	400 €	650 €

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, 2023

Visuel 3 – Focus rue Sainte-Catherine

 Nbr. d’emplacements	 Densité commerciale	 Vacance commerciale	 Rotation commerciale
248	99,2 %	6,9 %	13,8 %

* Les données concernent la rue Sainte-Catherine dans son entièreté, soit du Cours de l’Intendance au Cours Victor Hugo
Source : Codata 2023



Contacts Retail

Sophie BONIOU

Leasing Regions Director - Retail
+33 (0)6 98 33 58 69
sophie.boniou@cbre.fr

Benjamin SEBBAN

Investment Director - Retail
+33 (0)6 69 09 68 11
benjamin.sebban@cbre.fr

Marianne FRANK

Retail Investment Associate Director - Retail
+33 (0)6 07 86 48 10
marianne.frank@cbre.fr

Béatrice ROUSSEAU

Valuation & Advisory Services
Director - Retail
+33 (0)6 08 18 40 02
beatrice.rousseau@cbre.fr

Romain GALANTE

Valuation & Advisory Services
Associate Director - Retail
+33 (0)6 31 43 05 17
romain.galante@cbre.fr

Contacts Research

Livia SORMAIN

Research Consultant
+33 (0)1 53 64 30 80
livia.sormain@cbre.fr

Sabine ECHALIER

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

Pierre-Edouard BOUDOT

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

© Copyright 2023. 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.