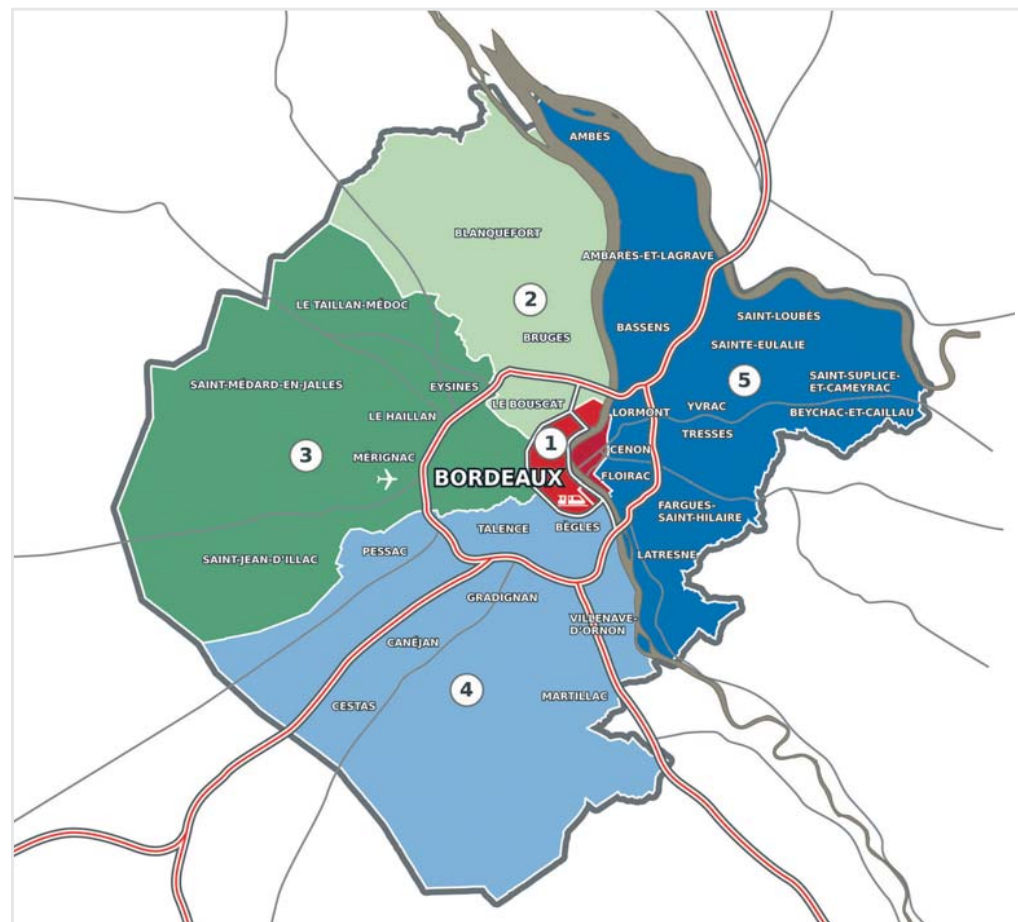


| LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION |



Secteur 1
Bordeaux Centre
Bordeaux Bastide

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

Secteur 3
Ouest [Mérignac,
Saint-Médard-en-Jalles...]

Secteur 4
Sud/Sud-Ouest
[Pessac, Talence...]

Secteur 5
Rive Droite Hors Bastide
[Lormont, Cenon...]

la lettre de l' **oib** ordeaux métropole

de l' Observatoire de l'immobilier

Le marché des bureaux

3^e 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 percevoir les tendances du marché annuel.

Les résultats : près de **50 000 m² de demande placée** en bureaux, un peu plus de **100 000 m² de stock** et des prix qui globalement progressent. Les indicateurs sont donc au vert.

Si les perspectives sont riches pour 2011, il faudra répondre aux enjeux de l'agglomération millionnaire pour les relever et maintenir la dynamique du marché bordelais dans les années à venir.

2012 et 2013 s'annoncent comme des années transitoires. Les conclusions de 2011 devraient nous permettre d'affiner les perspectives, les contextes nationaux et internationaux étant particulièrement chahutés. Quels impacts sur un marché local dont les attentes et les ambitions sont fortes ? L'avenir nous le dira, reste que **2011 se définit comme une bonne année dans le prolongement du rebond de 2010**. Un argument pour l'observatoire, qui dans son rôle de veille, est toujours un outil majeur d'aide à la régulation des marchés.

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, Arthur Loyd et Adevim & Agence Vacher.

Responsable animation
Cécile RASSELET A'URBA

Responsables de l'atelier
Simon DE MARCHI ALTAE
Eric GUILLEMIN DTZ

Membres de l'atelier
Jean-Raymond BUNEL ARTHUR LOYD
Valéry CARRON BNP PARIBAS REAL ESTATE
Benoît CHAUSI VILLE DE BORDEAUX
Alexandre CIEUX CB RICHARD ELLIS
Patrice DUPOUY COLLIERS TOURNY MEYER
Eric GROISILLIER GEMOFIS
Nathalie LE BOLCH BNP PARIBAS REAL ESTATE
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. 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.

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.

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.

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.

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...)

Récents : 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).

Autres
Autorisation d'exploiter :

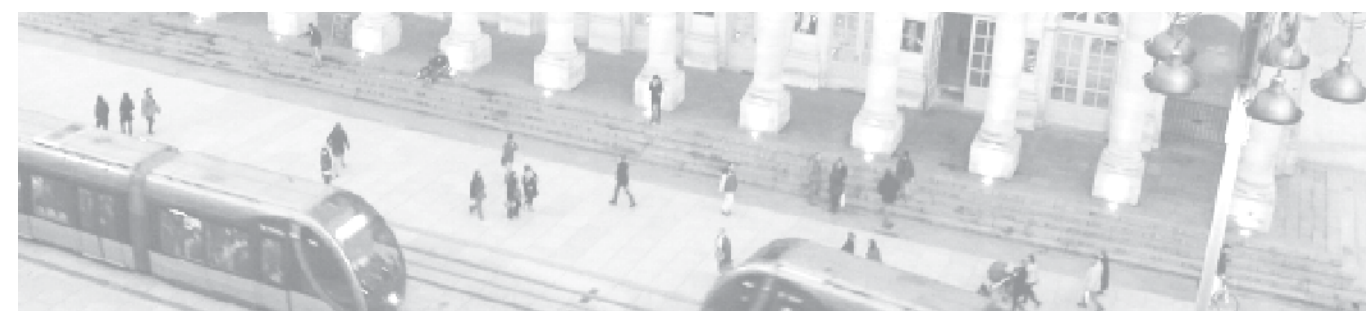
Relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Sont soumises à autorisation les installations qui présentent des risques ou des nuisances potentielles. Le classement des installations établit des seuils qui tiennent compte de leurs dimensions, des produits utilisés 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.



Architecte - CHRISTIAN DE PORTZEMPARC | Les Bassins à Flot îlot B 0



Architecte - ARTOTEC - T. RODRIGUEZ | Harmony Parc



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Observatoire de l'Immobilier Bordeaux métropole
Hangar G2 - BP 71 - 33041 Bordeaux Cedex

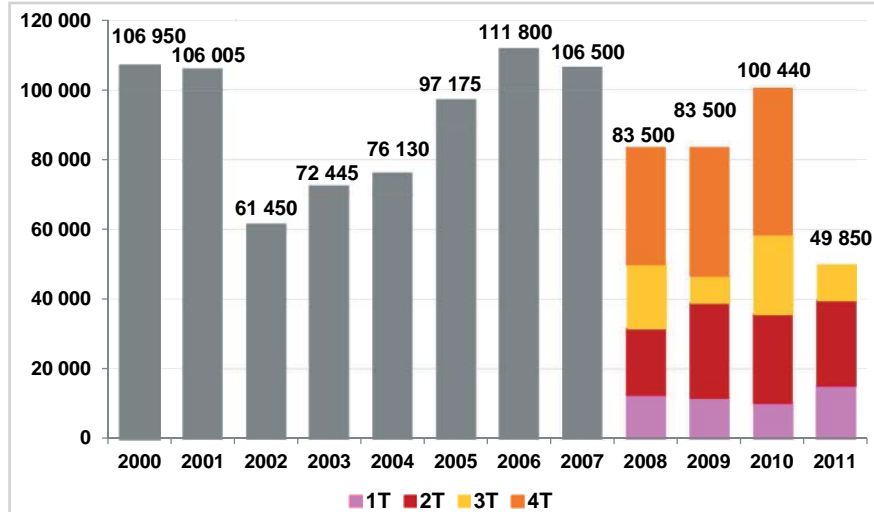
Tél : 05.56.99.89.02 - contact : m-plissonneau-oie@aurba.org/c-rasselet@aurba.org

Site internet : www.bordeaux-immobilier.org

oientreprise
Observatoire de l'Immobilier
Bordeaux Métropole

Un volume de transactions de 49 850 m² au 3^e trimestre 2011 : 148 transactions

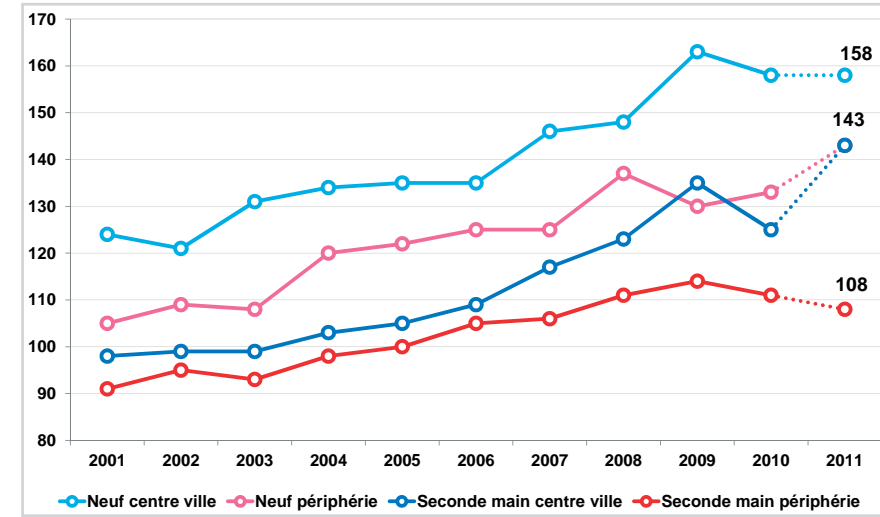
Évolution des transactions depuis 2000



Le niveau de transactions enregistré au cours du 3^e trimestre marque un ralentissement consécutif à l'allongement des délais de prise de décisions. Toutefois les perspectives du 4^e trimestre semblent bien orientées. Le marché reste équilibré.

La part seconde main/neuf est de 65%/35% pour un marché où la location représente 87% des transactions. La location offre en effet plus de souplesse aux entrepreneurs à défaut toutefois de contribuer à l'optimisation de leur patrimoine.

Évolution des valeurs locatives €/HT/HC/m²/an depuis 2000



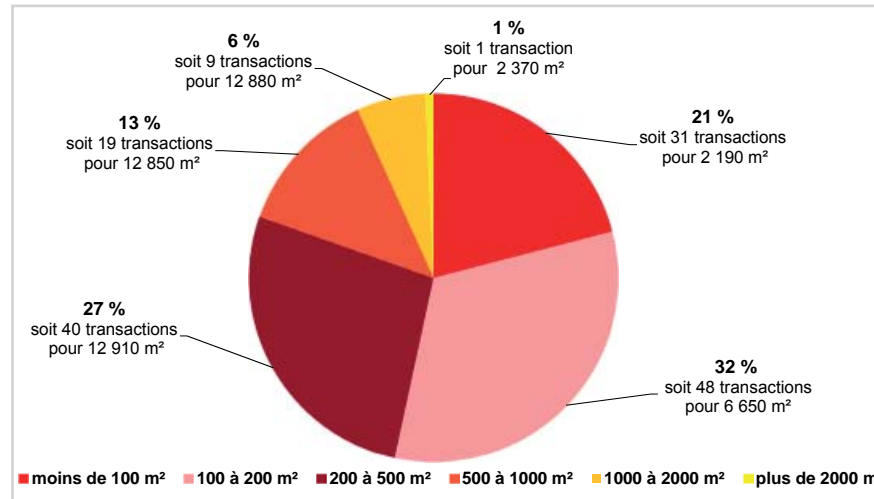
(* Moyenne pondérée s/au moins 2 opérations recensées)

[Au 3^e trimestre 2011]
Moyenne* des valeurs locatives €/HT/HC/m²/an

Détails par secteurs :

Bordeaux	
Neuf	158 €
Seconde main	143 €
Bordeaux Nord	
Neuf	/
Seconde main	104 €
Ouest	
Neuf	141 €
Seconde main	109 €
Rive droite	
Neuf	155 €
Seconde main	125 €
Sud-Ouest	
Neuf	129 €
Seconde main	107 €

Répartition des transactions par tranche de surfaces

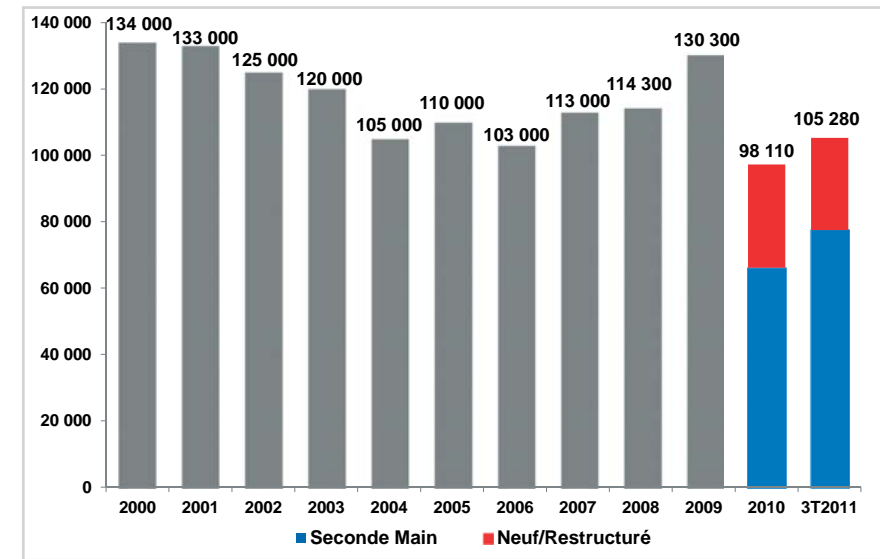


80 % de la demande placée s'est tournée vers le marché des surfaces de moins de 500 m², ce qui n'est pas exceptionnel pour un marché régional mais qui l'est un peu plus pour Bordeaux qui enregistre une baisse significative de sa moyenne (337 m² contre 454 m² en 2010).

Le tissu local de l'agglomération se compose majoritairement de PME et TPE qui occupent généralement des petites surfaces. Bordeaux est une ville particulièrement dynamique en matière de création d'entreprises.

Le niveau de l'offre au 3^e trimestre 2011

Évolution de l'offre depuis 2000

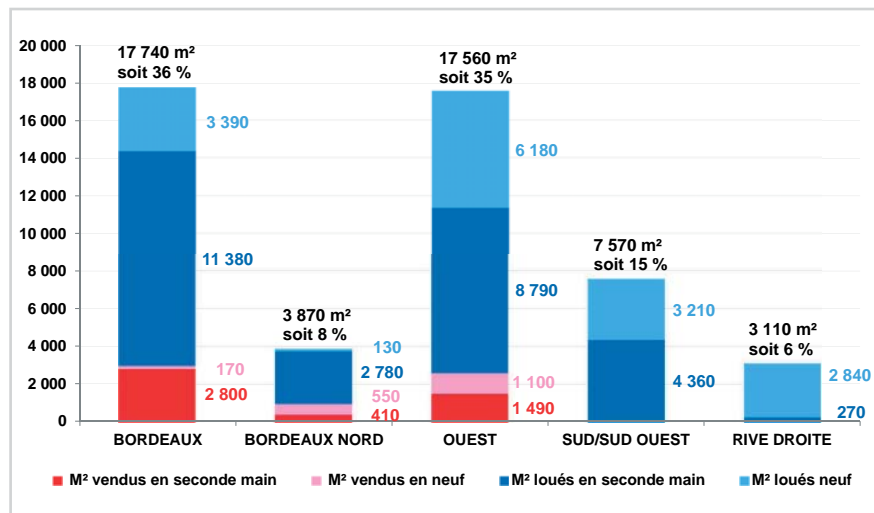


A la fin du 3^e trimestre le stock se situe à un peu plus de 105 000 m², soit une progression de 7 % comparée à l'année passée.

[Année 2010]
Seconde main : 67 %
Neuf/Restructuré : 33 %

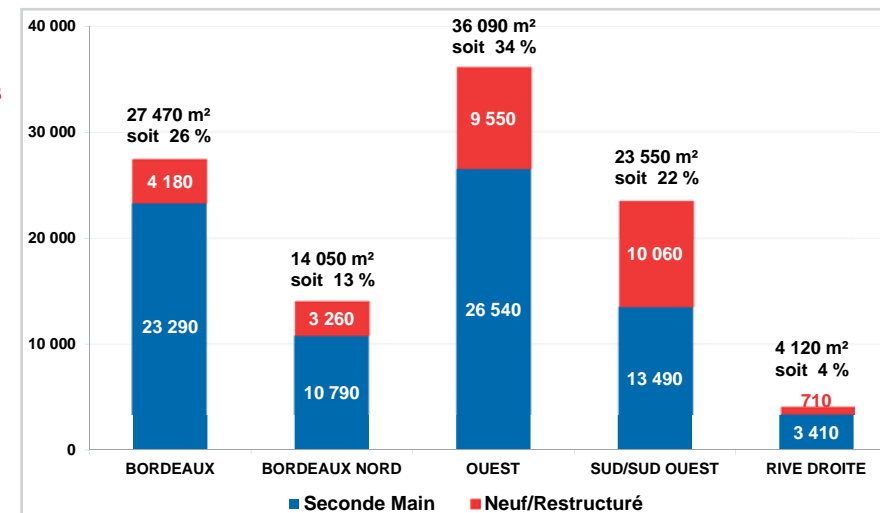
[Année 2011]
Seconde main : 74 %
Neuf/Restructuré : 26 %

Répartition des transactions par secteurs géographiques



Secteurs historiques de destinations des entreprises, 2011 a permis aux secteurs Bordeaux et Ouest de confirmer leur attractivité. A eux seuls ils couvrent plus de 70 % du marché.

Répartition de l'offre par secteurs géographiques



L'offre se compose essentiellement de seconde main. Ce parc ancien doit faire l'objet d'une attention toute particulière, d'autant que les évolutions réglementaires, notamment sur la RT2012 nous invite à porter un regard sur les problématiques liées à la réhabilitation.