



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

BORDEAUX

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T3 2025

01

L'actualité économique

Tributaire des aléas politiques

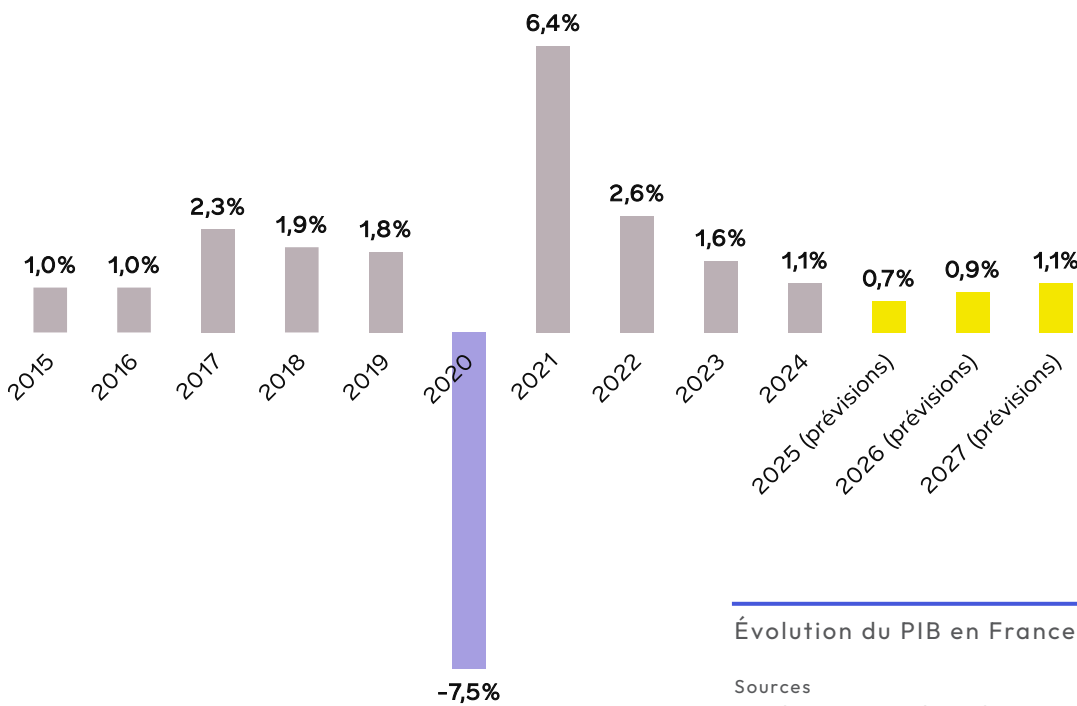
La signature fin juillet d'un accord entre les États-Unis et l'Union européenne sur les droits de douane a dissipé le spectre d'une guerre commerciale transatlantique. L'instauration d'un taux de 15 % sur l'importation de la majorité des produits européens - au lieu des 30 % initialement annoncés par Donald Trump - a permis de limiter les conséquences néfastes d'une telle politique.

Fin septembre, la Banque centrale européenne (BCE) a ainsi annoncé que les tarifs douaniers n'ont, pour le moment, eu qu'un impact très modéré sur la croissance et l'inflation. Cette dernière reste toutefois sous haute surveillance : après avoir progressé de 2,0 % sur un an en août, elle a augmenté de 2,2 % en septembre dans la zone Euro.

Dans ces conditions, la BCE a choisi de maintenir ses taux directeurs inchangés en ce troisième trimestre : le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-150 points de base sur un an). Selon les déclarations de la

présidente de l'institution monétaire, cette décision se justifie par la nécessité de conserver une certaine agilité pour répondre à une éventuelle nouvelle dégradation de la conjoncture européenne. La BCE reste cependant confiante quant à la capacité de l'économie européenne de maintenir l'inflation sous la cible des 2 % d'ici la fin de l'année.

À rebours de ce relatif statu quo européen, la situation française semble plus enlisée que jamais. En effet, la volonté de François Bayrou d'engager la confiance de son gouvernement devant l'Assemblée nationale



a provoqué une nouvelle envolée du rendement des obligations d'État. Début septembre, les obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans ont ainsi culminé à 3,62 %, un taux qui n'avait pas été atteint depuis 2011, en plein cœur de la crise de la dette européenne. À la suite de la chute du gouvernement, l'OAT est resté à un niveau élevé tout au long du mois de septembre. Témoin de ce manque de confiance des marchés, l'agence de notation Fitch a dégradé sa note à A+, perdant pour la toute première fois son statut de double A.

Cette nouvelle phase de turbulences et d'instabilité politiques impacte directement la confiance des ménages. En septembre, l'indicateur synthétique s'établit à 88, en baisse annuelle de 8 points. Les entreprises sont aussi affectées : l'indicateur du climat des affaires se contracte à 95,9 en septembre, en baisse annuelle de 1,5 point. Le dernier baromètre consacré au financement des entreprises de taille intermédiaire (ETI) témoigne de cette conjoncture incertaine : près d'un tiers des ETI interrogées estime que l'instabilité politique a fortement affecté l'activité et plus de 40 % a d'ores et déjà arrêté, suspendu ou réorienté des projets d'investissements ou de créations d'emplois en France du fait de ces incertitudes.

Cette tendance se retrouve également dans l'évolution du taux de chômage en France (hors Mayotte) : au deuxième trimestre 2025, il atteint 7,5 %, en hausse annuelle de 20 points de base. Avec plus de 67 600 défaillances d'entreprises enregistrées sur les douze derniers mois (septembre 2024 - août 2025), le nombre de défaillances reste à un niveau préoccupant, en hausse annuelle de 6,5 % et près de 14 % supérieur à la moyenne de longue période (2010-2019).

La fin d'année apparaît plus que jamais sous tension. La démission soudaine de Sébastien Lecornu au matin du 6 octobre puis sa nouvelle nomination au poste de premier ministre au soir du 10 octobre illustre pleinement la crise politique dans laquelle se trouve la France. Par conséquent, les projections macroéconomiques pourraient rapidement connaître de nouvelles dégradations, en particulier si les épineux dossiers du budget et de la dette se retrouvaient dans l'impasse, faute de majorité à l'Assemblée.

En dépit de cet assombrissement de la conjoncture française, la Banque de France a procédé à une nouvelle baisse du taux d'usure des prêts compris entre 10 et 20 ans. À 4,71 %, il se replie annuellement de 132 points de base. Par ailleurs, elle a légèrement amélioré ses projections de croissance pour l'année 2025, à + 0,7 % (contre + 0,6 % précédemment), grâce à une performance au premier semestre finalement supérieure aux premières estimations. *A contrario*, l'institution a abaissé de 10 points de base ses prévisions pour les années 2026 et 2027, à respectivement 0,9 % et 1,1 %.

Les entreprises se montrent également résilientes dans cet environnement nébuleux : toujours selon de le baromètre consacré au financement des ETI, les deux tiers des entreprises interrogées ont mené au moins un projet de croissance organique en 2025. Autre indicateur de la bonne capacité d'adaptation des entreprises, l'encours des crédits alloués à l'investissement des sociétés non financières continue de progresser (+ 3,9 % de croissance annuel en août). Certains secteurs d'activités et certaines entreprises font même mieux que résister en cette période incertaine à l'instar d'AIRBUS qui vient d'annoncer l'extension sur 18 hectares de son site toulousain pour répondre à la croissance des commandes ou encore de MISTRAL AI qui est devenu en septembre la première décacorne française avec une valorisation de 14 milliards de dollars.

Cette résilience des entreprises se traduit également sur les marchés immobiliers. Au prix d'un allongement des délais de commercialisation et d'une exigence renforcée des utilisateurs (équilibre économique, offre servicielle de qualité, centralité), de nombreuses entreprises maintiennent leurs projets immobiliers.

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE, BANQUE DE FRANCE, INSEE, MOUVEMENT DES ENTREPRISES DE TAILLE INTERMEDIAIRE, BANQUE PALATINE, LES ECHOS, IMPROVE

Chiffres-clés
source INSEE

+ 7,5 %
▲ Taux de chômage
au T2 2025

+ 1,2 %
▲ Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en septembre 2025

88
▼ Confiance des ménages
Septembre 2025

95,9
▼ Climat des affaires
Septembre 2025

02

L'investissement en France

Un atterrissage encore incertain

Dans la continuité du deuxième trimestre, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) demeure impacté par la dégradation de la conjoncture politique et économique : 2,66 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du troisième trimestre 2025. Depuis le 1^{er} janvier, l'engagement national atteint 8,68 milliards d'euros, un montant en progression annuelle de 7 % (à période comparable).

Cette hausse doit toutefois être nuancée en rappelant la finalisation au premier trimestre 2025 de trois opérations de très grande envergure (portefeuille KERING, Tour Trinity et centre commercial Westfield Forum des Halles). Rapportées à la moyenne quinquennale (à périmètre constant), les sommes investies en 2025 accusent un repli important, de l'ordre de 37 %.

Après les trois grandes signatures du premier trimestre et l'acquisition au deuxième trimestre de l'immeuble Renaissance (Paris 8) par l'URSSAF, le marché enregistre un cinquième deal de plus de 200 millions d'euros avec l'arbitrage de l'immeuble tertiaire Solstys (19 rue de Vienne, Paris 8) par DEKA IMMOBILIER au profit de GECINA pour plus de 430 millions d'euros. Outre cette signature, seules deux autres opérations dépassent les 100 millions d'euros : l'acquisition de l'immeuble mixte à dominante commerce du 233 rue Saint-Honoré (Paris 8) par PONTGADEA et la cession du 88 rue de Rivoli (Paris 4) en faveur d'IMMOBILIERE DASSAULT. Cette prééminence de Paris souligne l'hyper-sélectivité des investisseurs qui privilégient plus que jamais les opérations les plus sécurisées et les actifs les mieux situés.

Les opérations supérieures à 100 millions d'euros totalisent plus de 3,15 milliards d'euros, soit 36 % des sommes investies en 2025. En comparaison avec les trois premiers trimestres 2024, cette performance affiche une progression de 33 % mais demeure 48 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable). Malgré une légère reprise des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros au cours du troisième trimestre (10 des 19 signatures recensées sur cette tranche ont été conclues ces trois derniers mois), ces transactions ne totalisent que 1,33 milliard d'euros, en repli annuel de 15 % et surtout 46 % sous la moyenne sur cinq ans.

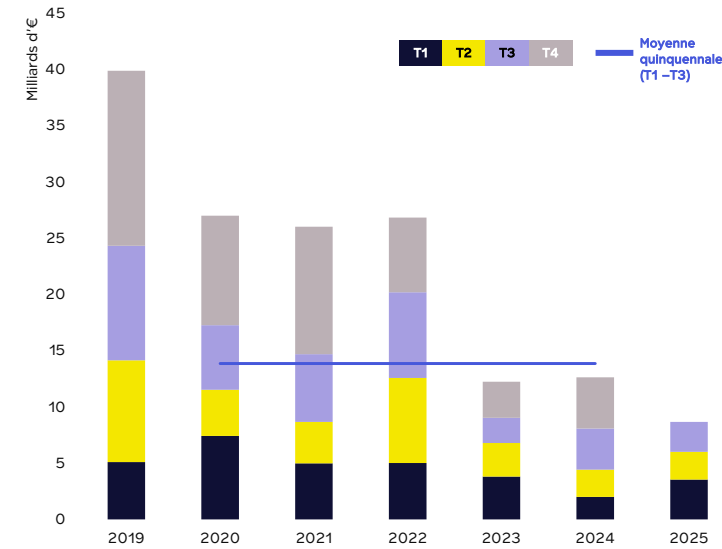
▲ **8,68 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)
+ 7 %
Evolution annuelle



Les petites opérations (< 20 millions d'euros) affichent également un bilan négatif : avec seulement 1,67 milliard d'euros engagés, elles se replient annuellement de 13 % et de 26 % par rapport à la moyenne de longue période. Enfin, les engagements réalisés sur la tranche intermédiaire (20 à 50 millions d'euros) concentrent 2,53 milliards d'euros, soit la deuxième tranche la plus active en 2025. Si ce résultat permet une croissance annuelle de 13 %, il reste inférieur de 18 % à la moyenne quinquennale.

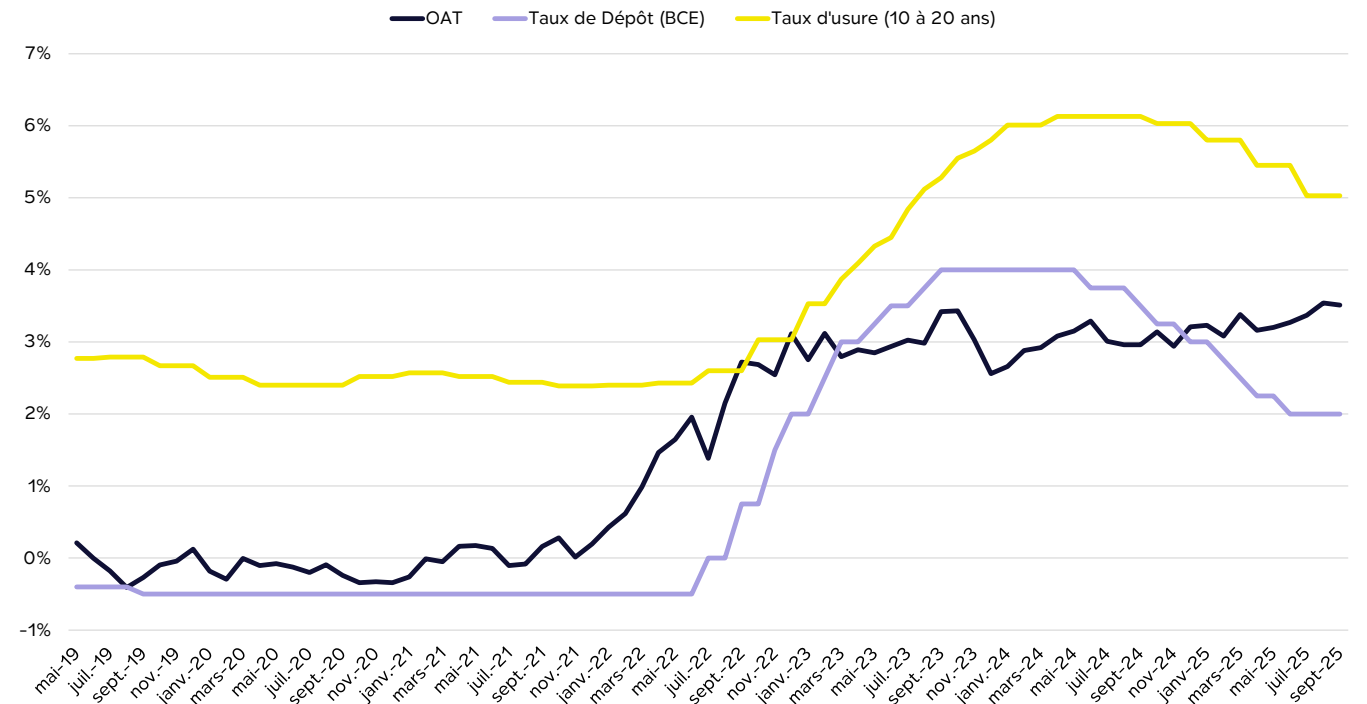
Les nombreuses incertitudes politiques et économiques n'offrent pour le moment que peu de visibilité sur l'atterrissage du marché de l'investissement. Cependant, plusieurs indicateurs offrent des raisons d'espérer un quatrième trimestre dynamique : de nombreux investisseurs continuent d'exprimer des demandes à l'acquisition, comme en témoignent les promesses d'envergure récemment signées sur le portefeuille industriel de PROUDREED ou sur le centre d'affaires Paris Trocadéro. Par ailleurs, la collecte nette des SCPI repart à la hausse : 2,2 milliards d'euros ont été collectés au premier semestre 2025, un montant en progression annuelle de 29 %. Cependant, il convient de souligner qu'une part non négligeable de cette collecte sera investie hors des frontières nationales, de plus en plus de SCPI se tournant vers l'international.

Sources
IMMOSTAT, ASPIM, IEIF, IMPROVE



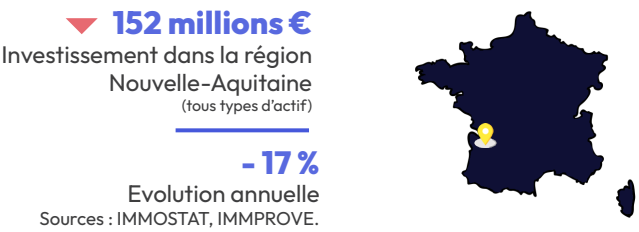
Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE



L'investissement en région Nouvelle-Aquitaine

Un rebond attendu au quatrième trimestre

Dans la continuité du premier semestre, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Nouvelle-Aquitaine reste ralenti : seulement 36 millions d'euros ont été engagés au cours du troisième trimestre. Depuis le début de l'année, 152 millions d'euros ont été investis, un volume en repli annuel de 17 % mais surtout 47 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable ; T1-T3).

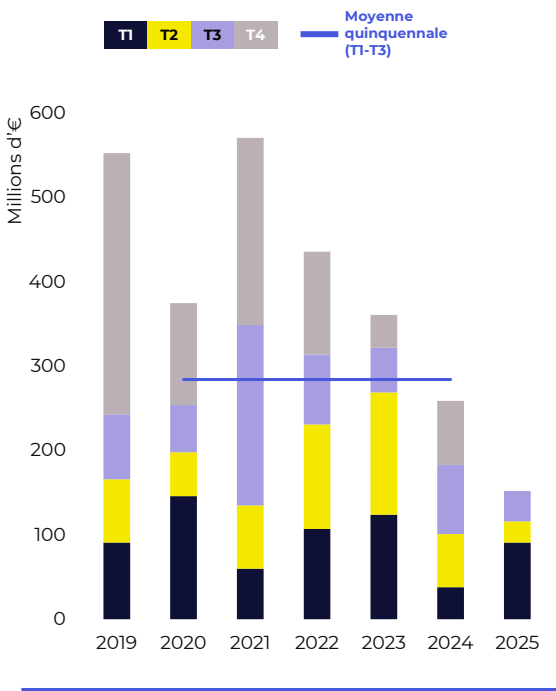
L'absence d'opération d'envergure continue de pénaliser l'activité : aucune opération supérieure à 30 millions d'euros n'a pour le moment été actée. L'acquisition d'un portefeuille de 7 actifs industriels par MILEWAY constitue la principale signature de l'année. Au total, trois opérations industrielles et logistiques ont été enregistrées et permettent à cette classe d'actif de concentrer 35 % des montants investis, soit 53 millions d'euros, un volume en recul de 38 % par rapport à la moyenne quinquennale (à période comparable).

Avec 65 millions d'euros engagés depuis le début de l'année dont 36 millions d'euros au cours du dernier trimestre, les bureaux ont été la première cible des investisseurs en 2025, soit 43 % des investissements. Si ce résultat affiche une croissance annuelle plus que conséquente, de l'ordre de 81 %, il demeure toujours 53 % en-deçà de la moyenne quinquennale. La cession au deuxième trimestre d'un actif situé à Mérignac pour 20 millions d'euros demeure la transaction la plus importante des neuf premiers mois de l'année. L'acquisition de deux immeubles d'une surface totale de 7 900 m² à Bruges par JUNE REIM pour 15 millions d'euros est l'autre acquisition supérieure à 10 millions d'euros.

Enfin, avec 34 millions d'euros investis (soit une part de marché de 22 %), le marché des locaux commerciaux accuse un repli de 43 % par rapport à la moyenne de long terme. L'acquisition du centre commercial Les Cordeliers, situé à Poitiers, par des investisseurs privés auprès de TRISTAN CAPITAL PARTNERS pour près de 25 millions d'euros participe pleinement à ce résultat.

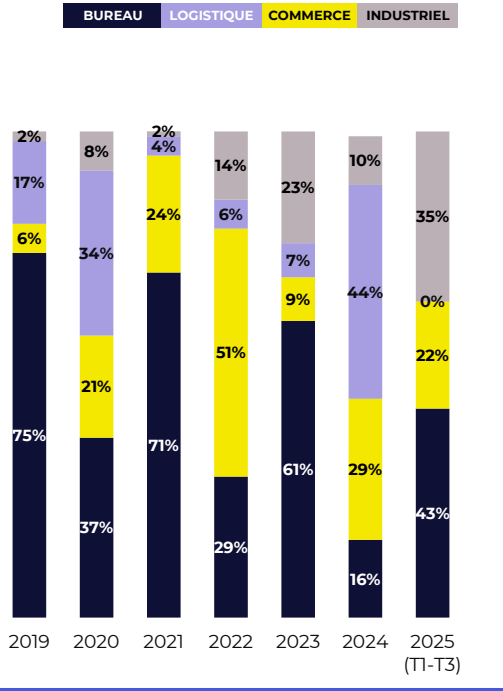
Face à ce faible dynamisme du marché, les taux de rendement poursuivent leur décompression : le taux *prime* des bureaux bordelais progresse trimestriellement de 25 points de base et atteint 5,75 %.

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Évolution des montants investis

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE



Répartition par classe d'actif

Sources
IMMOSTAT, IMPPROVE





04

Bureaux : le marché utilisateur

Prime à la centralité

Selon les données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole (OIEB traitement a'urba), 207 signatures ont été réalisées au cours des trois premiers trimestres de l'année 2025, soit 33 signatures de plus qu'à période comparable l'an passé. Ces transactions représentent 90 500 m² commercialisés, un volume en progression annuelle de 7 % mais se positionnant 11 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable – T1-T3).

Dans la continuité du premier semestre, l'activité transactionnelle reste largement soutenue par le bon dynamisme du marché de seconde main : 64 000 m² ont été commercialisés, en hausse annuelle de 49 %. À l'inverse, les commercialisations neuves se contractent annuellement de 30 % avec seulement 22 000 m² transactés depuis le début de l'année. Enfin, aucun nouveau compte-propre n'a été acté pendant l'été et le futur siège régional de SMABTP (plus de 4 500 m² à Bruges) demeure la seule opération de ce type recensée en 2025, soit un résultat en repli annuel de 55 %.

En dehors de cette opération, 19 transactions > 1 000 m² ont été conclues soit 36 000 m² commercialisés, un volume en progression annuelle de 11 %. Cette hausse est encore plus marquée sur le segment intermédiaire (500 – 1 000 m²) et atteint 57 % (34 transactions ; 22 000 m²). Enfin, la demande placée des petites surfaces (< 500 m²) enregistre le même résultat que l'an passé avec 28 000 m² transactés, et ce, malgré une hausse du nombre de signatures (153 contre 136 au T1-T3 2024).

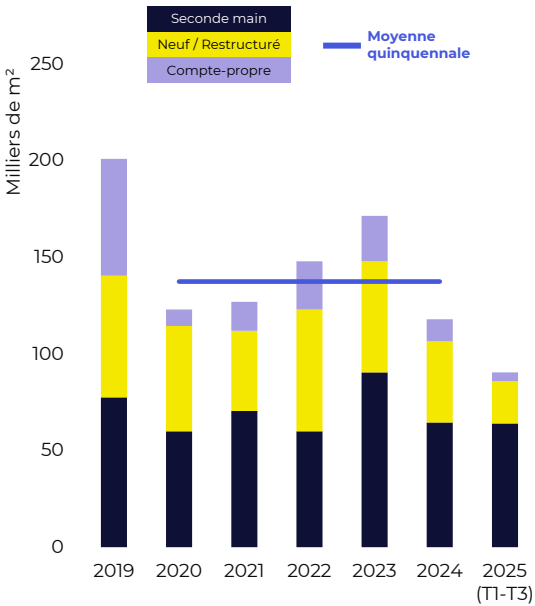
Avec 89 signatures et 31 000 m² commercialisés depuis le début de l'année, Bordeaux Intramuros (hors Euratlantique) concentre 36 % de la demande placée. Cette configuration de marché témoigne de l'importance toujours forte de la centralité dans les recherches des utilisateurs. Cette préférence des entreprises pour les secteurs tertiaires les plus établis et les mieux desservis est aussi visible dans les territoires périphériques : avec 16 500 m² commercialisés, le secteur Ouest, organisé autour du pôle aéroportuaire de Mérignac, est le deuxième marché le plus dynamique. Avec 14 500 m² transactés, le secteur Sud occupe la troisième place grâce notamment à plusieurs transactions d'envergure à Pessac et Villenave d'Ornon.

Selon l'OIEB traitement a'urba, 278 500 m² sont disponibles sous un an, un réservoir relativement stable par rapport à son niveau du troisième trimestre 2024 (-1 %). Il convient toutefois de souligner deux tendances divergentes : l'offre neuve recule annuellement de 12 % (91 000 m²) quand les disponibilités de seconde main progressent de 6 % et atteignent 187 500 m².

Chiffres-clés au T3 2025
(sources OIEB traitement a'urba, IMPROVE)

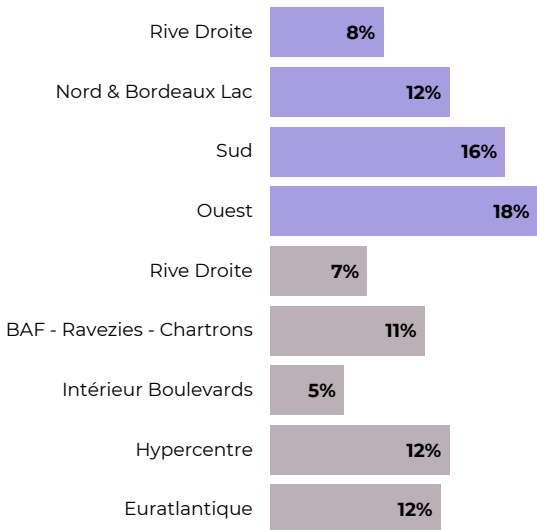
90 500 m²
Demande placée
+ 7 % en évolution annuelle

278 500 m²
Offre immédiate
-1 % en évolution annuelle



Évolution de la demande placée

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE

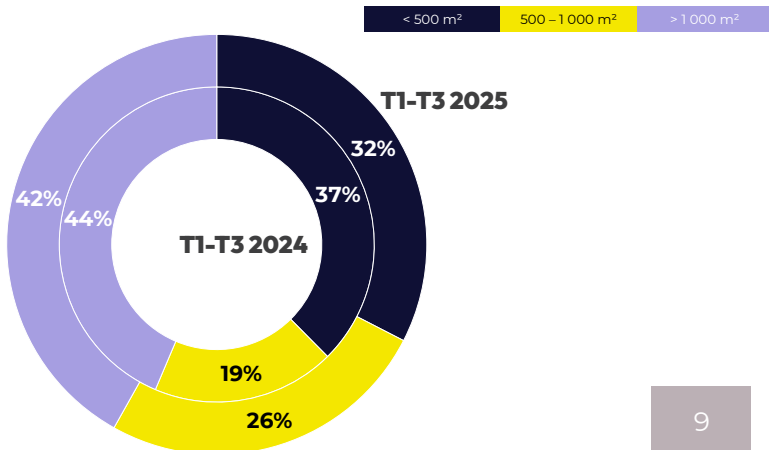


Répartition géographique de la demande placée

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
OIEB traitement a'urba, IMPROVE

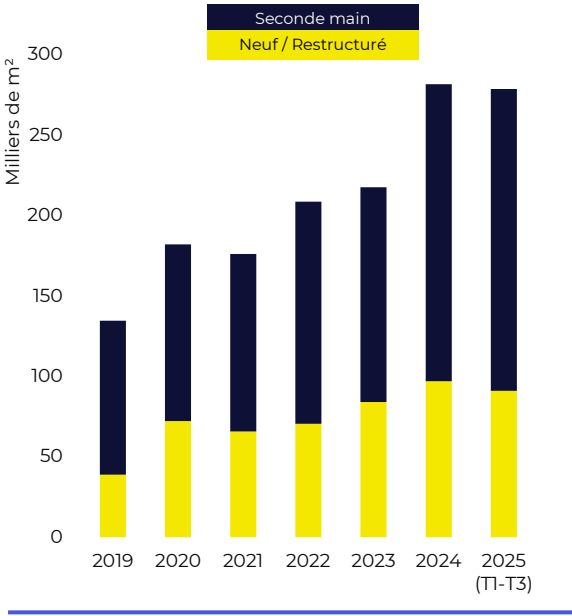
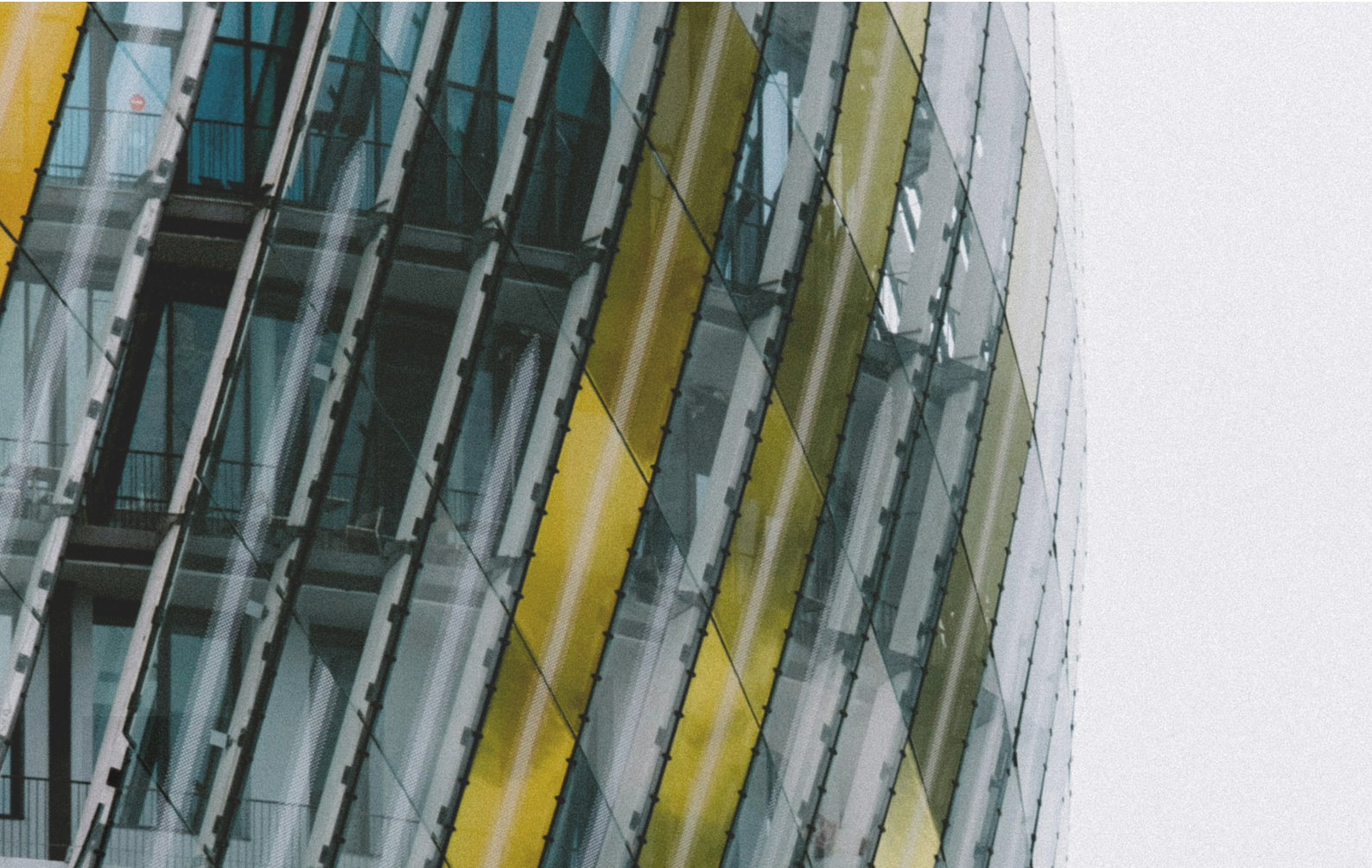


Les bureaux (suite)

Avec 81 000 m², Bordeaux intra-muros constitue le premier stock d’offres disponibles au sein de la métropole, mais il s’agit majoritairement de surfaces de seconde main : seulement 15 000 m² neufs sont présentés. À l’inverse, le secteur Ouest (77 500 m² disponibles) et le quartier Euratlantique (50 000 m²) disposent de réserves de première main conséquentes avec respectivement 25 000 m² et 40 000 m² neufs grâce à quelques programmes d’envergure tels que Les Cimes (11 100 m² – Euratlantique), Arko (7 700 m² – Mérignac) ou encore Inkoo (4 800 m² – Euratlantique).

Le bon dynamisme du marché et la raréfaction de l’offre neuve provoquent une hausse des valeurs locatives. Ainsi, le loyer moyen neuf progresse annuellement de 6 % dans le centre-ville de Bordeaux et atteint 246 €/m²/an HT HC. En périphérie, la tendance est similaire (+ 6 % ; 157 €/m²/an HT HC). Les valeurs moyennes de seconde main sont relativement stables : 225 €/m²/an HT HC (+ 1 % en un an) pour les marchés de Bordeaux intra-muros et 141 €/m²/an HT HC (+1 %) pour les secteurs périphériques.

Sources
OIEB traitement a’urba, IMPROVE



Évolution de l'offre immédiate

Sources
OIEB traitement a’urba, IMPROVE

05

Locaux d'activités : marché utilisateur

Un marché animé par des opérations d’envergure

Toujours selon les données publiées par l’OIEB traitement a’urba, le marché bordelais des locaux d’activités enregistre 111 signatures depuis le début de l’année, soit 132 000 m² commercialisés. En comparaison avec la même période l’an passé, ce volume affiche une progression annuelle de 11 %. Rapportée à la moyenne quinquennale, cette hausse est encore plus soutenue, de l’ordre de 23 % (à période comparable ; T1-T3).

Le bon dynamisme du marché s’explique notamment par les 14 opérations en compte-propre (CP) recensées depuis le début de l’année. Ces dernières cumulent 50 000 m² commercialisés (+ 41 % sur un an). Le futur bâtiment de LISEA à Marcheprime (près de 30 000 m²) demeure la principale signature de l’année et participe pleinement à ce résultat exceptionnel. Hors CP, l’activité transactionnelle présente deux tendances divergentes : les commercialisations neuves se contractent de 63 % sur un an, avec seulement 9 000 m² transactés, quand la demande placée de seconde main progresse de 24 %, soit 73 000 m².

L’opération XXL de LISEA permet au secteur Sud de concentrer 38 % de la demande placée, soit 50 500 m² (+ 55 % sur un an). Avec 39 transactions, le secteur Ouest a été le plus actif en nombre et totalise 38 000 m² commercialisés (+ 10 %), soit 29 % des commercialisations. L’activité transactionnelle demeure limitée pour les trois autres secteurs : 17 000 m² pour Nord & Bordeaux Lac (-26 %), 15 000 m² pour Rive Droite Bordeaux Métropole (+ 114 %) et 11 500 m² pour Rive Droite hors Bordeaux Métropole (-48 %).

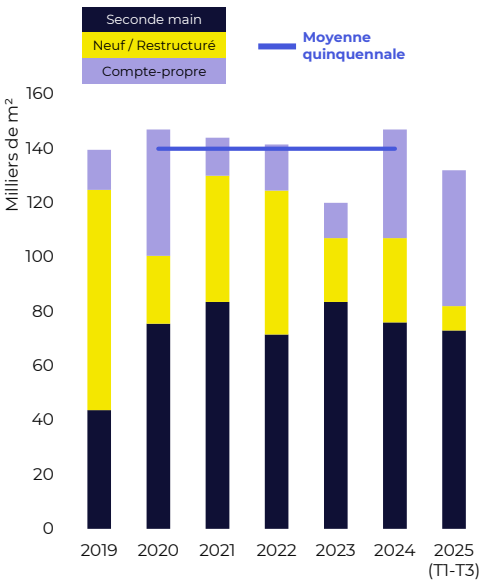
Hors compte-propre, 8 opérations de plus de 1 000 m² ont été actées en 2025, soit 25 000 m² commercialisés. Ce volume affiche une légère progression annuelle, de l’ordre de 6 %. Cette hausse est plus marquée sur le segment intermédiaire (1 000 – 2 000 m²) : avec 25 500 m², la demande placée croît de 38 %. À l’inverse, le marché des petites surfaces (< 1 000 m²) se contracte annuellement de 24 %, avec seulement 31 500 m² commercialisés. Avec 70 signatures (soit 72 % des transactions hors CP), ce segment demeure néanmoins le cœur du marché bordelais.

Toujours selon l’OIEB traitement a’urba, 279 500 m² sont disponibles sous un an à la fin du troisième trimestre 2025, un stock en croissance annuelle de 47 %. Cette hausse résulte notamment de la future livraison de Parks Arboretum au Haillan : ce parc d’activités composé de 10 bâtiments dotera le marché bordelais de près de 70 000 m² supplémentaires en 2026. Dans ces conditions, l’offre de première main atteint 110 500 m², en progression annuelle de 138 % ! L’offre de seconde main suit également une tendance haussière, bien que plus modérée, de l’ordre de 18 %, pour atteindre 169 000 m².

Cette future livraison permet au secteur Ouest de disposer de 110 000 m² disponibles sous un an, soit 39 % des disponibilités. Avec 55 000 m², dont 15 000 m² neufs, le secteur Rive Droite Bordeaux Métropole est le deuxième territoire le plus offreur. Enfin, le secteur Sud est le dernier territoire à présenter plus de 10 000 m² neufs. Au total, il concentre 17 % des disponibilités, soit 48 000 m².

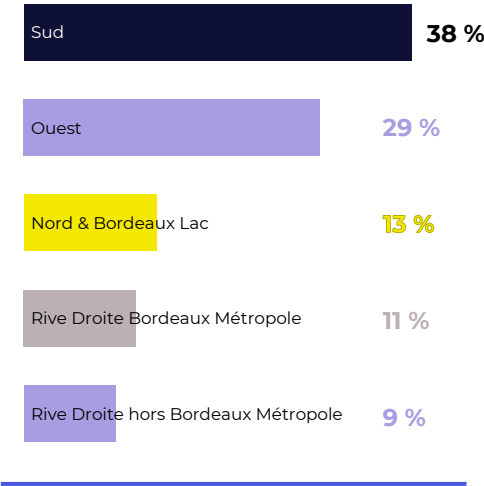
Dans cette configuration de marché, les valeurs locatives demeurent élevées : les locaux industriels de seconde main se louent généralement entre 80 et 100 €/m²/an HT HC quand les loyers neufs sont plutôt compris entre 90 et 117 €/m²/an HT HC. Les valeurs vénales restent également à un niveau historiquement élevé : les locaux d’activités neufs se cèdent généralement entre 1 200 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, IMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources :
OIEB traitement a’urba, IMPROVE.



Répartition géographique de la demande placée

Sources :
OIEB traitement a’urba, IMPROVE

+ 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

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

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@immprove.fr

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

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

BORDEAUX
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

The logo for 'improve' is displayed in a bold, lowercase, sans-serif font. The text is dark blue and is centered within a solid yellow rectangular background.

improve