



**mct**  
Conseil ■ Transaction

**POINT MARCHÉ**  
**BORDEAUX**



### Contexte économique

- L'économie française continue de montrer sa **résilience** avec une croissance prévisionnelle du PIB de **+0,5%** portée notamment par la **consommation des services** et un marché de l'emploi robuste.
- Les mesures prises par la BCE depuis le S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible sur ce début d'année avec un niveau d'inflation qui entame un ralentissement et laisse ainsi **espérer une pause dans la remontée des taux**.



### Bureaux

- La demande placée sur la métropole bordelaise s'établit à **99 000 m<sup>2</sup>** (+49% vs S1 2022), la meilleure performance de la métropole qui se hisse à la **deuxième place** pour les régions.
- **57%** de la demande placée a été réalisée sur des **transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>**, les grandes transactions ont été moteur de ce S1.
- Le quartier **Bassin à Flot – Ravezies – Chartrons** a **concentré la demande** en représentant 44% de la demande placée de la métropole.
- **Le taux de vacance est de 7%**, avec une offre disponible conséquente notamment sur le centre avec le **développement du secteur Bassin à Flot**.



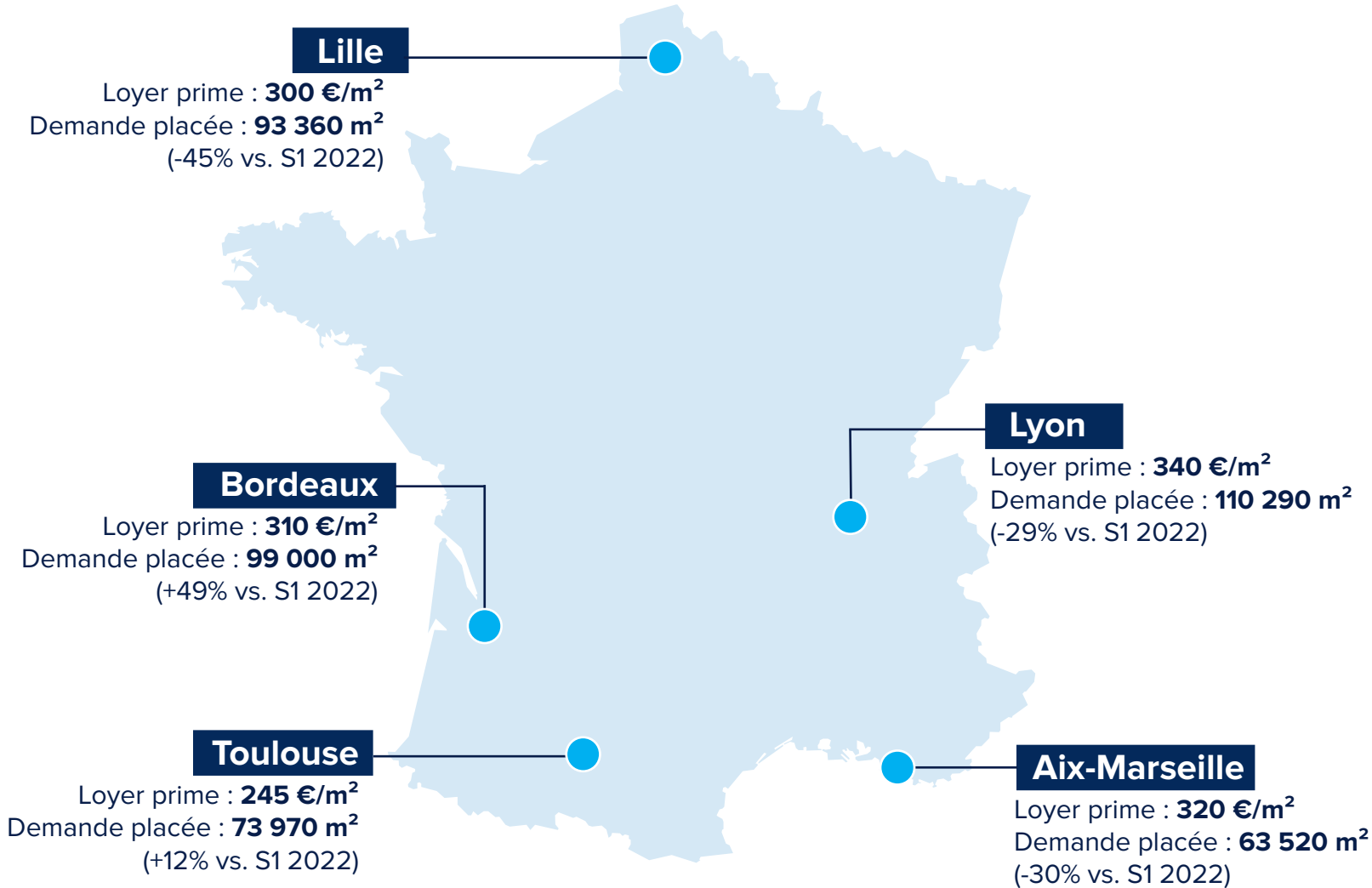
### Investissement

- Au S1 2023, les volumes engagés s'élèvent à **883 M€ en région**, soit une diminution de 12% par rapport au S1 2022.
- Les acteurs n'ont pas encore trouvé de **consensus** sur les valeurs et sont restés une nouvelle fois **attentistes** au cours du S1 2023.
- Si la BCE devrait encore augmenter légèrement ses taux pour endiguer l'inflation, **l'espoir d'une fin de la remontée des taux** permettra aux investisseurs d'évoluer dans un **environnement macro-économique lisible** et de se projeter tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage avec une nouvelle hiérarchie des valeurs.



# BORDEAUX

## Panorama des régions au S1 2023



SOURCES : IMMOSTAT, NCT, CECIM, OIEB, FNAIM, OTIE

1 Lyon



2 Bordeaux



3 Lille

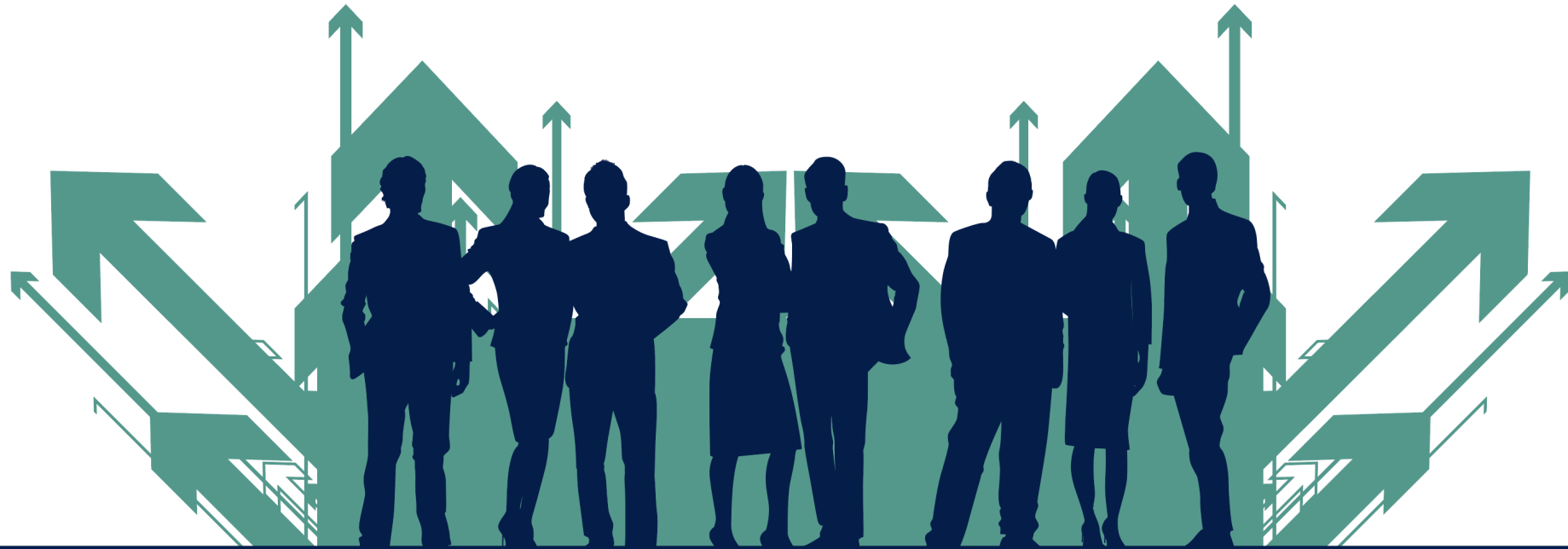


4 Toulouse

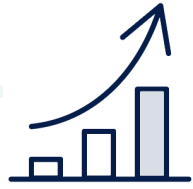


5 Aix-Marseille



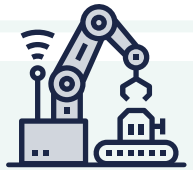


FRANCE  
**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**



PIB

+0,5%



PRODUCTION  
INDUSTRIELLE

+0,1%



INFLATION

5,2%



CLIMAT DES  
AFFAIRES

100



OAT  
10 ANS

2,94%\*

\*Au 30/06/2023



- Malgré les incertitudes, l'économie française prouve encore sa **résilience** grâce à de bons fondamentaux comme l'illustre le marché de l'emploi **avec un taux de chômage faible**.
- Sur l'ensemble du S1, la **consommation des services** a porté la croissance du PIB et continuera de la dynamiser sur la période estivale grâce **au tourisme et au transport**.
- Au T4, les acteurs économiques resteront **attentifs** face à la **fin des mesures de soutien à l'industrie** en matière d'énergie.
- Les banques centrales continuent leur **lutte contre l'inflation** avec des **politiques monétaires restrictives**. La BCE pourrait continuer à augmenter sensiblement ses taux mais les niveaux d'inflation (5,5% dans la zone euro vs 9,2% fin 2022) laissent espérer une **pause dans la remontée des taux** d'ici la fin de l'année permettant aux acteurs d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.



**BUREAUX**  
**BORDEAUX**



PARC TERTIAIRE

3 259 000 m<sup>2</sup>



TAUX DE VACANCE

7 %



OFFRE DISPONIBLE

À 1 AN

226 500 m<sup>2</sup>

+8% vs 2022



DEMANDE PLACÉE

99 000 m<sup>2</sup>

+ 49 % vs S1 2022



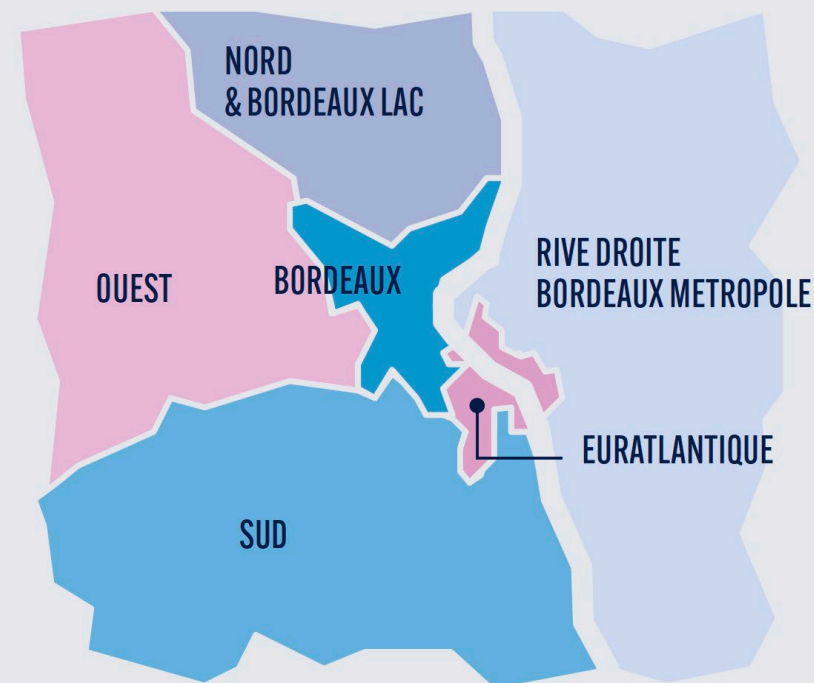
LOYER PRIME  
EURATLANTIQUE

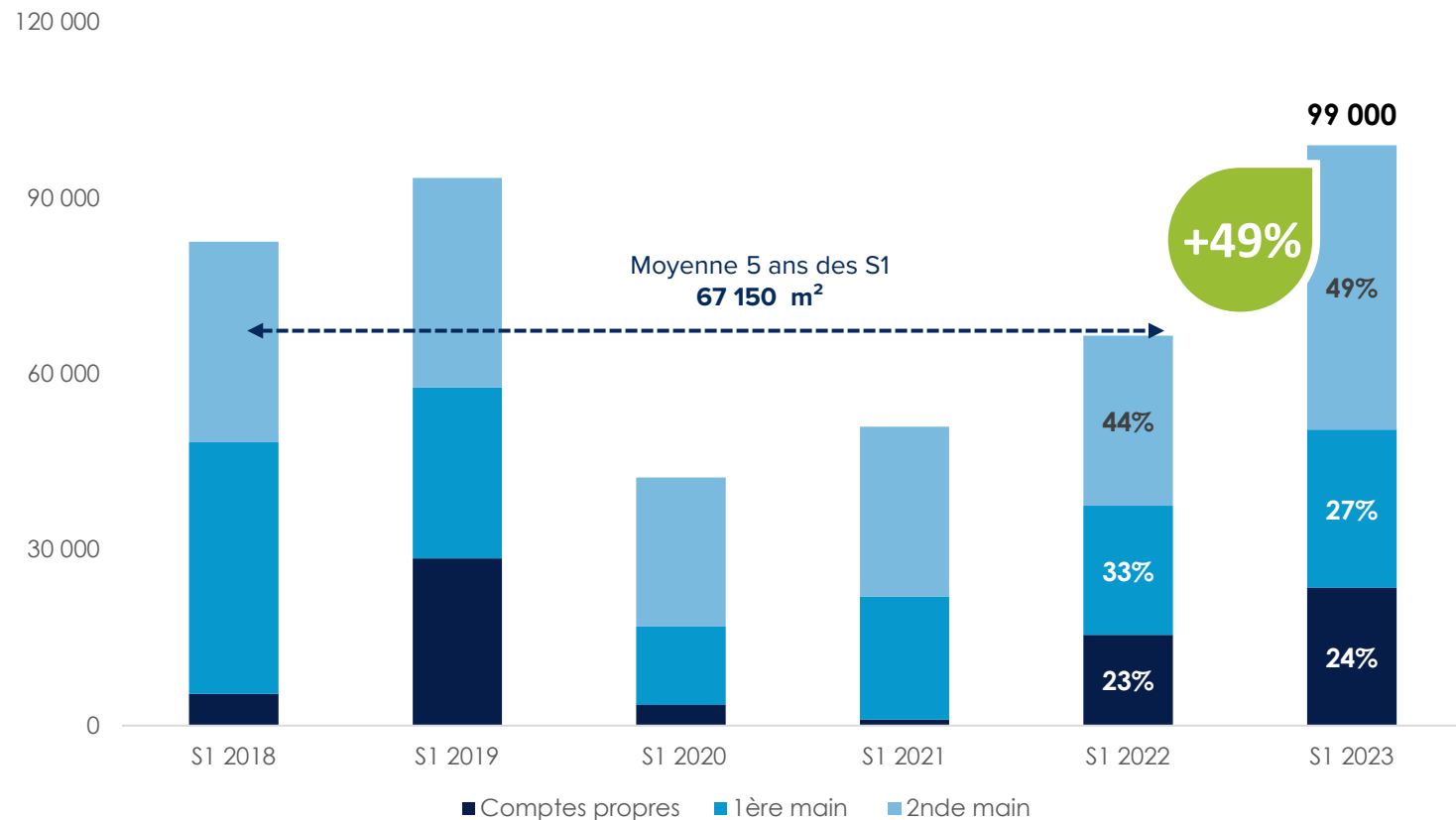
230 €/m<sup>2</sup>



LOYER PRIME  
PÉRIPHÉRIE

170 €/m<sup>2</sup>



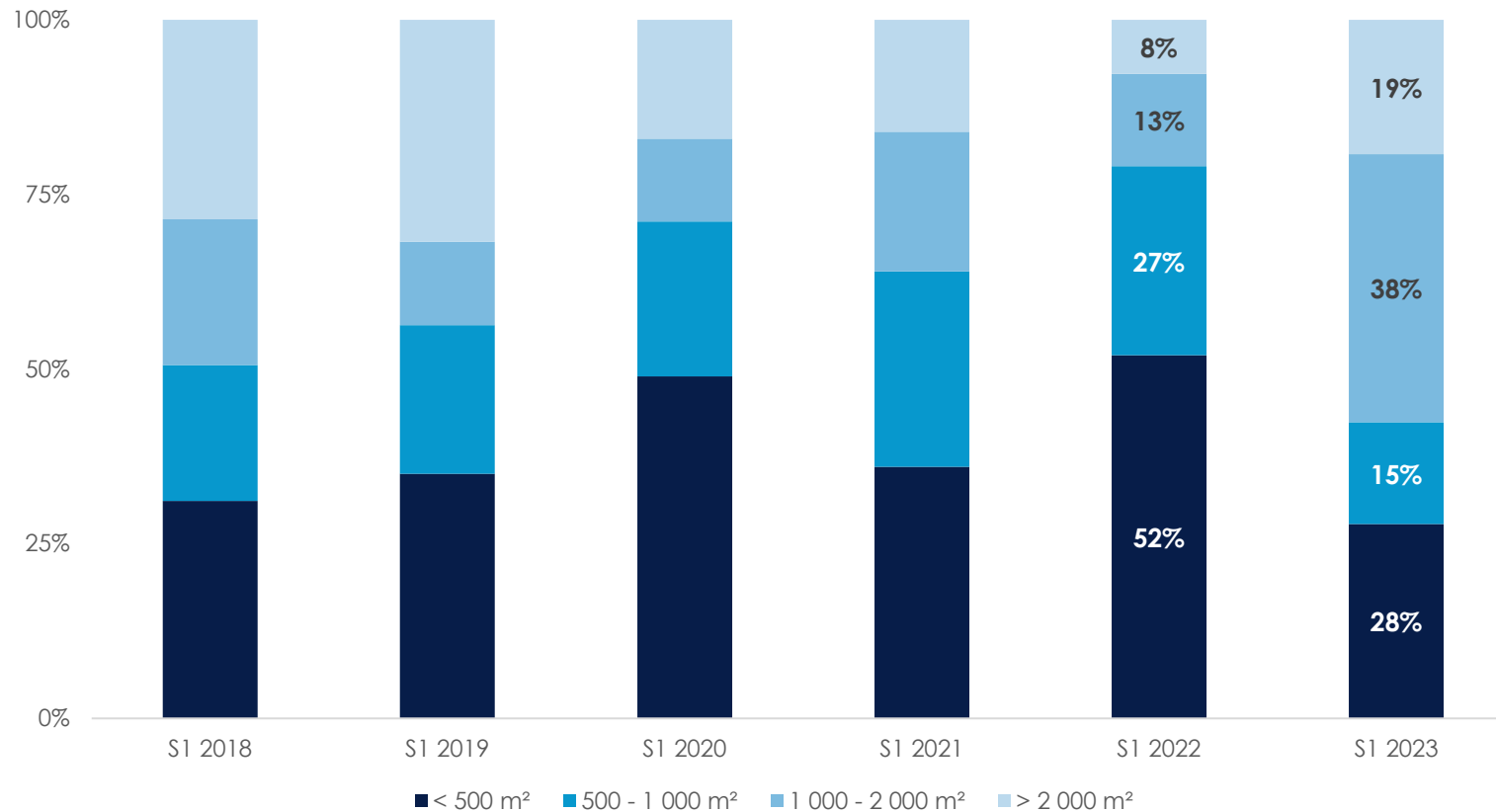
Evolution de la demande placée (m<sup>2</sup>)

- Bordeaux enregistre une belle performance en au S1 2023 avec **99 000 m<sup>2</sup>** enregistrés, la **meilleure performance des 10 dernières années** de la métropole.
- Le **marché locatif** reste très majoritaire et représente **83%** des transactions.
- Le semestre a été animé par **160 transactions** (dont 8 comptes propres), une valeur supérieure à la moyenne 5 ans (150 transactions) qui illustre l'attractivité bordelaise.



## La demande placée boostée par le segment GS

## Evolution de la demande placée par segment de surfaces (%)



SOURCES : OIEB, NCT

**5** Transactions supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>

**vs 1**  
au S1 2022

Panier moyen : 3 900 m<sup>2</sup> (-4% vs S1 2022)

**21** Transactions entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup>

**vs 6**  
au S1 2022

Panier moyen : 1 381 m<sup>2</sup> (+24% vs S1 2022)

**16** Transactions entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>

**-20%**  
vs S1 2022

Panier moyen : 688 m<sup>2</sup> (= vs S1 2022)

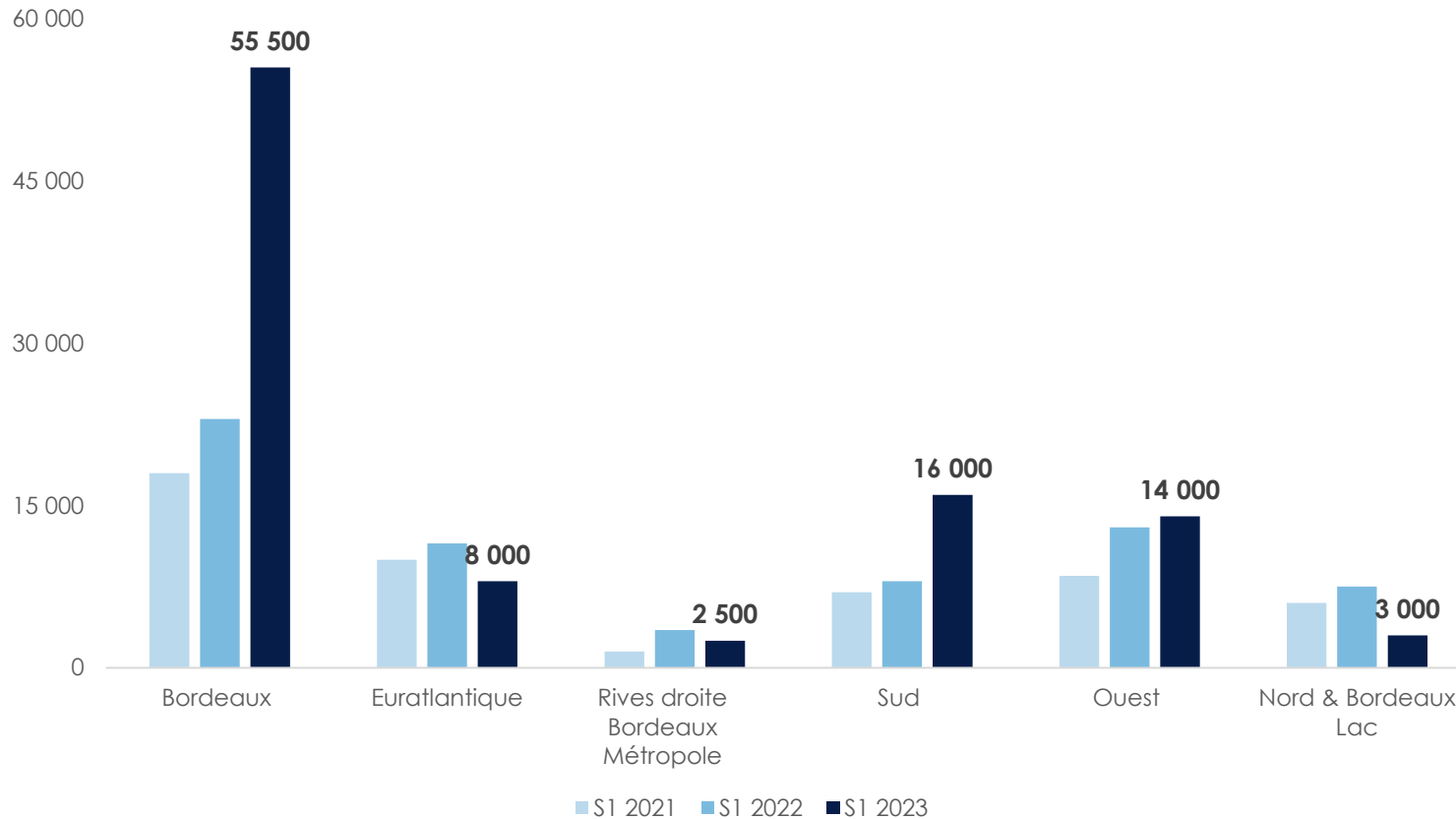
**110** Transactions inférieures à 500 m<sup>2</sup>

**-16%**  
vs S1 2022

Panier moyen : 191 m<sup>2</sup> (-5% vs S1 2022)

- Les surfaces **supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>** ont été plébiscitées sur le premier semestre 2023 et représentent **57% de la demande placée**, grâce à des **livraisons de produits** neufs sur les secteurs Bassin à Flot et Euratlantique.

Répartition de la demande placée par secteur (m<sup>2</sup>)



SOURCES : OIEB, NCT



AEROPARK

Ouest  
5 000 m<sup>2</sup>



INFINA

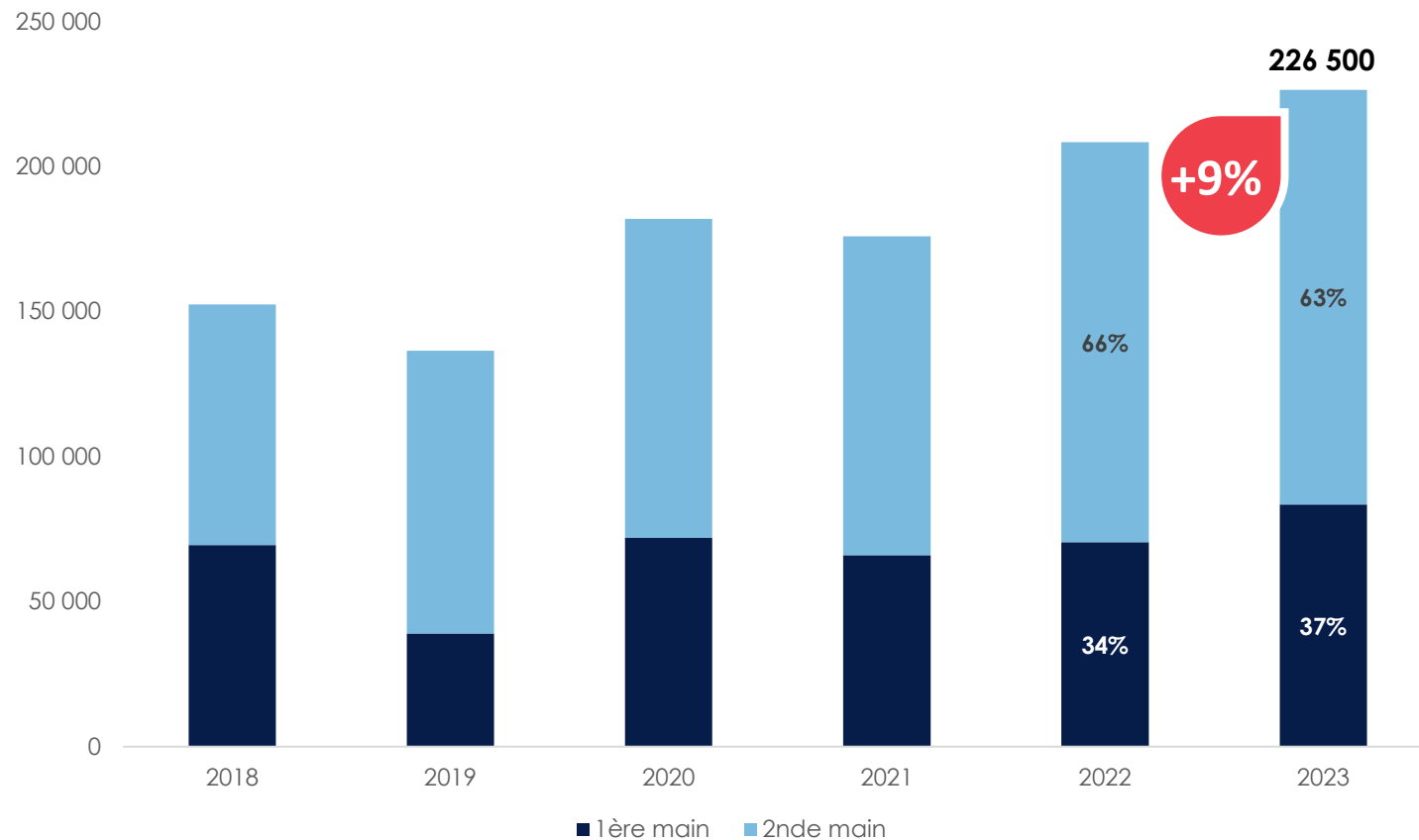
Bordeaux Centre  
2 763 m<sup>2</sup>



CAP LEEUWIN

Bordeaux Centre  
4 252 m<sup>2</sup>

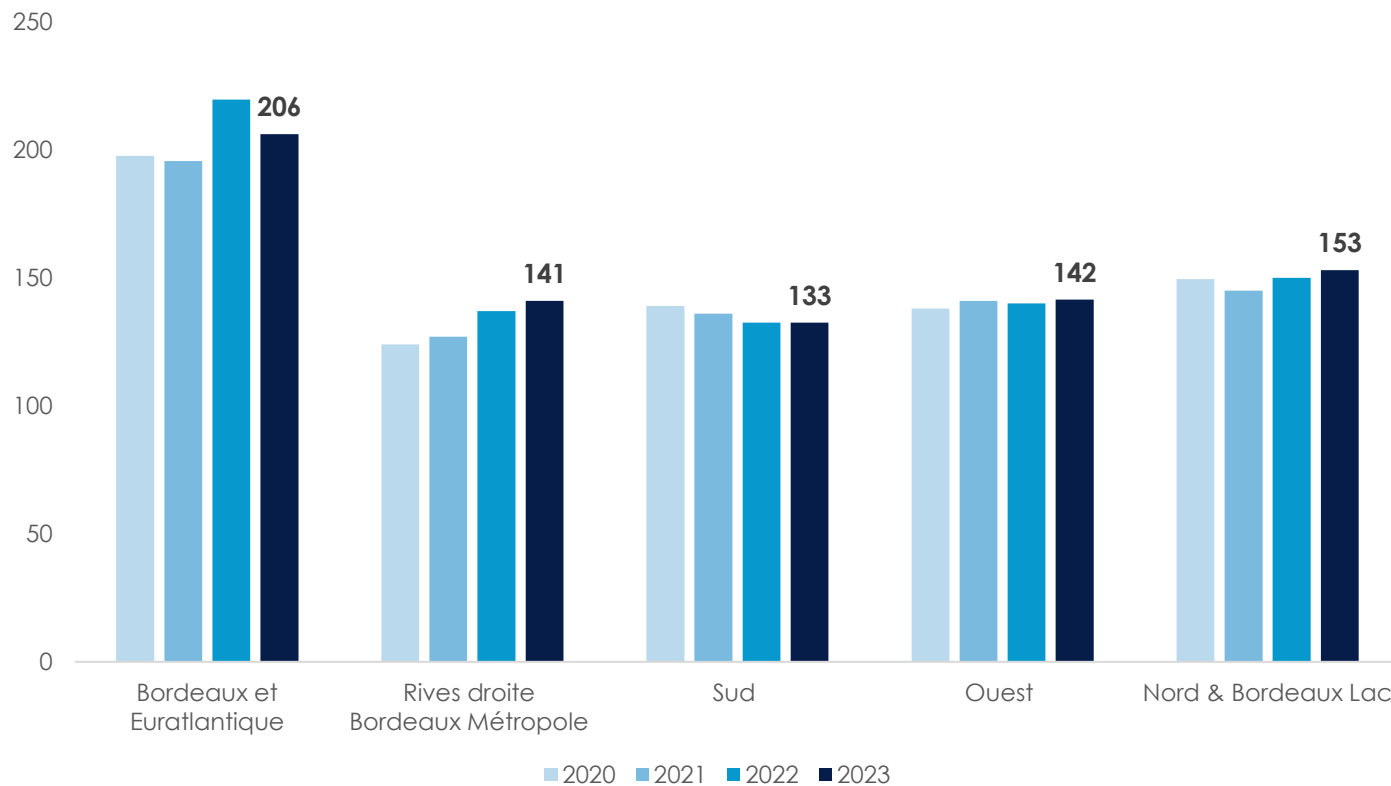
- **Bordeaux Centre** a particulièrement performé, représentant environ **56% de la demande placée** de l'agglomération. Un résultat lié majoritairement à l'essor du quartier **Bassin à Flot – Ravezies – Chartrons** qui cumule 43 500 m<sup>2</sup> sur le S1 2023 (contre 5 000 m<sup>2</sup> au S1 2022).

Evolution de l'offre disponible à 1 an (m<sup>2</sup>)

SOURCES : OIEB, NCT

Secteur	Offre disponible à 1 an
Bordeaux Centre	53 500 m <sup>2</sup> (+2%)
Euratlantique	38 500 m <sup>2</sup> (+38%)
Rives droite	13 000 m <sup>2</sup> (+63%)
Sud	27 000 m <sup>2</sup> (-26%)
Ouest	79 000 m <sup>2</sup> (+12%)
Nord/Bordeaux Lac	15 500 m <sup>2</sup> (+19%)

- Euratlantique et Bordeaux Centre continue de proposer une offre disponible conséquente avec notamment le développement du secteur Bassin à Flot – Ravezies – Chartrons.

Evolution des loyers moyens faciaux par secteur OIEB (€/m<sup>2</sup> HT HC)

SOURCES : OIEB, NCT

## BORDEAUX

Prime	230 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	202 €/m <sup>2</sup> (-7%)
2 <sup>nde</sup> main	209 €/m <sup>2</sup> (=)

## PÉRIPHÉRIE

Prime	170 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	150 €/m <sup>2</sup> (-3%)
2 <sup>nde</sup> main	130 €/m <sup>2</sup> (+2%)

- Le prime se situe à **230 €/m<sup>2</sup> HT HC**, observé sur **Euratlantique**.
- Les quartiers **les plus plébiscités** connaissent une **augmentation** de leurs loyers moyens d'environ **3%**.



**75 avenue du Président J.F  
Kennedy Parc Cadera Nord  
33700 MERIGNAC**

**Valérie MELLUL**

Présidente  
01 56 88 50 55  
valerie.mellul@nct-immo.fr

**DIRECTION DATA,  
ANALYSE & RECHERCHE**

**Clément GUERAN**

Directeur, Data, Analyse & Recherche  
06 89 79 52 40  
clement.gueran@nct-immo.fr

**ÉQUIPE DATA,  
ANALYSE & RECHERCHE**

**Cloé HENIN-MORLAES**

Chargée d'études  
01 56 88 94 81  
cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

**Mélissa XIENGLAY**

Analyste BI  
01 56 88 56 84  
melissa.xienglay@nct-immo.fr

**DIRECTION  
AGENCE BORDEAUX**

**Frédéric GODARD**

Directeur Général Délégué  
06 14 36 37 65  
frederic.godard@nct-immo.fr

**David SOYE**

Directeur Bordeaux  
07 61 78 38 87  
david.soye@nct-immo.fr

**ÉQUIPE  
AGENCE BORDEAUX**

**Clémentine ZAOUI**

Consultante Bureaux Bordeaux  
06 35 86 34 94  
clementine.zaoui@nct-immo.fr

**Jacqueline ROLIE NOVELLI**

Consultante Bureaux Bordeaux  
06 09 87 67 46  
jrolienovelli@nct-immo.fr

**Valentin PASBECQ**

Consultant Bureaux Bordeaux  
05 33 89 06 79  
valentin.pasbecq@nct-immo.fr

**DIRECTION  
INVESTISSEMENT**

**Olivier de MOLLIENS**

Directeur Général Adjoint NCT  
Investissement  
01 56 88 93 63  
olivier.demolliens@nct-immo.fr

**ÉQUIPE INVESTISSEMENT**

**Thibaud ROUSSEL**

Consultant Investissement Région Grand  
Sud-Est  
06 31 20 29 17  
thibaud.rousseau@nct-immo.fr