



ESSENTIEL'IMMO

EVOLIS

BORDEAUX

3ÈME TRIMESTRE 2023

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Depuis plus d'un an, la guerre en Ukraine, la crise énergétique, la forte remontée de l'inflation ont durablement perturbé la bonne tenue de l'économie mondiale. L'accélération des tensions dans le Caucase et au Moyen-Orient est venue s'ajouter aux risques qui pèsent sur l'avenir économique. Susceptibles d'aggraver la volatilité des cours du pétrole et laissant craindre un nouvel épisode de tension sur le coût de l'énergie, les difficultés dans cette région du globe ébranlent fortement les marchés boursiers.

Impactées par ces incertitudes, les perspectives s'assombrissent de nouveau dans l'Hexagone, malgré la persistance d'une série de signaux positifs, démontrant la résilience de l'économie française. Le reflux attendu de l'inflation, la reprise de la consommation, l'accélération des exportations ainsi que la montée en puissance de la production dans certains secteurs industriels sont autant de leviers de croissance pour l'activité.

Après le sursaut inattendu du deuxième trimestre (+ 0,5 %), l'activité économique française est en train de ralentir. À la fin du deuxième trimestre 2023, le PIB français était supérieur de 1,7 point à son niveau de fin 2019, mais la croissance n'a toujours pas retrouvé sa trajectoire d'avant l'épidémie.

Le ralentissement de l'activité impacte le marché du travail : diminution des créations d'emplois, défaillances

d'entreprises en hausse, climat des affaires en berne...

En Gironde, près de 800 entreprises se sont ainsi déclarées en cessation de paiement au cours du 1^{er} semestre 2023, un volume en hausse annuelle de 55 % (à période comparable). Il s'agit même du nombre de défaillances le plus élevé depuis le 1^{er} semestre 2015. Dans le même temps, le nombre de créations d'entreprises a reculé de 8 %.

Un point positif est néanmoins à souligner : à 6,2 %, le taux de chômage girondin reste sous la moyenne nationale (7,2 %) et poursuit même son orientation baissière (- 0,4 point sur un an).

Sources : Banque de France, OCDE, INSEE, EVOLIS

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

GIRONDE

TAUX DE CHÔMAGE

6,2 %

T2 2023 - en baisse de 0,4 point sur un an

Source : INSEE

« À 6,2 %, le taux de chômage girondin reste sous la moyenne nationale et poursuit même son orientation baissière »

EMPLOI SALARIÉ

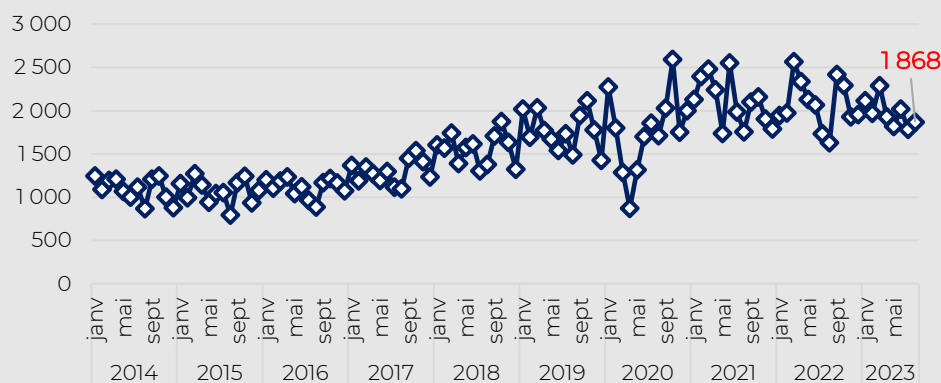
716 000

En hausse de 2,4 % sur un an

Source : INSEE

NOMBRE DE CRÉATIONS D'ENTREPRISES EN GIRONDE

Données mensuelles brutes
(Source : INSEE)



LES BUREAUX

CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

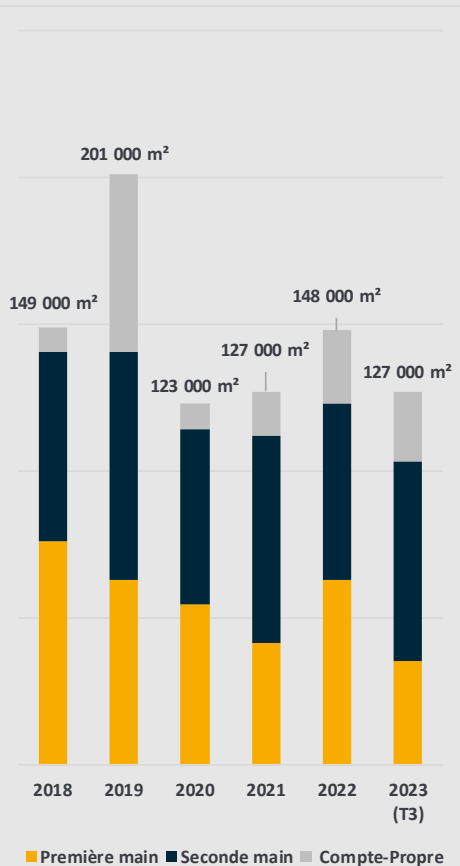
127 000 m²

En hausse de 17 % en un an
(à période comparable)

Source : OIEB traitement a'urba

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX

Source : OIEB traitement a'urba



L'EXCELLENT DYNAMISME DU MID MARKET

Selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), le marché des bureaux enregistre 221 signatures à la fin du 3^{ème} trimestre 2023, soit 127 000 m² commercialisés depuis le début de l'année. En comparaison avec l'exercice précédent (à période comparable), ce volume progresse de 17 %, et ce, en dépit d'un nombre de transactions en légère baisse (- 6 %).

Cette progression de la demande placée s'explique par l'excellent dynamisme du *Mid Market* (500 à 2 000 m²) : 47 transactions (hors compte propre) ont été actées soit 52 000 m², un résultat en croissance annuelle (à périmètre constant) de plus de 80 % ! Avec 28 signatures contre 8 un an auparavant, la hausse sur la seule tranche des bureaux compris entre 1 000 et 2 000 m² dépasse même les 300 %. Bien que plus modérée, le volume des grandes transactions (> 2 000 m²) suit également une tendance haussière (+ 6 %). À l'autre bout du spectre, le marché des petites surfaces (< 500 m²) accuse un ralentissement annuel de l'ordre de 15 %. Enfin, seules 5 opérations en compte-propre sont recensées contre 8 à la fin du troisième trimestre 2022, provoquant un léger repli annuel des commercialisations de l'ordre de 7 %.

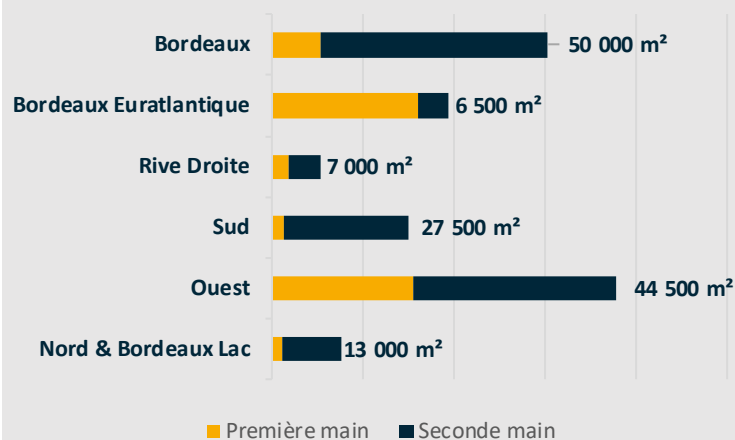
La centralité demeure un critère essentiel dans les recherches des utilisateurs : Bordeaux (Euratlantique compris) représente 60 % de la demande placée. Cible d'un important programme de renouvellement urbain depuis plus d'une décennie, le secteur Bassins à Flot – Ravezies – Chartrons concentre à lui près de 35 % des surfaces transactées dans la métropole, soit 44 500 m². Plusieurs grandes opérations y ont été actées à l'image du compte-propre de la CPAM sur plus de 16 000 m² ou encore du BEFA signé par le GROUPE IONIS pour la construction d'un nouveau campus de 6 000 m². En périphérie, les entreprises continuent également de privilégier les territoires les plus établis et les mieux desservis. Ainsi, le secteur Ouest constitué autour du pôle tertiaire de Mérignac est le plus actif avec 24 500 m² commercialisés, soit près de 20 % de la demande placée.

Les utilisateurs ont majoritairement privilégié des surfaces de seconde main : ces dernières concentrent 54 % de la demande placée contre seulement 28 % pour les bureaux de première main et 18 % pour les comptes-propres.



RÉPARTITION DE L'OFFRE DISPONIBLE PAR ÉTAT DES LOCAUX

Source : OIEB traitement a'urba



- ▶ Selon l'OIEB traitement a'urba, 233 000 m² de bureaux seront disponibles sous 12 mois. En comparaison avec le 3^{ème} trimestre 2022, les disponibilités ont crû de 18 %, et ce, tant grâce à quelques livraisons de programmes neufs (l'offre de première main croît de 26 % pour atteindre 81 500 m²) que grâce à des libérations (l'offre de seconde main progresse de 14 %). Le secteur Ouest, Bordeaux Euratlantique et le secteur Bassins à Flot – Ravezies – Chartrons pèsent pour plus de 60 % des disponibilités et concentre une très large majorité de l'offre neuve. L'activité de promotion dans ces territoires a été soutenue par différents programmes d'urbanisme tels que l'OIN Bordeaux Euratlantique ou l'OIM Bordeaux Aéroparc.

Sous l'effet de l'excellent dynamisme de l'activité transactionnelle, les valeurs locatives suivent une tendance haussière. Dans le centre-ville de Bordeaux, le loyer moyen facial de seconde main augmente de près de 5 % en un an pour atteindre 209 €/m²/an HT HC. Cette tendance est également notable dans les secteurs périphériques où le loyer moyen se positionne à 132 €/m²/an HT HC (+ 5 %). Dans la continuité des trimestres précédents, le phénomène de correction des valeurs de première main se poursuit : le loyer moyen facial neuf affiche ainsi une légère baisse de 2 % et se positionne à 203 €/m²/an HT HC dans le centre-ville selon les données compilées par l'OIEB traitement a'urba. En périphérie, ce recul est de 3 % avec un loyer moyen facial enregistré à 150 €/m²/an HT HC.

En dépit de la progression des disponibilités, l'offre à l'acquisition demeure restreinte. Dans ce contexte, les valeurs vénales restent élevées : les bureaux neufs peuvent se céder à plus de 5 000 €/m² dans le centre-ville quand les surfaces de seconde main se cèdent généralement entre 3 500 et 4 500 €/m². En dehors de Bordeaux, les bureaux de seconde main se vendent généralement entre 1 750 et 2 500 €/m² quand les valeurs vénales neuves peuvent dépasser les 3 000 €/m².

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

DES DISPONIBILITÉS TOUJOURS INSUFFISANTES

Selon l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), la demande placée des locaux d'activités atteint 89 000 m² à la fin du 3^{ème} trimestre 2023, un résultat en baisse annuelle de 17 % (à périmètre constant). Seulement 126 signatures ont été recensées contre 147 un an auparavant. Le marché a essentiellement été animé par des opérations de petite taille : les transactions < 1 000 m² représentent près de 50 % du volume commercialisé. Hors comptes-propres, 20 transactions > 1 000 m² sont recensées et seules 5 d'entre elles dépassent les 2 000 m².

Ce recul de la demande placée résulte de la forte chute (- 47 % sur un an) des commercialisations de locaux industriels de première main (comptes-propres inclus). A contrario, le marché des surfaces de seconde main affiche une progression annuelle de 20 % et concentre désormais près de 65 % du volume commercialisé.

De manière générale, le marché bordelais reste contraint par de fortes tensions à l'offre. En effet, toujours selon les données publiées par l'OIEB traitement a'urba, à peine 146 500 m² sont disponibles sous 12 mois, un volume en baisse de 13 % par rapport aux disponibilités du troisième trimestre 2022. À 35 500 m², l'offre de première main demeure particulièrement restreinte. Il convient toutefois de souligner que les disponibilités neuves ont progressé de près de 30 % en l'espace d'une année. L'offre est répartie de manière relativement équitable entre les différents secteurs géographiques : ils concentrent tous un peu moins de 20 % des disponibilités à l'exception du secteur Sud dont la part atteint plus de 25 %.

Dans ces conditions, les valeurs locatives poursuivent leur progression : la majorité des bâtiments d'activités se loue entre 80 et 100 €/m²/an HT HC et les surfaces neuves les mieux situées peuvent même dépasser les 115 €/m²/an HT HC. En dépit de la conjoncture économique dégradée et de la remontée des taux d'intérêts, de nombreuses entreprises restent désireuses d'acquérir leurs locaux. Dans un contexte de raréfaction de l'offre à l'acquisition, les valeurs vénales augmentent également. Selon l'OIEB traitement a'urba, les locaux d'activités neufs se cèdent généralement entre 1 300 et 1 600 €/m² HD.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE
DEPUIS LE DÉBUT DE
L'ANNÉE

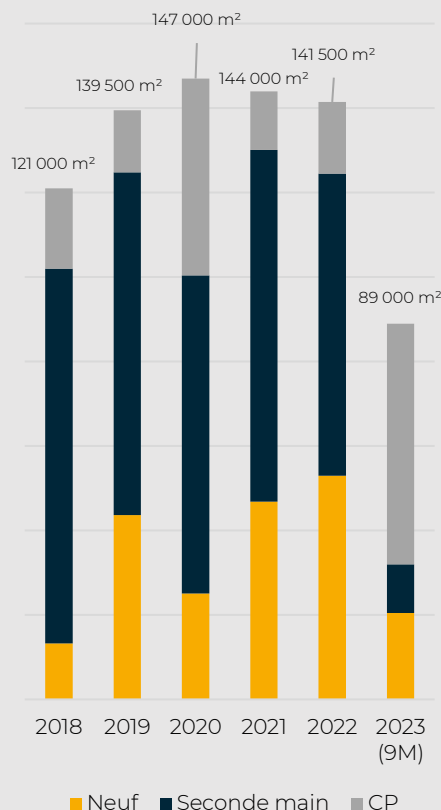
89 000 m²

En baisse annuelle de 17 %
(à période comparable)

Source : OIEB traitement a'urba

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX

Source : OIEB traitement a'urba



LES ENTREPÔTS

LE REBOND DES TRANSACTIONS DE PLUS DE 5 000 M²

Selon l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), 16 entrepôts ont été commercialisés depuis le début de l'année dont 2 comptes-propres (KEOLIS sur 16 000 m² & POMONA sur 2 500 m²), soit un volume de 86 500 m². En comparaison avec son niveau des neuf premiers mois 2022, l'activité progresse de plus de 120 %.

Ce bon dynamisme résulte de l'excellente santé du marché des entrepôts logistiques > 5 000 m². En l'espace d'une année, le volume commercialisé sur cette tranche a quasi été multiplié par 5 ! À l'inverse, la demande placée des entrepôts < 5 000 m² accuse une légère baisse annuelle (- 4 %).

Avec respectivement 42 500 m² et 23 000 m² commercialisés, les secteurs Sud et Nord &

Bordeaux Lac concentrent plus de 75 % des surfaces transactées en 2023.

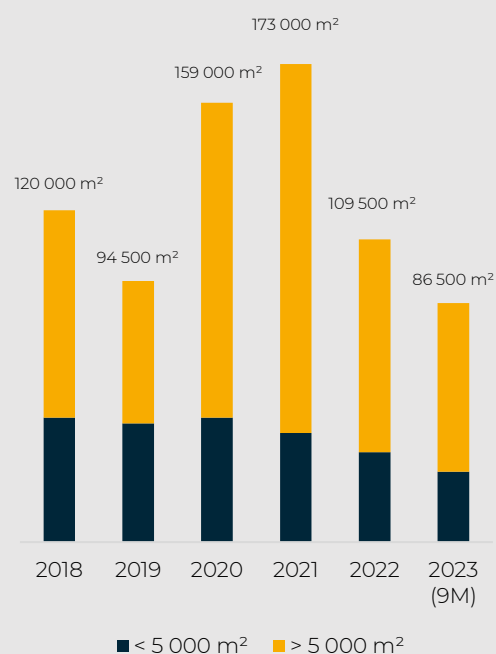
Ce rebond de l'activité transactionnelle a été rendu possible par le relatif desserrement des tensions à l'offre. Grâce à plusieurs libérations, l'offre disponible a plus que doublé en l'espace d'une année. À 58 500 m² (exclusivement de seconde main), elle demeure toutefois limitée.

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 48 et 60 €/m²/an HT HC.

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT DES LOCAUX

Source : OIEB traitement a'urba



CHIFFRES-CLÉS

DEMANDE PLACÉE DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

86 500 m²

En hausse de 121 % en un an (à période comparable)

Source : OIEB traitement a'urba

20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 000

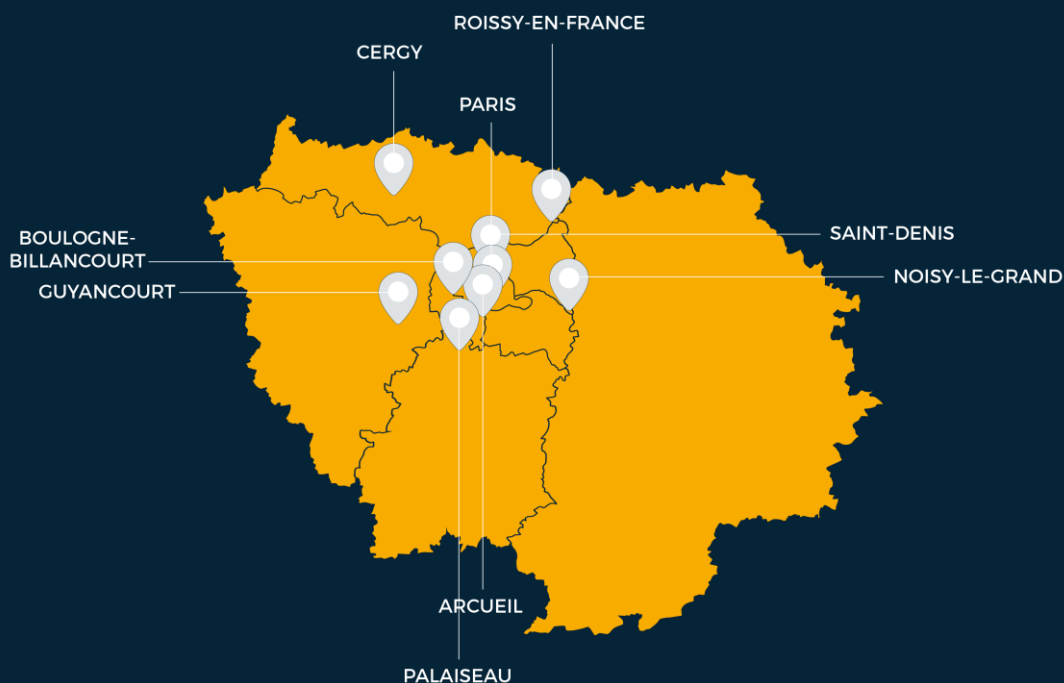
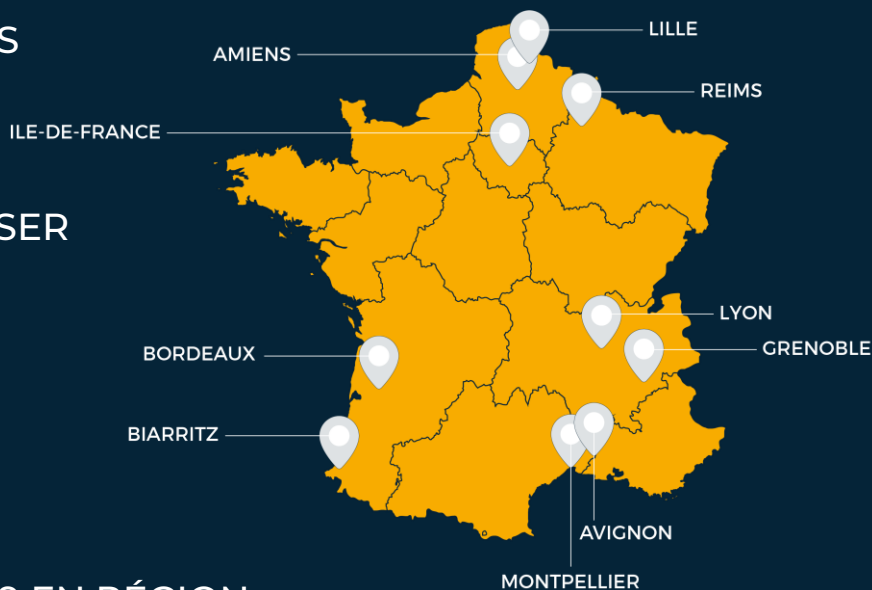
OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



LOUEZ
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX
VENDEZ, CÉDEZ
METTEZ EN (SOUS) LOCATION
INVESTISSEZ
FAITES GÉRER
AMÉNAGEZ

EVOLIS

www.evolis.fr

NOTRE ÉQUIPE



Arthur BARRET
MANAGER

06 69 92 43 59 | abarret@evolis.fr



COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

Quentin GRAFF
Directeur Études

Email : qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille

Email : erente@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication

Email : cplouviez@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication

Email : lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication

Email : dabdulpena@evolis.fr