



**ESSENTIEL IMMO**

**T1 2024**

*BORDEAUX*

**EVOLIS**

Conseil  
en immobilier  
d'entreprise

01 81 72 00 00  
evolis.fr



# 01

## L'actualité économique *En alerte face aux risques géopolitiques*

En dépit d'une série de nouvelles encourageantes pour le reste de l'année, le premier trimestre 2024 n'a pas totalement dissipé les craintes pesant sur l'économie française.

Constat liminaire : la croissance fait du sur place avec une industrie très faible et des services un peu plus vigoureux. Selon les dernières estimations de la Banque de France, le PIB français ne connaîtrait qu'une hausse de 0,2 % au premier trimestre. Les commentateurs les plus optimistes estiment que l'objectif de croissance de 1 % sur l'année 2024 reste encore possible, compte tenu de l'amélioration attendue au cours des prochains trimestres.

Premier point positif, le climat des affaires s'améliore. Les difficultés d'approvisionnement et les prix des matières premières observent une trajectoire baissière tandis que les problématiques liées au recrutement, bien que maintenues à un niveau encore élevé, amorcent leur détente (39 % des entreprises les mentionnent en mars, après 41 % en février).

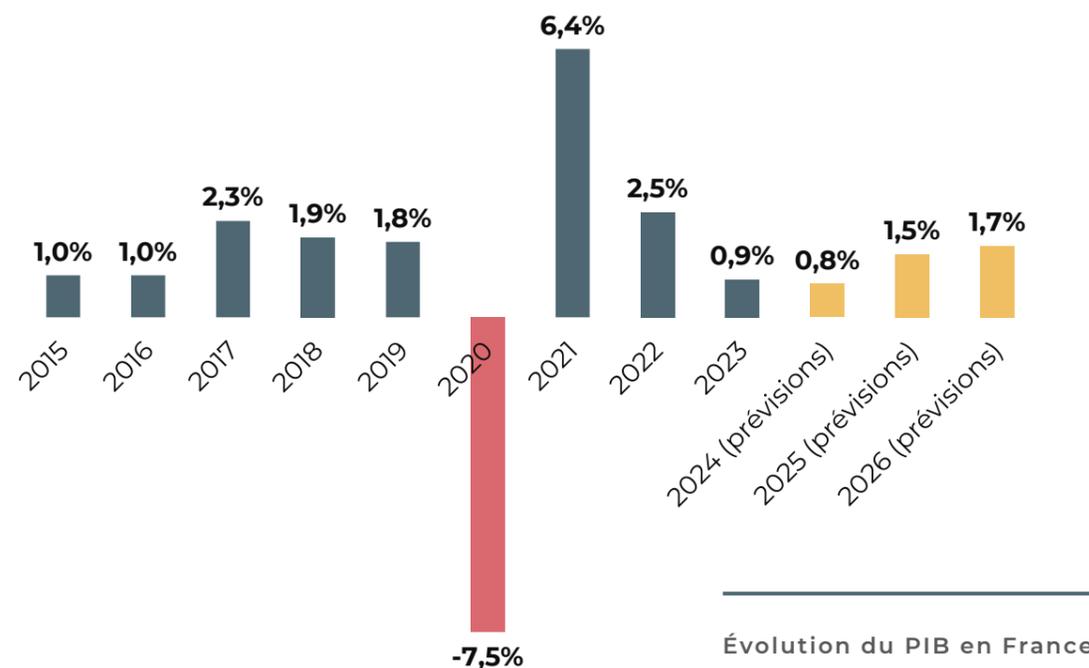
Dans l'ensemble des domaines, à l'exception notable du bâtiment, les enquêtes conjoncturelles de l'Insee laissent entrevoir un regain de confiance pour les prochains mois. Les chefs d'entreprise interrogés sont à la fois plus optimistes sur l'évolution de leurs carnets de commande et sur leurs perspectives d'activité.

Autre sujet d'interrogation majeur, la question de l'inflation n'est pas totalement réglée, bien qu'un ralentissement soit acté depuis plusieurs mois. En mars, la hausse des prix à la consommation a ralenti plus que prévu, à 2,3 % sur un an, après avoir baissé à 3 % en février. Selon l'Insee, ce ralentissement serait principalement imputable à la baisse du coût de l'énergie. Toutefois les prix restants élevés, les Français demeurent encore prudents dans leurs achats. Les acquisitions alimentaires et en biens manufacturés ont progressé de manière très limitée (respectivement de 0,8 % et de 0,5 %).

Signal très encourageant pour l'économie, le moral des ménages se redresse en mars. Moins tournés vers l'épargne, les consommateurs se projettent dans l'avenir et se disent prêts à envisager des achats plus importants. Dans sa dernière note de conjoncture, l'INSEE prévoit une hausse de la consommation de 0,3 % au premier trimestre.

En résumé, l'atonie actuelle de l'économie française s'accompagne d'un mouvement désinflationniste important depuis plusieurs trimestres. Une reprise modérée de la croissance est donc anticipée au cours des prochains trimestres.

Plusieurs inconnues pèsent néanmoins sur ces perspectives positives, à commencer par la persistance d'un contexte international chahuté. Les tensions géopolitiques, en particulier au Moyen-Orient, plongent les marchés financiers dans l'incertitude, comme en témoigne le décrochage des grandes bourses mondiales depuis le début avril. La crainte d'une nouvelle hausse du prix du pétrole qui viendrait retarder voire entraver le cycle attendu de la reprise, incite les économistes à la plus grande prudence pour 2024.



Sources  
BANQUE DE FRANCE, INSEE

### Chiffres-clés *(source INSEE)*

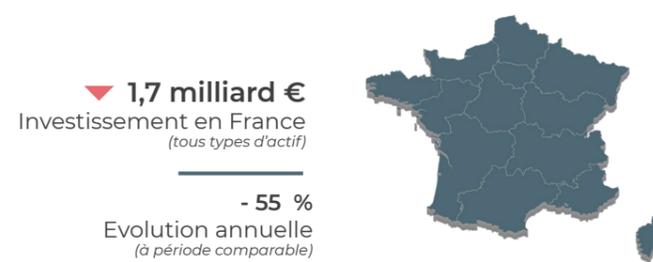
+ 0,1 %  
Évolution du PIB  
au T4 2023

+ 7,5 %  
Taux de chômage  
au T4 2023

+ 2,3 %  
Inflation  
Variation annuelle en mars 2024

98  
Climat des affaires  
Janvier 2024

Sources  
BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS



# 02

## L'investissement Toujours ankylosé

Dans la continuité de ses décisions du quatrième trimestre 2023, la Banque centrale européenne a privilégié au premier trimestre 2024 le statu quo en maintenant ses taux inchangés. Son principal taux directeur – le taux de dépôt – demeure ainsi à son plus haut niveau depuis la création de la zone Euro (4,00 %).

Cette situation provoque, après son reflux de décembre, une nouvelle hausse des taux de rendement obligataire : l'OAT à 10 ans atteint 2,924 % au 2 avril 2024 (+ 32,9 points de base en un trimestre). Conséquence logique de cette décompression, l'État a une nouvelle fois relevé les taux d'usure : celui des prêts compris entre 10 et 20 ans progresse trimestriellement de 12 points de base et s'établit à 6,13 %.

Ces contraintes monétaires continuent d'entraver le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) : seulement 1,7 milliard d'euros a été investi au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 dans l'Hexagone, un volume en recul annuel de 56 % et inférieur de 68 % à la moyenne quinquennale (à période comparable). Il s'agit même du plus mauvais démarrage du marché français depuis plus d'une décennie.

De manière significative, les grandes opérations supérieures à 100 millions d'euros ont quasiment disparu du paysage : seules deux transactions de cette envergure sont recensées au 1<sup>er</sup> trimestre contre six un an auparavant :

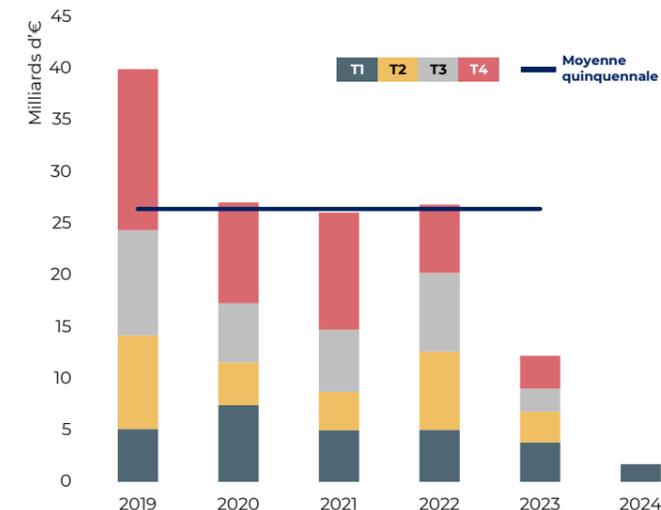
l'arbitrage au profit de PONTEGADEA de l'immeuble Grand Opéra dans le 9<sup>e</sup> arrondissement et l'acquisition en joint-venture par SOFIDY et KLÉPIERRE du centre commercial O'Parinor à Aulnay-sous-Bois. Cette dernière opération témoigne également de l'avancée de la phase de réajustement, parfois brutal, des valeurs que le marché traverse depuis maintenant plusieurs trimestres. Valorisé avant COVID jusqu'à 600 millions d'euros, cet actif s'est finalement échangé pour moins de 200 millions d'euros, soit à un taux de rendement supérieur à 10 %. Ainsi, si des divergences peuvent encore exister entre les attentes des vendeurs et les estimations des acquéreurs, de plus en plus d'acteurs tendent à s'accorder sur de nouvelles valeurs de marché, ou y sont contraints.

Ce consensus naissant couplé à l'annonce par la BCE d'une première baisse de ses taux directeurs en juin permet d'espérer un redémarrage progressif des investissements au cours du second semestre. Cette configuration laisserait envisager un atterrissage annuel supérieur à 10 milliards d'euros, et ce, en dépit de ce premier résultat trimestriel famélique.

Cependant, la prudence reste de mise. En effet, outre ces éléments conjoncturels, le marché reste soumis à un ensemble de défis structurels : la baisse de la collecte nette des fonds immobiliers se poursuit, la lutte contre l'artificialisation des sols et la raréfaction des réserves foncières s'intensifie, l'entrée en vigueur du PLU Bioclimatique à Paris est prévue pour 2025, le marché locatif des bureaux demeure orienté à la baisse dans les territoires périphériques, le secteur de la construction et de la promotion immobilière reste encore confronté à de nombreuses problématiques ...

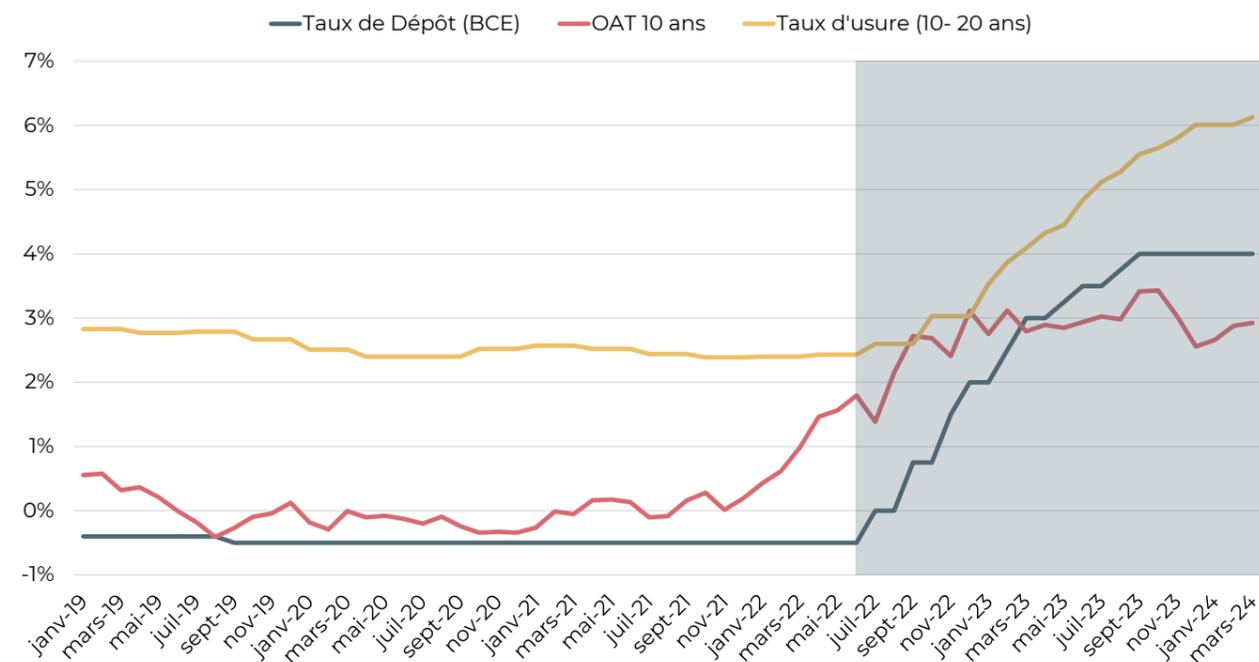
Tous ces sujets constituent autant de contraintes potentielles, défavorables à la bonne tenue du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.

Sources  
BCE, BDF, ASPIIM, IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des montants investis en France

Sources  
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des taux (à fin de période)

Sources  
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

BORDEAUX

▼ **33,4 millions €**  
Investissement  
en Nouvelle-Aquitaine  
*(tous types d'actif)*

**- 73 %**  
Évolution annuelle



# 03

## Nouvelle-Aquitaine

*Investissement : Un marché ralenti*

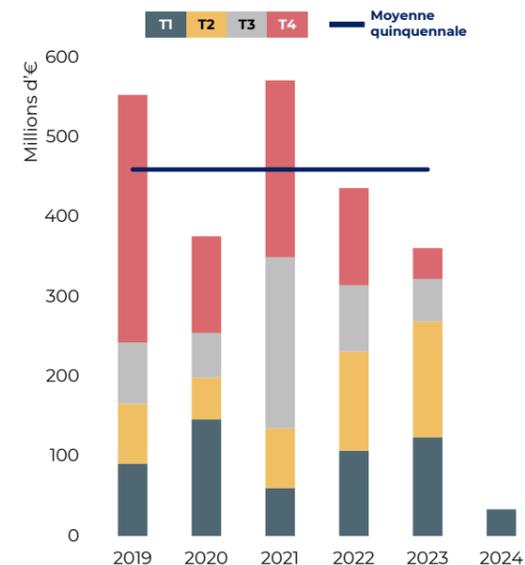
**Le marché de la région Nouvelle-Aquitaine n'échappe pas à ce ralentissement des investissements en immobilier d'entreprise : à peine 33,4 millions d'euros ont été engagés au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, un volume en régression annuelle de 73 % et également 68 % en-deçà de la moyenne quinquennale (à période comparable).**

Dans le détail, seules 3 opérations (d'un montant unitaire supérieur à 4 millions d'euros) ont été actées en ce début d'année.

L'arbitrage par KLEPIERRE au profit de BRADFORD AM du centre commercial Champ de Mars à Angoulême constitue la principale signature, représentant à elle seule 60 % des engagements néo-aquitains.

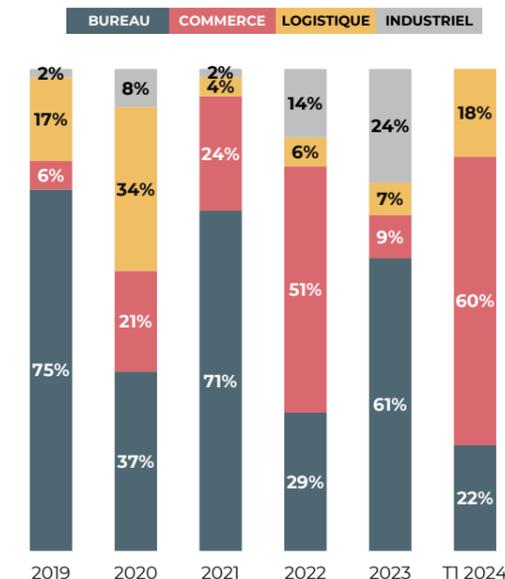
L'apathie du marché provoque une certaine inertie des taux de rendement : ils n'ont pas évolué depuis le trimestre précédent. Ainsi, le taux *prime* des bureaux situés au cœur de la métropole girondine affiche toujours 5,50 % quand le rendement des boutiques situées à des emplacements numéro 1 demeure à 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





# 04

## Le marché utilisateur (bureaux)

*Un ralentissement généralisé*

Après l'excellente dynamique enregistrée en 2023, le marché des bureaux dans la métropole bordelaise a fortement marqué le pas au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. En effet, selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), seules 47 transactions ont été actées en ce début d'année, soit un volume commercialisé de 24 000 m<sup>2</sup>. En comparaison avec le 1<sup>er</sup> trimestre 2023, ce résultat est en recul de 48 % en nombre et de 41 % en volume.

Ce fort repli est notable sur le marché de seconde main (- 38 % en un an) et plus encore sur celui de première main (hors opération en compte-propre) en baisse annuelle de 74 %, avec seulement 4 500 m<sup>2</sup> commercialisés

Le futur siège de 7 500 m<sup>2</sup> de la Mutuelle Sociale Agricole Gironde (MSA), situé dans le quartier Euratlantique constitue le seul compte-propre de ce premier trimestre, contre deux opérations d'un volume total de 4 000 m<sup>2</sup> un an auparavant.

Le ralentissement de l'activité transactionnelle affecte toutes les tranches de surfaces. Avec seulement 39 signatures et 8 500 m<sup>2</sup> transactés, le marché des petites surfaces (< 500 m<sup>2</sup>) accuse un retard annuel de l'ordre de 19 %. Ce recul est encore plus important sur les tranches supérieures. Avec une demande placée de 2 500 m<sup>2</sup>, le segment intermédiaire (500 – 1 000 m<sup>2</sup>) chute de 62 %.

Enfin, le marché des grandes transactions (> 1 000 m<sup>2</sup>) s'effondre : il n'enregistre que 3 signatures (hors CP), soit 5 500 m<sup>2</sup> (- 72 %).

Seul secteur à enregistrer une progression annuelle, Bordeaux Euratlantique concentre plus de 40 % du volume commercialisé en 2024, porté par la transaction d'envergure de la MSA.

À l'inverse, seulement 3 000 m<sup>2</sup> ont été transactés dans le quartier Bassins à Flot – Ravezies – Chartron alors même que ce secteur avait été la locomotive du marché girondin en 2023 (- 80 % à période comparable).

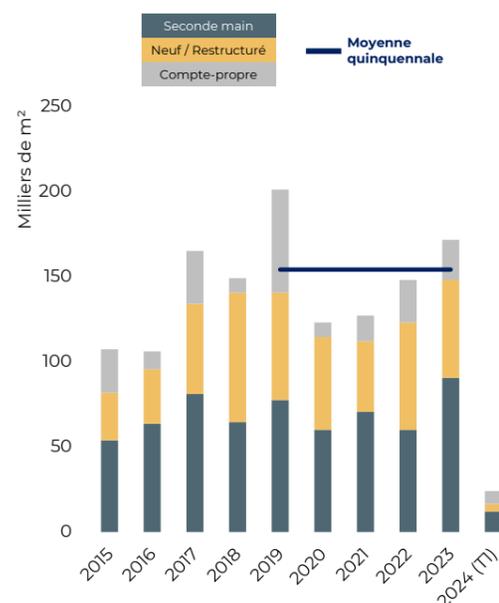
La tendance est identique dans le secteur de Mérignac, seules 11 transactions sont dénombrées, provoquant un repli annuel de plus de 60 % du volume commercialisé.

### Chiffres-clés au T1 2024

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

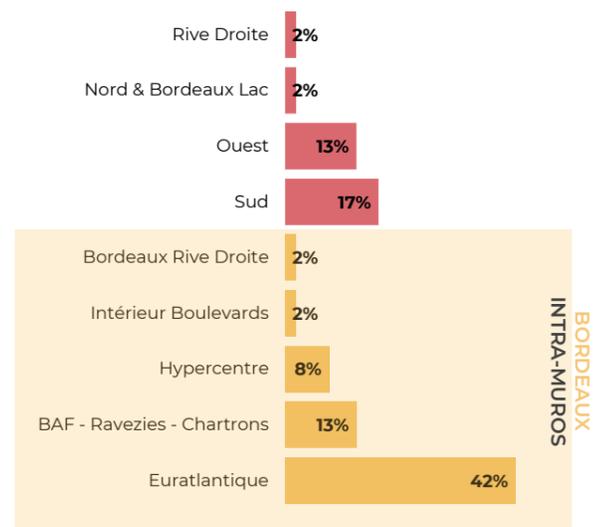
▼ **24 000 m<sup>2</sup> Demande placée**  
- 41 % en évolution annuelle

▲ **236 500 m<sup>2</sup> Offre immédiate**  
+ 13 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

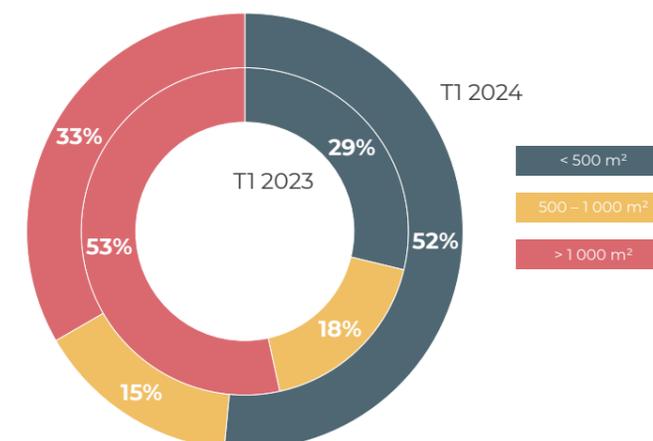


Répartition géographique de la demande placée

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

### Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.



## Les bureaux (suite)

Selon l'OIEB traitement a'urba, l'offre disponible sous 12 mois atteint 236 500 m<sup>2</sup> à la fin du premier trimestre 2024, un volume en progression annuelle de 13 %.

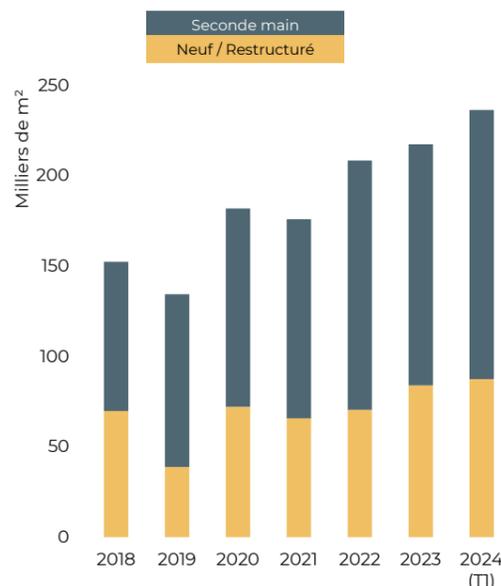
Grâce à un ensemble de livraisons significatives (actées ou à venir) dans les secteurs Ouest et Euratlantique, les disponibilités neuves progressent annuellement de 31 % pour atteindre 87 500 m<sup>2</sup>. Le manque de dynamisme de l'activité transactionnelle provoque également une légère croissance de l'offre de seconde main (+ 5%), soit 149 000 m<sup>2</sup>.

Dans l'hypercentre de Bordeaux, l'offre disponible reste limitée à 13 500 m<sup>2</sup>, ce qui provoque une nouvelle hausse des valeurs locatives de seconde main. Selon les données compilées par l'OIEB traitement a'urba, le loyer moyen à Bordeaux intramuros (Cœur Euratlantique inclus) progresse annuellement de 6 % et atteint 219 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Une augmentation similaire est enregistrée dans les secteurs périphériques (valeur moyenne à 136 €/m<sup>2</sup>/an HT HC).

Si le loyer moyen facial neuf en périphérie conserve une certaine stabilité (+ 2 % sur un an ; 155 €/m<sup>2</sup>/an HT HC) en adéquation avec les tendances identifiées en 2023, les valeurs de première main à Bordeaux intramuros repartent à la hausse après un exercice précédent marqué par une phase de correction des valeurs sous l'effet notamment de signatures prime à 280 €/m<sup>2</sup>/an. Ainsi, le loyer moyen neuf intramuros affiche une croissance annuelle de 6 %, à 222 €/m<sup>2</sup>/an.

En dépit de la progression des disponibilités, l'offre à l'acquisition demeure réduite. Dans ces conditions, les valeurs vénales restent élevées : dans le centre de Bordeaux, les bureaux neufs peuvent se vendre à plus de 5 000 €/m<sup>2</sup> HD quand les surfaces de seconde main se cèdent généralement entre 3 500 et 4 500 €/m<sup>2</sup> HD. En périphérie, le prix au m<sup>2</sup> pour des locaux de seconde main est plutôt compris entre 1 750 et 2 500 €/m<sup>2</sup> HD, et peut dépasser les 3 000 €/m<sup>2</sup> HD pour des surfaces neuves.

Sources :  
OIEB traitement a'urba, EVOLIS.



### Évolution de l'offre immédiate

Sources :  
OIEB traitement a'urba, EVOLIS.



**LOGISTIQUE**  
Aucune transaction logistique n'a été recensée dans la métropole girondine au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

# 05

## Le marché utilisateur (locaux d'activité)

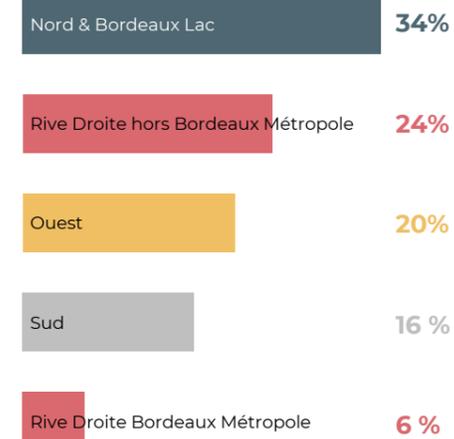
Des comptes-propres salvateurs

Selon les données publiées par l'OIEB traitement a'urba, 32 transactions ont été actées au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, soit 34 000 m<sup>2</sup> commercialisés.

Ce résultat a largement été soutenu par la finalisation de 3 opérations en compte-propre pour un total de 14 500 m<sup>2</sup> – dont la future usine de LAMSO de plus de 8 000 m<sup>2</sup> à Blanquefort. Le marché affiche ainsi une progression annuelle (à période comparable) de l'ordre de 8 %.

En dehors de ces signatures, la situation est radicalement différente : avec seulement 29 transactions contre une cinquantaine un an auparavant, le volume commercialisé hors compte-propre (CP) accuse un retard de 33 %. Ce recul affecte principalement les commercialisations neuves (- 60 % sur un an) et dans une moindre mesure, celles de seconde main (- 18 %).

Une seule opération d'envergure (hors CP) est recensée contre trois opérations > 2 000 m<sup>2</sup> à la même période l'an passé, soit un volume commercialisé 83 % inférieur. À l'autre extrémité du spectre, la demande placée < 500 m<sup>2</sup> est aussi à la peine : seulement 13 transactions ont été actées



### Répartition géographique de la demande placée

Sources :  
OIEB traitement a'urba, EVOLIS

### Chiffres-clés au T1 2024

Sources : OIEB traitement a'urba, EVOLIS.

▲ **34 000 m<sup>2</sup>**  
**Demande placée**  
+ 8 % en évolution annuelle

▲ **181 500 m<sup>2</sup>**  
**Offre immédiate**  
+ 25 % en évolution annuelle

contre 32 au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Seul le segment intermédiaire (500 – 2 000 m<sup>2</sup>) reste stable, avec 15 transactions pour 13 500 m<sup>2</sup> commercialisés.

Les secteurs Nord & Bordeaux Lac et Rive Droite hors Bordeaux Métropole concentrent près de 60 % de l'activité transactionnelle au cours de ce premier trimestre. Les comptes-propres de LAMSO et d'HERMES (sur plus de 5 000 m<sup>2</sup> à Loupes) participent pleinement à ce résultat. À l'inverse, les secteurs Ouest et Sud, traditionnels moteurs du marché bordelais, ne pèsent que pour 36 % de la demande placée.

Dans la continuité des derniers trimestres, l'offre disponible sous douze mois poursuit sa consolidation : les disponibilités ont progressé de 25 % annuellement pour atteindre 181 500 m<sup>2</sup>. Cette consolidation résulte essentiellement des futures livraisons : en un an, l'offre neuve a crû de près de 160 % et concentre désormais 30 % du stock. Avec 127 000 m<sup>2</sup> disponibles, les disponibilités de seconde main demeurent stables sur un an (+ 2 %). Ce phénomène de régénération qualitative du parc des locaux d'activités va permettre de réduire les tensions liées à la vacance, sans pour autant inverser durablement la configuration sous-offreuse du marché.

En dépit du renouvellement du parc, les surfaces présentées à l'acquisition demeurent rares et largement insuffisantes pour répondre aux demandes exprimées. Corrélées à l'augmentation des coûts 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 €/m<sup>2</sup> 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 75 et 105 €/m<sup>2</sup>/an HT HC quand le loyer des surfaces neuves avoisine les 120 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.

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



**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

**Denny ABDUL PEÑA**  
Chargé de communication  
Email: dabdulpena@evolis.fr

ESSENTIEL IMMO

—

**EVOLIS**

**T1 2024**