



# INDUSTRIEL & LOGISTIQUE A BORDEAUX

1S 2023

Étude de marché



## De belles performances enregistrées

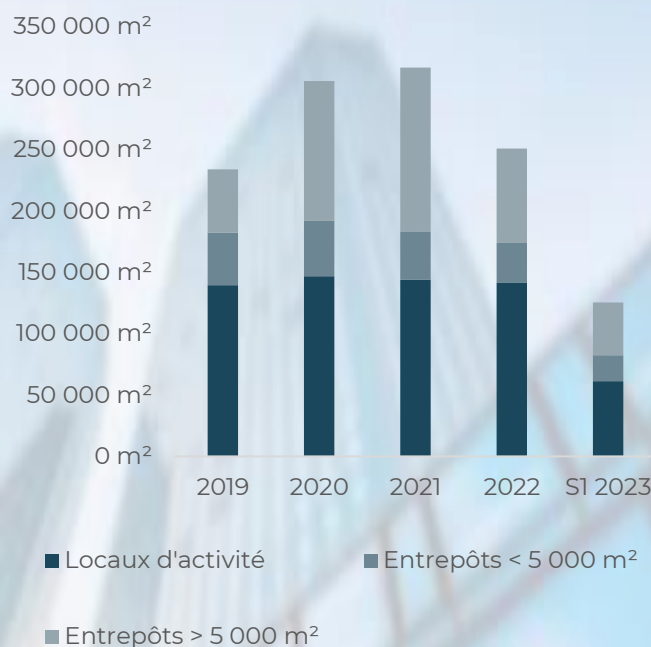
La dynamique du marché industriel continue de s'amorcer avec 125 000 m<sup>2</sup> placés au cours du 1<sup>er</sup> semestre. Cela représente une hausse considérable sur un an, soit + 141 %. L'activité reste assez homogène entre les locaux d'activité et les entrepôts. 49 % des commercialisations ont porté sur des locaux d'activité. Côté entrepôts, les actifs < 5 000 m<sup>2</sup> ont cumulé 17 % des volumes et 34 % pour ceux > 5 000 m<sup>2</sup>.

L'activité se concentre majoritairement en périphérie (Nord, Ouest et Sud) cumulant 81 % des volumes. Alliée à la dynamique du tissu économique locale, l'attractivité du marché bordelais se renforce. En effet, les différents mouvements de déménagement et de développement ont représenté 80 % des transactions, reflet du besoin de modernisation des utilisateurs. Les nouvelles implantations, quant à elles, ont totalisé 12 % des transactions. Enfin, les créations ont cumulé 8 % des transactions.

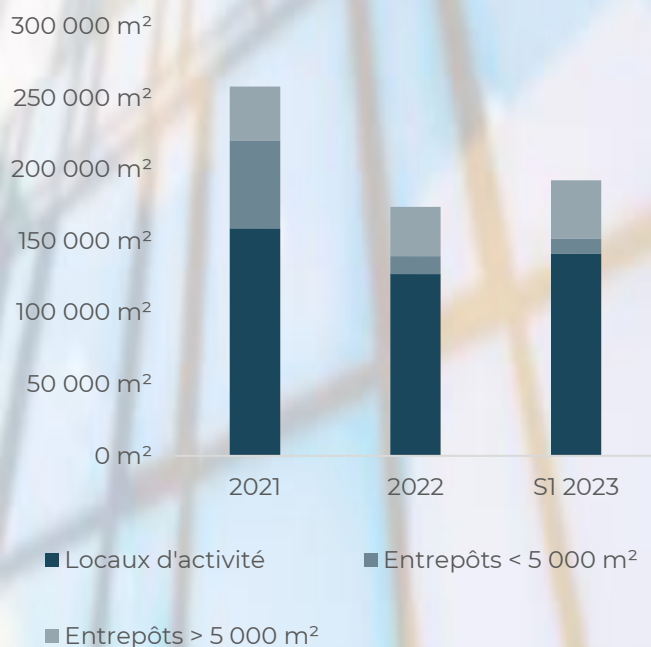
L'offre à un an progresse de + 10 % par rapport au 4T 2022, atteignant 192 500 m<sup>2</sup>, avec seulement 17 % de surfaces neuves. L'offre se raréfie essentiellement pour les entrepôts, s'établissant à 51 500 m<sup>2</sup> et une offre neuve quasi inexistante.

Les valeurs ont progressé légèrement. Dans le neuf, le loyer top atteint 108 € pour les locaux d'activité et 80 € pour des entrepôts < 5 000 m<sup>2</sup>.

## Evolution de la demande placée



## Evolution de l'offre à un an



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

## Un marché en consolidation

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, 61 500 m<sup>2</sup> ont été placés en locaux d'activité à l'échelle de la métropole. Malgré une conjoncture encore morose et les incertitudes qui persistent sur le plan macro-économique, le marché a résisté.

Sur un an, les volumes ont baissé de - 9 %. Plus en détail, les comptes-propres restent au même niveau, pour un volume de 4 000 m<sup>2</sup>. Faute d'une offre neuve, l'activité a fortement reculé sur un an (- 56 %) pour les biens neufs. En effet, seuls 14 000 m<sup>2</sup> ont été placés dans le neuf, représentant ainsi 29 % de la demande placée (vs 53 % au 1S 2022). Le marché a été principalement porté par la commercialisation de locaux en seconde main (+ 38 % sur un an), pour un volume global de 43 500 m<sup>2</sup>.

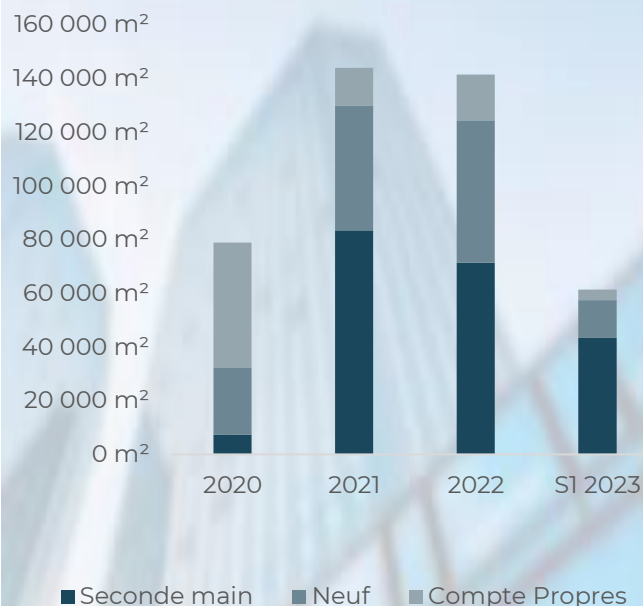
Si le marché a ralenti légèrement, cela s'explique notamment une baisse généralisée des volumes sur l'ensemble des créneaux de surfaces. Le ralentissement a été plus marqué pour le segment > 5 000 m<sup>2</sup>, en repli de - 50 % sur un an. Ce segment a cumulé seulement 10 % des volumes. Pour rappel, au 1S 2022, ce segment avait totalisé 11 900 m<sup>2</sup>, soit 19 % de la demande placée. Toutefois, le bon niveau de commercialisation des opérations 500 - 2 000 m<sup>2</sup> a été résilient avec des volumes en progression sur un an (+ 15 %), totalisant ainsi près de la moitié des volumes.

En termes de localisations, l'activité se concentre principalement dans le sud et l'ouest de la métropole. Ces 2 secteurs ont concentré près de 2/3 des volumes.

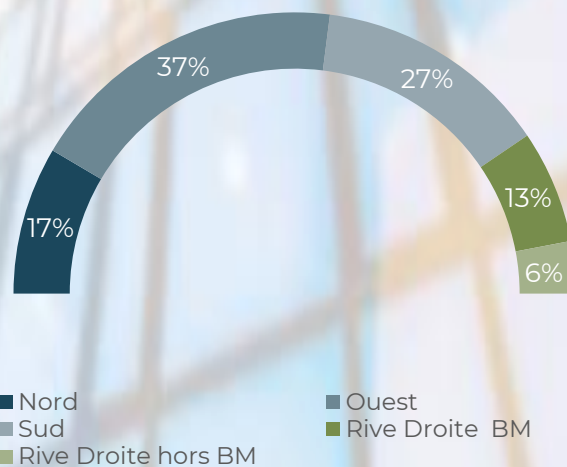
Côté offre, la vacance progresse légèrement, atteignant 141 000 m<sup>2</sup>. Bien que l'offre en seconde main se stabilise, l'offre disponible à un an dans le neuf augmente pour atteindre 33 500 m<sup>2</sup> contre 21 000 m<sup>2</sup> fin 2022. En termes de localisation, l'offre reste assez homogène sur l'ensemble du territoire.

Les valeurs oscillent entre 75 et 97 € pour des locaux anciens. Dans le neuf, elles oscillent entre 85 et 108 €.

## Evolution de la demande placée



## Répartition de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



## Un marché sous tension

Le marché des entrepôts < 5 000 m<sup>2</sup> a surperformé avec une hausse annuelle significative de + 133 %. Au global, 21 000 m<sup>2</sup> ont été placés à l'échelle de la métropole. Toutefois, ceci est à relativiser un 1<sup>er</sup> semestre 2022 morose. En comparaison au 1S 2021, l'activité se situe sur la même lignée.

Le marché a été principalement porté par la commercialisation des biens de seconde main, pour cause une raréfaction de l'offre neuve. 15 500 m<sup>2</sup> ont ainsi été placés dans l'ancien. Dans le neuf, seuls 5 500 m<sup>2</sup> ont été commercialisés dont 2 500 m<sup>2</sup> en comptes propres.

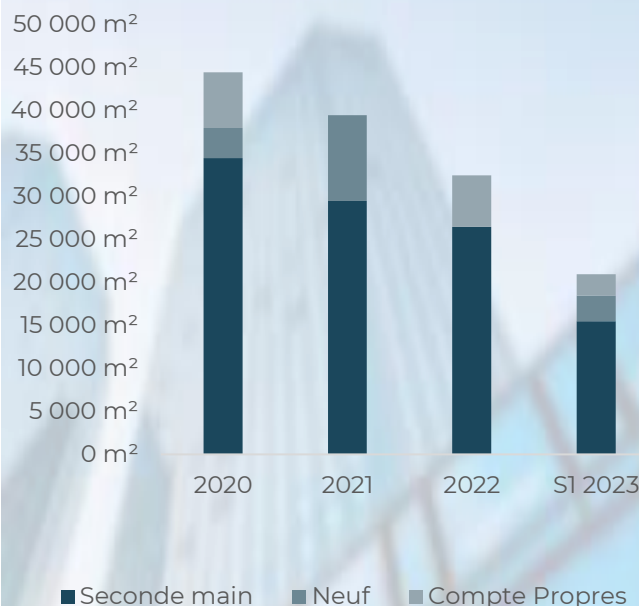
L'ouest continue d'être plébiscité, totalisant 36 % des volumes, suivi par la Rive Droite hors métropole.

Par ailleurs, le marché a été tiré par les opérations > 2 000 m<sup>2</sup> cumulant 12 500 m<sup>2</sup>, soit près de 2/3 des volumes. Les opérations < 2 000 m<sup>2</sup> continuent de se montrer résilientes, cumulant 1/3 des volumes.

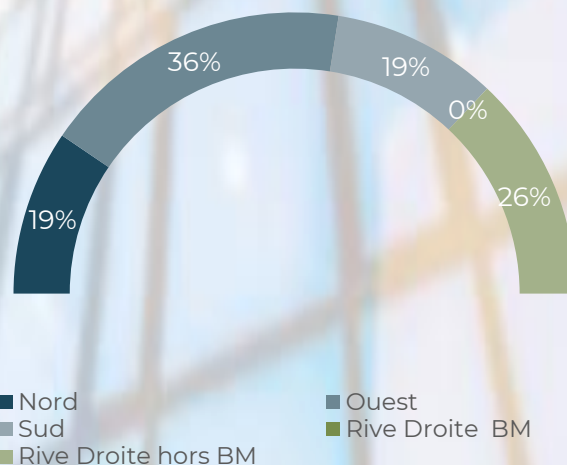
La dynamique du marché se heurte néanmoins à une tension à l'offre. En effet, seuls 10 500 m<sup>2</sup> sont disponibles dans l'année. Il s'agit pour l'essentiel de locaux anciens. Aucune offre neuve n'est recensée immédiatement ainsi que dans l'année. Cette tension risque de perdurer et ainsi d'impacter le marché. La vacance se localise notamment dans la Rive Droite de la métropole (48 % de la vacance). Sur les autres secteurs, l'offre est quasi inexistante avec des surfaces vacantes qui n'exèdent pas 1 500 m<sup>2</sup>. Cette tension va perdurer puisque qu'aucune offre n'est recensée dans le pipeline pour l'année.

Les valeurs oscillent entre 56 et 81 € dans le seconde main. Dans le neuf, elles oscillent entre 65 à 80€.

## Evolution de la demande placée



## Répartition de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions

## Raréfaction de l'offre

Bien que la tension à l'offre continue de peser, le marché des entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup> a enregistré un niveau record avec 43 000 m<sup>2</sup> placés. Toutefois, ceci est à relativiser avec un 1<sup>er</sup> semestre 2022 atone.

Le neuf a cumulé 25 500 m<sup>2</sup>, 60 % de la demande placée, tiré notamment par les 2 entrepôts de classe A, cumulant 31 000 m<sup>2</sup>. Faute de produit neuf, certains utilisateurs continuent néanmoins de se positionner sur des locaux anciens, qui répondent aux normes techniques et environnementales. Les volumes placés sur ce segment ont enregistré une hausse significative sur un an (+192 %).

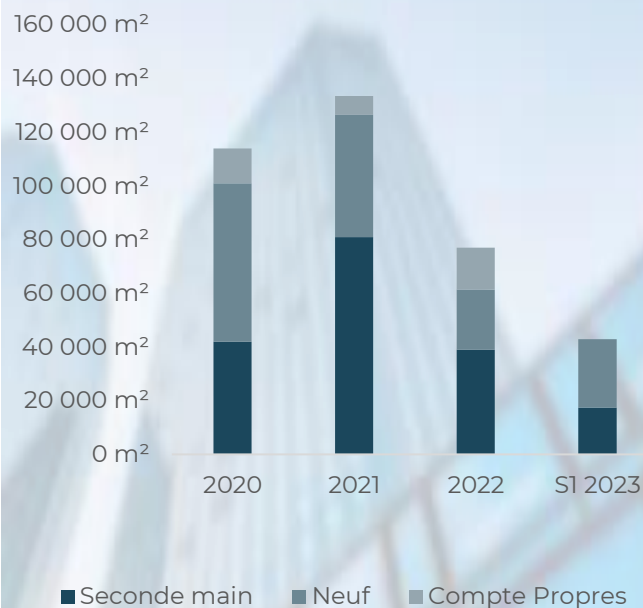
Seules 4 opérations ont été recensées, dont 2 > 10 000 m<sup>2</sup> pour un volume de 31 000 m<sup>2</sup>.

L'activité s'est principalement concentrée dans le nord et le sud de la métropole.

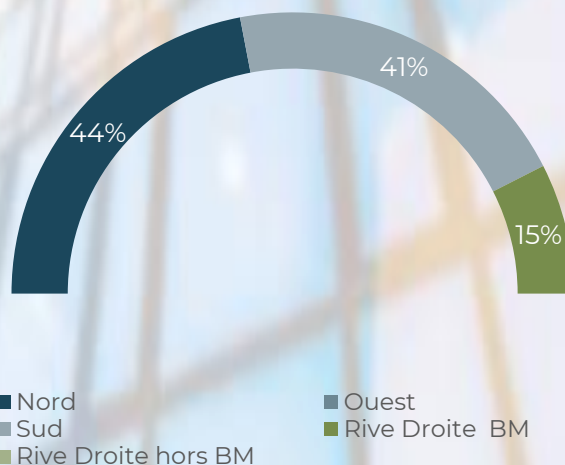
Côté offre, la vacance progresse légèrement, atteignant 41 000 m<sup>2</sup>. Aucune offre neuve n'est recensée dans l'année. L'activité devrait se renforcer dans le nord et le sud, en lien avec le pipeline de l'offre à un an. En effet, près de 2/3 de la vacance se concentre au sein de ces deux secteurs.

Côté valeurs, les valeurs oscillent de 40 à 50 € dans l'ancien. Tandis que pour les entrepôts de classe A, elles se situent entre 49 et 55 €.

## Evolution de la demande placée



## Répartition de la demande placée



Sources : OIEB, Advenis Real Estate Solutions



# ADVENIS

Real Estate Solutions

## Contacts

**Delphine GRANGE**

Directrice Marketing  
Communication Groupe  
06 23 18 20 48  
delphine.grange@advenis.com

**Karine GAZEAU**

Responsable Marketing  
Services Immobiliers  
06 76 99 58 82  
karine.gazeau@advenis.com

**Fatma AKAR**

Chargée d'Études  
Immobilières  
06 17 43 72 52  
fatma.akar@advenis.com

**Thomas MOUTIER**

Directeur Régional  
Bordeaux  
05 56 57 99 53  
bordeaux@advenis-res-com



Scannez-moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

