

# ■ Année Immobilière 2008 ■

*Le baromètre de l'immobilier bordelais*

**D**ans un contexte économique morose, le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération bordelaise a bien résisté et 2008 se présente comme une année satisfaisante en terme de demande placée et de projets.

En effet, avec un volume de transactions s'établissant aux alentours de 83 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et un peu plus de 190 000 m<sup>2</sup> pour les locaux d'activités et entrepôts, Bordeaux confirme la solidité de son marché.

Si de l'avis de certains observateurs, la baisse enregistrée au cours de cette année est symptomatique d'un fléchissement du marché au plan national, le propos est à nuancer en rappelant que ces performances ont été obtenues dans un contexte d'euphorie économique. Le chiffre 2008 se situe dans la moyenne annuelle constatée de ces 10 dernières années.

Il faut donc relativiser les discours alarmistes qui engagent à être plus prudent en matière d'investissements, car un autre indicateur atteste de la bonne tenue du marché, c'est celui du nombre de transactions associé à une poursuite de la hausse des valeurs. De plus, la réflexion collective a permis aux professionnels d'anticiper sur la révision de leurs programmes pour s'adapter aux réalités du marché et permettre à l'agglomération de passer ce cap difficile.

Il n'en demeure pas moins que Bordeaux reste un territoire d'ambition et de projets conforté par la promotion en Opération d'Intérêt National (OIN) du pôle provisoirement nommé « Bordeaux Euratlantique » pour la construction d'un quartier d'affaires autour de la gare. S'inscrivant dans une perspective horizon 2015-2020, il doit renforcer le positionnement de la Métropole bordelaise qui bénéficie d'ores et déjà d'une offre de qualité sur des secteurs de l'agglomération qui ont déjà fait la démonstration de leur attractivité économique.

C'est dans ce contexte que l'OIE entend poursuivre ses actions et développer le champ de ses investigations sur les thématiques habitat, foncier et commerce.

Rendez-vous au MIPIM où, par sa présence, Bordeaux avec son agglomération confirme sa place de métropole européenne.

Vous pouvez rejoindre les professionnels déjà inscrits en vous connectant sur le site internet de l'OIE : [www.bordeaux-immobilier.org](http://www.bordeaux-immobilier.org)

Jacqueline ROLIE-NOVELLI  
Présidente



Place de la Bourse, le miroir d'eau • A'urba 2008

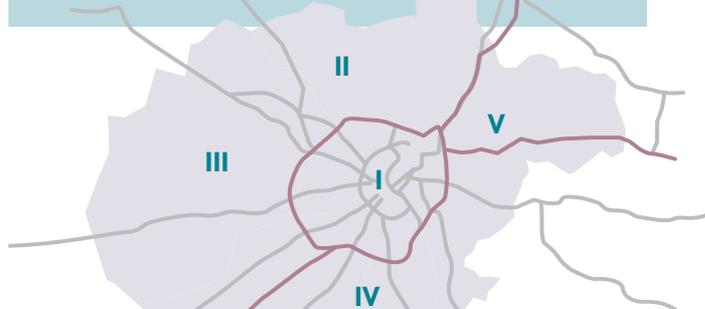


Rive droite, place de Stalingrad • A'urba 2008

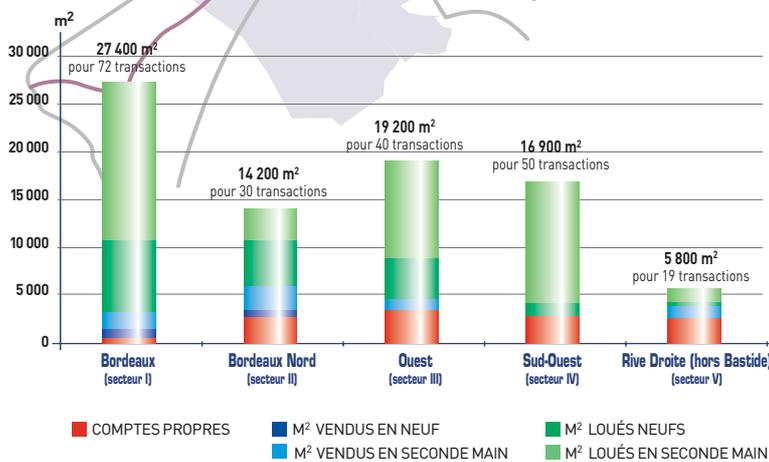
# ■ Le marché de bureaux : un marché stable

## ■ Les chiffres clés ■

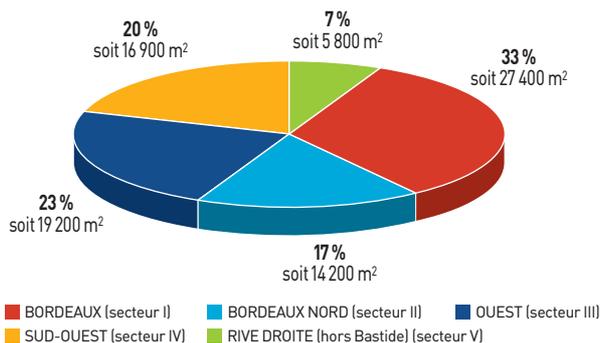
Nombre de transactions = 211  
 Demande placée = 83 500 m<sup>2</sup> ↘  
 Offre à moins d'un an = 114 300 m<sup>2</sup> →  
 Parc de bureaux (ancien compris) = 2 038 000 m<sup>2</sup>  
 Taux de vacances = 5,6 % →



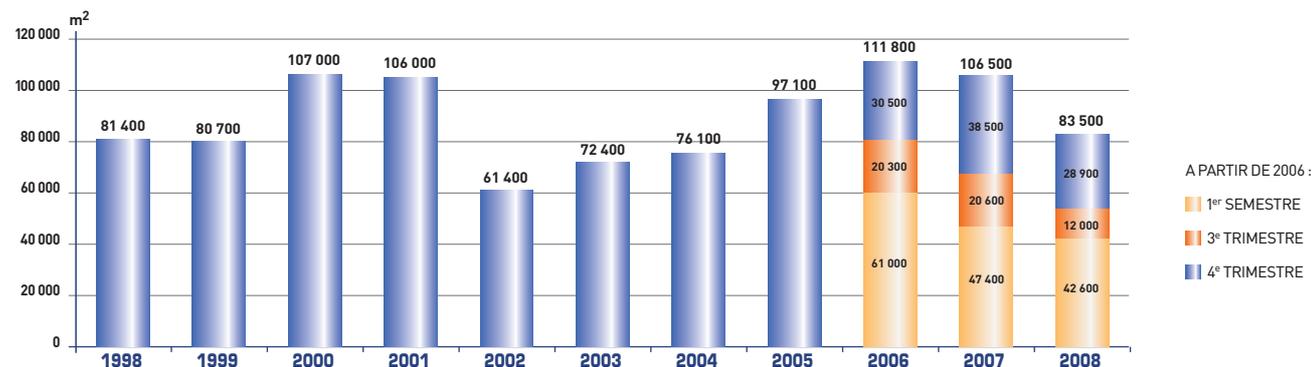
## Les transactions par secteur



## Répartition des transactions par secteurs



## Evolution annuelle des transactions (m<sup>2</sup>)



## ■ Les transactions ■

**Volume des transactions :**  
**83 500 m<sup>2</sup> de demande placée en 2008**

### 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...).

- Après une période marquée par des hausses, le marché bordelais enregistre un niveau comparable à celui de 2004.

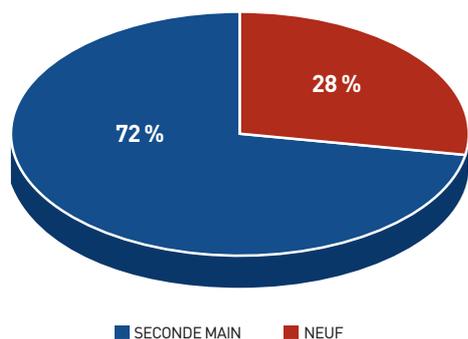
- Une demande placée qui se stabilise, le seul réel fléchissement du marché ayant été observé au cours du troisième trimestre, qui a représenté moins de 15 % des transactions de l'année,

- Une part moins importante des comptes propres sur l'ensemble des transactions de l'année 2008 comparativement à 2007. Elle représentait 1/3 des transactions en 2007 (soit 39 600 m<sup>2</sup>) pour seulement 15 % en 2008 (soit 12 500 m<sup>2</sup>),

- Un des points marquants de l'année 2008 est l'évolution du croissant Nord de l'agglomération qui enregistre une hausse des transactions de 65 % en comparaison à 2007. Cette attractivité est mue notamment par l'arrivée du tramway qui a profité à la structuration de la place Ravezies et à la réussite de l'aménagement de la ZAC du Tasta à Bruges.

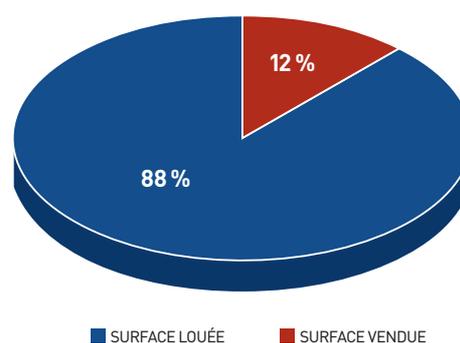
# ■ Les transactions de bureaux : détails par produits

**Répartition des transactions Neuf/Seconde main**  
(hors comptes propres)



- Un fléchissement de la commercialisation de bureaux neufs (environ 30 %) par rapport aux années 2006 et 2007, la part du neuf dans le stock fin 2007 représentant moins de 17 % de l'ensemble. Cette faiblesse du marché sera normalement compensée en 2009 par la consommation des produits actuellement sur le marché.
- Un marché qui demeure largement orienté vers le locatif (88 %), caractéristique d'une demande en petite surface et gage de souplesse pour les utilisateurs.

**Répartition des transactions Vente/Location**  
(hors comptes propres)

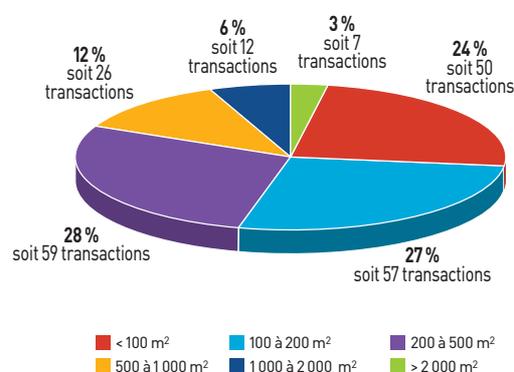


- Une part des ventes en recul (12 % contre 19 en 2007) qui souligne la difficulté de mise à la vente des opérations. Les projets aujourd'hui disponibles sur ce segment sont dotés pour des moyennes/grandes surfaces, seulement dans le contexte actuel, le coup de frein a été donné très tôt aux grandes entreprises, la posture est donc plus attentiste.

**Nombre de transactions par tranche de surface**

	2008	m <sup>2</sup> 2008	2007	m <sup>2</sup> 2007
< 100 m <sup>2</sup>	50	3 300	56	3 700
100 à 200 m <sup>2</sup>	57	8 500	62	8 500
200 à 500 m <sup>2</sup>	59	18 600	55	18 500
500 à 1 000 m <sup>2</sup>	26	18 400	30	20 000
1 000 à 2 000 m <sup>2</sup>	12	16 000	22	30 300
> 2 000 m <sup>2</sup>	7	18 700	6	22 500
<b>Total</b>	<b>211</b>		<b>231</b>	

**Répartition des transactions par tranche de surface**



ENORA PARK • Architecte : Cabinet DAIN & SALADIN • Maître d'ouvrage : GROUPE LAZARD



- 211 transactions enregistrées sur l'année.
- Un marché qui porte à plus de 80 % sur des surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup> pour une moyenne estimée à 395 m<sup>2</sup> et une médiane à 192 m<sup>2</sup>.
- Les transactions inférieures à 200 m<sup>2</sup> restent majoritaires, celles comprises entre 200 et 500 ayant quant à elles légèrement augmentées, ce qui est représentatif des marchés de Province.
- Il est à noter que les surfaces entre 1 000 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> ont baissé en nombre et en volume, et celles de plus de 2 000 m<sup>2</sup> sont passées en nombre de 6 à 7 mais ont baissé en volume.

# ■ Les valeurs locatives en 2008

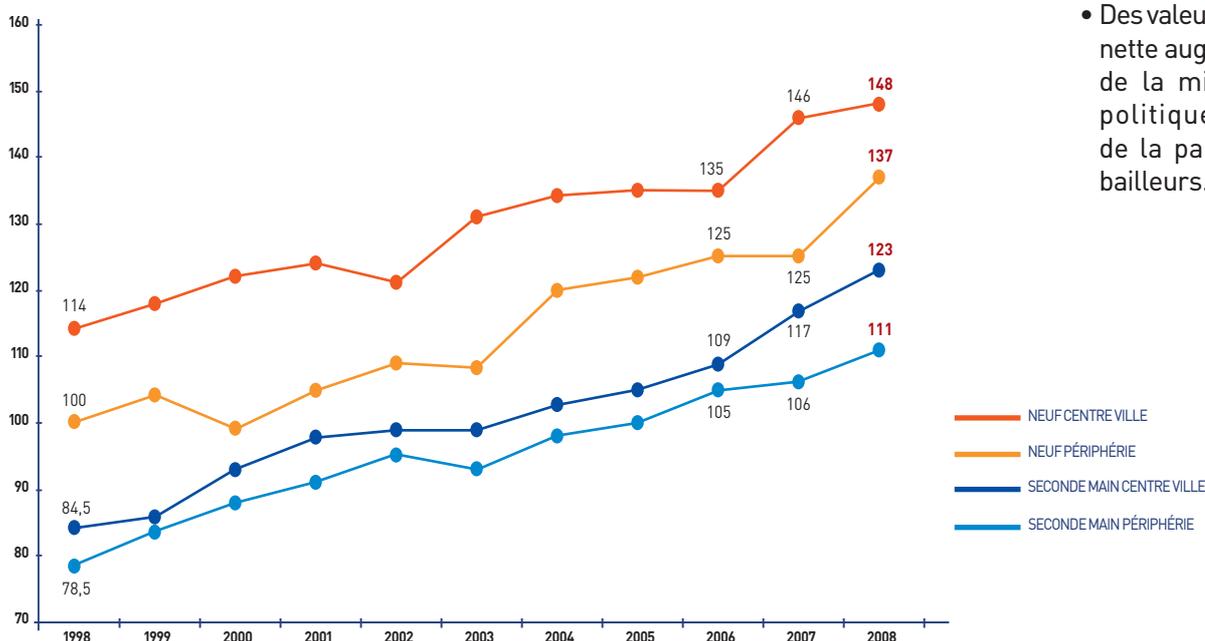
## Les valeurs locatives par secteurs (€/HT/HC/an)

	Moyenne	Valeur prime
Neuf centre-ville	148 (146)*	176 (161)*
Seconde main centre-ville	123 (117)*	

	Moyenne	Valeur prime
Neuf périphérie	137 (125)*	145 (146)*
Seconde main périphérie	106 (106)*	

\*(2007)

## Evolution des valeurs locatives depuis 1998 (en euros/m<sup>2</sup>/an)



- Comparativement aux autres marchés de Province, les valeurs locatives sur Bordeaux apparaissent toujours un peu plus faibles mais elles sont en constante progression notamment sur les produits neuf/périphérie.

- Le marché neuf de centre-ville peine toujours à proposer des produits de grande qualité et affiche une tendance à la stagnation sur 2008.

- Des valeurs de seconde main en nette augmentation, indicateur de la mise en œuvre d'une politique de réhabilitation de la part des propriétaires bailleurs.

## Transactions significatives sur l'année 2008

	Surface (m <sup>2</sup> )
Gras Savoye - C3-2 Bureaux du Tasta à Bruges	3 600
Caisse d'Epargne - Saint-Exupéry à Mérignac	3 000
BNP Paribas - Bordeaux Plaza Place Ravezies	2 700
SCI La Rocade - Avenue de Terrefort à Bruges	2 600
France Telecom - Saint-Augustin à Bordeaux	2 500
Conseil Régional - Rue Lecoq à Bordeaux	2 500
CFA Pharmacie - Rue Louis Beyts à Lormont	2 400
C'Discount - Rue Fondaudège à Bordeaux	2 000
Espace Loisirs et Concept - Europarc à Pessac	1 700
Logica - Axis Park à Mérignac	1 450
Sunnco - Parc de Chemin Long à Mérignac	1 400
Sogeti High-Tech - le Trium à Pessac	1 400
Association d'aide à domicile Lavade - Espace France à Canéjan	1 375
Gemfi - Rue Thomas Edison à Canéjan	1 300
Mairie de Bordeaux - Cours Pasteur à Bordeaux	1 200
Producta - La Résistance à Lormont	1 200
Logica It Services France - Mérignac	1 200
American Express Voyages - Mérignac	1 050

LES BUREAUX DU TASTA - ILOT C3.2  
Architecte : Alain TRIAUD • Maître d'ouvrage : ALTAE



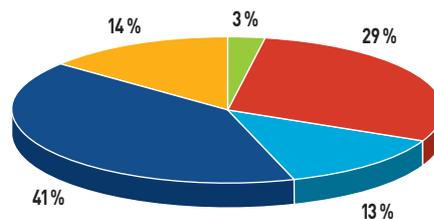


TRIREME • Architecte : Alain TRIAUD • Maître d'ouvrage : ALTAE

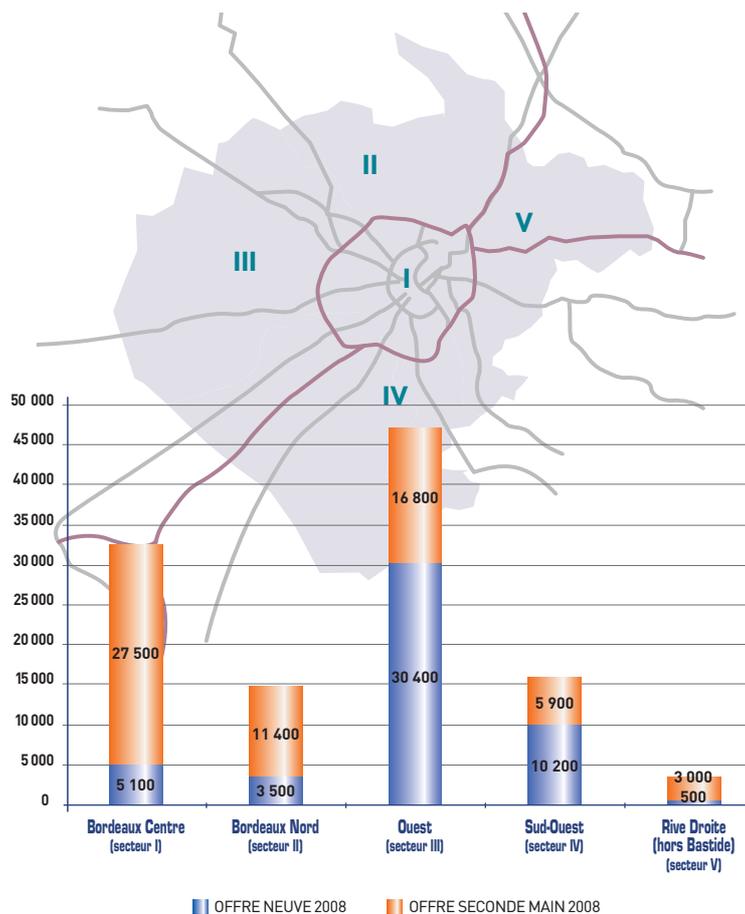


ILOT B • Architecte : Jean-Paul VIGUIER • Maître d'ouvrage : JLG PROMOTION

## Répartition de l'offre par secteur géographique



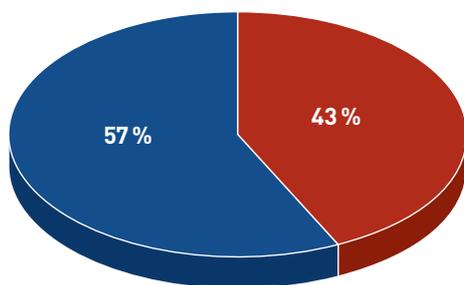
■ BORDEAUX ■ BORDEAUX NORD ■ OUEST ■ SUD-OUEST ■ RIVE DROITE



## Offre à moins d'un an : 114 300 m<sup>2</sup>

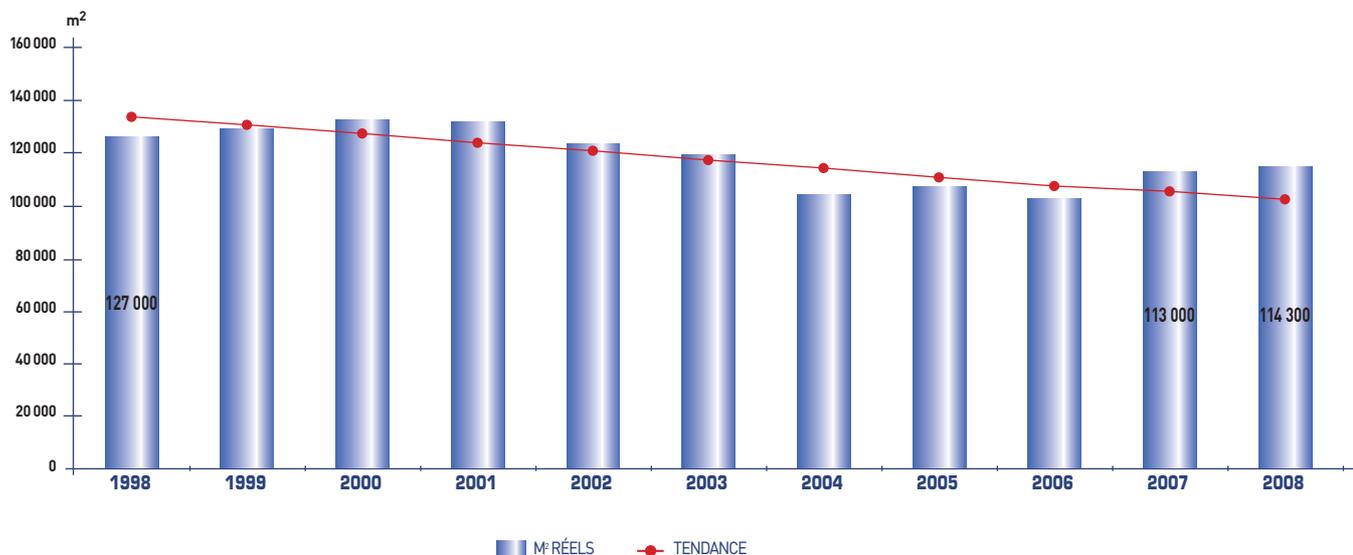
- Une offre à moins d'un an qui affiche une baisse régulière depuis 10 ans même si entre 2007 et 2008 elle augmente légèrement (+ 2 %).
- Une offre neuve qui représente plus de 40 % du stock suite à la livraison de produits neufs à l'été et fin 2008, en particulier sur les secteurs Ouest et Sud/Sud Ouest de l'agglomération.
- Un bon écoulement des produits de seconde main en comparaison à 2007 avec une baisse de 27 %. Cette baisse concerne plus particulièrement les secteurs Bordeaux, Bordeaux Nord et Sud/Sud-Ouest.
- Une offre sur la Rive Droite très diffuse et toujours en retrait par rapport à l'ensemble du marché.
- La qualité architecturale et le standing de la plupart de l'offre nouvelle de périphérie sont de nature à séduire les entreprises qui souhaitent s'implanter ou développer leur activité dans l'agglomération bordelaise.

## Répartition de l'offre Neuf/Seconde main



■ SECONDE MAIN ■ NEUF

## Evolution annuelle de l'offre depuis 1998



## L'offre à moins d'un an

	Surface (m²)
Mérignac - Pelus Plaza	10 400
Mérignac - Greenwich	9 400
Mérignac - Côte ouest	6 000
Canéjan - Le Stadium	3 000
Pessac - Enora Park	2 600
Mérignac - Parc de la Devèze	2 400
Bègles - Le Blériot	2 300

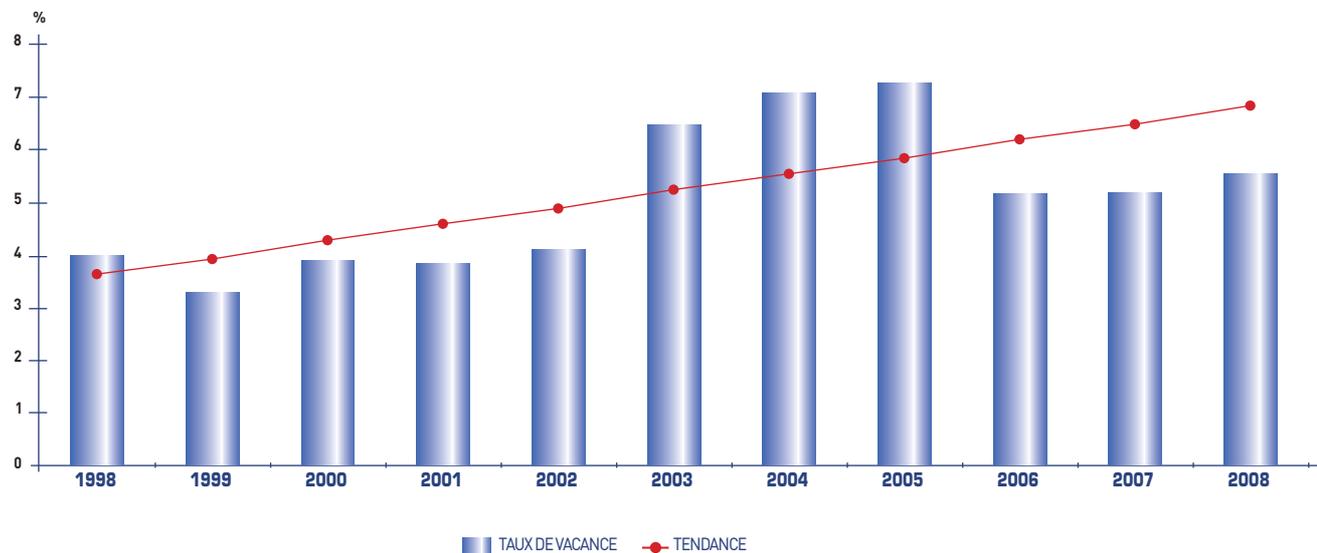


CENTRAL PARK • Architecte : Cabinet DAIN & SALADIN  
Maître d'ouvrage : GROUPE LAZARD



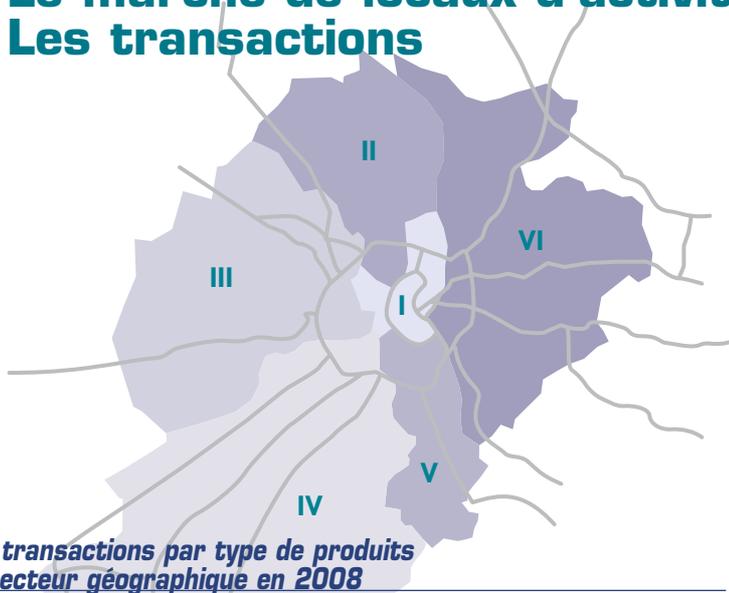
MÉRIGNAC CÔTE OUEST • Architecte : Cabinet DAIN & SALADIN  
Maîtres d'ouvrage : ALTAE et ALBIAC PROMOTION

## Evolution du taux de vacance depuis 1998 (%)

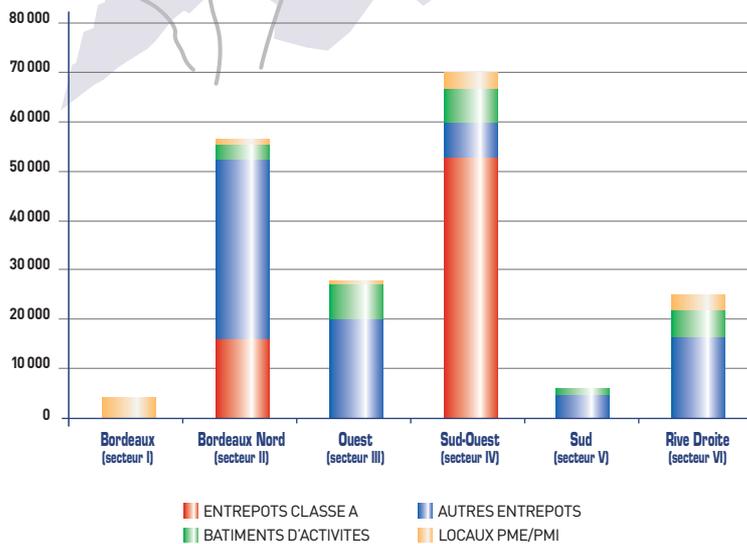


# ■ Le marché de locaux d'activités et entrepôts

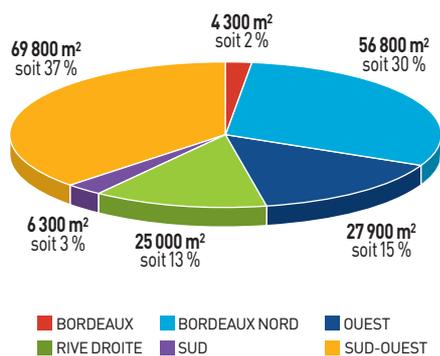
## Les transactions



Les transactions par type de produits et secteur géographique en 2008



Répartition des transactions par secteur géographique



Les transactions par secteur géographique

Secteur	Transactions	Surface (m²)
BORDEAUX CENTRE	5	4 300
BORDEAUX NORD	16	56 800
OUEST	14	27 900
RIVE DROITE	28	25 000
SUD	6	6 300
SUD-OUEST	20	69 800

- Un marché concentré sur les secteurs Sud-Ouest et Bordeaux Nord (70 % de la demande placée en 2008).
- 4 transactions de plus de 10 000 m².

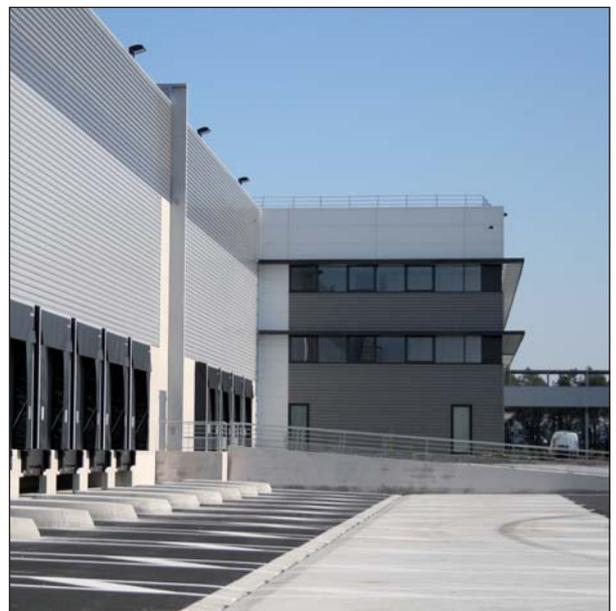
### Aire d'étude

Elle porte sur un territoire qui dépasse les limites strictes de l'agglomération et se subdivise en six 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-Ouest (Pessac, Cestas...)
- **Secteur V** : Sud (Bègles, Villenave d'Ornon...)
- **Secteur VI** : Rive Droite (Lormont, Cenon...).

### Les transactions : 190 100 m² de demande placée (hors comptes propres)

Une bonne année 2008 pour le marché d'entrepôts et locaux d'activités qui a été tiré vers le haut par l'installation de grands comptes. Si pendant des années, l'agglomération bordelaise a souffert d'un manque d'offre, la tendance s'est inversée sur les 3 dernières années. Caractéristique majeure de ce territoire, le marché de la logistique est un marché de consommation, car cette agglomération comparativement aux autres capitales régionales françaises ne dispose pas d'un tissu industriel particulièrement fort. Toutefois, son positionnement devrait évoluer, car en matière de déplacements, Bordeaux et l'axe de l'A89 constituent un itinéraire bis par rapport à un axe central saturé. L'offre et les projets sont là laissant augurer le maintien de la dynamique pour les années à venir

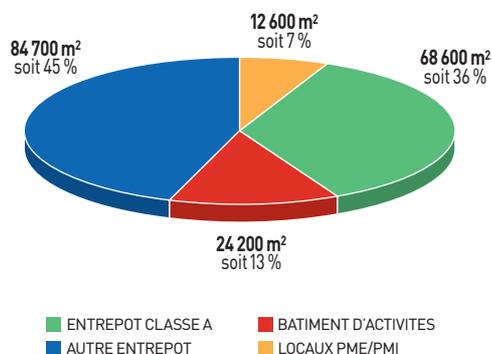


DOMAINE DE POT AU PIN • Maître d'ouvrage : GEMFI

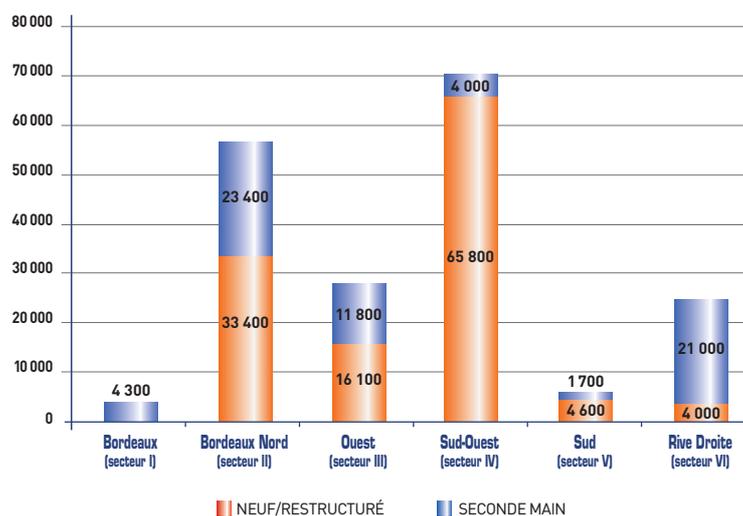
## Les transactions par type de produits

	Nombre de produits	Surface (m <sup>2</sup> )	Moyenne (m <sup>2</sup> )	Médiane (m <sup>2</sup> )
ENTREPOT CLASSE A	4	68 600	17 100	1 400
AUTRE ENTREPOT	31	84 700	2 700	2 000
BATIMENT D'ACTIVITÉS	23	24 200	860	1 050
LOCAUX PME/PMI	30	12 600	340	420

## Répartition des transactions par types de produits



## Détails des transactions rapport neuf/seconde main

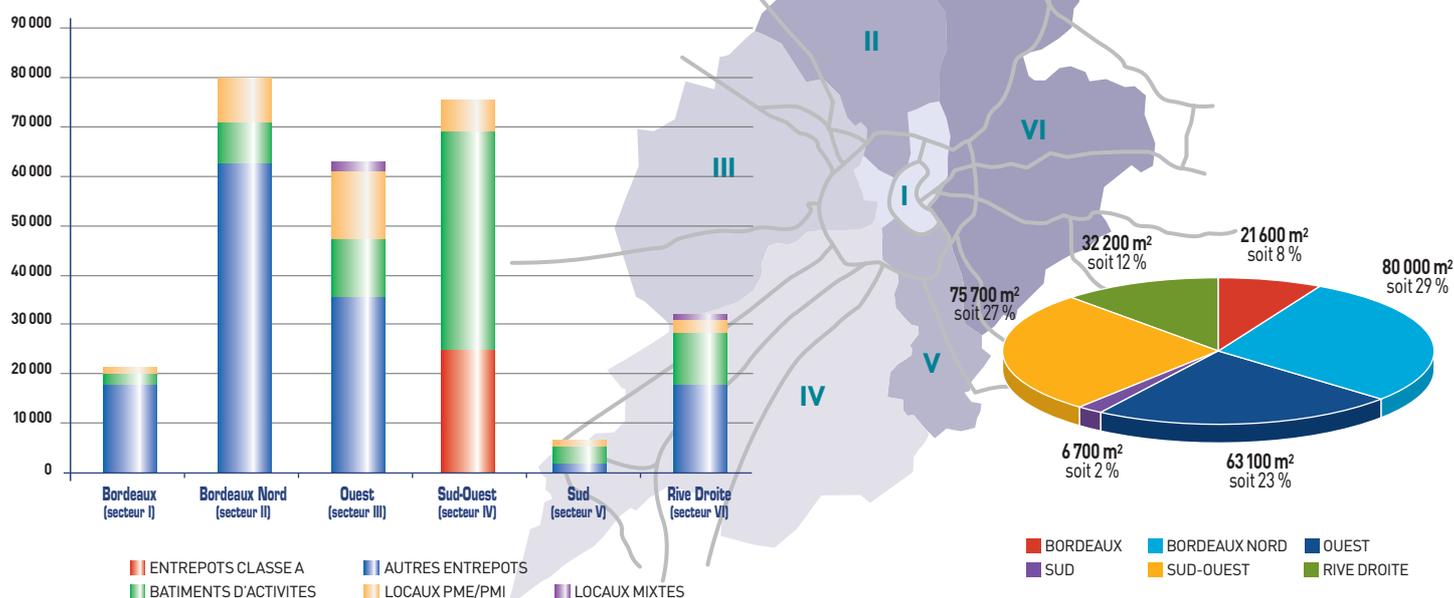


## Les valeurs locatives transactées

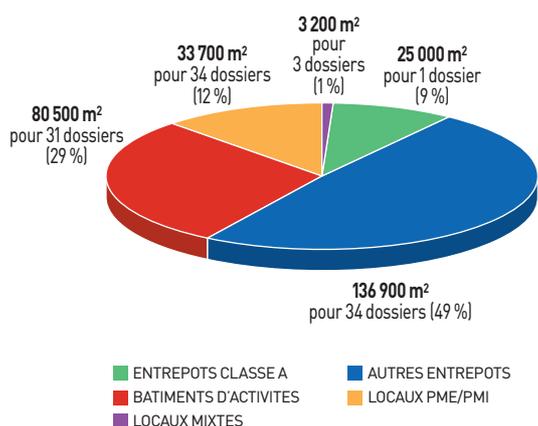
Type de produit	Valeur locative fourchette moyenne (en € HT/HC/m <sup>2</sup> /an - bureaux compris)
ENTREPÔT CLASSE A (NEUF/RESTRUCTURÉ)	43/48
AUTRES ENTREPÔTS (NEUF/RESTRUCTURÉ)	45/55
AUTRES ENTREPÔTS (SECONDE MAIN)	35/45
BÂTIMENT D'ACTIVITÉS (NEUF/RESTRUCTURÉ)	42/52
BÂTIMENT D'ACTIVITÉS (SECONDE MAIN)	37/45
PME/PMI (NEUF/RESTRUCTURÉ)	70/75
PME/PMI (SECONDE MAIN)	43/57

## Offre à moins d'un an : 279 300 m<sup>2</sup> de locaux disponibles

### L'offre par type de produits et par secteurs géographiques



## Répartition de l'offre à moins d'un an par type de produits



- Un marché diffus et dominé en volume par l'entrepôt.
- Une redynamisation de l'offre par le lancement de produits en blanc sur le secteur Nord de l'agglomération.
- Peu de disponibilités immédiates sur l'entrepôt Classe A mais des produits peuvent arriver sur le marché.
- Les produits classés "Autre entrepôt" sont des produits intermédiaires qui trouvent acquéreurs dans des périodes de transition.
- Les produits "Locaux Mixtes" pourraient se développer pour les entreprises à vocation recherche et développement.
- Concernant les bâtiments d'activités, le marché est très diffus et il y a de moins en moins de disponibilité sur la CUB, destination très recherchée par les utilisateurs qui s'orientent vers ce type de produit.
- Sur la partie locaux PME/PMI, une offre se crée surtout sur les secteurs Nord et Ouest, qui sont par vocation les secteurs marchands de l'agglomération bordelaise (SAV...) et les lieux d'implantation privilégiés des entreprises de Haute Technologie.



INNOVSPACE • Maître d'ouvrage : ALSEI

## Définitions

**Transactions ou demande placée** : location ou vente à un utilisateur d'un bien immobilier, concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente. Sont inclus les clés en main et les comptes propres. En cas de conditions suspensives, la transaction est prise en compte après leurs levées.

**Comptes propres** : opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est propriétaire.

**Offre à moins d'un an** : ensemble des locaux disponibles à moins d'un an, incluant l'offre neuve non précommercialisée et l'offre de seconde main libérée de manière certaine (baux résiliés).

**Entrepôts** : bâtiments destinés aux activités de stockage, de distribution ou de reconditionnement.

**Bâtiments d'activité** : bâtiments indépendants destinés aux activités de production ou de petite distribution et permettant de regrouper toutes les fonctions sous un même toit.

**Locaux PME-PMI** : opérations immobilières organisées sous forme de parcs. Divisibles, elles comportent un ensemble de cellules composées d'un local d'activité d'une hauteur minimale de 4 mètres avec un accès moyen porteur et des bureaux dans une proportion généralement inférieure à 30 %.

**Locaux mixtes** : opérations immobilières organisées sous forme de parcs. Appelés également locaux tertiaires, généralement en R+1, divisibles, avec une hauteur sous plafond comprise entre 3,5 et 5 mètres. Le rez-de-chaussée est souvent destiné à des activités légères. La proportion de bureaux est généralement supérieure à 40 %.

### Source : enquête trimestrielle OIE/A.URBA

Chaque trimestre, une enquête est réalisée auprès des professionnels de la commercialisation afin de recenser les transactions et les stocks. Elle est complétée par l'analyse des fichiers des déclarations d'ouverture de chantier afin de déterminer les transactions en direct et les comptes propres.



LE PARC DES LACS

# ■ Volet Habitat Commercialisation des logements neufs sur la CUB

## Analyse des trois premiers trimestres 2008

La crise que connaît l'immobilier a une ampleur et une violence (dans le sens de soudaineté) peu comparables à celles déjà vécues, la dernière datant du début des années 90. L'aspect cyclique du marché est convenu, cependant ce qui caractérise les événements actuels c'est qu'à une crise de l'immobilier marquée en premier lieu par l'inadéquation grandissante en terme de prix entre l'offre et la demande (« on construit pour 15 % de la population ») est venue s'ajouter une crise financière puis économique de niveau mondial. Pour être plus précis la crise immobilière a deux origines l'une, on vient de le voir, interne l'autre externe : les subprimes.

## Les chiffres de la Communauté Urbaine de Bordeaux

### Les ventes : 1 882 ventes actées

En 2007 le total des ventes (2 856) était proche de 2006 (2 935).

En 2008 le premier trimestre faisait état de 790 ventes, le second de 694 et le troisième seulement de 398, l'effet retard qui pourrait apparaître par rapport au début de la crise sur le nombre important des ventes lors du premier semestre résulte du fait que ne sont prises en compte que les ventes actées. Le nombre de ventes rend compte réellement de l'activité du second semestre 2007 et du premier trimestre 2008.

**La variation sur 9 mois est de l'ordre de - 20 %, inférieure au niveau national - 34,7 %.**

Le nombre de réservations est en baisse de plus d'un tiers par rapport à l'année passée. Pour la première fois depuis de nombreuses années les ventes concernant les produits investisseurs représentent moins de la moitié (49 %). C'est encore 5 points au-dessus de la moyenne nationale mais l'écart est en train de se réduire (la CUB avait en moyenne 10 à 15 % de plus en ventes investisseurs). En conséquence la part des T2 est en diminution alors que celle des T3 et surtout des T4 est en augmentation et la ville centre a vu sa part relative sensiblement baisser en 2008 notamment du fait du moindre impact des produits investisseurs.

Une caractéristique forte du marché depuis début 2008 est l'augmentation des désistements, de 15 % en moyenne en 2007 leur part est passé progressivement à plus de 40 % au troisième trimestre 2008.

### Des prix qui se maintiennent

Les prix du neuf ne progressent plus mais ne connaissent pas pour autant de baisse même s'il faut signaler des mesures d'accompagnement commercial. Le prix moyen sur Bordeaux s'établit à 3 330 €/m<sup>2</sup>, sur le reste de la CUB il est de 2 956 €/m<sup>2</sup>. La fourchette des prix est extrêmement



ILOT BONNAC • Architecte : Cabinet BUFFI ASSOCIES • Maître d'ouvrage : EIFFAGE

large elle va de 2 220 €/m<sup>2</sup> à 5 350 €/m<sup>2</sup>. On constate que ce sont les produits les moins chers et les plus chers qui sont les plus prisés confirmant ainsi l'existence de deux clientèles bien distinctes.

### Les stocks

Le niveau des stocks (2 513 logements) **est plutôt élevé** en tenant compte des derniers taux d'écoulement. Cependant il faut distinguer la nature du stock c'est-à-dire dissocier le stock virtuel et le stock physique qui est évidemment celui qui pèse sur les opérateurs. **Il résulte que le stock physique représente 1 306 logements soit 52 % du stock global.** Les opérateurs ont dès le début de la crise tenté de réguler la production mais l'offre cumulée a cependant progressé de 13 % par rapport à 2007 (au niveau national cette progression est de 20 % et les opérations commencées représentent 50,4 % des logements offerts).

Sur les six derniers mois **le délai d'écoulement de l'offre totale est de 15 mois contre 18 mois** au niveau national. Comparés à la crise du début des années 90 les chiffres sont moins importants et surtout la production s'est rapidement adaptée à la baisse de la demande puisque sur le troisième trimestre 2008 pour 398 ventes on enregistrait 436 logements mis en vente soit seulement 38 logements supplémentaires qui font progresser le stock de seulement + 1,5 %, au niveau national on relève un taux légèrement supérieur + 2,7 %.

### Les autorisations de construire et les mises en chantier

Au niveau national on constate pour les neufs premiers mois de l'année une baisse de 29 % des logements autorisés par rapport à la même période 2007. Cette tendance est tout à fait du même ordre sur le territoire communautaire où de 6 882 logements en 2007 on est passé à 4 947 en 2008 soit - 28 %. Cette baisse affecte essentiellement le collectif (- 33 %). Il faut préciser que sur le territoire de la communauté

urbaine comme au niveau national la baisse des autorisations était intervenue dès le troisième trimestre 2007 aux premiers signes effectifs de retournement du marché. A noter que pour le reste du département la baisse des permis de construire est plus importante durant la même période (- 35 %), l'ensemble de la Gironde se situe à - 32 % 10 720 logements en 2008 pour 15 685 en 2007.

En ce qui concerne les mises en chantier (source : fichier SITADEL de la DRE) la baisse est de 24 %, légèrement inférieure à la tendance nationale (- 27 %). Pour la communauté urbaine il faut préciser que lors du troisième trimestre quatre opérations représentant 203 logements ont vu leur commercialisation abandonnée.

## Quelles perspectives pour les trimestres à venir ?

Sur le marché immobilier en particulier les scénarios plus ou moins optimistes sont évoqués. Pour les premiers la brutalité même de la crise va faire que le rebond sera plus rapide dans le temps et que dès le second semestre on assistera à un timide début de reprise. Quelques éléments pourraient étayer cette hypothèse.

- Les besoins en logement existent dès à présent en effet la Gironde a connu un flux migratoire important entre 1999 et 2006 qui s'est poursuivi au moins jusqu'en 2008 sur le seul territoire de la communauté urbaine ce sont près de 20 000 personnes supplémentaires qui ont été comptabilisées créant de nouveaux besoins en logements (1 200 par an).
- La baisse des taux, déjà engagée, si comme c'est vraisemblable se poursuit dans les prochains mois et se rapproche des taux connus il y a peu (3,7 %) est un facteur

de résolvabilisation des ménages et peut ramener une certaine confiance auprès des acheteurs potentiels.

- Le rôle des opérateurs sociaux qui pourraient par des achats groupés aider à écouler les stocks physiques. Les valeurs plafond que peuvent atteindre ces opérateurs sont cependant basses et ne permettent que l'écoulement des opérations qui ont une charge foncière relativement faible.
- La rapide adaptation des opérateurs à la crise qui a limité la constitution des stocks physiques à la différence de la crise précédente.

D'autres sont plus prudents sur les capacités de reprise du marché en avançant quelques arguments.

- La reprise du marché immobilier est étroitement liée à la reprise économique dont aujourd'hui personne n'est en mesure de fixer l'échéance.
- La crise économique produira les mêmes effets qu'au début des années 90. Tant que la reprise ne sera pas avérée que la peur du chômage ne sera pas éloignée une partie des ménages ne prendra pas le risque de se lancer dans un gros investissement. La baisse des offres d'emplois (pour les cadres on relève une chute de près de 50 %) va ralentir le flux migratoire et donc agir à la baisse sur la demande.
- Des achats seront retardés car les ménages seront en attente de nouvelles baisses concernant à la fois les prix des biens et des taux bancaires
- Le retour de la confiance nécessaire à une reprise de l'activité n'est pas chose aisée en regard de l'ampleur et de la soudaineté de la crise qui a fortement marqué les esprits et donné l'impression que plus personne ne maîtrisait les éléments du marché.

ATRIA • Architecte : Christian de PORTZAMPARC • Maître d'ouvrage : BOUYGUES IMMOBILIER



## ■ Les membres de l'OIE ■

### ■ Institutionnels / Développement Economique

#### AGENCE D'URBANISME BORDEAUX METROPOLE AQUITAINE

(www.aurba.com)  
Contact : Robert LUCANTE – Tél. 05 56 99 86 35  
E-mail : r-lucante@aurba.org

#### ARC SUD DEVELOPEMENT

(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

(www.bordeauxregion.com)  
Contact : Robert GHILARDI de BENEDETTI – Tél. 05 57 14 06 40  
E-mail : rghilardi@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 DESEZ – Tél. 05 56 64 05 60  
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 : Josy REIFFERS – Tél. 05 56 10 24 78  
E-mail : j.reiffers@mairie-bordeaux.fr

#### VILLE DE MERIGNAC

(www.merignac.com)  
Contact : Franck DESCOUBES – 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

#### CABINET ELITE IMMOBILIER

Contact : Elie REYNAERT – Tél. 05 56 77 01 00  
E-mail : e.reynaert@elite-immobilier.com

#### CBRE AGENCY

(www.cbre.fr)  
Contact : Alexandre CIEUX – Tél. 05 56 90 52 32  
E-mail : alexandre.cieux@cbre.fr

#### CENTURY 21 IMMO PRO COMMERCE

(www.immo-pro-commerce)  
Contact : Philippe PLATON – Tél. 05 56 01 21 00  
E-mail : century21@immo-pro-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

#### ENTREPOT 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 GROISILLER – Tél. 05 56 57 99 53  
E-mail : egroisillier@gemofis.com

#### KEOPS SOPREC

(www.keops.fr)  
Contact : Philippe VIVIER – Tél. 05 56 96 31 83  
E-mail : bordeaux.soprec@wanadoo.fr

### ■ Etablissements financiers

#### ARGENCE CORPORATE FINANCE

(www.argencecorporatefinance.com)  
Contact : Anne ARGENCE – Tél. 06 23 06 66 14  
E-mail : anne@argencecorporatefinance.com

#### BATIGESTION

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

#### CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTE – CEAPC

(www.cean.caisse-epargne.fr)  
Contact : Guy BERNARD BORDES – Tél. 05 57 22 63 42  
E-mail : guy.bernard-bordes@ceapc.caisse-epargne.fr

#### CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

(www.caissesdesdepots.fr)  
Contact : Thierry AVESQUE – Tél. 05 56 00 01 75  
E-mail : thierry.avesque@caissesdesdepots.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

#### AEW EUROPE

(www.aeweuropa.com)  
Contact : Mahdi MOKRANE – Tél. 01 78 40 92 61  
E-mail : mahdi.mokrane@aeweuropa.com

#### 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 90 52 44  
E-mail : olivier.allen@cbre.fr

#### CREDIT FONCIER DE FRANCE

(www.foncier-expertise.com)  
Contact : Pascal LESIEUR – Tél. 05 56 99 56 85  
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

#### EXPERTISSIMMO

(www.expertissimmo.fr)  
Contact : Didier POURTE – Tél. 05 56 22 29 58  
E-mail : expertissimmo@gmail.com

### ■ 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

### ■ 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 REGIONALE DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS

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

### ■ Prestataires de services

#### ELYO

(www.elyo.fr)  
Contact : Amaury du CREST – Tél. 05 57 77 16 10  
E-mail : amaury.ducrest@elyo.fr

#### GAZ DE BORDEAUX

(www.gaz-de-bordeaux.com)  
Contact : Youssef CHEKLI – Tél. 05 56 79 42 08  
E-mail : ycheikli@gaz-de-bordeaux.com

### ■ Promoteurs / Constructeurs

#### ALBIAC PROMOTION

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

#### ALTAE

(www.altae-imm.com)  
Contact : Pierre COUMAT – Tél. 05 56 69 99 86  
E-mail : p.coumat@altae-imm.com

#### AQUITAINE PROMOTION

Contact : Pascal BERTRAND – Tél. 05 56 04 67 67  
Email : api.bertrand@wanadoo.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 DESMAIZIERES – Tél. 05 56 00 18 00  
E-mail : edesmaiz@bouygues-immobilier.com

#### CFA ATLANTIQUE

(www.financierduval.com)  
Contact : Guillaume BEAN – Tél. 05 56 08 50 38  
E-mail : gbean@cfa-a.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

#### EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE

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

#### EPI

(www.epi-promotion.com)  
Contact : Sylvain HALM – Tél. 05 57 35 14 00  
E-mail : halm.epi@free.fr

#### FULTON

(www.fulton.fr)  
Contact : Rémi COCUELLE – Tél. 05 57 53 27 57  
E-mail : remi.cocuelle@fulton.fr

#### GRUPE LAZARD SUD-OUEST

(www.lazard-sa.com)  
Contact : Laurent de BOISSEL – Tél. 05 56 79 18 18  
E-mail : laurent.boissel@lazard-sa.com

#### ICADE PROMOTION

(www.icafe.fr)  
Contact : Denis LUTHEREAU – Tél. 05 56 00 01 33  
E-mail : denis.luthereau@icade.fr

#### IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE

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

#### KAUFMAN & BROAD MALARDEAU

(www.ketb.com)  
Contact : Jacques RUBIO – Tél. 05 34 41 08 08  
E-mail : jrubio@ketb.com

#### NEXITY GEORGES V

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

#### SEFISO

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

#### SOGEPROM

(www.sogeprom.fr)  
Contact : Romain PAGANELLI – Tél. 01 46 35 60 40  
E-mail : romain.paganelli@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 51  
E-mail : charles33@neuf.fr

### ■ Animation / Administration

#### Emilie ALOË – Tél. 05 56 99 89 02

E-mail : e-aloe@aurba.org

### ■ Etudes / Analyses

#### Cécile RASSELET – Tél. 05 56 99 89 23

E-mail : c-rasselet@aurba.org



### L'année immobilière 2008, le baromètre de l'immobilier bordelais

Responsable de la publication : Jacqueline ROLIE-NOVELLI

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

OIE - Hangar G2 - Bassin à flot n°1 - Quai Armand Lalande - BP 71 - 33041 BORDEAUX CEDEX

Tél. 05 56 99 89 02

Site web : www.bordeaux-immobilier.org

Réalisation : PG Edition