

# Des résultats encourageants

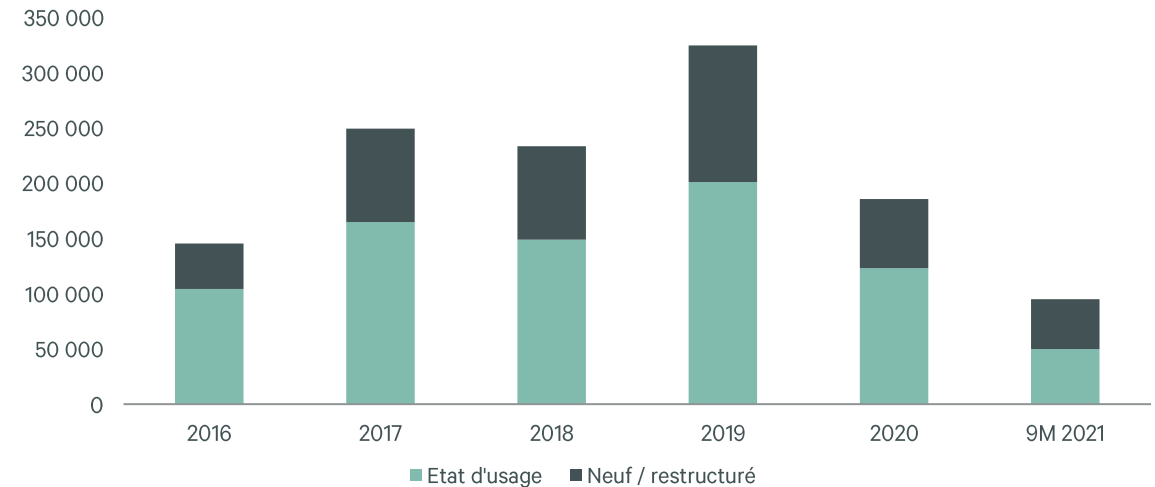


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

## Demande placée

- Près de 100 000 m<sup>2</sup> ont été placés depuis le début de l'année, soit une hausse annuelle de + 5 %.
- Les comptes-propres ont cumulé 12 800 m<sup>2</sup>. Au global, le neuf a représenté 48 % des volumes.
- 3 opérations > 5 000 m<sup>2</sup> sont recensées, pour un volume de 17 000 m<sup>2</sup>.
- Les petites surfaces (< 500 m<sup>2</sup>) ont continué de porter le marché, totalisant 77 % (en nombre de transactions).
- Le centre reste le quartier d'affaire traditionnel avec un engouement sur Euratlantique. Ce secteur a cumulé 56 % des volumes, tiré notamment par les récentes livraisons, permettant ainsi de répondre à la demande. A l'Ouest c'est Mérignac qui tire son épingle du jeu, avec 19 400 m<sup>2</sup> placés.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



En m<sup>2</sup>  
Source : CBRE Research, OIEB, T3 2021

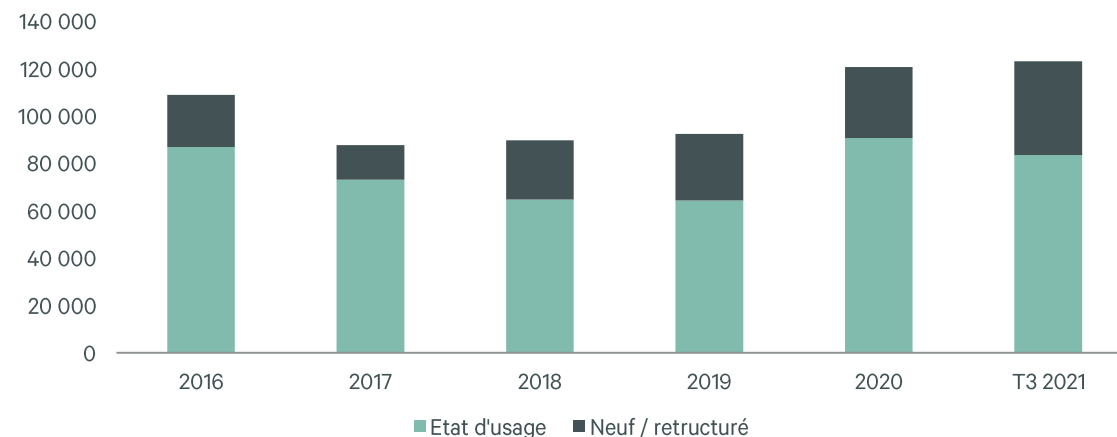
### Offre immédiate

- L’offre immédiate reste stable avec 123 100 m<sup>2</sup> de vacance et un taux de vacance à 4,4 %.
- L’Ouest et le Sud / Sud Ouest cumulent respectivement 28 % et 25 % du stock.
- 1/3 de la vacance se situe dans le Centre, avec une offre neuve assez abondante pour répondre à la demande, grâce aux récentes livraisons.
- Par ailleurs, 11 300 m<sup>2</sup> seront livrés dans le Centre dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2022. A cela s’ajoute 35 600 m<sup>2</sup> d’offre future certaine neuve livrables à partir de 2023.
- A l’échelle de la métropole, 34 700 m<sup>2</sup> d’offre future certaine neuve seront livrés dans l’année, et 43 700 m<sup>2</sup> de projets sont d’ores et déjà dans le pipeline à horizon 2023.
- Compte tenu de l’offre immédiate et du volume futur et de la demande des utilisateurs, le marché bordelais devrait resté assez tendu.

### Loyers

- Le loyer *prime* dans le neuf est stable à 215 €.
- Les loyers les plus élevés dans l’ancien peuvent atteindre 280 € et notamment dans Bordeaux Centre, la localisation primant sur l’état des locaux.
- Les mesures d’accompagnement restent limités (1 mois / année en moyenne).

FIGURE 2 : Évolution de l’offre immédiate



En m<sup>2</sup>  
Source: CBRE Research, T3 2021

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux par sous-marchés

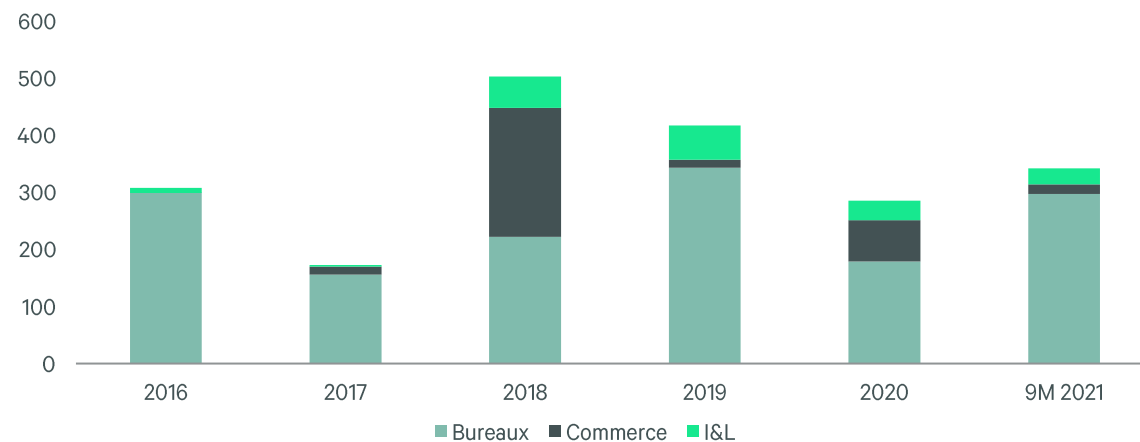
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Nord	130	155
Ouest	140	155
Sud / Sud Ouest	140	145
Rive Droite	140	145
Centre	280	215

En € HT HC/m<sup>2</sup>/an  
Source: CBRE Research, T3 2021

### Investissement bureaux

- Les bureaux ont totalisé près de 300 M€, bien plus qu'en 2020, où seuls 87 M€ avaient été investis à la même période.
- 9 opérations > 10 M€, pour un volume de 250 M€ ont porté le marché. Parmi elles 2 transactions > 50 M€ ont été recensées (114 M€).
- Après un début d'année atone, les VEFA ont fait leur grand retour, cumulant 202 M€, dont 2/3 portant sur des opérations en blanc.
- Les dossiers en cours laissent envisager la poursuite de la dynamique favorable sur le marché de l'investissement tertiaire bordelais.
- Le taux *prime* reste stable à 4,30 %.

FIGURE 4 : Volume investissement par produit



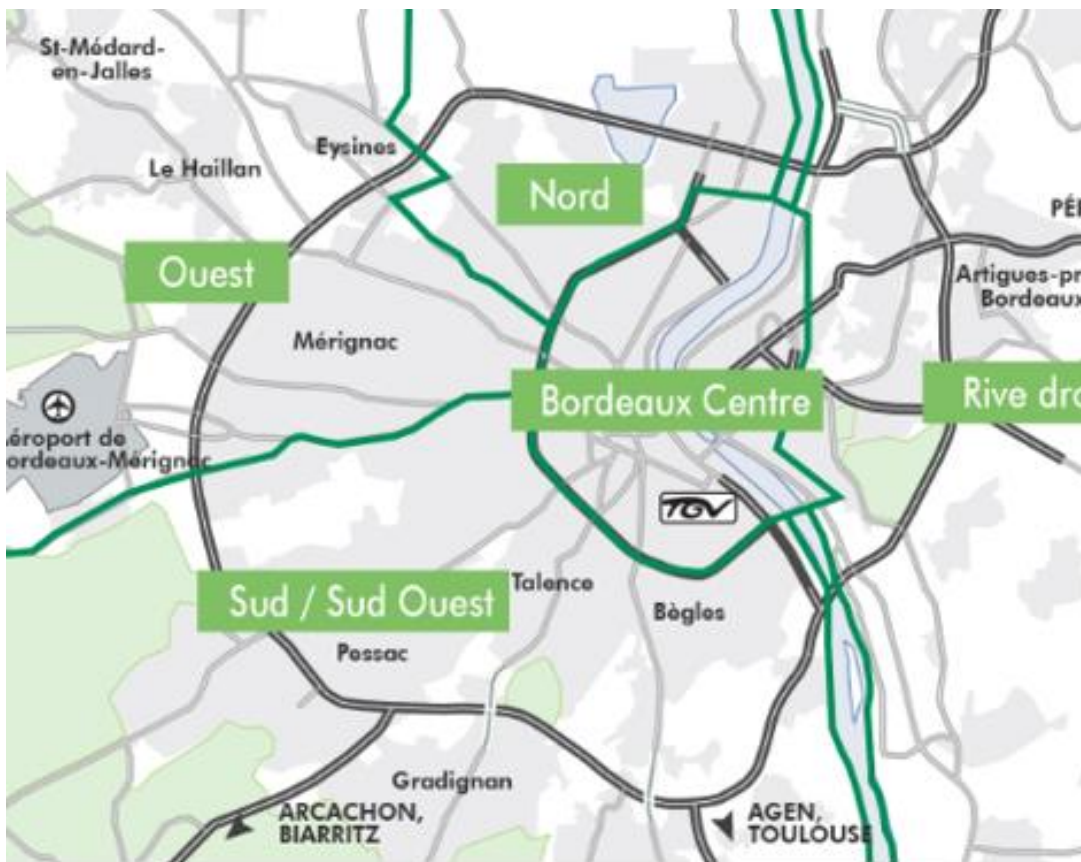
En M€  
Source : CBRE Research, T3 2021

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



En %  
Source : CBRE Research, T3 2021

Carte de localisation



Contacts

Fatma AKAR

Research Consultant  
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 34 02  
 fatma.akar@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director Market Research  
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04  
 sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of Research  
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86  
 pe.boudot@cbre.fr

Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions  
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45  
 stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves GOURDIN

Head of Investment - Regions  
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16  
 yves.gourdin@cbre.fr

Alexandre CIEUX

Director - Bordeaux  
 Tel. : +33 (0) 5 56 90 52 30  
 alexandre.cieux@cbre.fr

© Copyright 2021. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE’s current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE’s control. In addition, many of CBRE’s views are opinion and/or projections based on CBRE’s subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE’s current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE’s securities or of the performance of any other company’s securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

