



OBSERVATOIRE
DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

BORDEAUX METROPOLE

■ Année Immobilière 2007 ■

Le baromètre de l'immobilier bordelais

Depuis plus de 15 ans, l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise, association loi 1901 réunissant professionnels, acteurs économiques et institutionnels participe aux réflexions relatives au développement économique de l'agglomération. Véritable outil de connaissance du marché de l'immobilier et de ses enjeux, il est aujourd'hui reconnu comme référent en matière d'analyse et d'expertise.

Son implication et son expérience lui permettent :

- > de fournir aux professionnels de l'immobilier et aux responsables de l'aménagement les chiffres clés du marché tertiaire et de ses tendances,
- > de participer activement aux actions de promotion de la Métropole Bordelaise (MIPIM, SIMI, Rencontres Investisseurs ...),
- > de se situer à l'interface des différents acteurs économiques de l'agglomération et d'être l'interlocuteur privilégié des professionnels de l'immobilier.

Cette dynamique est à l'image d'un marché qui, sur l'ensemble de l'année 2007, met à jour un niveau de transactions annuel qui dépasse 100 000 m². En se rapprochant des chiffres des années 2000, 2001 et s'inscrivant en continuité des années 2005 et 2006 l'agglomération bordelaise confirme la solidité et la fluidité de son marché.

Un changement de tendance pour cette année 2007, le niveau de transactions émane majoritairement de la demande privée sur un marché qui bénéficie généralement du soutien de la sphère publique. Par ailleurs, la demande orientée sur le marché du neuf se confirme. Cette inflexion associée aux importantes opérations de réhabilitation sur le parc de seconde main concourent à la progression des valeurs locatives. Enfin, la périphérie de l'agglomération est toujours plus attractive, attractivité qui devrait encore s'accroître avec la mise sur le marché à court et moyen termes d'environ 50 000 m² de surfaces. Bordeaux appartient désormais au « club » des métropoles de plus de 100 000 m² ce qui lui confère une forte lisibilité. De plus, la réalisation à plus long terme de grandes opérations d'aménagement au cœur de la ville-centre (Bassins à Flot, Bastide et Saint-Jean-Belcier) pourrait être le vecteur affirmant la dynamique de la place bordelaise.

C'est dans ce contexte que l'OIE entend poursuivre ses réflexions et développer le champ de ses investigations en se dotant notamment d'un volet portant sur l'analyse de la commercialisation de l'habitat collectif neuf ainsi que sur le foncier à vocation économique et en ouvrant au cours de l'année 2008 un atelier « Commerce ».

Vous pouvez rejoindre les professionnels déjà inscrits en vous connectant sur le site Internet de l'OIE : www.bordeaux-immobilier.org

Jacqueline ROLIE-NOVELLI
Présidente



Bordeaux Plaza II
Architecte : Cardete et Huet



Le Nautilus
Architecte : Antoine Grumbach et associés



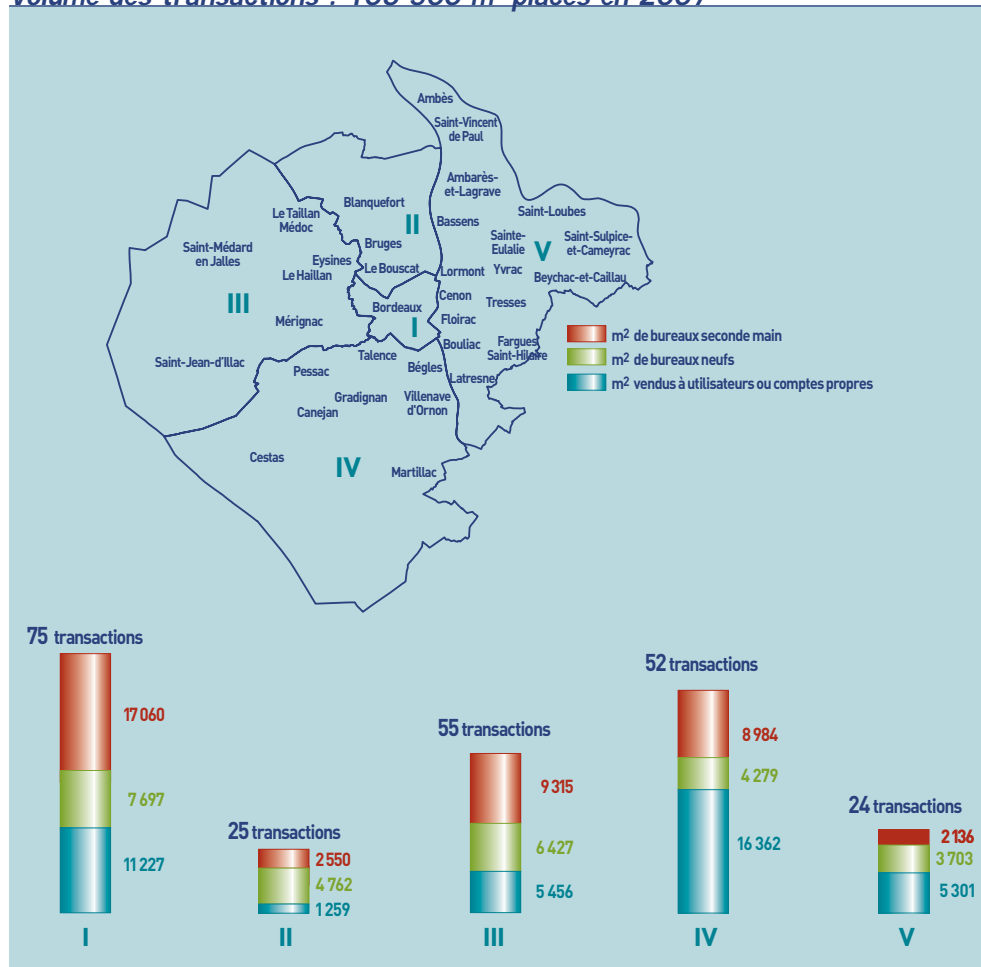
RSI
Architecte : Agence Baggio Piechaud



■ Le marché de bureaux : une dynamique confirmée ■

■ Les transactions ■

Volume des transactions : 106 500 m² placés en 2007



Aire d'étude

Elle porte sur les communes qui composent l'agglomération bordelaise et se subdivise en cinq secteurs :

- **Secteur I** : Bordeaux Centre/Bordeaux Bastide
- **Secteur II** : Bordeaux Nord (Le Lac, Bruges, Blanquefort)
- **Secteur III** : Ouest (Mérignac, Saint-Médard-en-Jalles...)
- **Secteur IV** : Sud/Sud-Ouest (Pessac, Talence...)
- **Secteur V** : Rive Droite (Lormont, Cenon...).

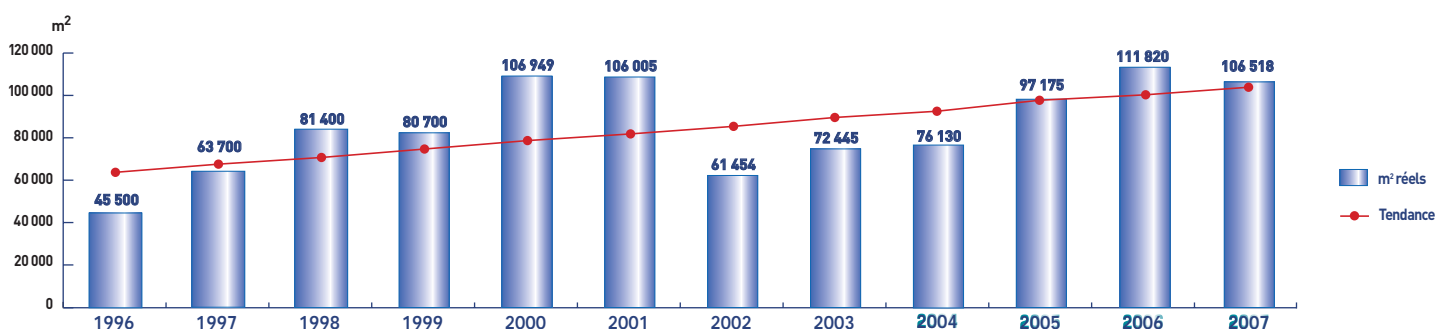
L'observation à plus de dix ans de l'évolution des transactions met à jour la dynamique d'un marché qui pour la deuxième année consécutive dépasse les 100 000 m² de demande placée.

La tendance sur 10 ans est toujours à la hausse et le nombre de transactions a même progressé de 30 % par rapport à l'année 2006 (231 contre 176).

Au plan géographique, si la part des transactions réalisées à l'échelle du centre-ville est en diminution, Bordeaux représente toujours près d'un tiers de la demande placée. Un des points marquants de l'année 2007 est l'évolution du croissant Sud de l'agglomération (secteurs sud/sud-ouest et rive droite). En effet, ces secteurs affichent un niveau de transactions en m² supérieur à 30 % comparée à l'année 2006 et de 70 % en nombre de transactions réalisées. Cette croissance et en particulier celle du secteur sud/sud-ouest s'explique en partie par la commercialisation de certains programmes comme Edison Park, le B18 et le B31 d'Europarc, l'immeuble Le Trium, qui souligne également la réussite des programmes de réhabilitation.

	Nb de Transactions 2006	Nb de Transactions 2007	Evolution	Part secteur demande placée en m ² en %	Part secteur demande placée en nb de transactions en %
BORDEAUX	62	75	+	34	32
BORDEAUX NORD	25	25	=	8	11
OUEST	54	55	=	20	24
SUD-OUEST	30	52	++	28	23
RIVE DROITE (hors Bastide)	5	24	++	10	10
TOTAL	176	231		100	100

Evolution annuelle des transactions (m²)



Immeuble
Allées de Boutaut
Architecte :
Ballot et Franck

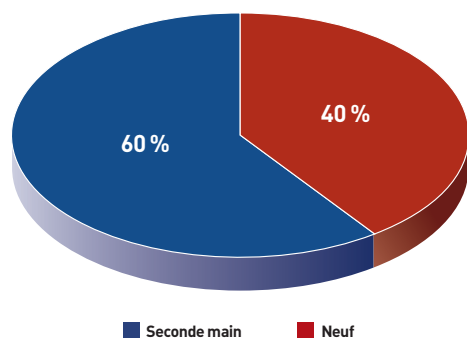


Le Tasta
Architecte :
Agence
Alain Triaud
et
Luc Arsène Henry

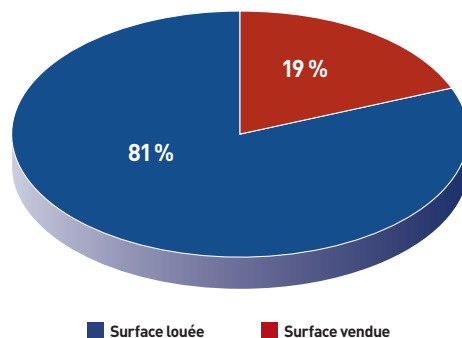


Edison Park - Architecte : Fulton

Répartition des surfaces transactées en 2007 neuf/seconde main (hors comptes propres)



Répartition des surfaces transactées en 2007 vente/location (hors comptes propres)



La part des transactions neuves représente environ 40 % de la demande placée [hors comptes propres], proportion qui confirme une tendance observée depuis 2001. Ce phénomène qui concerne la plupart des grandes villes françaises est un révélateur de l'évolution des exigences de la demande. En effet, aujourd'hui investisseurs et utilisateurs sont plus sensibles aux notions de fonctionnalité, de rationalisation des espaces de travail et au caractère évolutif des produits.

Ces éléments expliquent en grande partie une orientation de la demande vers une offre neuve ou de conception récente pour disposer de locaux répondant à ces nouvelles normes. Toutefois la part du seconde main demeure majoritaire, la réhabilitation d'une partie du parc permettant en plus de disposer d'une offre de bonne qualité.

Les surfaces vendues représentent quant à elles près de 20 % de la demande placée hors comptes propres. Même si le marché du locatif reste largement dominant, la part croissante des ventes confirme que la stratégie patrimoniale se développe dans certains types d'entreprises.



Îlot B - Architecte : Jean Viguier

Les transactions par tranche de surface (une moyenne de 450 m²)

	2007	% 2006	% 2007	Evolution
< 100 m ²	56	25	24	=
100 à 200 m ²	62	19	26	+
200 à 500 m ²	55	35	24	-
500 à 1000 m ²	30	13	13	=
1000 à 2 000 m ²	22	5	10	+
> 2 000 m ²	6	3	3	=
Total	231	100	100	

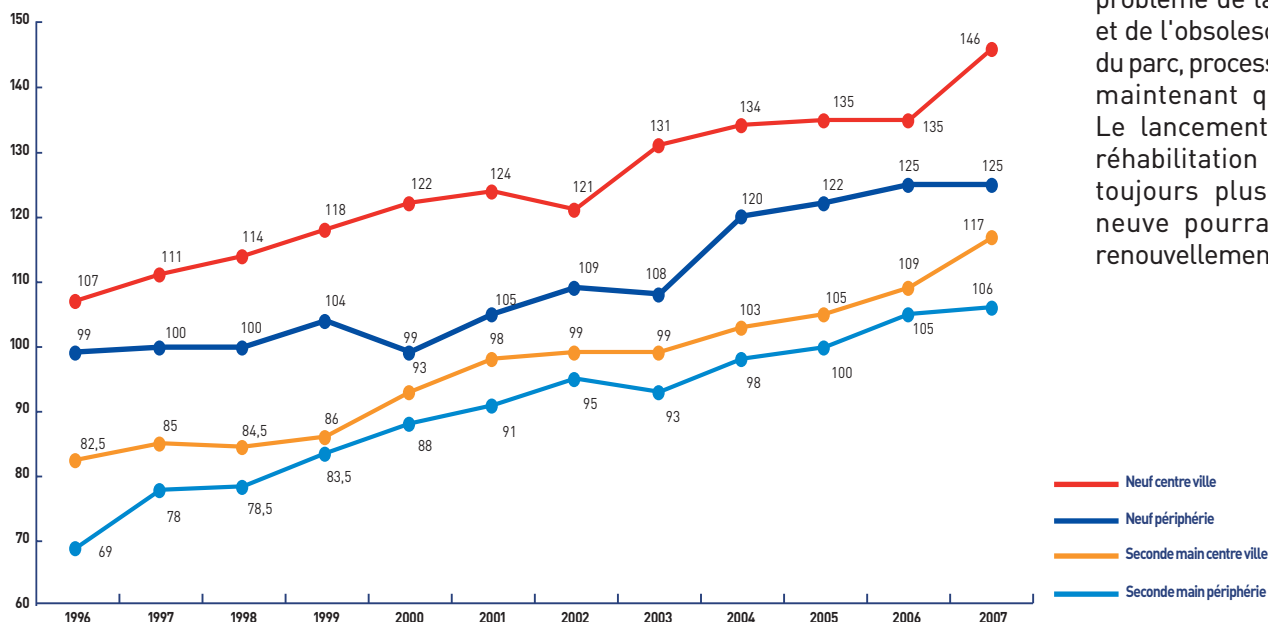
Les prix (euros/m²)

	Moyenne	Valeur prime
Neuf centre-ville	146	161
Seconde main centre-ville	117	

Les prix (euros/m²)

	Moyenne	Valeur prime
Neuf périphérie	125	146
Seconde main périphérie	106	

Evolution des valeurs locatives entre 1996 et 2006 (en euros/m²/an)



Une forte augmentation des transactions comprises entre 1 000 et 2 000 m²

Le marché porte à 70 % sur des surfaces de moins de 500 m² pour une moyenne de surface transactée estimée à 450 m². En revanche, la part des surfaces comprises entre 1 000 et 2 000 m² a augmenté de 100 % par rapport à l'année 2006 et représente désormais 10 % de l'ensemble des surfaces transactées.

Une progression des valeurs locatives

La progression des valeurs locatives, notamment sur les produits de centre-ville, est un indicateur probant d'un marché qui ne connaît pas de problèmes de régulation. Toutefois, les niveaux de prix, notamment du seconde main périphérie, révèlent un problème de la qualité de l'offre et de l'obsolescence d'une partie du parc, processus observé depuis maintenant quelques années. Le lancement d'opérations de réhabilitation et la dynamique toujours plus forte de l'offre neuve pourrait contribuer au renouvellement du parc.



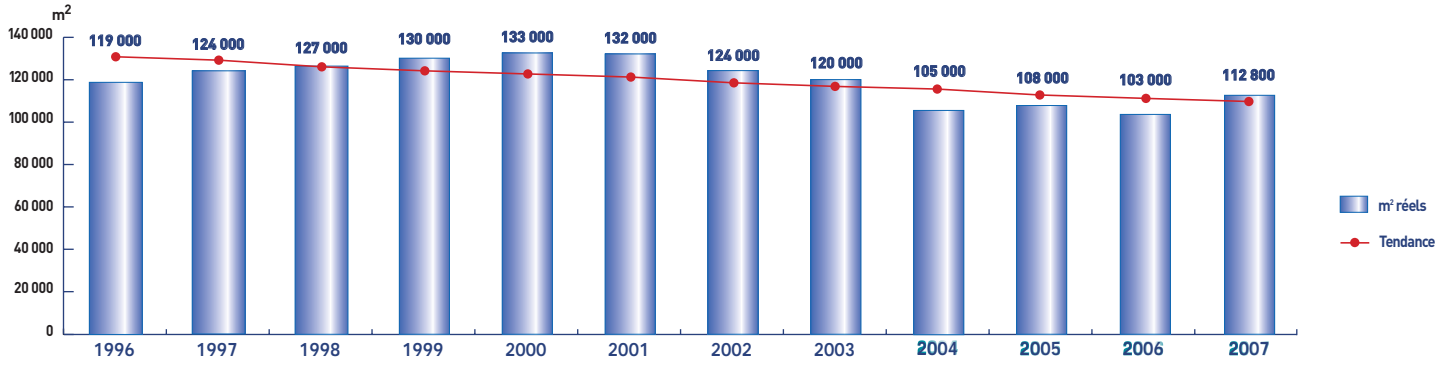
Le Tasta
Architectes : Agence Alain Triaud et Luc Arsène Henry

Transactions significatives sur l'année 2007

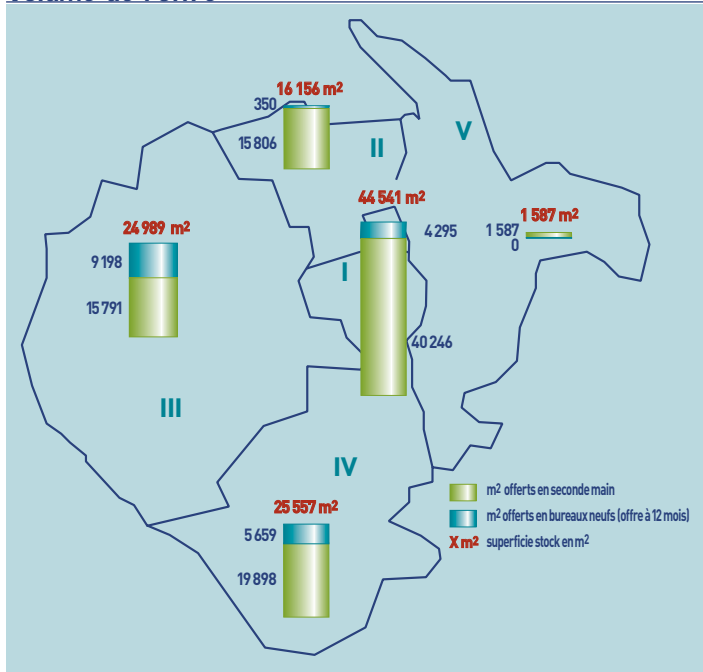
	Superficie (m ²)
Bordeaux Bastide - Groupe Sud-Ouest	10 000
Bordeaux - Le Millenium - Natixis/BNP/ANPE	4 680
Floirac - Avenue Mendès France - Sanofi	3 500
Canéjan - Elyo - Rue Thomas Edison	3 500
Bordeaux - Bordeaux Plaza I - Pacifica	2 035
Mérignac - Immeuble B1600 - SOCOTEC	1 836
Pessac - B18-Europarc - Havrey/ASF	1 792
Bordeaux - Rue de l'Ecole Normale - Immobilier Neuf.com	1 660
Bruges - Le Tasta - Fiduciaire d'Aquitaine	1 577
Bordeaux Rue de Marseille/Rue Chevalier Ecole BERNOM/SCI BEIRUT	1 533
Bordeaux - Bordeaux Plaza I - MGEN	1 532
Mérignac - Immeuble B1800 - SIEMENS	1 473
Mérignac - Jean Briaud - Coframi/Akka	1 452
Pessac - Le Trium - Sogeti	1 200
Pessac - B31 - Europarc - Atos	1 180
Bordeaux - Bordeaux Plaza I - Oseo BDPME	1 021

■ Une offre immédiate à 112 800 m² ■

Evolution de l'offre entre 1996 et 2007 (m²)



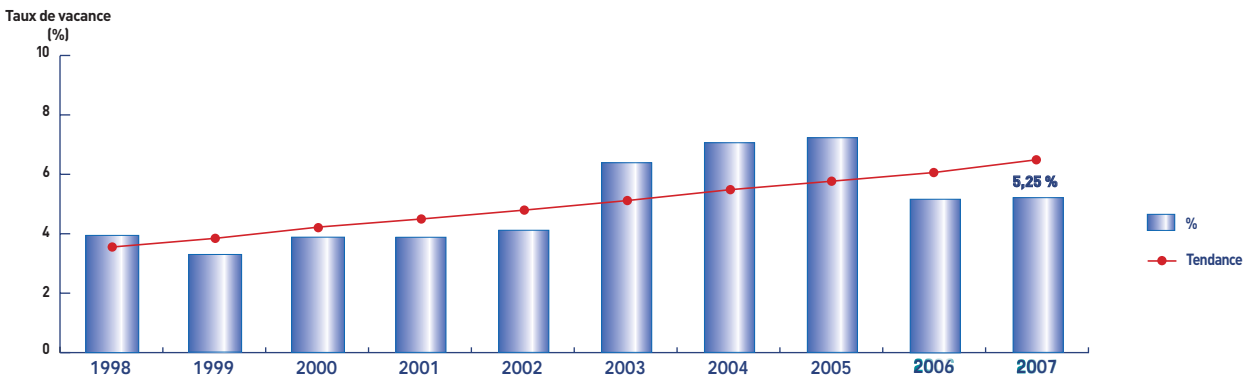
Volume de l'offre



L'offre de bureaux à l'échelle de l'agglomération bordelaise s'élève désormais à environ 113 000 m² soit une progression d'un peu plus de 10 % au regard de l'année 2006.

Toutefois, en observant son évolution à 10 ans, le niveau de l'offre enregistre une baisse continue. En revanche, la part du neuf se situant à 17 % apparaît aujourd'hui insuffisante pour absorber l'ensemble de la demande à l'échelle de l'agglomération. Mais elle ne tient pas compte des projets de l'année 2008 qui offre de nombreux programmes en particulier en périphérie de l'agglomération.

Evolution du taux de vacance entre 1998 et 2007 (m²)



Edison park - Architecte : Archi Concept



RSI - Architecte : Agence Baggio Piechaud

L'offre à un an

	Superficie (m ²)
Mérignac - Pelus Plaza	10 838
Mérignac - Greenwich	9 400
Bordeaux - Bordeaux Plaza II	6 015
Mérignac - Cadera Nord	6 000
Mérignac Côté Ouest	5 994
Mérignac - Parc de la Devèze	3 200
Cenon - La Blancherie	3 000
Canéjan - Le Stadium	3 000
Pessac - Edison Park	1 800

Récapitulatif - les chiffres clés

Nombre de transactions	231
Demande placée	106 500 m ²
Offre à un an	140 000 m ²
Parc de bureaux - ancien compris	2 028 000 m ² *
Taux de vacance	5,25 %*

(*) L'augmentation du parc par rapport à l'estimation 2006 qui était de 1 788 000 est consécutive à la prise en considération de bureaux anciens n'ayant subi aucune restructuration et se situant au cœur de Bordeaux (environ 200 000 m²) - toutefois le calcul du taux de vacance sur le centre de Bordeaux a toujours tenu compte de ce parc.)



Parc Novalis - Architecte : Agence Dain et Saladin

■ Les membres de l'OIE ■

■ Institutionnels / Développement Economique

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX METROPOLE AQUITAINE

Contact : Robert LUCANTE - Tél. 05 56 99 86 35
E-mail : r-lucante@aurba.org

ARC SUD DEVELOPPEMENT (www.arc-sud-developpement.com)

Contact : Nathalie PERRON - Tél. 05 57 99 01 60
E-mail : info@arc-sud-developpement.com

BORDEAUX TECHNOWEST (www.technowest.com)

Contact : Jean-François GIRE - Tél. 05 56 34 35 44
E-mail : jfgire@bordeaux-aeroparc.com

BRA - Agence de Développement Economique Bordeaux Gironde

Contact : Robert GHILARDI de BENEDETTI - Tél. 05 57 14 06 40
E-mail : rgghilardi@bra-bordeaux.org

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE BORDEAUX

(www.bordeaux.cci.fr)
Contact : Laurent COURBU - Tél. 05 56 79 50 00
E-mail : lcourbu@bordeaux.cci.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MONTESQUIEU

(www.cc-montesquieu.fr)
Contact : Karine STOKLOSA DESEZEE - Tél. 05 56 64 05 40
E-mail : economie@cc-montesquieu.fr

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

(www.bordeaux-metropole.com)
Contact : André DELPONT - Tél. 05 56 93 67 83
E-mail : adelpont@cu-bordeaux.fr

INSTITUT D'AMENAGEMENT DE BORDEAUX III (www.u-bordeaux3.fr)

Contact : Maurice GOZE - Tél. 05 57 12 45 42
E-mail : maurice.goze@u-bordeaux3.fr

VILLE DE BORDEAUX (www.bordeaux.fr)

Contact : Colette DRIVET - Tél. 05 56 10 20 38
E-mail : c.drivet@mairie-bordeaux.fr

VILLE DE MERIGNAC (www.merignac.com)

Contact : Franck DESCUBES - Tél. 05 56 55 66 09
E-mail : economie@merignac.com

VILLE DE PESSAC (www.mairie-pessac.fr)

Contact : Caroline GRAND - Tél. 05 57 02 12 12
E-mail : mde@mairie-pessac.fr

■ Commercialisateurs

ATISREAL AUGUSTE THOUARD (www.atisreal.fr)

Contact : Valéry CARRON - Tél. 05 56 44 09 12
E-mail : valery.carron@atisreal.com

CBRE AGENCY (www.cbre.fr)

Contact : Alexandre CIEUX - Tél. 05 56 00 95 34
E-mail : alexandre.cieux@cbre.fr

CENTURY 21 IMMO PRO COMMERCE

(www.immopro-century21.octissimo.com)
Contact : Philippe PLATON - Tél. 05 56 01 21 00
E-mail : century21@immopro-commerce.com

COLLIERS TOURNY MEYER (www.tourny-meyer.com)

Contact : Philippe BARRIEU - Tél. 05 56 51 28 28
E-mail : bordeaux@tournymeyer.fr

DTZ BORDEAUX (www.dtz.com)

Contact : Benoît CHEVAUCHEE - Tél. 05 56 52 25 25
E-mail : benoit.chevauchee@dtzbordeaux.fr

ENTREPÔT ON LINE (www.entrepotonline.com)

Contact : Emmanuel CASTELLANI - Tél. 05 56 11 77 19
E-mail : ecastellani@entrepotonline.com

FONCIA ENTREPRISE (www.foncia-entreprise.com)

Contact : Jacqueline ROLIE-NOVELLI - Tél. 05 56 00 23 43
E-mail : j.rolie-novelli@foncia-entreprise.fr

GEMOFIS (www.gemofis.com)

Contact : Eric GROISILLIER - Tél. 05 56 57 99 53
E-mail : egroisillier@gemofis.com

PIERRE PREMIER CONSEIL (www.ppconseil.com)

Contact : Anne ARGENCE - Tél. 05 56 48 80 80
E-mail : aa@ppconseil.com

SOPREC SOMECO

Contact : Philippe VIVIER - Tél. 05 56 96 31 83
E-mail : bordeaux.soprec@wanadoo.fr

■ Gestionnaire d'immeuble

ADYAL PM SUD-OUEST (www.adyal.fr)

Contact : Pascal SANNA - Tél. 05 56 79 18 44
E-mail : pascal.sanna@adyal.fr

■ Etablissements financiers

AEW EUROPE (www.aeweurope.com)

Contact : Madhi MOKRANE - Tél. 01 78 40 92 61
E-mail : madhi.mokrane@aeweurope.com

BATIGESTION

Contact : Jean-Philippe COUSTAIN - Tél. 05 56 34 00 32
E-mail : jpc-batigestion@insat.com

CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES - CEAPC

(www.cean.caisse-epargne.fr)
Contact : Guy BERNARD BORDES - Tél. 05 56 00 16 93
E-mail : guy.bernard-bordes@ceapc.caisse-epargne.fr

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (www.caissedesdepots.fr)

Contact : Thierry AVESQUE - Tél. 05 56 00 01 60
E-mail : thierry.avesque@caissedesdepots.fr

SB CIC (www.cic.fr)

Contact : Stéphanie PAPIN - Tél. 05 57 85 58 44
E-mail : papinse@sb.cic.fr

■ Experts de l'immobilier

ATISREAL EXPERTISE (www.atisreal-expertise.fr)

Contact : Franck PITRE - Tél. 05 62 27 58 70
E-mail : franck.pitre@atisreal.com

CABINET TRIBALAT

Contact : Jacques TRIBALAT - Tél. 05 56 81 46 99
E-mail : jacques.tribalat@wanadoo.fr

CBRE VALUATION (www.cbre.com)

Contact : Olivier ALLEN - Tél. 05 56 00 43 14
E-mail : olivier.allen@cbre.fr

CREDIT FONCIER DE FRANCE (www.creditfoncier.fr)

Contact : Pascal LESIEUR - Tél. 05 56 01 99 15
E-mail : pascal.lesieur@creditfoncier.fr

EXPERTISES GALTIER (www.expertises-galtier.fr)

Contact : Pierre CARLES - Tél. 05 56 13 71 39
E-mail : eg-p-carles@expertises-galtier.fr

EXPERTISSIMO (www.expertissimo.fr)

Contact : Didier POURTE - Tél. 05 56 87 39 86
E-mail : infos@expertissimo.fr

■ Organisations professionnelles

CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER DE LA GIRONDE

(www.fnaim33.fr)
Contact : Michel GUIMBERTAUD - Tél. 05 56 79 16 16
E-mail : fnaim.gironde@wanadoo.fr

CHAMBRE RÉGIONALE DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS

AQUITAINE POITOU-CHARENTES
Contact : Vincent HAAS - Tél. 05 57 59 06 06
E-mail : fpc@pcaquitaine.com

■ Prestataires de services

ELYO (www.elyo.fr)

Contact : David MOUNISSENS - Tél. 05 57 77 16 10
E-mail : david.mounissens@elyo.fr

GAZ DE BORDEAUX (www.gaz-de-bordeaux.com)

Contact : Youssef CHECKLI - Tél. 05 56 79 42 08
E-mail : ycheckli@gaz-de-bordeaux.com

■ Promoteurs / Constructeurs

ALBIAC PROMOTION

Contact : François ALBIAC BRET - Tél. 05 57 29 02 29
E-mail : fa@albiac-immobilier.com

ALTAE (www.altae-immobilier.com)

Contact : Pierre COUMAT - Tél. 05 56 69 99 86
E-mail : p.coumat@altae-immobilier.com

AQUITANIS (www.aquitanis.fr)

Contact : Jean-Pierre VERMUYTEN - Tél. 05 56 11 87 99
E-mail : jp.vermuyten@aquitanis.fr

BELIN PROMOTION (www.belinpromotion.com)

Contact : Philippe MAZIERES - Tél. 05 56 00 62 20
E-mail : philippe.mazieres@belinpromotion.com

BOUYGUES IMMOBILIER (www.bouygues-immobilier.com)

Contact : Emmanuel DESMAZIERES - Tél. 05 56 00 18 00
E-mail : edesmaiz@bouygues-immobilier.com

COGEDIM (www.cogedim.fr)

Contact : Laurent MATHIOLON - Tél. 05 56 00 13 70
E-mail : cogedimbordeaux@cogedim.com

DOMOFRANCE (www.domofrance.fr)

Contact : Isabelle TOUCHON - Tél. 05 56 43 76 41
E-mail : isabelle.touchon@domofrance.fr

DV CONSTRUCTION (www.dv-construction.fr)

Contact : Laurent POULON - Tél. 05 57 53 25 42
E-mail : laurent.poulon@dv-construction.fr

EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE (www.eiffage-immobilier.fr)

Contact : Hervé LAPASTOURE - Tél. 05 57 19 08 40
E-mail : hlapastoure@immobilier.eiffage.fr

GRUPE LAZARD SUD-OUEST (www.lazard-sa.com)

Contact : Laurent de BOISSEL - Tél. 05 56 79 18 18
E-mail : laurent.boisse@lazard-sa.com

ICADE CAPRI - logements (www.capri-immobilier.com)

Contact : Denis LUTHEREAU - Tél. 05 56 00 01 33
E-mail : denis.luthereau@icade.fr

ICADE G3A (www.icade.fr)

Contact : Patrick POISSON - Tél. 05 57 81 15 22
E-mail : patrick.poisson@icade.fr

ICADE TERTIAL - bureaux (www.icade.fr)

Contact : Jérôme METAIS - Tél. 05 61 63 21 42
E-mail : jerome.metais@icade.fr

IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE (www.immosud.fr)

Contact : Bruno DUPLANTIER - Tél. 05 56 01 37 00
E-mail : b.duplantier@isa-cisa.fr

NEXITY GEORGES V (www.nexity.fr)

Contact : Alain FERRASSE - Tél. 05 56 33 45 00
E-mail : aferrasse@nexity.fr

SAGEC BORDEAUX (www.sagec.fr)

Contact : Raphaël LUCAS de BAR - Tél. 05 56 01 02 00
E-mail : rlb@sagec.fr

SEFISO

Contact : Vincent HAAS - Tél. 05 57 59 06 06
E-mail : sefiso@sefiso.fr

SOGEPRO (www.sogeprom.fr)

Contact : Claude ROMAN - Tél. 01 46 35 60 42
E-mail : claude.roman@sogeprom.com

VINCI IMMOBILIER (www.vinci-immobilier.com)

Contact : Jacques de PASSEMAR - Tél. 05 57 14 43 10
E-mail : jdepassemar@vinci-immobilier.com

■ Personne qualifiée

Trésorier de l'OIE

Claude CHARLES - Tél. 06 64 86 46 51E
E-mail : charles33@neuf.fr

■ Animation

Cécile RASSELET - Tél. 05 56 99 89 23

E-mail : c-rasselet@aurba.org
Emilie ALOË - Tél. 05 56 99 89 02
E-mail : e-aloe@aurba.org



L'année immobilière 2007, le baromètre de l'immobilier bordelais

Responsable de la Publication : Jacqueline ROLIE-NOVELLI

Informations collectées et traitées par l'A'URBA (Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine).

OIE - Hangar G2 - Bassin à flots N°1 - Quai Armand Lalande - 33300 BORDEAUX - Tél. 05 56 99 89 02

E-mail : contact@bordeaux-immobilier.org - Site web : www.bordeaux-immobilier.org

Réalisation : PG Edition