immprove

Conseil
en immobilier
d'entreprise

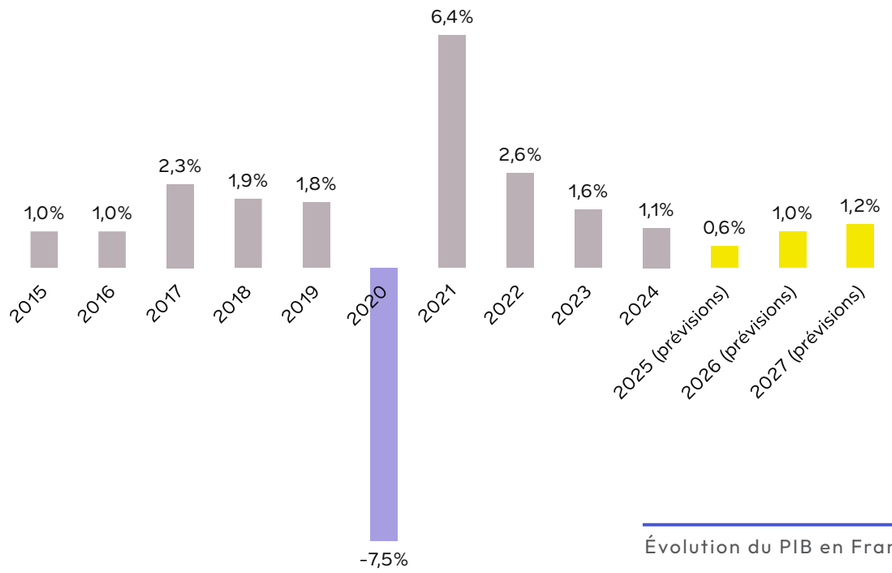
01 81 72 00 00
immprove.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

BORDEAUX

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

S1 2025



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

01

L'actualité économique

Une conjoncture toujours sous tension

Le deuxième trimestre s'est ouvert sur une nouvelle période d'incertitudes à la suite de l'annonce par Donald Trump d'une politique douanière à l'encontre du reste du globe, politique mise en suspens pendant 90 jours pour une majorité des pays, dont l'Union européenne.

Si cette trêve a permis de rassurer les marchés financiers, la conjoncture économique mondiale ne s'est pas éclaircie pour autant : au matin du 11 juillet, l'Union européenne demeure dans l'attente de la politique finale d'application de ces droits de douane, et ce, en dépit de plusieurs mois de négociations entre les deux administrations.

Malgré ce manque de visibilité, aggravé par de nouvelles tensions géopolitiques au Moyen-Orient, la Banque centrale européenne a poursuivi sa politique d'assouplissement monétaire en abaissant successivement ses taux directeurs en avril puis en juin. En l'espace de douze mois, le taux de dépôt s'est ainsi contracté de 175 points de base pour atteindre 2,00 % à la fin de ce premier semestre. Conjointement à cette décision européenne, la Banque de France a procédé à une baisse des taux d'usure. Ainsi, pour le troisième trimestre 2025, le taux pour les prêts de plus de 20 ans affiche 5,08 %, soit un repli annuel de 108 points de base. Ces décisions constituent un signal positif pour les entreprises en leur facilitant les conditions d'accès aux crédits.

En dépit de l'indéniable amélioration de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à un nombre élevé d'aléas économiques et politiques, au premier rang desquels figure la dette publique après que cette dernière a atteint un niveau record à 114 % du PIB. Dans ces conditions, l'OAT à 10 ans demeure fortement volatile (de 3,16 % fin avril à 3,27 % fin juin) et enregistre même une nouvelle hausse début juillet pour atteindre 3,43 % au 11 juillet.

Ces fluctuations, reflets des turbulences que traverse actuellement la France, se traduisent par une nouvelle perte de confiance des chefs d'entreprises : l'indicateur du climat des affaires atteint 96,1 points en juin, un niveau en baisse de 0,5 point par rapport à mars. Cette morosité se retrouve également dans le nombre toujours élevé de défaillances d'entreprises (66 954 pour le mois de mai 2025, en hausse annuelle de 9,1 %), ou encore dans la rechute de la confiance des ménages.

Si quelques indicateurs positifs subsistent à l'image de la légère contraction du taux de chômage (7,4 % au T1 2025, - 10 points de base sur un an), ce nouvel assombrissement de la conjoncture économique française a conduit la Banque de France à abaisser ses prévisions de croissance annuelle : le PIB ne progresserait que de 0,6 % en 2025.

Ces prévisions demeurent soumises à l'évolution des tensions économiques et géopolitiques mondiales et pourraient donc être à nouveau dégradées.

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE, BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES ECHOS, IMMPROVE

Chiffres-clés
source INSEE

▼ + 7,4 %
Taux de chômage
au T1 2025

▲ + 1,0 %
Indice des prix à la consommation
Variation annuelle en juin 2025

▼ 88
Confiance des ménages
Juin 2025

▼ 96,1
Climat des affaires
Juin 2025

S1 2025

▲ 5,75 milliards €
Investissement en France
(tous types d'actif)

+ 30 %
Evolution annuelle

02

L'investissement en France

Freiner pour mieux repartir ?

Après un premier trimestre en progression sous l'impulsion de plusieurs opérations d'exception, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) retombe à son étiage : seulement 2,21 milliards d'euros ont été investis en France au cours du deuxième trimestre 2025.

Sur l'ensemble du premier semestre, les engagements atteignent 5,75 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 30 % (à période comparable). Ce dernier demeure toutefois 35 % sous la moyenne quinquennale, témoignant ainsi d'une conjoncture économique toujours dégradée.

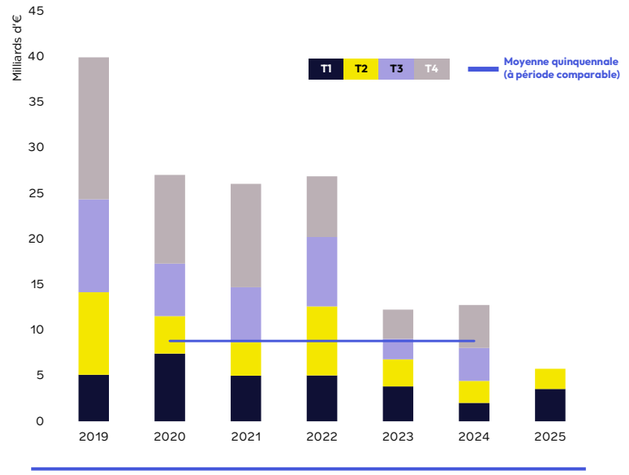
Si le premier trimestre avait été marqué par trois signatures supérieures à 200 millions d'euros (acquisition partielle du portefeuille KERING, Tour Trinity à la Défense et participation minoritaire au sein du centre commercial Westfield Forum des Halles), l'acquisition de l'immeuble Renaissance (32 rue François 1er dans le 8e arrondissement de la capitale) par l'URSSAF auprès d'ARDIAN constitue la seule transaction d'une telle envergure actée au deuxième trimestre.

Seulement deux autres arbitrages affichent un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros : le centre commercial Saint-Genis 2 (Rhône), repris par MERCIALYS et un portefeuille logistique de près de 97 000 m² acquis par AEW. Sur l'ensemble du premier semestre, les dix opérations de plus de 100 millions d'euros totalisent 2,5 milliards d'euros, un volume en hausse annuelle de 88 % mais 35 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Sur les tranches inférieures, les performances sont plus négatives. Ainsi, les montants engagés dans des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros accusent un repli annuel de 20 % (soit 534 millions d'euros investis) et sont 65 % sous la moyenne quinquennale. L'orientation est similaire pour les petites opérations (< 20 millions d'euros) : elles baissent annuellement de 19 % (985 millions d'euros) mais sont surtout 74 % sous la moyenne. Enfin, si les engagements effectués sur la tranche intermédiaire (20 – 50 millions d'euros) affichent une croissance annuelle de 43 % (1,7 milliard d'euros), ils demeurent 13 % sous la moyenne de long terme.

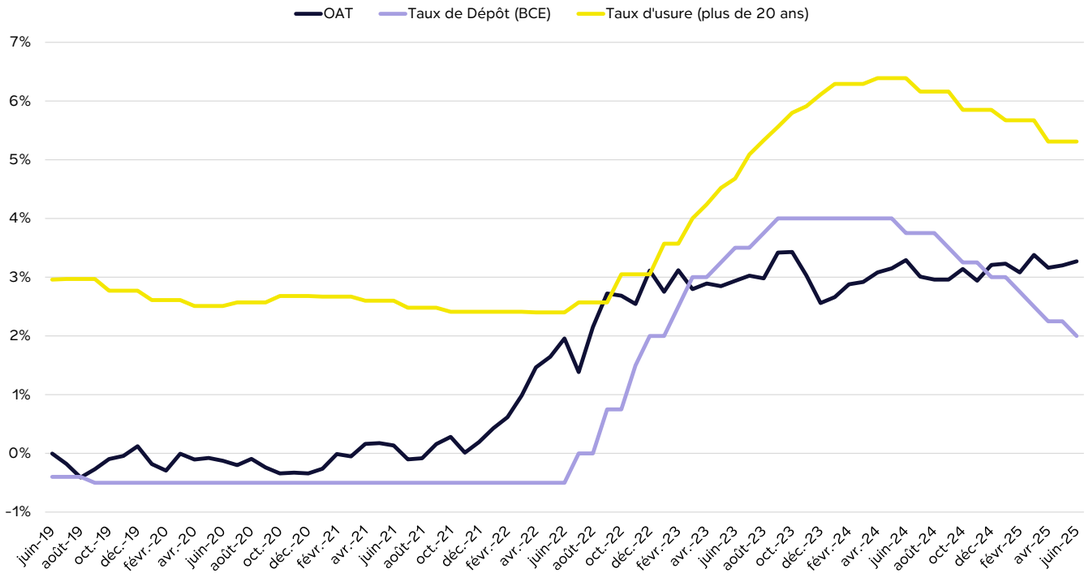
En dépit de ce deuxième trimestre décevant, les perspectives pour le second semestre sont moins moroses qu'elles n'y paraissent. En effet, plusieurs opérations majeures sont d'ores et déjà sous promesse ou à des stades avancés de négociation et devraient être conclues avant la fin de l'année. En outre, de plus en plus d'acteurs institutionnels font leur retour sur le marché, et ce, tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage, soit autant de signaux encourageants quant à une reprise progressive de l'activité.

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

82 millions €
Investissement dans la région Nouvelle-Aquitaine
(tous types d'actif)

- 19 %
Evolution annuelle
Sources : IMMOSTAT, IMMPROVE.

03

L'investissement en région Nouvelle-Aquitaine

Des investisseurs toujours prudents

Après un premier trimestre déjà faiblement animé, le marché de l'investissement en Nouvelle-Aquitaine marque une nouvelle fois le pas : seulement 25 millions d'euros ont été engagés au cours des trois derniers mois.
Depuis le début de l'année, l'investissement régional atteint 82 millions d'euros, un volume en repli annuel de 19 % mais surtout 56 % en-deçà de la moyenne quinquennale (à période comparable).

Ce fort ralentissement s'explique notamment par l'absence d'opération d'envergure : aucune transaction supérieure à 25 millions d'euros n'a été recensée. L'acquisition du centre commercial Les Cordeliers, situé à Poitiers, par des investisseurs privés auprès de TRISTAN CAPITAL PARTNERS demeure la principale signature de ce premier semestre.

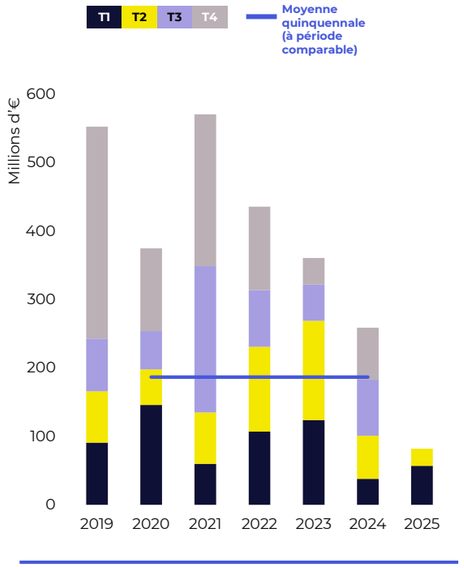
Deux autres arbitrages de locaux commerciaux de moindre importance ont également été actés et permettent au commerce de concentrer 42 % des investissements, soit 34 millions d'euros (-38 % par rapport à la moyenne quinquennale à période comparable).

La cession d'un actif tertiaire à Mérignac pour 20 millions d'euros constitue la signature la plus importante du deuxième trimestre et permet aux bureaux de capter 30 % des montants échangés en Nouvelle-Aquitaine, soit 25 millions d'euros (-70 %). En outre, il convient également de rappeler que certains actifs ont été cédés dans le cadre de portefeuilles nationaux, à l'image de l'arbitrage du portefeuille Synaps par MIDI 2I au profit de RADIUS GLOBAL INFRASTRUCTURES (comprenant un centre téléphonique d'ORANGE à Guéret).

Seules une opération industrielle et une transaction logistique ont été actées depuis le début de l'année. Il s'agit de la vente en l'état final d'achèvement d'un bâtiment au Haillan pour 18 millions d'euros et de l'arbitrage d'un entrepôt de 5 200 m² à Artigues-près-Bordeaux par le GROUPE LACROIX en faveur de RIVAGE AM pour environ 5 millions d'euros. Ces deux signatures permettent aux actifs industriels et logistiques de concentrer 28 % des sommes investies, soit 23 millions d'euros (-52 %).

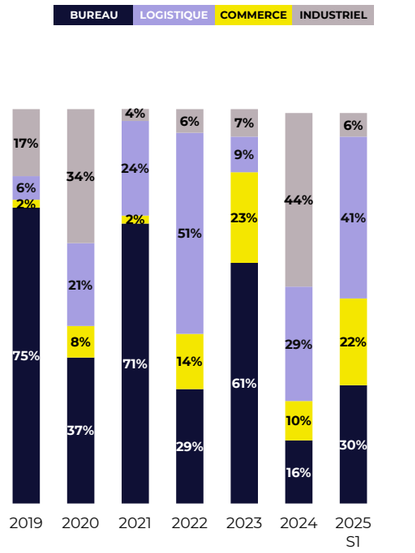
Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE

La faible activité du marché de l'investissement provoque une certaine stabilité des taux de rendement. À Bordeaux, le taux *prime* des bureaux demeure inchangé à 5,50 %, tandis que le *yield* des boutiques les mieux situées poursuit sa correction pour également atteindre 5,50 %. Les locaux industriels s'arbitrent à des taux généralement compris entre 7,50 et 9,00 %.



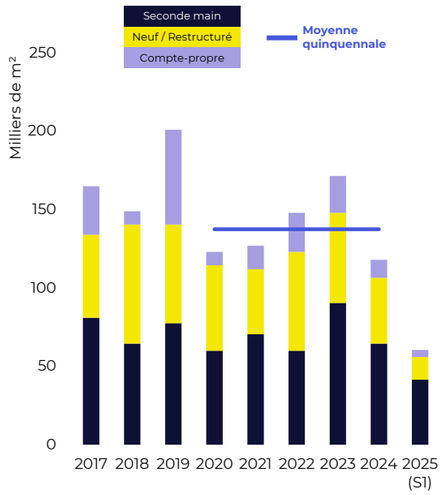
Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



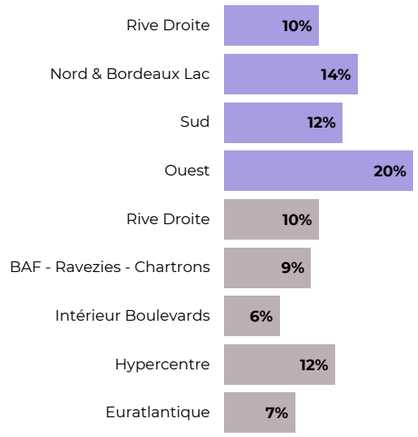
Répartition par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources
OIEB traitement a'urba, IMMPROVE



Répartition géographique de la demande placée

Sources
OIEB traitement a'urba, IMMPROVE

04

Bureaux : le marché utilisateur

Des quartiers centraux dynamiques

Selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), 136 signatures ont été réalisées au premier semestre 2025, soit 16 de plus qu'à la même période l'an passé. Ces transactions totalisent 60 500 m², un volume en progression annuelle de 10 % et également 12 % supérieur à la moyenne quinquennale (à période comparable).

Dans la continuité du premier trimestre, les surfaces de seconde main demeurent le principal moteur de l'activité transactionnelle : 41 500 m² ont été commercialisés, en hausse annuelle de 28 %. À l'inverse, les transactions neuves accusent un léger repli avec seulement 14 500 m² commercialisés contre 15 000 m² au premier semestre 2024. Enfin, le futur siège régional de SMABTP de 4 500 m² à Bruges est la seule opération en compte-propre du premier semestre, soit un volume en repli annuel de 40 %.

En dépit de ce recul des commercialisations en compte-propre, le segment des grandes surfaces (> 1 000 m²) enregistre 13 transactions et progresse annuellement de 6 %, soit 26 500 m² commercialisés. Sur le segment intermédiaire (500 – 1 000 m²), cette hausse est encore plus marquée : + 65 % (25 signatures ; 16 500 m²). A contrario, la demande placée des petites surfaces (< 500 m²) se contracte annuellement de 13 % (17 500 m²), et ce, en dépit d'un nombre de transactions en hausse (98 contre 94 un an auparavant).

La demande placée dans les différents quartiers de Bordeaux Intramuros (hors Euratlantique) atteint 22 000 m², soit 36 % des commercialisations de l'ensemble de la métropole et près de 40 % des signatures en nombre. Cette performance confirme la forte appétence des utilisateurs pour les quartiers les plus centraux, une tendance illustrée également par le leadership de l'hypercentre bordelais qui concentre 27 signatures, soit 7 000 m². Avec 12 000 m² commercialisés, le secteur Ouest, constitué autour du pôle tertiaire de l'aéroport de Mérignac, se positionne comme le second marché le plus dynamique en 2025. Enfin, le compte-propre de SMABTP permet au secteur Nord & Bordeaux Lac de ravir la troisième place.

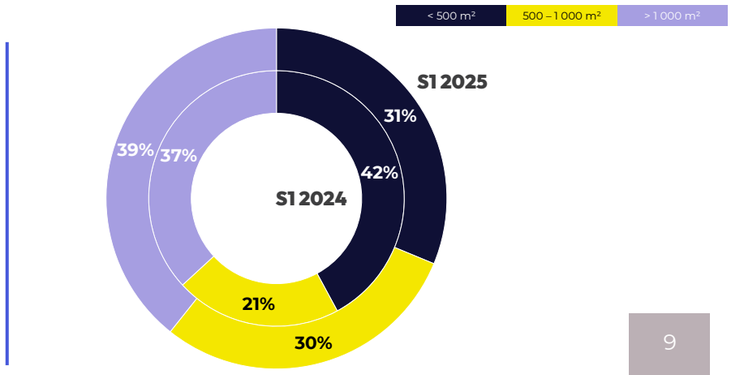
Selon l'OIEB traitement a'urba, 269 000 m² sont disponibles sous un an, un stock relativement stable sur un an (+ 1 %). Toutefois, il est intéressant de noter que le bon dynamisme de ce premier semestre provoque un léger tassement semestriel (-4 % par rapport au niveau du T4 2024). Les surfaces neuves représentent 34 % de l'offre disponible, soit 91 000 m², un volume en repli annuel de 6 %. À l'inverse, l'offre de seconde main croît de 5 % et atteint 178 000 m².

Chiffres-clés au S1 2025

(sources OIEB traitement a'urba, IMMPROVE)

▲ 60 500 m²
Demande placée
+ 10 % en évolution annuelle

▲ 269 000 m²
Offre immédiate
+ 1 % en évolution annuelle



Répartition de la demande placée par tranche de surface

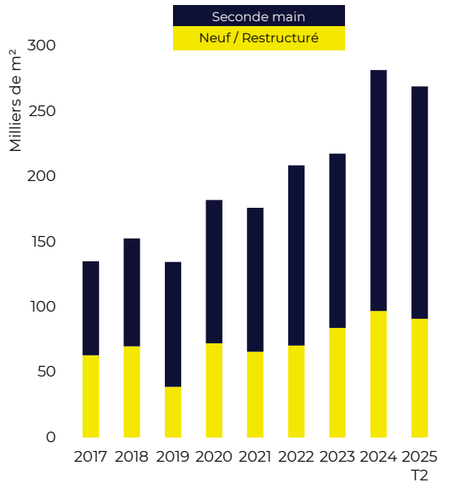
Sources
OIEB traitement a'urba, IMMPROVE

Les bureaux (suite)

Géographiquement, les secteurs Bordeaux Intramuros (75 500 m² ; + 9 % sur un an), Ouest (71 000 m² ; -5 %), Euratlantique (49 000 m² ; -12 %) et Sud (43 500 m², stable sur un an) constituent les principaux réservoirs de la métropole girondine. L'offre neuve est encore plus concentrée : les quartiers Euratlantique (38 000 m²), Bassins à Flot – Ravezies – Chartrons (14 500 m²) et le secteur Ouest (25 000 m²) représentent 85 % des disponibilités de première main.

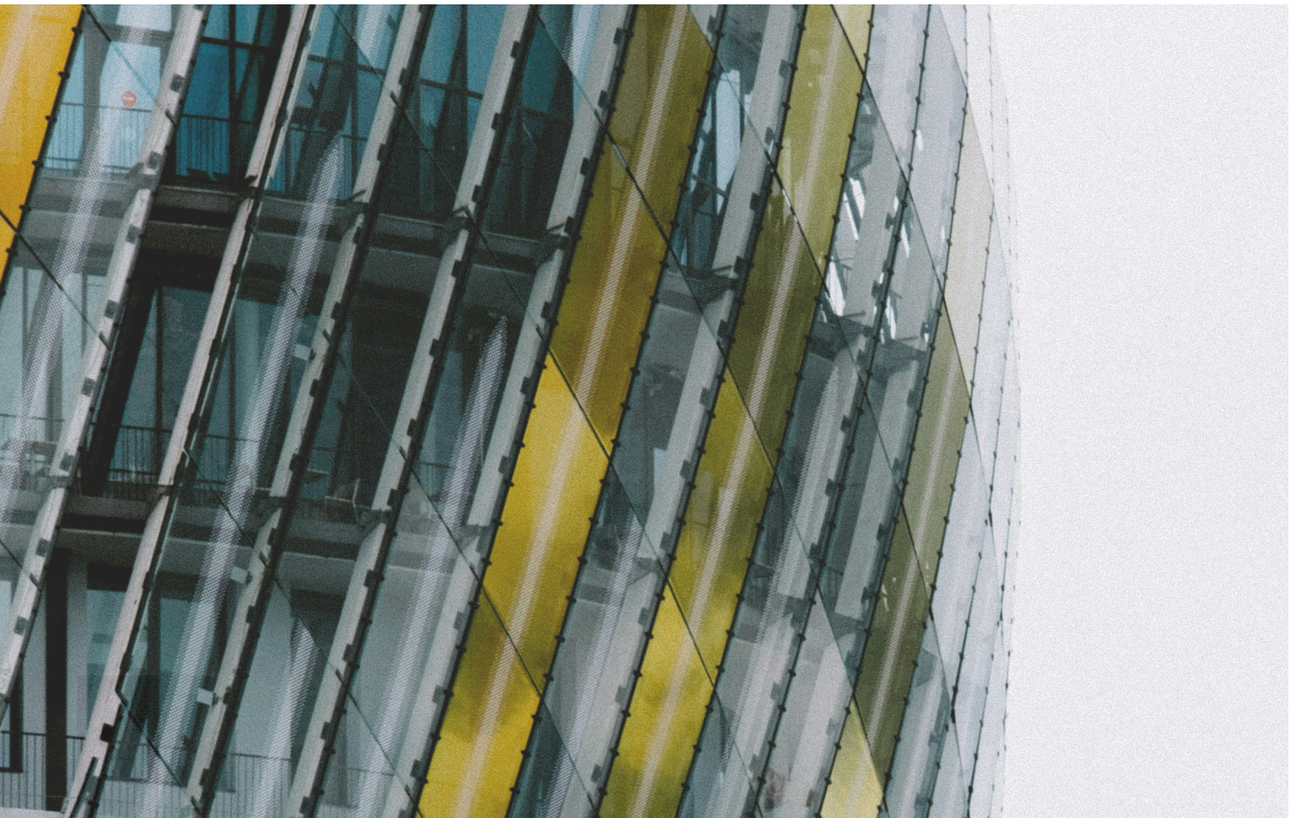
En dépit de cette progression des disponibilités, le marché intramuros demeure tendu comme en témoigne son taux de vacance de seulement 5,6 %. Cette configuration de marché provoque une légère hausse annuelle du loyer moyen neuf (234 €/m²/an HT HC ; + 2 %) quand les valeurs locatives de seconde main sont relativement stables avec une moyenne à 228 €/m²/an HT HC. Dans les secteurs périphériques, la tendance est similaire : progression du loyer moyen de première main (164 €/m²/an HT HC ; + 4 %) et stabilité des valeurs de seconde main (141 €/m²/an HT HC).

Sources
OIEB traitement a'urba, IMMPROVE



Évolution de l'offre immédiate

Sources
OIEB traitement a'urba, IMMPROVE



05

Locaux d'activités : marché utilisateur

Les grands projets boostent l'activité

Toujours selon les données publiées par l'OIEB traitement a'urba, le marché bordelais des locaux d'activités enregistre 79 signatures depuis le début de l'année. Ces dernières cumulent 108 500 m² commercialisés, un volume en forte progression annuelle, de l'ordre de 42 %. Rapportée à la moyenne quinquennale, cette progression est encore plus importante, de l'ordre de 46 % (à période comparable).

Cette performance exceptionnelle est notamment le fruit du fort dynamisme des comptes-propres : 11 opérations de ce type ont été actées au premier semestre 2025, soit 47 000 m² (+ 169 % sur un an). Le futur bâtiment de près de 30 000 m² de LISEA à Marcheprime demeure la principale signature de l'année. Hors compte-propre, le marché présente deux visages : les commercialisations neuves ralentissent fortement (-71 % soit 4 500 m²) alors que le marché de second main est particulièrement dynamique (+ 31 % ; 57 000 m²).

Porté par l'opération XXL de LISEA, le secteur Sud pèse pour 42 % de la demande placée, soit 45 500 m² (contre seulement 22 000 m² au S1 2024). Avec 29 signatures, le secteur Ouest a été le plus actif en nombre et concentre 27 % des commercialisations, soit 30 000 m² (+ 131 % sur un an). Après un premier trimestre en demi-teinte, le secteur Nord & Bordeaux Lac retrouve des couleurs, grâce aux comptes-propres de PAROT et CMP COMPOSITES, et représente 15 % du volume commercialisé, soit 16 000 m² (+ 10 %).

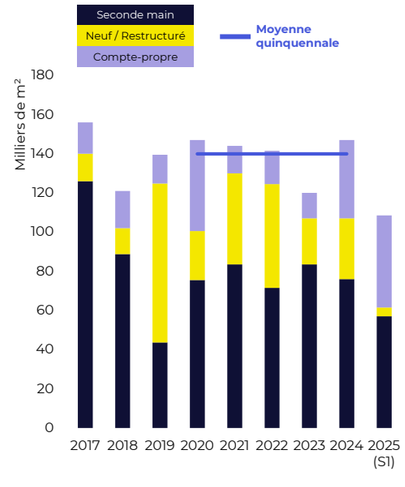
Hors compte-propre, le marché bordelais est majoritairement animé par des PME-PMI à la recherche de petites surfaces : les 60 transactions de moins de 1 000 m² représentent 23 000 m², un volume néanmoins en baisse annuelle de 23 %. A l'inverse, la tendance est positive pour les tranches supérieures : le segment intermédiaire enregistre 11 transactions, soit 16 500 m² commercialisés (+ 22 %), tandis que les 7 grandes signatures (> 2 000 m²) cumulent 22 000 m², en hausse annuelle de 52 %, et ce, en l'absence d'opération (hors CP) de plus de 5 000 m².

Toujours selon l'OIEB traitement a'urba, 204 000 m² sont disponibles à un an en fin de période. En comparaison avec son niveau du premier semestre 2024, ce réservoir progresse de 10 %. Il convient toutefois de noter un léger tassement trimestriel des disponibilités (-2 %) et de rappeler que l'offre reste restreinte. En effet, le délai théorique d'écoulement est à peine supérieur à une année de transactions au rythme actuel de commercialisation.

L'offre disponible est essentiellement composée de locaux de seconde main (157 500 m², + 10 % sur un an) : seulement 46 500 m² neufs sont présentés sous douze mois, un volume en légère hausse annuelle, de l'ordre de 8 %. Avec 52 500 m² disponibles, le secteur Ouest constitue le marché le plus offreur devant les secteurs Rive Droite Bordeaux Métropole (45 000 m²) et Sud (43 500 m²).

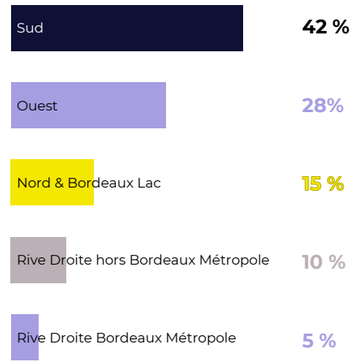
Dans cette configuration de marché, les valeurs locatives demeurent élevées : les locaux industriels de seconde main se louent en moyenne à 89 €/m²/an HT HC quand le loyer moyen neuf tangente les 100 €/m²/an HT HC. Après avoir connu un pic en 2024, les valeurs vénales se tassent légèrement mais restent à un niveau historiquement élevé : les locaux d'activités neufs se cèdent généralement entre 1 300 et 1 500 €/m² HD quand les locaux de seconde main se vendent entre 1 100 et 1 400 €/m² HD.

Sources :
OIEB traitement a'urba, IMMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources :
OIEB traitement a'urba, IMMPROVE.



Répartition géographique de la demande placée

Sources :
OIEB traitement a'urba, IMMPROVE

+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

17 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 8 EN RÉGION

6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES

- **AGENCE**
- **CAPITAL MARKETS**
- **CORPORATE SERVICES**
- **COMMERCE**
- **GESTION LOCATIVE**
- **CONSEIL UTILISATEURS**

immprove

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@immprove.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@immprove.fr

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

Léa MAZZA
Chargée de Marketing & Communication
Email: lmazza@immprove.fr

© 2025 IMMPROVE. TOUS DROITS RESERVES.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

BORDEAUX
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

S1 2025

improve