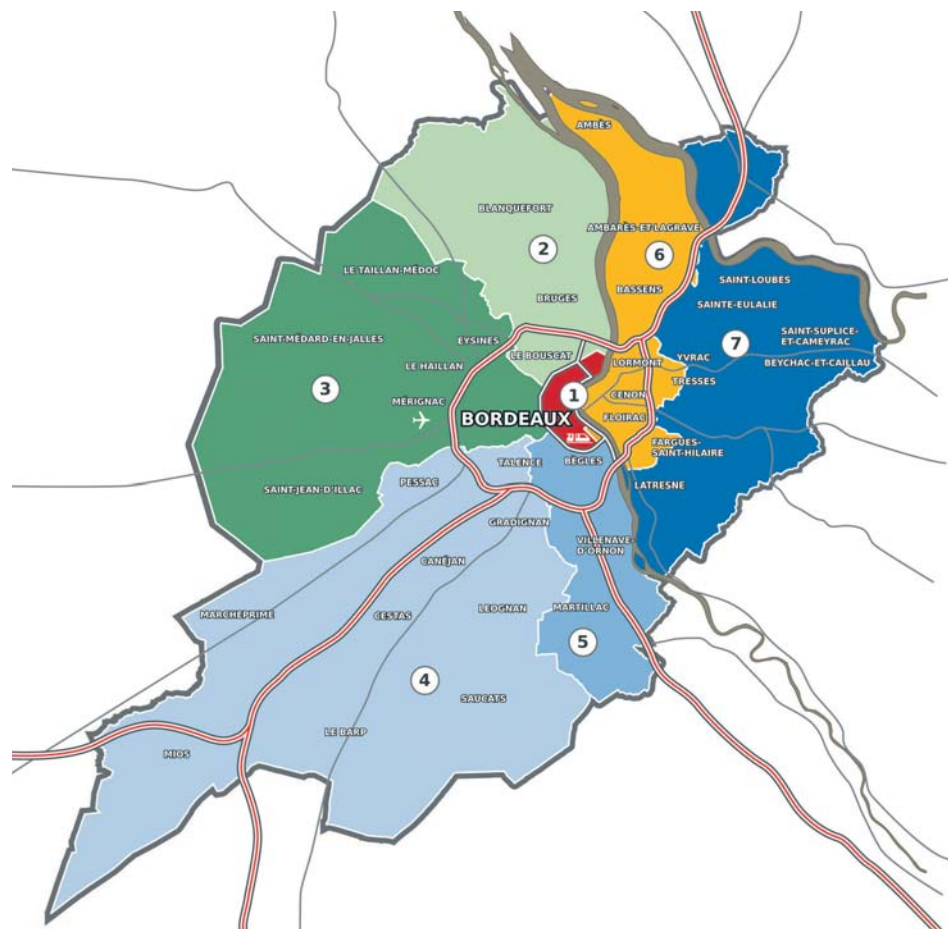


## | LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION |



**Secteur 1**  
Bordeaux

**Secteur 2**  
Nord [Le Lac, Bruges, Blanquefort]

**Secteur 3**  
Ouest [Mérignac]

**Secteur 4**  
Sud/Sud-Ouest  
[Pessac, Cestas...]

**Secteur 5**  
Sud  
[Villenave d'Omon]

**Secteur 6**  
Rive Droite Cub  
[Bassens, Ambès, Ambarès-et-Lagrade...]

**Secteur 7**  
Rive Droite Hors CUB  
[Beychac et Caillau, Saint-Loubès...]

# la lettre de l'oib

Ordeaux métropole  
de l'Observatoire de l'immobilier

## Le marché des locaux d'activités/entrepôts 3<sup>e</sup> trimestre 2011

### ÉDITORIAL

Le troisième trimestre est l'occasion pour les professionnels de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise en collaboration avec l'agence d'urbanisme de dresser un pré-bilan du marché annuel.

Les résultats : près de **92 000 m<sup>2</sup> de demande placée en locaux d'activités/entrepôts**, un peu plus de **220 000 m<sup>2</sup> de stock** et des prix qui globalement progressent.

Si on est encore loin du niveau record de transactions enregistré en 2010, l'année qui s'achève confirme le ralentissement du monde industriel pour cette année 2011. Un des défis majeurs des prochaines années dans une perspective d'agglomération millionnaire recentrée et d'ouverture de nouvelles infrastructures (pont bacalan-bastide/ligne LGV) sera sans doute de penser l'offre intra-urbaine et la gestion des espaces de stockage pour la logistique du dernier kilomètre. Enjeu d'autant plus fort que le stock diminue sur ces secteurs quand il a plutôt tendance à croître dans les espaces périphériques. Un effort de réhabilitation est également à consentir pour permettre aux entrepreneurs d'investir les tissus industriels et logistiques traditionnels. Les ambitions sont à construire et permettre à l'ensemble du territoire de bénéficier des meilleures dispositions pour la reprise économique. Bordeaux est la plate-forme d'Aquitaine ce qui justifie que ses développements soit renforcés.

### L'ATELIER SOURCES & ANIMATION

Sources : Enquête réalisée avec le concours des cabinets BNP Paribas Real Estate, CB Richard Ellis, Colliers Tourny Meyer, DTZ, Foncia Entreprise, Gemofis.

**Responsable animation**  
Cécile RASSELET A'URBA

**Responsables de l'atelier**  
Laurence VIALA DTZ  
Raoul DE LOISY BNP Paribas Real Estate

**Membres de l'atelier**  
Florence BURGAUD COLLIERS TOURNY MEYER  
Valéry CARRON BNP PARIBAS REAL ESTATE  
Alexandre CIEUX CB RICHARD ELLIS  
Guy FRANCEZ EOL  
Eric GROISILLIER GEMOFIS  
Fabrice JOLIVET COLLIERS TOURNY MEYER  
Thomas POUYANNE ACTIV'  
Jacqueline ROLIE-NOVELLI FONCIA ENTREPRISE  
Guillaume THERIEZ ADEVIM & Agence Vacher

## | 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.

**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.

**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.

**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 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.

**Compte propre**

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

**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.

«**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.

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

**Récent** : locaux performants, de qualité.

**Ancien** : 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).

**Indicateurs spécifiques aux locaux d'activités et entrepôts**

**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 m<sup>2</sup>, résistance au sol minimum de 5 tonnes/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

**Locaux PME/PMI**

Cellules ou locaux d'activités < 1 000 m<sup>2</sup> 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**

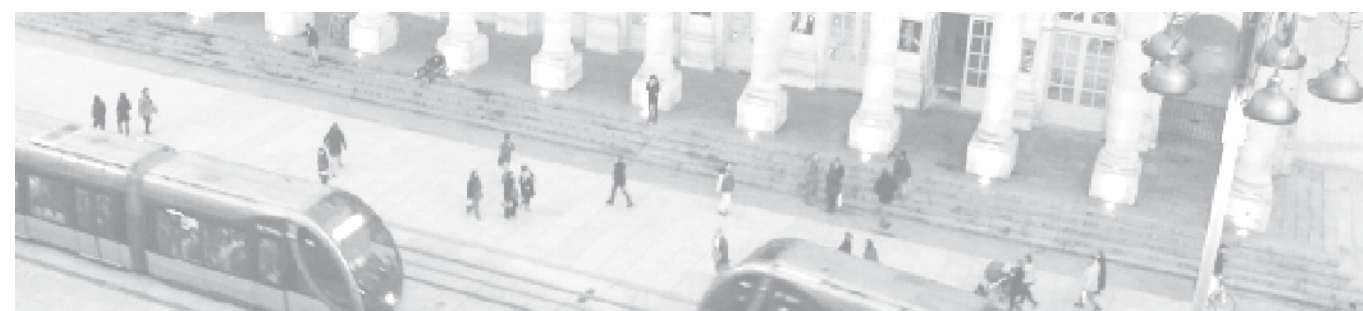
Immeubles en R+1, divisibles, avec une hauteur sous plafond comprise entre 3,5 et 5 mètres. Le rez-de-chaussée est souvent destiné à des activités légères, laboratoires, recherches... accès livraison camionnette. La proportion de bureaux et activités est généralement de 50/50



Architecte - ALAIN TRIAUD & LUC ARSENE HENRY JR | ZAC des Quais

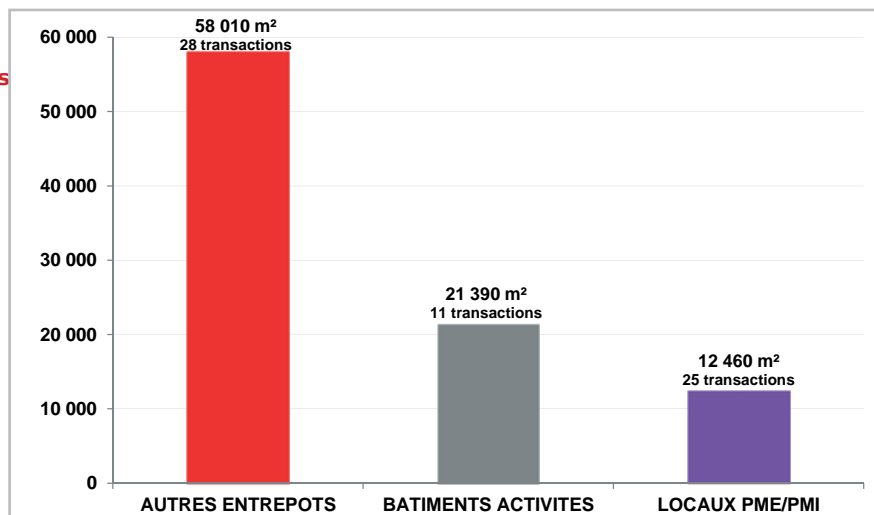


Architecte - Monique LABBE | Dock Valley



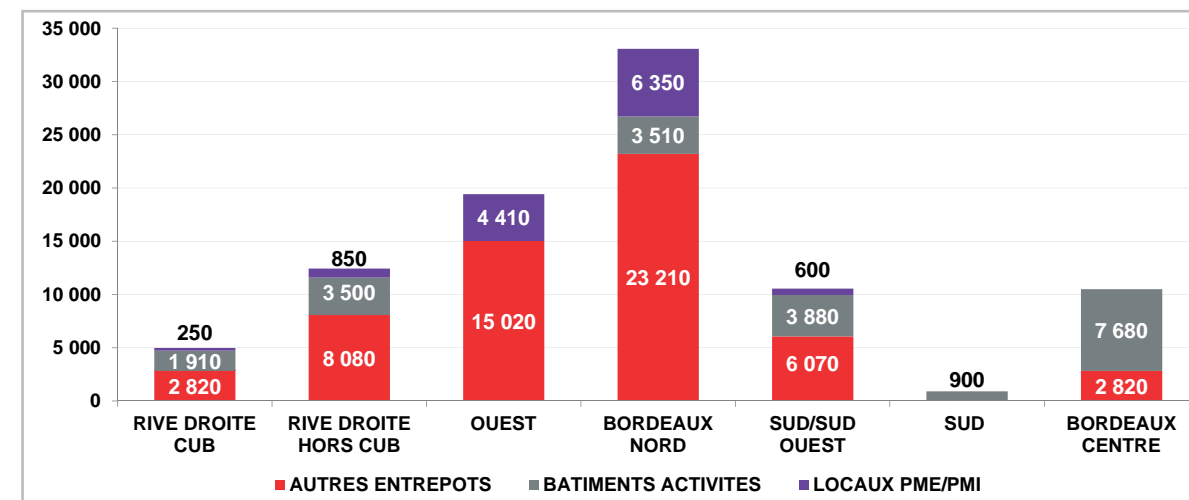
# Un volume de transactions de 91 860 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 : 64 transactions

## Répartition des transactions par type de produits

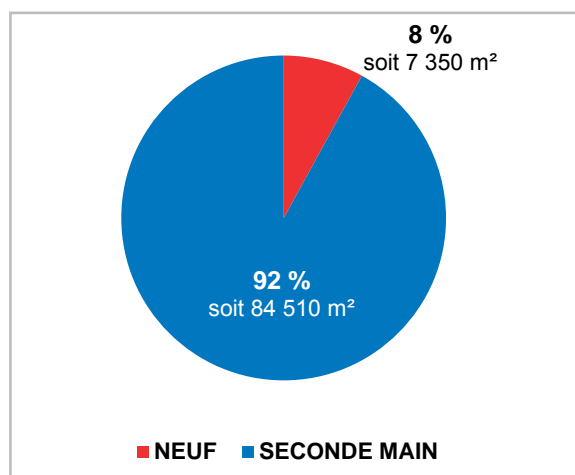


Les produits « entrepôts » représentent 63 % des transactions en volume quand en nombre les activités en représentent 56 %. Deux chiffres qui signifient sans doute l'équilibre d'un marché entre stockage et production. Cette partition est très représentative du marché bordelais et de sa structure économique.

## Détail des transactions par secteur géographique



## Répartition des transactions neuf/seconde main



3<sup>e</sup> trimestre 2011 : 8/92

92 % des transactions ont été orientées vers le marché du seconde main qui constitue aujourd'hui l'essentiel du stock.

## Les valeurs locatives €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

|Autres entrepôts seconde main : 27/49

(35/47 fin 2010)

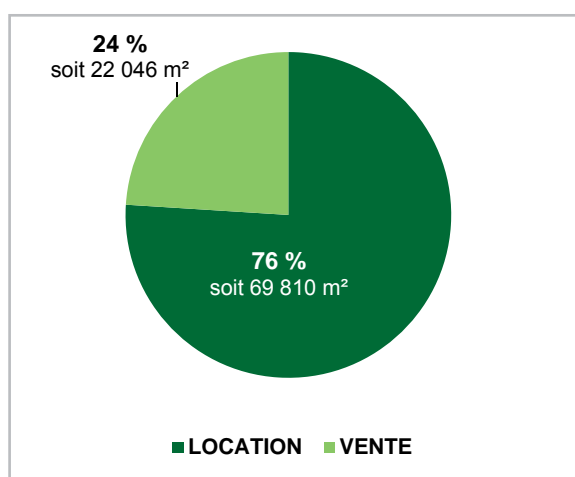
|Bâtiments d'activités seconde main : 32/57

(38/47 fin 2010)

|Locaux PME/PMI seconde main : 39/71

(45/69 fin 2010)

## Répartition des transactions location/vente

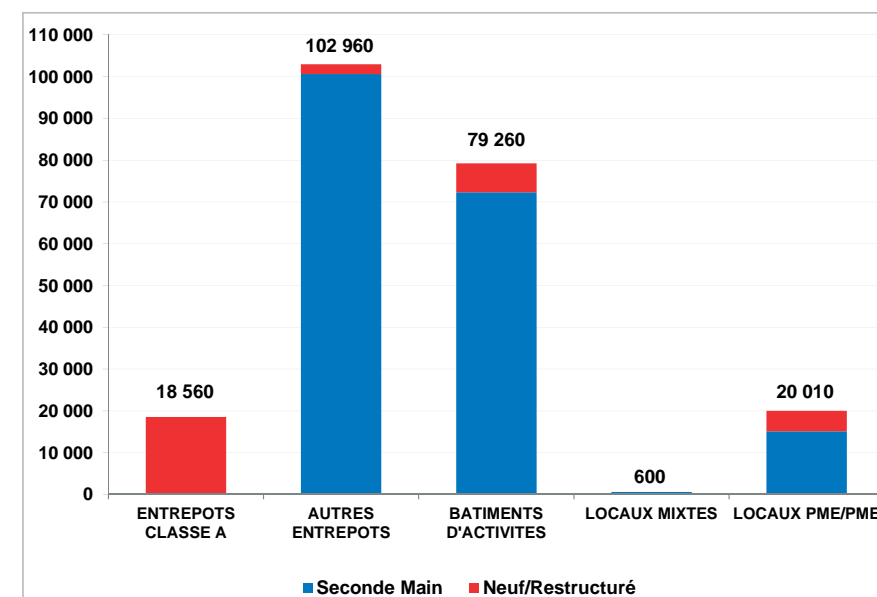


3<sup>e</sup> trimestre 2011 : 76/24

Le marché est majoritairement locatif, la location offrant davantage de souplesse pour les développements futurs notamment pour des entreprises qui se lancent.

## Répartition de l'offre par type de produits

### Le niveau de l'offre au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 - 221 390 m<sup>2</sup>



L'agglomération compte finalement peu de produits immédiatement disponibles classés en neuf. Ce constat est à mettre en rapport avec le manque d'opportunité foncière à l'échelle de l'agglomération. Conséquences : des projets qui se développent au-delà des frontières de la métropole et qui participent au desserrement de l'emploi. En revanche, l'autre effet est celui de la réévaluation des loyers dans le parc ancien pour les produits qui disposent d'un emplacement de premier choix, en particulier en bordure de Rocade.

## Moyenne des transactions par type de produits

Autres entrepôts	: 2 072 m <sup>2</sup>
Bâtiments d'activités	: 1 944 m <sup>2</sup>
Locaux PME/PMI	: 498 m <sup>2</sup>