



IMMOBILIER D'ENTREPRISE
LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS
1^e trimestre 2011 – les transactions

Objet de l'atelier et sources

Depuis deux ans, l'OIB et l'a-urba réalisent Sources une enquête auprès des commercialisateurs en immobilier d'entreprise sur le parc d'entrepôts et activités de l'agglomération bordelaise.

***Enquête auprès des commercialisateurs** et des promoteurs constructeurs membres de l'OIE.

Cette enquête recouvre plusieurs objectifs :

- une connaissance quantitative du parc,
- une analyse qualitative des bâtiments,
- une étude de la structuration du parc en fonction de la nature des locaux et de l'activité des entreprises,

***Enquête zone d'activité** réalisée en partenariat avec la Communauté Urbaine de Bordeaux et le Conseil Général.

Chaque trimestre l'OIE organise des ateliers de concertation avec les membres de l'OIE et l'a-urba afin de valider les chiffres 15 jours après le retour enquête.

Cette connaissance approfondie de l'existant doit permettre de mesurer les besoins futurs au regard de la dynamique du marché.

Définitions générales

Offre existante :

Ensemble des immeubles construits, pour lesquels il existe une recherche active d'utilisateur à la location ou à la vente.

Offre neuve :

Ensemble des constructions et restructurations encore disponibles. Elles sont analysées en fonction de l'état d'avancement des projets :

Offre neuve livrée : immeuble dont les travaux de construction sont terminés.

Chantier en cours : immeuble dont les travaux de construction ont démarré. Ne sont pas pris en compte les travaux préalables de démolition.

Permis de construire obtenu : autorisation de construire obtenue, généralement comptabilisée après la purge du recours des tiers.

Permis de construire déposé : autorisation de construire demandée, en cours d'instruction.

Seconde main :

Locaux ayant déjà été occupés par un utilisateur, ou livrés et jamais occupés depuis plus de cinq ans. On distingue les locaux :

Rénovés : locaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation.

Très bon état : locaux performants, de qualité.

Etat d'usage : locaux peu performants, louables en l'état.

A rénover : locaux peu performants et nécessitant des travaux de rénovation. Obsolète : Locaux nécessitant des travaux de rénovation dont le montant est > 50% de la valeur de l'immeuble.

Blanc/Gris :

"En blanc" : construction lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur.

"En gris" : projet dont le chantier ne sera lancé qu'après location ou vente de tout ou partie à un utilisateur.

Taux de vacance:

Rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant.

Transaction :

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.

Vente promoteur :

Vente d'une opération montée par un promoteur à un investisseur.

Vente investisseur :

Vente d'un immeuble dans le but de ne pas l'exploiter pour sa société et d'en tirer un revenu financier dans le cadre d'un placement. Pour les opérations mixtes dissocier la partie investisseur et utilisateur.

Arbitrage :

Vente d'un actif immobilier propriété d'un investisseur à un autre investisseur.

Clé en main locatif :

Opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est locataire.

Compte propre :

Opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est propriétaire.

Externalisation:

Vente d'un actif immobilier propriété d'un utilisateur à un investisseur.

Pré-commercialisation:

Transaction utilisateur ayant lieu plus de six mois avant la livraison d'un bâtiment.

Loyer :

de Présentation : Loyer annuel par mètre carré et par an, inscrit au mandat, et exprimé hors taxes, hors charges et hors parkings.

Economique : loyer annuel par mètre carré et par an, exprimé hors taxes et hors charges et corrigé des avantages consentis par le propriétaire (franchise de loyer, réalisation de travaux, etc.).

"Prime" : loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit :

- de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché,
- d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations,
- dans la meilleure localisation pour un marché donné.

"Top" : loyer facial le plus élevé d'un marché donné, hors transaction de convenance. Le loyer top n'est pas systématiquement un loyer prime.

Indicateurs spécifiques aux locaux d'activités et entrepôts

Typologie des produits immobiliers

Entrepôts classe A :

Entrepôts de haute fonctionnalité. Ils répondent aux critères suivants : hauteur supérieure à 9,3 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 35 mètres, existence d'un quai pour 1 000 m², résistance au sol minimum de 5 tonnes/m², chauffage, système d'extinction.

Autres entrepôts :

Bâtiments destinés aux activités de stockage, de distribution ou de reconditionnement.

Entrepôts autres que la classe A, Messagerie, Entrepôts frigorifiques, Chais.

Bâtiments d'activités :

Bâtiments généralement indépendants destinés aux activités de production ou de petite distribution et permettant de regrouper toutes les fonctions sous un même toit, Type Usine ou Atelier. Surface > 1.000 m².

Locaux PME/PMI :

Cellules ou locaux d'activités < 1.000 m² souvent organisées sous forme de parcs. Divisibles, elles comportent un ensemble de cellules composées d'un local d'activité avec un accès moyen porteur et des bureaux dans une proportion généralement inférieure à 30%.

Locaux mixtes :

Immeubles 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, laboratoires, recherches... accès livraison camionnette. La proportion de bureaux et activités est généralement de 50/50

Qualité de l'offre

Neuf/restructuré:

Locaux n'ayant jamais été occupés et appartenant à un bâtiment neuf ou restructuré (travaux concernant la structure de l'immeuble et souvent liées à un permis de construire), livrés depuis moins de cinq ans.

Rénové/récent :

Rénové : locaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation (peinture, bardage, porte d'accès, mise aux normes...)

Récent : locaux performants, de qualité.

En l'état :

Locaux peu performants, louables en l'état.

Obsolète :

Locaux qui ne sont pas louables en l'état, nécessitant des travaux de rénovation ou de mise en conformité dont le montant est > 50% de la valeur de l'immeuble.

Disponibilité :

Offre immédiate :

Ensemble des locaux vacants immédiatement disponibles.

Offre < 1 an :

Ensemble des locaux disponibles à moins d'un an, incluant l'offre neuve non pré commercialisée et l'offre de seconde main libérée de manière certaine (baux résiliés).

Offre > 1 an :

Ensemble des locaux disponibles à plus d'un an, incluant l'offre en cours de construction, permis déposé ou en cours d'élaboration et ayant une issue certaine et l'offre de seconde main libérée de manière certaine (baux résiliés).

Autres :

Autorisation d'exploiter :

Relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Sont soumises à autorisation les installations qui présentent des risques ou des nuisances potentielles. Le classement des installations établit des seuils qui tiennent compte de leurs dimensions, des produits utilisés ou stockés ou de l'emploi de certaines substances. Tous les entrepôts couverts d'un volume supérieur à 50 000 m³ doivent bénéficier au minimum d'une autorisation 1510.

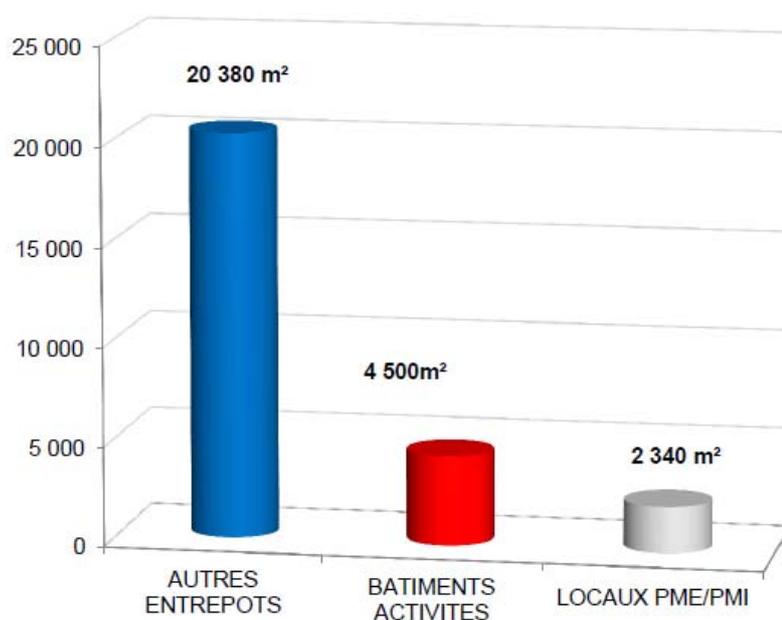
Les transactions au 1^e trimestre 2011

Un volume de **27 220 m²** (17 transactions) 1 compte propre identifié.

Rappel 1^e trimestre 2010 : 17 260 m² (17 transactions) hors comptes propres.

Rappel 1^e trimestre 2009 : 19 090 m² (23 transactions) hors comptes propres.

1. Répartition des transactions par type de produits



Rappel 2010

Autres entrepôts : 6 310 m²

Bâtiments d'activités : 7 300 m²

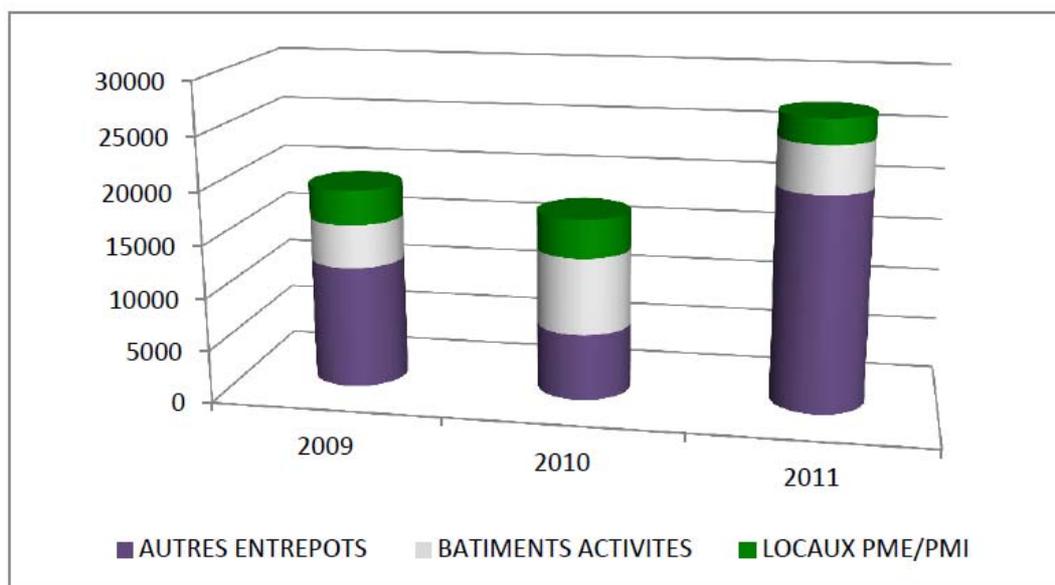
Locaux PME/PMI : 3 650 m²

Rappel 2009

Autres entrepôts : 11 680 m²

Bâtiments d'activités : 4 100 m²

Locaux PME/PMI : 3 310 m²



2. Répartition des transactions neuf/seconde main

1e trimestre 2011 : 13/87

1e trimestre 2010 : 20/80

1e trimestre 2009 : 13/87

3. Répartition des transactions vente/location

1e trimestre 2011 : 24/76

1e trimestre 2010 : 22/78

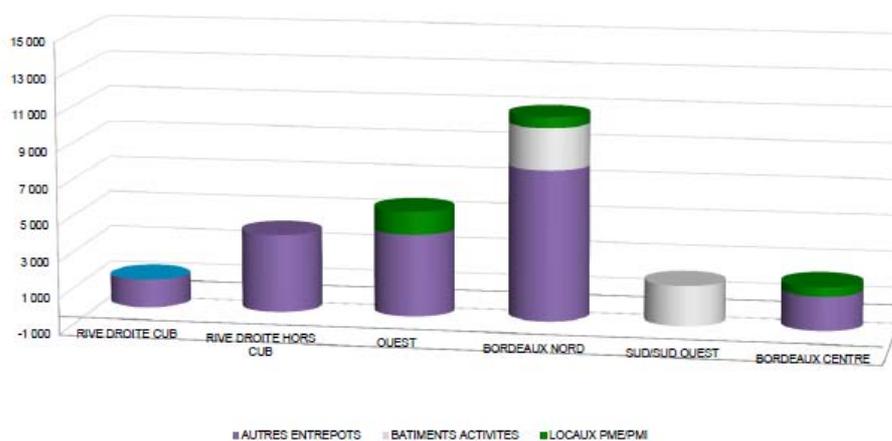
4. Moyenne des transactions par type de produits 2011

Autres entrepôts = 2550 m² contre 1577 m² en 2010

Bâtiments d'activités = 1125 m² contre 1216 m² en 2010

Locaux PME/PMI = 467 m² contre 520 m² en 2010

5. Détails des transactions par secteurs



Tableaux détaillés 2011

	Autres entrepôts	Bâtiment d'activités	Locaux PME/PMI	Total
RIVE DROITE CUB	1520			1520
RIVE DROITE HORS CUB	4250			4250
OUEST	4500		1250	5750
BORDEAUX NORD	8230	2300		11120
SUD/SUD OUEST		2200		2200
BORDEAUX CENTRE	1880		500	2380
	20380	4500	2340	27220

Rappel 2010

	Autres entrepôts	Bâtiment d'activités	Locaux PME/PMI	Total
RIVE DROITE CUB	1110		260	1370
RIVE DROITE HORS CUB	1200		1070	2270
OUEST		1820	2320	4140
BORDEAUX NORD	4000	1400		5400
SUD OUEST		4080		4080
	6310	7300	3650	17260

Les thèmes abordés en atelier :

- les professionnels estiment que le taux de couverture de l'enquête est de 50%. Dans ce secteur, beaucoup de transactions se font en direct.
- Tous s'accordent sur le principe d'une diffusion des chiffres

-