

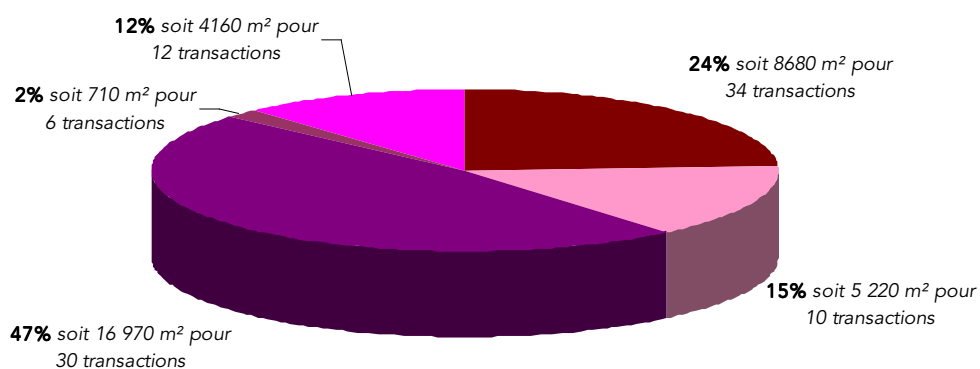


Les transactions de bureaux  
Le bilan du premier semestre 2010

## 1. Les Transactions au 1e semestre 2010

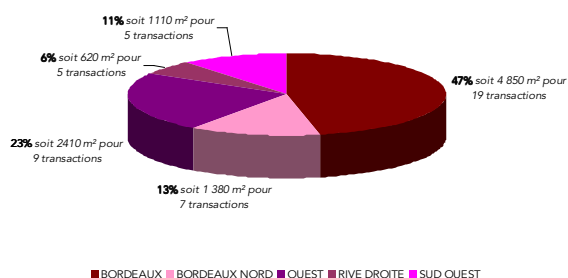
Un volume de **35 740 m<sup>2</sup>** au 1e semestre 2010 (*hors comptes propres*) – 92 transactions contre 38 910 m<sup>2</sup> au 1e semestre 2009.

	NB DE TRANSACTIONS 1S2010	SURFACE TRANSACTEE 1S2010	RAPPEL 1S2009	RAPPEL 1S2008
BORDEAUX CENTRE	34	8680	17270 (24)	10350 (30)
BORDEAUX NORD	10	5220	6040 (6)	8880(16)
OUEST	30	16970	9110 (15)	6170 (19)
SUD/SUD OUEST	12	4160	4300 (17)	5340 (18)
RIVE DROITE	6	710	2190 (12)	890 (9)
<b>TOTAL</b>	<b>92</b>	<b>35740</b>	<b>38 910 (73)</b>	<b>31 630 (92)</b>



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

Rappel 1e trimestre 2010



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

## 2. Répartition des transactions par type de produits (hors comptes propres)

Seconde main : 69% (contre 58% au 1<sup>e</sup> semestre 2009)

Neuf : 31% (contre 42% au 1<sup>e</sup> semestre 2009)

Surface vendue : 18% (contre 18% au 1<sup>e</sup> semestre 2009)

Surface louée : 82% (contre 82% au 1<sup>e</sup> semestre 2009)

### *Rappel des rapports issus du 1<sup>e</sup> trimestre d'observation de l'année 2010*

Seconde main : 85% (95% en 2009)

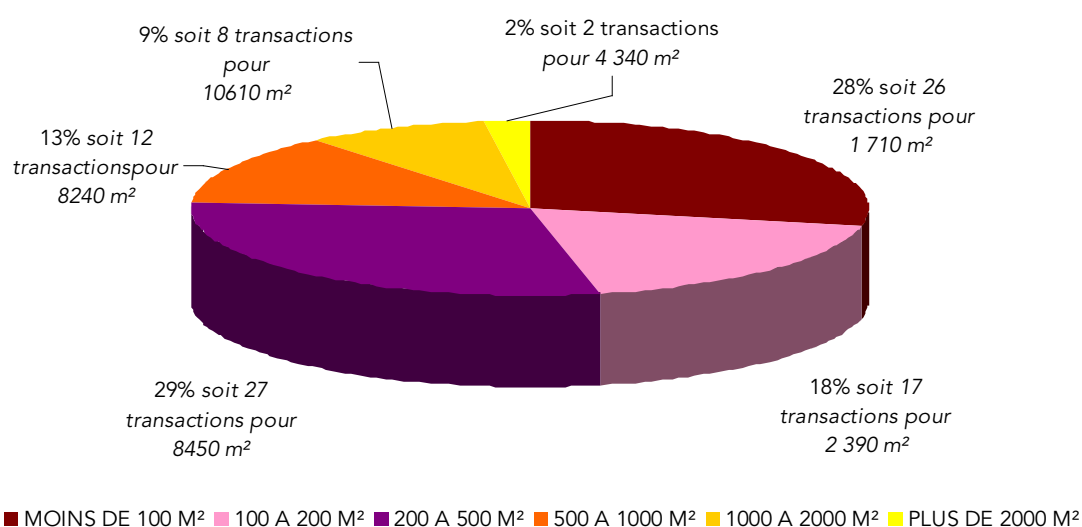
Neuf : 15% (5% en 2009)

Surface vendue : 23%

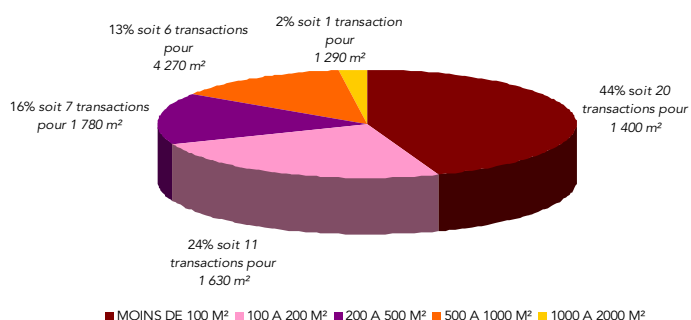
Surface louée : 77% (100% en 2009)

### 3. Répartition des transactions par tranches de surface

	1S2010	1S2009	1S2008
< 100 m <sup>2</sup>	26 – 1710 m <sup>2</sup>	18 – 1190 m <sup>2</sup>	27 – 1815 m <sup>2</sup>
100 à 200 m <sup>2</sup>	17 – 2390 m <sup>2</sup>	13 – 1800 m <sup>2</sup>	28 – 4200 m <sup>2</sup>
200 à 500 m <sup>2</sup>	27 – 8450 m <sup>2</sup>	15 – 4560 m <sup>2</sup>	23 – 7800 m <sup>2</sup>
500 à 1000 m <sup>2</sup>	12 – 8240 m <sup>2</sup>	19 – 12800 m <sup>2</sup>	8 – 5660 m <sup>2</sup>
1000 à 2000 m <sup>2</sup>	8 – 10610 m <sup>2</sup>	4 – 5430 m <sup>2</sup>	3 – 4145 m <sup>2</sup>
> 2000 m <sup>2</sup>	2 – 4340 m <sup>2</sup>	4 – 13120 m <sup>2</sup>	3 – 8010 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>92 – 35 740 m<sup>2</sup></b>	<b>73 – 38 910</b>	<b>92 – 31 630 m<sup>2</sup></b>



#### Rappel du diagramme d'observation du 1<sup>er</sup> trimestre 2010



Moyenne 1<sup>er</sup> semestre 2010 : 388 m<sup>2</sup> contre 533 m<sup>2</sup> en 2009 et 343 m<sup>2</sup> en 2008

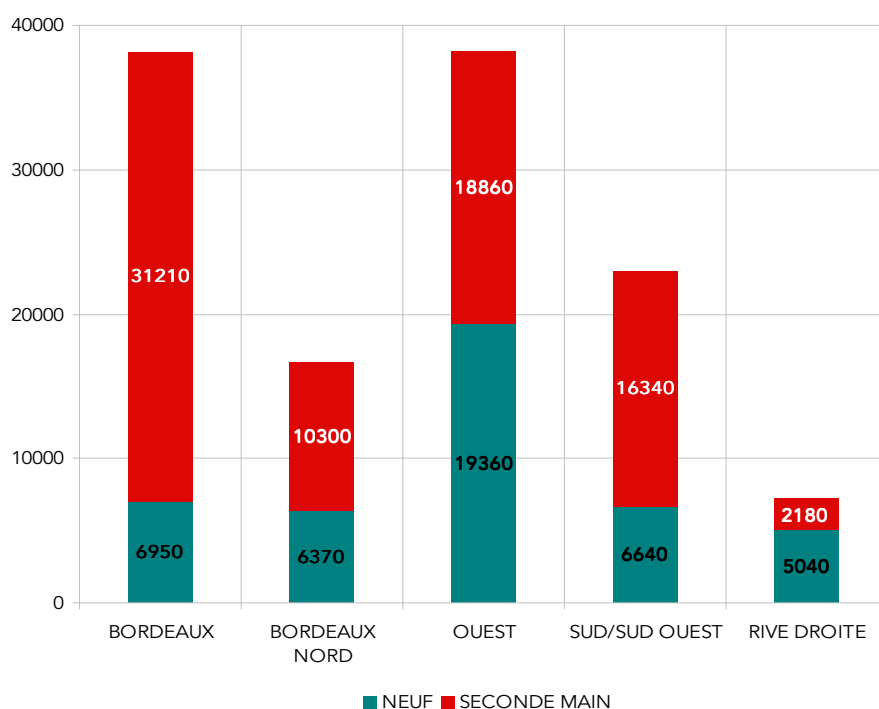
Médiane 1<sup>er</sup> semestre 2010 : 211 m<sup>2</sup> contre 229 m<sup>2</sup> en 2009 et 166 m<sup>2</sup> en 2008

#### 4. Les valeurs locatives (€/HT/HC/m<sup>2</sup>/AN) 2010

Neuf centre ville :	<i>pas d'informations suffisantes ce premier semestre pour le renseigner mais les prix restent globalement orientés sur ceux pratiqués en 2009</i>
Seconde main centre ville :	139 €/m <sup>2</sup> /HT/HC contre 135 à la fin de l'année 2009 et 138 au 1 <sup>e</sup> semestre de l'année 2009
Neuf périphérie:	135 €/m <sup>2</sup> /HT/HC contre 130 à la fin de l'année 2009 et 136 au 1 <sup>e</sup> semestre 2009
Seconde main périphérie :	108 €/m <sup>2</sup> /HT/HC contre 114 à la fin de l'année 2009 et 108 au 1 <sup>e</sup> semestre 2009.

#### 5. L'offre immédiate au 1<sup>e</sup> semestre 2010 – 124 320 m<sup>2</sup>

	NEUF	SECONDE MAIN	TOTAL	%
BORDEAUX	6950	31210	38160	31
BORDEAUX NORD	6370	10300	16670	13
OUEST	19360	18860	39300	31
SUD/SUD OUEST	6640	16340	22980	19
RIVE DROITE	5040	2180	7210	6
<b>TOTAL</b>	<b>44360</b>	<b>78890</b>	<b>123250</b>	<b>100</b>



Un premier trimestre difficile qui se rattrape au 2<sup>nd</sup>. Bien que le marché enregistre une baisse sur ce semestre comparé à 2009, beaucoup de transactions se sont opérées dans le neuf et participe à l'absorption d'une offre située sur le secteur ouest de l'agglomération. Sur certains produits de seconde main ce n'est donc pas le prix qui fera la différence. L'année 2010 semble se caractériser par un manque de vision à moyen terme sur l'activité qui ne permet pas aux professionnels de projeter l'état du marché au second semestre.