



ESSENTIEL IMMO

S1 2024

BORDEAUX

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique

L'incertitude gagne du terrain

Un nouvel épisode, politique cette fois, vient s'ajouter à la liste – déjà longue – d'incertitudes qui pèsent sur l'environnement économique en France.

La recomposition de l'Assemblée nationale et la constitution d'un nouveau gouvernement se révèlent être une tâche d'une complexité profonde, à la mesure des fractures qui composent actuellement le paysage français.

Alors que les attentes sont nombreuses en matière économique, notamment sur la question de la maîtrise de la dette publique qui atteint 110 % du PIB en 2023, la campagne des législatives a laissé peu de place au débat de fond et les programmes économiques, esquissés à la hâte, peinent encore à convaincre les observateurs.

Dans un tel contexte d'instabilité politique, l'ensemble des acteurs économiques, chefs d'entreprises comme marchés financiers font preuve d'une très grande prudence. En dépit d'un climat politique anxiogène, les prévisions de l'INSEE restent pour le moment favorables.

Après + 0,2 % de croissance enregistrée au premier trimestre, le produit intérieur brut (PIB) devrait augmenter de 0,3 % au deuxième, puis de 0,5 % au troisième trimestre.

La France devrait bénéficier d'un effet « Jeux Olympiques » durant l'été, pour grappiller quelques dixièmes de points supplémentaires de PIB, mais il faut garder à l'esprit que ces retombées positives ne profiteront qu'à un nombre limité d'acteurs et seront par nature limitées dans le temps. Selon les dernières estimations de l'INSEE, l'économie française devrait ainsi croître de 1,1 % en 2024.

Ce scénario optimiste est bien évidemment conditionné à de nombreuses inconnues. Il faudra attendre la rentrée 2024 pour espérer confirmer une détente de l'environnement économique.

Chiffres-clés
(source INSEE)

+ 0,2 %
Évolution du PIB
au T1 2024

+ 7,5 %
Taux de chômage
au T1 2024

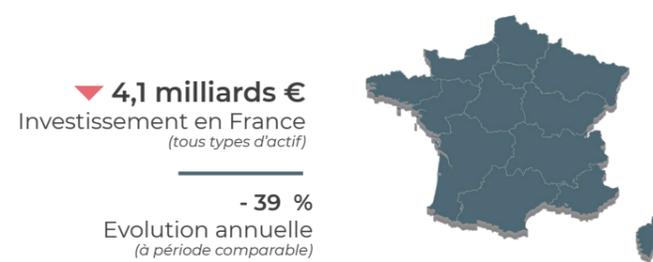
+ 2,2 %
Inflation
Variation annuelle en juin 2024

99
Climat des affaires
Juin 2024



Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS



02

L'investissement Première baisse de la BCE

Conformément à ses annonces du premier trimestre, la Banque centrale européenne a procédé à une première baisse de ses taux directeurs début juin 2024. Maintenu depuis neuf mois à son plus haut niveau historique depuis la création de la zone euro, le taux de dépôt a été réduit de 25 points de base pour atteindre 3,75 %.

Cette décision, particulièrement attendue par les investisseurs, marque la fin de la politique européenne de resserrement monétaire initiée en 2022. Dans le sillage de cette décision, l'État français a acté une première baisse des taux d'usure depuis 2021 : pour les prêts d'une durée de plus de 20 ans, ce taux recule trimestriellement de 23 points de base, à 6,16 %.

Toutefois, la conjoncture actuelle reste soumise aux nombreuses incertitudes politiques et internationales, comme en témoigne la nouvelle hausse de l'OAT à 10 ans (+36,4 points de base, à 3,288 % au 28 juin 2024). Cela ne laisse entrevoir qu'une reprise progressive et prudente du marché de l'investissement au cours des prochains trimestres.

Au cours du premier semestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) a conservé un faible dynamisme : seulement 4,13 milliards d'euros ont été investis depuis le début de l'année,

un volume en recul annuel de 39 %, mais surtout 62 % en dessous de la moyenne quinquennale (à période comparable). Ce ralentissement affecte toutes les tranches de montant : les petites opérations (< 20 M€) accusent une baisse annuelle de l'ordre de 33 % des investissements, tandis que celles comprises entre 20 et 50 M€ reculent de 34 %. La chute est encore plus vertigineuse pour la tranche supérieure : les sommes investies dans des transactions comprises entre 50 et 100 M€ s'effondrent de 59 %. Enfin, seulement 9 opérations de plus de 100 millions d'euros ont été actées pour un total de 1,3 milliard d'euros (- 35 % sur un an), dont 6 au deuxième trimestre.

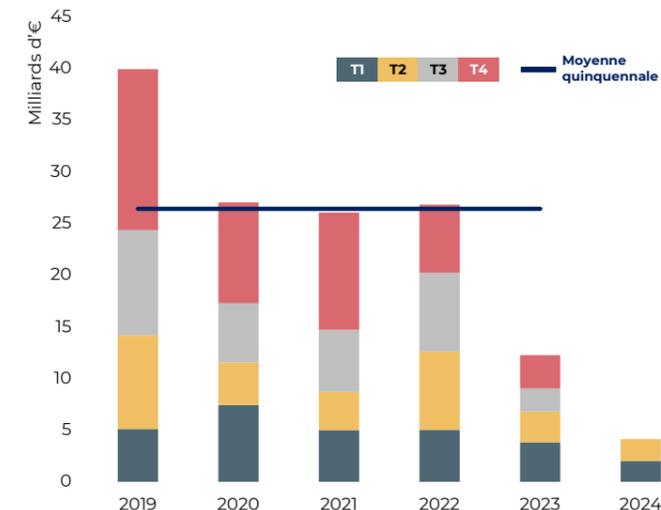
L'acquisition par ARES MANAGEMENT du portefeuille logistique Montclair constitue la principale transaction de ces trois derniers mois et la seule dépassant le seuil des 200 millions d'euros.

Si les annonces de la BCE permettent d'espérer un second semestre plus dynamique et un atterrissage annuel aux alentours de 10 milliards d'euros, le marché de l'investissement reste confronté à un

ensemble de contraintes conjoncturelles et structurelles incitant à la prudence.

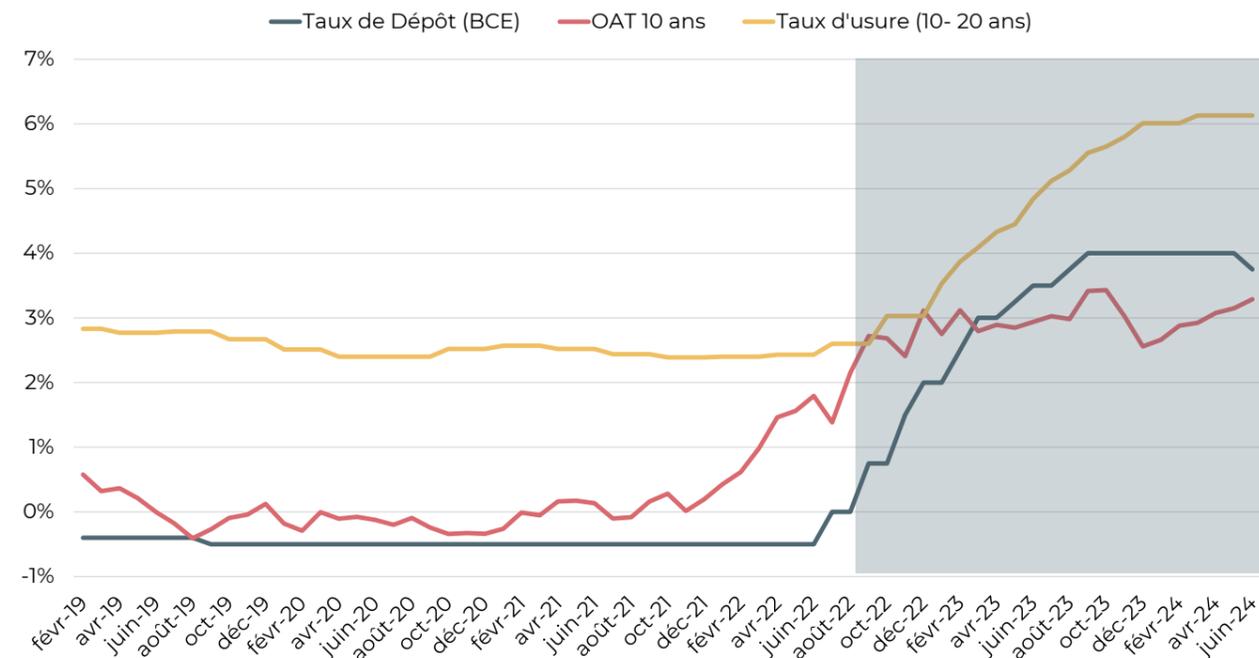
L'effondrement de la collecte nette des SCPI (765 millions d'euros au premier trimestre 2024, - 68 % sur un an), le durcissement des réglementations environnementales (loi ZAN, décret tertiaire, PLU Bioclimatique de Paris...), la crise du secteur de la promotion ou encore les difficultés croissantes de certains marchés locatifs tertiaires constituent autant de freins potentiels à la bonne reprise des investissements en immobilier d'entreprise.

Sources
BCE, BDF, ASPIIM, IMMOSTAT, EVOLIS



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

▼ **95,2 millions €**
Investissement
en Nouvelle-Aquitaine
(tous types d'actif)

- 65 %
Évolution annuelle
(à période comparable)



03

Nouvelle-Aquitaine

Investissement : La prudence reste de mise

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Nouvelle-Aquitaine n'échappe pas à ces incertitudes persistantes. Cette configuration favorise la posture prudente, voire attendiste, de nombreux investisseurs, comme en témoigne la baisse annuelle de 65 % des montants investis. Le volume semestriel n'atteint que 95,2 millions d'euros, soit un résultat 52 % en deçà de la moyenne quinquennale (à période comparable).

Le marché n'a été animé que par des opérations d'envergure modeste : l'acquisition par ETCHE d'un entrepôt logistique de 31 000 m², entièrement loué à CDISCOUNT pour 24 millions d'euros à un taux de rendement de 5,75 %, constitue la principale signature de ce premier semestre.

L'arbitrage par KLEPIERRE au profit de BRADFORD AM du centre commercial Champ de Mars à Angoulême est l'unique autre signature de plus de 20 millions d'euros.

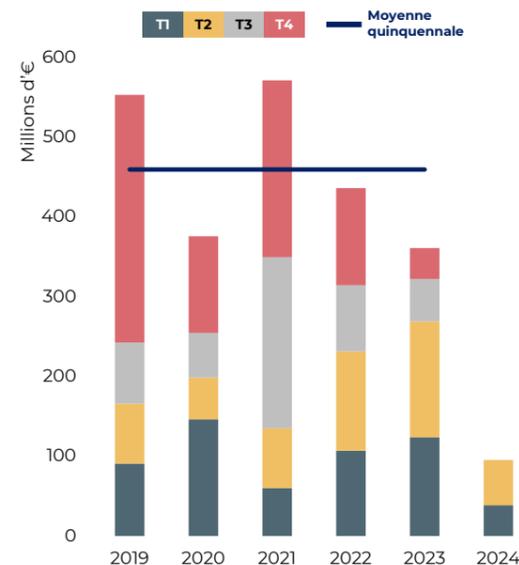
Ces signatures permettent au commerce et à la logistique d'afficher des bilans en progression annuelle de respectivement 50 % et 25 %.

A *contrario*, le marché des bureaux marque le pas après un excellent exercice 2023 et concède un repli annuel de 85 %. Seules deux opérations ont été actées, dont la VEFA du futur siège régional de FRANCE TRAVAIL au profit de BRILHAC pour un montant légèrement inférieur à 20 millions d'euros.

Après un exercice 2023 marqué par une forte correction des valeurs, les taux de rendement dans la métropole girondine tendent à se stabiliser. Ainsi, le taux prime des bureaux se maintient à 5,50 %, tandis que le *yield* des boutiques les mieux situées affiche toujours 5,00 %.

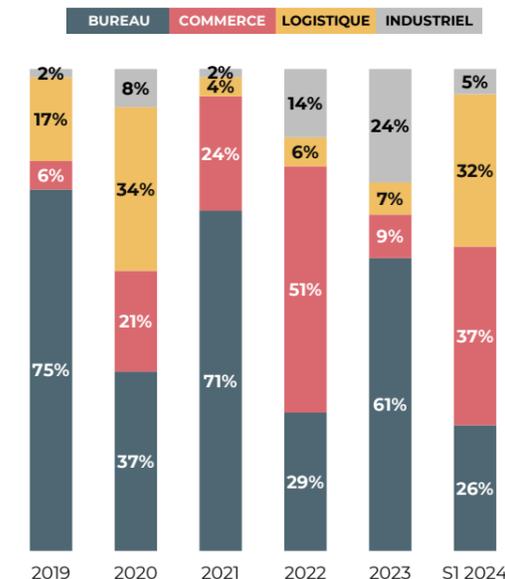
Enfin, les locaux d'activités se cèdent majoritairement à un taux moyen compris entre 7,50 % et 9,00 %.

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Répartition par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

BORDEAUX



04

Le marché utilisateur (bureaux)

Les grandes transactions manquent à l'appel

En dépit d'une légère reprise de l'activité transactionnelle au cours du deuxième trimestre, le marché des bureaux dans la métropole bordelaise reste peu dynamique. Selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), seules 120 signatures ont été actées au cours du 1^{er} semestre 2024 (contre 161 un an auparavant), soit un volume commercialisé de 55 000 m², en repli annuel de 47 % (à période comparable).

Ce ralentissement affecte toutes les catégories de locaux, avec une baisse plus prononcée pour les surfaces neuves (- 55 % sur un an, 15 000 m² commercialisés) que pour les bureaux de seconde main (- 32 %, 32 500 m²). La signature du futur siège de la Mutuelle Sociale Agricole Gironde (MSA, 7 500 m², quartier Euratlantique) finalisée au 1^{er} trimestre demeure la seule opération en compte-propre actée en 2024, alors que le 1^{er} semestre 2023 avait enregistré une demi-douzaine de signatures de ce type pour un total de 23 500 m².

Toutes les tranches de surfaces sont pénalisées par ce ralentissement, mais à des degrés différents. Avec seulement 9 transactions, le segment des grandes transactions (> 1 000m², hors compte propre) totalise 17 500 m² commercialisés, un volume en régression annuelle de 60 %.

Sur les tranches inférieures, le repli est plus mesuré : le segment

intermédiaire (500 – 1 000 m²) recule de 9 % (11 000 m² transactés) et le marché des petites surfaces (< 500 m²) de 5 % avec 94 signatures et 20 000 m² commercialisés.

Bordeaux intramuros et Euratlantique concentrent respectivement 18 000 m² et 13 000 m² commercialisés, soit plus de 55 % de la demande placée semestrielle. Malgré un fort repli des commercialisations (- 68 %), Bordeaux intramuros reste le cœur du marché métropolitain. En revanche, le quartier Euratlantique enregistre une hausse annuelle de l'activité transactionnelle, largement soutenue par la signature de MSA. En périphérie, le marché demeure peu dynamique : le secteur Ouest, organisé autour du pôle tertiaire de Mérignac, recule annuellement de 46 %, quand le secteur Sud (autour de Pessac) chute de 56 %.

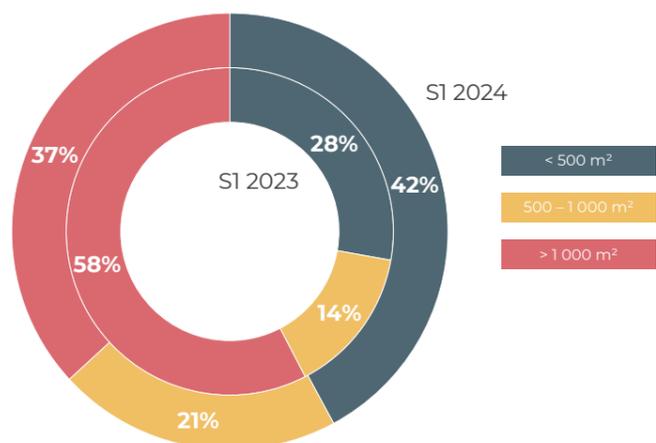
Chiffres-clés au T2 2024

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

- ▼ **55 000 m² Demande placée**
- 47 % en évolution annuelle
- ▲ **266 000 m² Offre immédiate**
+ 17 % en évolution annuelle

Répartition de la demande placée par tranche de surface

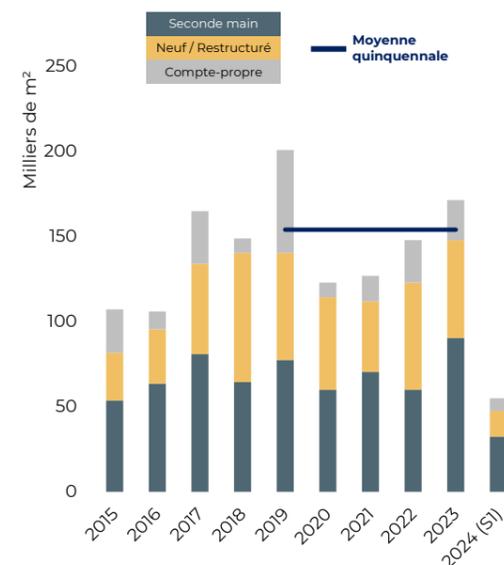
Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.



Selon l'OIEB traitement a'urba, l'offre disponible sous 12 mois atteint 266 000 m² à la fin du deuxième trimestre 2024, un volume en progression annuelle de 17 %. Grâce à un ensemble de livraisons (actées ou à venir), en particulier dans les secteurs Ouest et Euratlantique, les disponibilités neuves progressent annuellement de 16 % pour atteindre 97 000 m². Le manque de dynamisme de l'activité transactionnelle provoque une croissance significative de l'offre de seconde main (+ 18 %), atteignant 169 000 m².

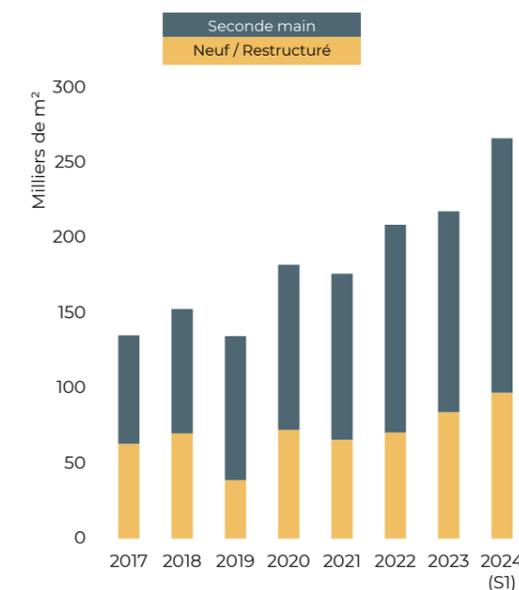
Malgré cette progression des disponibilités à l'échelle de la métropole, l'offre reste rare dans l'hypercentre de Bordeaux, ce qui entraîne une nouvelle hausse des valeurs locatives de seconde main. Le loyer moyen progresse ainsi de 9 % en un an et atteint 229 €/m²/an HT HC. La tendance haussière est davantage prononcée sur le segment de première main : le renouvellement du parc des bureaux et la préférence des utilisateurs pour les actifs les mieux situés tirent à la hausse le loyer moyen neuf de 13 %, atteignant également 229 €/m²/an. En périphérie, le loyer moyen de seconde main croît de 8 % (141 €/m²/an HT HC), tandis que la valeur moyenne neuve progresse de 5 % (157 €/m²/an HT HC).

Dans un contexte d'offre à l'acquisition toujours réduite, les valeurs vénales restent 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.



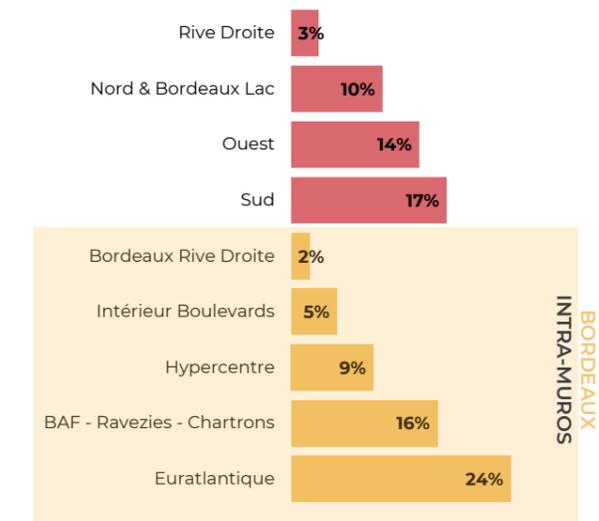
Évolution de la demande placée

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)

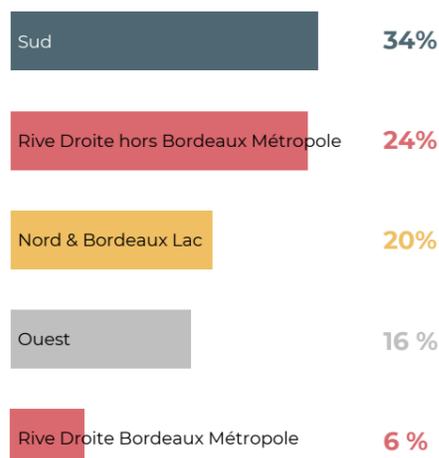
Les comptes propres boostent l'activité

Toujours selon les données publiées par l'OIEB traitement a'urba, 89 transactions ont été actées au 1^{er} semestre 2024, soit 76 500 m² commercialisés dont 42 500 m² au deuxième trimestre. En dépit d'un nombre de signatures en très léger repli, ce volume progresse annuellement de 24 % (à période comparable).

La finalisation de 5 opérations en compte-propre (CP) pour un total de 17 500 m² participe pleinement à cette tendance positive.

En comparaison avec les 3 opérations actées au 1^{er} semestre 2023, la demande placée des CP est multipliée par plus de 4. La future usine de LAMSO sur plus de 8 000 m² à Blanquefort, actée au 1^{er} trimestre, demeure la principale signature de 2024. Avec 15 500 m² commercialisés, le marché des locaux neufs progresse de 11 %. Enfin, les commercialisations de seconde main se maintiennent à un niveau identique à celui de l'an passé (43 500 m²).

Hors compte-propre, le marché a majoritairement été animé par des opérations de taille intermédiaire (500 - 2 000 m²) : elles représentent 52 % de la demande placée, soit 27 500 m² commercialisés, un volume en progression annuelle de 11 % à périmètre constant. Une hausse similaire (+ 12 %) est enregistrée sur le créneau des grandes transactions (> 2 000 m²).



Répartition géographique de la demande placée

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS

Chiffres-clés au T2 2024

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

- ▲ **76 500 m² Demande placée**
+ 24 % en évolution annuelle
- ▲ **186 000 m² Offre immédiate**
+ 32 % en évolution annuelle

À l'autre extrémité du spectre, le segment des petites surfaces (< 500 m²) est à la peine : avec seulement 44 signatures, il accuse un repli annuel de 21 %.

Après un 1^{er} trimestre en retrait, le secteur Sud retrouve de l'allant et son statut de moteur du marché bordelais : il concentre 29 % du volume commercialisé. Avec une part de marché de 28 %, le secteur Rive Droite hors Bordeaux Métropole confirme son bon démarrage. À l'inverse, l'activité transactionnelle dans le secteur Nord & Bordeaux marque le pas au 2^{ème} trimestre : seulement 3 000 m² y ont été commercialisés au cours des trois derniers mois. L'avance prise en début d'année reste toutefois suffisante pour permettre au secteur de concentrer 19 % de la demande placée et d'être le troisième marché le plus actif en 2024.

La consolidation du stock disponible se poursuit : l'offre disponible sous douze mois affiche une progression annuelle de 32 % pour atteindre 186 000 m². Cette croissance des disponibilités est tant visible pour les locaux neufs (+ 28 % sur un an, 43 000 m² disponibles) que pour les surfaces de seconde main (+ 33 %, 143 000 m²). En dépit de ce phénomène de consolidation et de renouvellement du parc des locaux d'activités, le marché bordelais reste soumis à une configuration sous-offreuse.

Cet état de marché, préoccupant sur le segment locatif, l'est davantage encore sur le segment de l'acquisition : les surfaces présentées à la vente ne permettent pas de satisfaire l'ensemble des demandes exprimées. Corréliées à l'envolée du coût des matériaux de construction, les valeurs vénales suivent une orientation haussière sur un an. Selon l'OIEB traitement a'urba, les locaux d'activités neufs se cèdent majoritairement entre 1 350 et 1 600 €/m² HD. Sur le versant locatif, la tendance est similaire : les valeurs locatives poursuivent leur ascension. Les locaux industriels de seconde main se louent généralement entre 80 et 105 €/m²/an HT HC, tandis que le loyer des surfaces neuves peut dépasser les 115 €/m²/an HT HC.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS

06

Le marché utilisateur (logistique)

Des disponibilités toujours limitées

Après un démarrage amorphe, le marché des entrepôts s'est quelque peu animé au 2^{ème} trimestre : 5 opérations sont recensées, pour un total de 55 000 m². En comparaison avec le 1^{er} semestre 2023, ce volume se replie de 14 %.

Toutefois, deux tendances distinctes s'opposent : le marché des locaux < 5 000 m² n'enregistre qu'une seule et unique signature et accuse une chute annuelle de 79 % quand le marché des entrepôts logistiques > 5 000 m² progresse de 17 % grâce à 4 transactions (soit 50 500 m² commercialisés) dont 2 entrepôts de classe A.

Toujours selon les données de l'OIEB traitement a'urba, 88 500 m² sont disponibles sous douze mois dont 56 000 m² sur le créneau des locaux logistiques de plus de 5 000 m². En dépit d'une progression annuelle de plus de 70 %, ce niveau de disponibilités reste particulièrement faible et est essentiellement composé de surfaces de seconde main : seulement 5 000 m² neufs sont ainsi présentés. Le renouvellement du parc des entrepôts reste largement contraint par la raréfaction de l'offre foncière adéquate et les politiques de lutte contre l'artificialisation des sols.

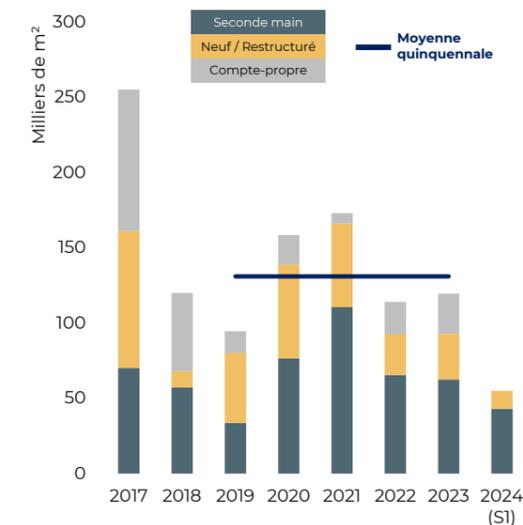
Dans ce contexte, les valeurs locatives se maintiennent à un niveau élevé : les petites surfaces de seconde main se louent généralement entre 60 et 80 €/m²/an HT HC quand le loyer des entrepôts de classe A est plutôt compris entre 50 et 60 €/m²/an HT HC.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS

Chiffres-clés au T2 2024

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

- ▼ **55 000 m² Demande placée**
- 14 % en évolution annuelle
- ▲ **88 500 m² Offre immédiate**
+ 72 % 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



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**

EVOLIS

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Communication & Marketing
Email: lcormont@evolis.fr

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

ESSENTIEL IMMO

—

EVOLIS