



# Année Immobilière



*Le marché des bureaux  
de l'agglomération bordelaise*

20  
13



**oieb** **bordeaux**  
**métropole**

Observatoire de l'immobilier  
d'entreprise

# SOMMAIRE

<b>Mot du président</b> <i>Word of the president</i> .....	3
<b>Carte "Investir à Bordeaux"</b> <i>Map "Invest in Bordeaux"</i> .....	4
<b>Coups de projecteur sur les grands projets</b> <i>Spotlights on major projects</i> .....	6
<b>Le marché des bureaux en 2013</b> <i>The office market in 2013</i> .....	9
<b>Les programmes neufs - Bureaux</b> <i>New office programs</i> .....	12
<b>Définitions</b> <i>Definitions</i> .....	17
<b>Les membres de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise</b> <i>Members of the Professional Property Observatory</i> .....	19

## L'OIEB, UN OUTIL D'EXPERTISE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE BORDELAIS

---

Créé à l'initiative des professionnels de l'immobilier au début des années 90 en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux, l'observatoire est un lieu d'échanges, d'informations et de communication sur les données et les sujets relatifs aux marchés de l'immobilier d'entreprise.

Forte du nombre de ses membres qu'ils soient professionnels de l'immobilier d'entreprises, aménageurs ou collectivités, cette association a développé un savoir-faire et une expertise lui permettant d'animer un réseau et des débats tout en faisant référence sur les indicateurs de tendance. Son objectif : participer activement en collaboration avec les partenaires publics à la construction d'un projet économique partagé pour garantir aux entreprises les meilleures conditions d'accueil sur son territoire.

**Pour plus de renseignements : [observatoire.oieb@gmail.com](mailto:observatoire.oieb@gmail.com) // 05 56 99 88 75**

Et si 2013, était le début d'une nouvelle tendance ?

Quand on sait assurer les fondamentaux dans l'adversité on en ressort plus fort !

Avec 87 000 m<sup>2</sup> de transactions immobilières en bureaux et plus de 200 000 en locaux d'activités et entrepôts, l'année se termine sur une bonne note.

Un chantier en cours emblématique : la Cité Municipale pour 21 000 m<sup>2</sup>, un nombre de transactions équivalent aux meilleures années.

Pour les bureaux, un secteur petites et moyennes surfaces toujours aussi actif et des valeurs locatives qui continuent de progresser. Le marché des entrepôts et des locaux d'activités a égalé les volumes de 2012, qui était une très bonne année.

Le marché des entrepôts de classe A a été particulièrement dynamique.

Bordeaux est plus que jamais l'agglomération tendance :

- tendance pour travailler
- tendance pour étudier
- tendance pour construire
- tendance pour innover
- tendance pour sortir
- tendance pour se cultiver

Les Grands Projets se réalisent, l'agglomération bordelaise est prête pour accompagner les entreprises dans leur développement.

Soyez tendance vous aussi : INVESTISSEZ A BORDEAUX !

*Was 2013 the beginning of a new trend?*

*A city that maintains the fundamentals in an adverse climate grows stronger!*

*The year ended well, with office property transactions totalling 87,000 m<sup>2</sup> and over 200,000 m<sup>2</sup> for industrial premises and warehouses.*

*Construction continues on the Cité Municipale, an emblematic 21,000 m<sup>2</sup> building, and as many transactions were completed as in the best years.*

*The small and medium-sized office sector was active, as usual, and rental values continued to increase. The market volume for warehouses and industrial premises equalled that of the very good year in 2012.*

*The market for class A warehouses was particularly dynamic.*

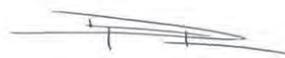
*The Bordeaux urban area is trendier than ever:*

- a trendy place to work
- a trendy place to study
- a trendy place to build
- a trendy place to innovate
- a trendy place to have fun
- a trendy place for culture

*Major projects are being completed and the Bordeaux urban area is ready to work with developing firms.*

*Be trendy too: INVEST IN BORDEAUX!*

Patrice Dupouy  
President



## Les chiffres clés de 2013 Key Figures in 2013

### Bureaux

■ Nombre de transactions	201
■ Demande placée en m <sup>2</sup>	86 940 m <sup>2</sup>
■ Stock	158 550 m <sup>2</sup>
■ Taux de vacance	7 %

### Locaux d'activités et entrepôts

■ Nombre de transactions	92
■ Demande placée en m <sup>2</sup>	202 580 m <sup>2</sup>
■ Stock	222 460 m <sup>2</sup>

### Investissements

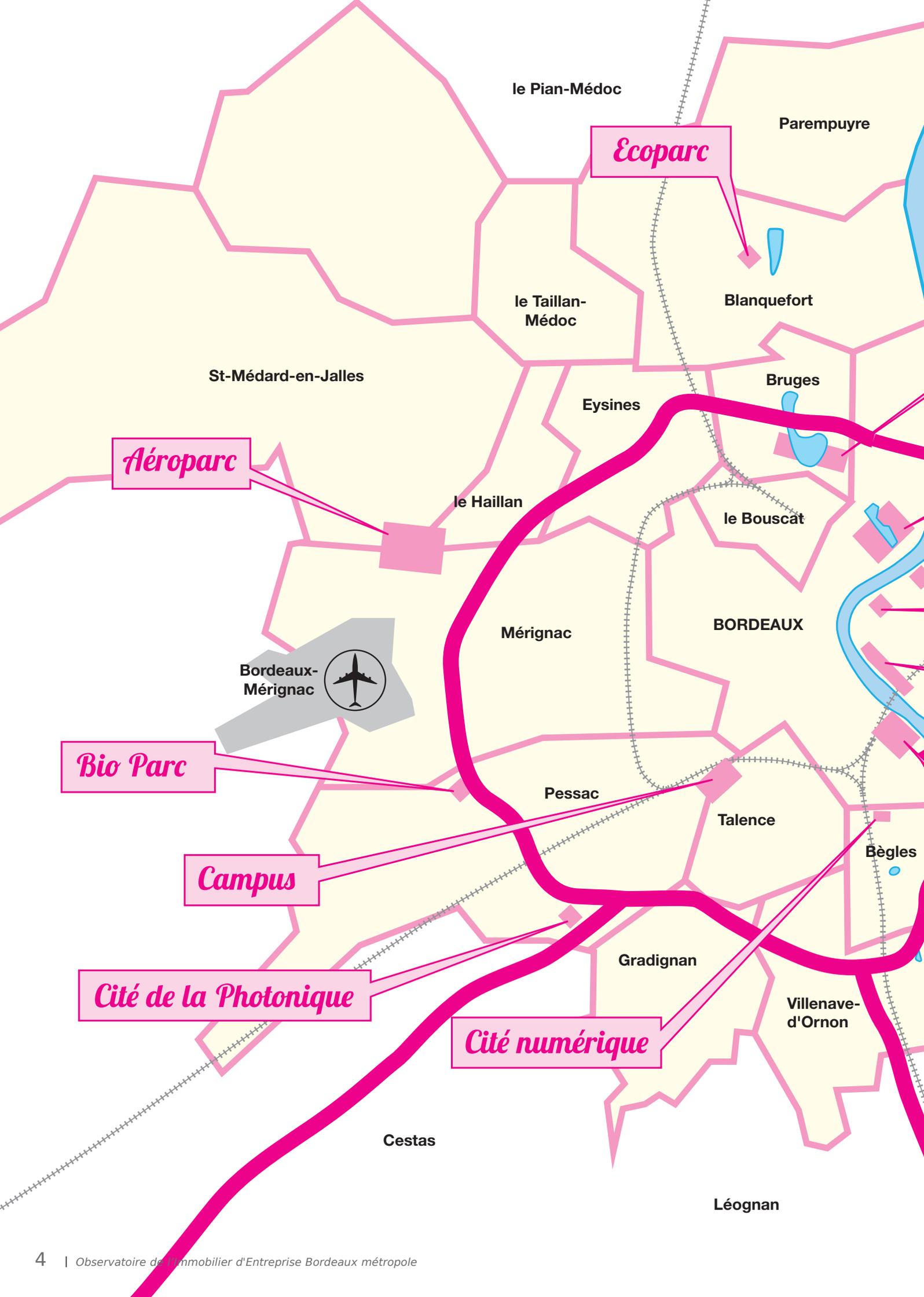
220 M€ d'engagements en 2013  
Taux « prime » bureaux : 6,4%

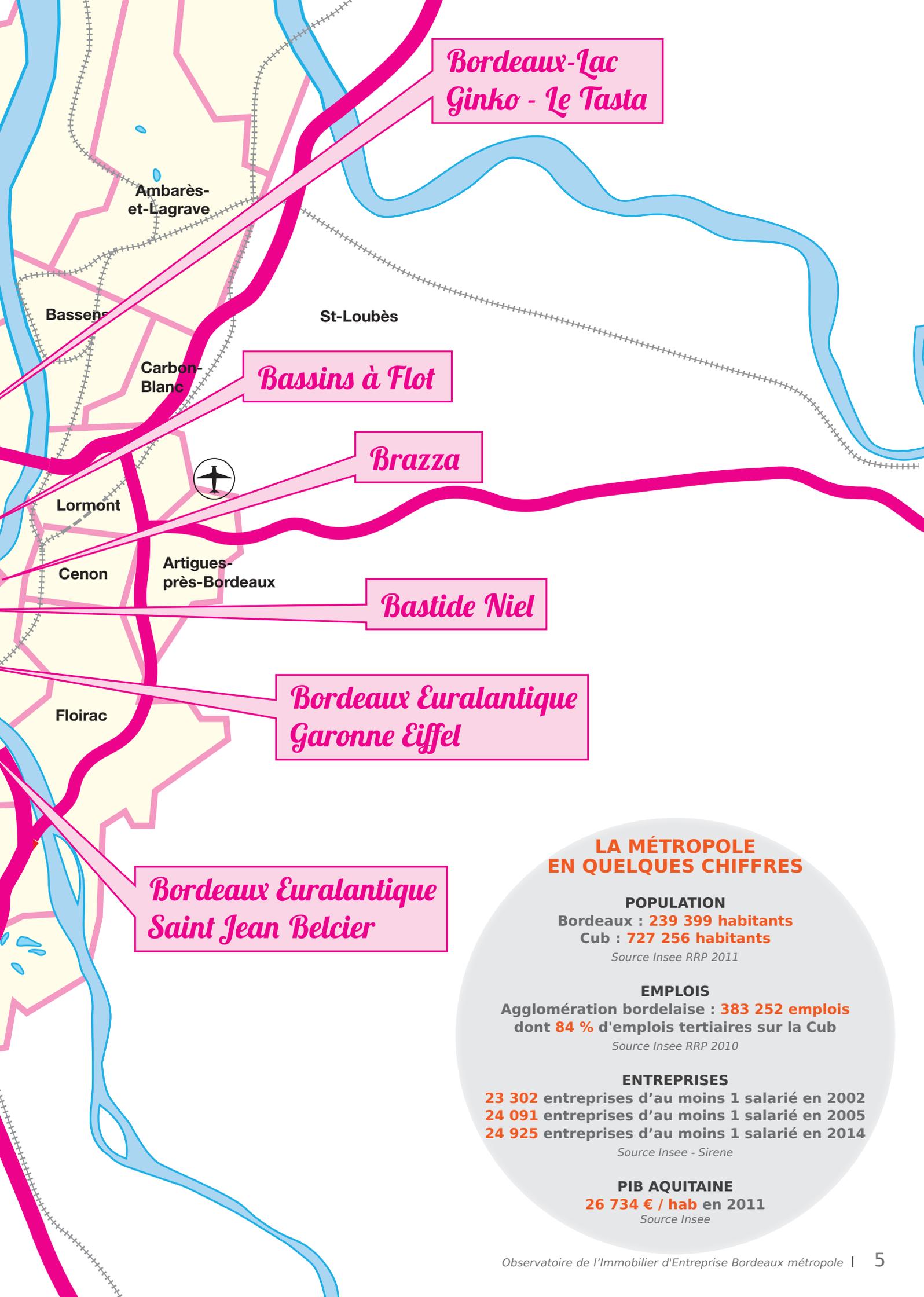
### Offices

■ Number of Transactions	201
■ Demand placed in m <sup>2</sup>	86 940 m <sup>2</sup>
■ Stock	158 550 m <sup>2</sup>
■ Percentage of vacancy	7 %

### Professional premises and warehouses

■ Number of Transactions	92
■ Demand placed in m <sup>2</sup>	202 580 m <sup>2</sup>
■ Stock	222 460 m <sup>2</sup>





*Bordeaux-Lac  
Ginko - Le Tasta*

*Bassins à Flot*

*Brazza*

*Bastide Niel*

*Bordeaux Euralantique  
Garonne Eiffel*

*Bordeaux Euralantique  
Saint Jean Belcier*

**LA MÉTROPOLE  
EN QUELQUES CHIFFRES**

**POPULATION**

Bordeaux : **239 399 habitants**

Cub : **727 256 habitants**

Source Insee RRP 2011

**EMPLOIS**

Agglomération bordelaise : **383 252 emplois**

dont **84 %** d'emplois tertiaires sur la Cub

Source Insee RRP 2010

**ENTREPRISES**

**23 302** entreprises d'au moins 1 salarié en 2002

**24 091** entreprises d'au moins 1 salarié en 2005

**24 925** entreprises d'au moins 1 salarié en 2014

Source Insee - Sirene

**PIB AQUITAINE**

**26 734 € / hab** en 2011

Source Insee

# COUPS DE PROJECTEUR

## Euratlantique, un quartier d'affaires au cœur de la ville

La liaison LGV va faire de la gare de Bordeaux Saint-Jean le carrefour ferroviaire du grand sud-ouest européen. Le développement d'un projet urbain autour de la gare s'imposait. Axé sur les activités tertiaires et le logement, le projet de Bordeaux Euratlantique a été reconnu d'intérêt national.

### ■ Les chiffres clés

- 738 ha
- 50 ha d'espaces verts
- 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux autour de la gare TGV et de part et d'autre du fleuve
- 15 000 logements
- 25 000 emplois

### ■ Une programmation tertiaire ambitieuse pour :

- devenir un lieu majeur pour l'accueil des fonctions décisionnelles et financières de l'économie bordelaise,
- accompagner l'ensemble des initiatives économiques favorisant la création d'emplois diversifiés,
- produire un haut niveau de qualité urbaine et de services aux entreprises et aux habitants à travers un aménagement durable,
- favoriser le développement de l'innovation dans les usages du numérique selon une approche de laboratoire vivant,
- contribuer au renforcement de l'attractivité touristique et culturelle de l'agglomération bordelaise,
- accompagner le développement et la croissance des filières porteuses (numérique, éco-activités et économie créative),
- favoriser et soutenir l'attractivité exogène.

### ■ Les rendez-vous de 2014

- Réalisation de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier – lancement des premiers chantiers

Informations : <http://www.bordeaux-euratlantique.fr>



## Bassins à Flot, l'émergence d'un nouveau quartier

Le projet urbain d'envergure proposé par l'agence Nicolas Michelin & Associés met en valeur le patrimoine singulier de ce lieu par la création d'un quartier mixte d'habitat, de services à la personne, d'activités économiques (parmi lesquelles de nouvelles activités maritimes durables au cœur de la ville) et de loisirs. La concertation a été au cœur de la construction globale du projet.

### ■ Les chiffres clés

- 5 400 logements
- 90 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 80 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité

### ■ Une programmation tertiaire ambitieuse pour :

- favoriser l'implantation des entreprises du numérique et des métiers de la ville,
- et développer la capacité d'accueil du Port de Plaisance et des activités de prestige autour de la grande plaisance.

### ■ Les rendez-vous de 2014

- Chantiers des immeubles de bureaux UrbanCap et de la Fabrique
- Dépôt des premiers PC sur la plaque portuaire des BAF pour 66 000 m<sup>2</sup> de bureaux-locaux d'activités-commerces et hôtels

Informations : <http://www.bassins-a-flot.fr>



## Aéroparc, un pôle de compétitivité dédié au développement aéronautique

AEROPARC est un parc technologique dédié à la filière labellisé aerospace valley. Issu d'un partenariat public/privé il se localise sur 3 communes : Mérignac/le Haillan/Saint-Médard-en-Jalles.

### ■ Les chiffres clés

- 1 570 hectares dont 700 hectares de domaine aéroportuaire
- 310 entreprises
- 20 000 emplois
- 70 hectares de surfaces disponibles dédiées à l'accueil des activités aéronautiques et spatiales répartis sur 5 sites

### ■ Une programmation tertiaire ambitieuse pour :

- Ancrer sur le territoire métropolitain la dynamique du pôle de compétitivité mondial Aerospace Valley spécialisé dans l'aéronautique, l'espace et les systèmes embarqués,
- Aménager un site d'envergure européenne dédié à l'accueil des entreprises de ce secteur à proximité de l'aéroport.

### ■ Les rendez-vous de 2014

- Lancement de la maintenance des premiers Airbus A380
- A venir prochainement = lancement opérationnel pour l'implantation du futur site de Thalès avec près de 55 000 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux d'activités sur 12 hectares de terrains (2 000 emplois) et projet de réalisation de l'usine Dassault.



Informations : <http://www.bordeaux-aeroparc.com>

## Classements

### ■ Une métropole attractive

- Une agglomération à l'ambition millionnaire
- Une ville inscrite au patrimoine mondiale de l'UNESCO
- 5 millions de visiteurs par an
- 39 escales de croisière
- 230 congrès et manifestations par an



### ■ Une métropole connectée

- 3 lignes de tramway sur 78 km après la 3<sup>e</sup> phase (dont 7 km de tram-train fin 2014)
- 74 rames de tramway // 86 stations
- 4 380 000 passagers au départ de l'aéroport de Bordeaux
- Fret aérien = 28 066 T en 2012

### ■ Une métropole dynamique

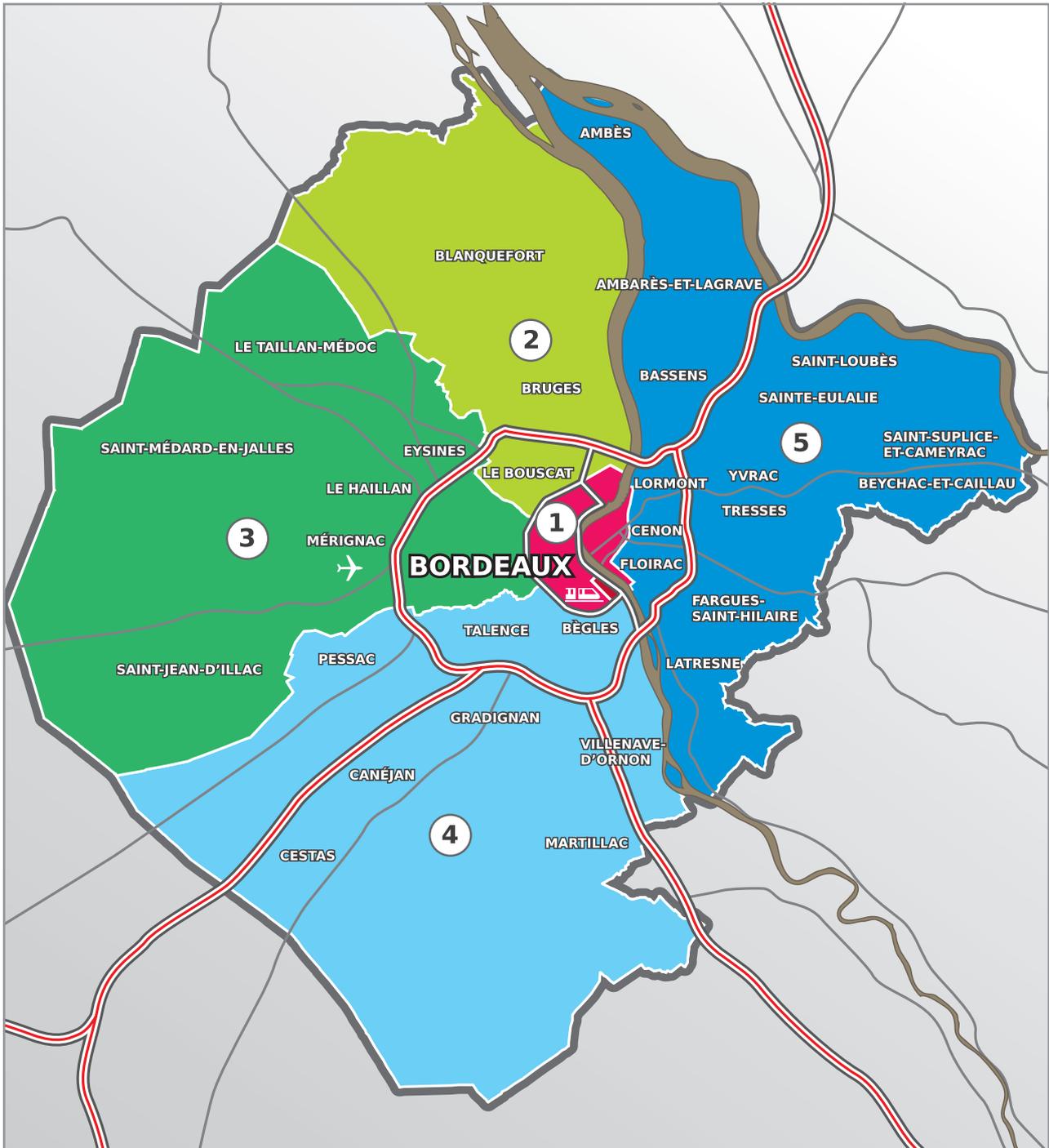
- Une agglomération de services sur une trajectoire ascendante – demain une métropole « affaires »
- Une agglomération au 2<sup>e</sup> rang des métropoles françaises les plus attractives

### ■ Lu dans la presse...

- 1<sup>ère</sup> ville de Province préférée des français (sondage BVA avril 2013)
- 1<sup>ère</sup> ville de Province pour vivre et travailler (enquête keljob avril 2013)
- Bordeaux ville la plus attractive de France pour les investissements en 2012 et 2013 (classement Explorimmo)
- Bordeaux en tête des villes les plus dynamiques pour les entrepreneurs (les Echos janvier 2014) – 1<sup>ère</sup> du top 5 « dynamisme ».

## Le périmètre d'observation

L'aire d'étude porte sur les communes qui composent l'agglomération bordelaise et se subdivise en 5 secteurs.



**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 ...]

# LE MARCHE DES BUREAUX EN 2013

## THE OFFICE MARKET IN 2013

### Quelle analyse peut-on tirer des résultats en 2013 ?

Au regard du volume et du nombre des transactions, le marché reste stable. Une réelle performance au regard d'autres marchés régionaux, Bordeaux conforte sa 5e position derrière Lyon, Lille, Toulouse et Aix-Marseille.

Il faut noter que ce volume est soutenu par la construction de la Cité Municipale de Bordeaux de 21 000 m<sup>2</sup>.

Néanmoins, chaque année, nous recensons des opérations en compte propre comme l'hôtel communautaire ou encore la restructuration complète du Conseil Général de Gironde.

Le stock global continue de croître, s'établissant à 158 550 m<sup>2</sup>. L'offre neuve représente 42 850 m<sup>2</sup> soit 27% du stock global et conforme à la demande. L'offre de seconde main connaît une forte augmentation (+ 23 000 m<sup>2</sup>) s'expliquant, d'un côté, par le ralentissement des transactions de seconde main mais aussi par la libération de bureaux obsolètes, les locataires privilégiant les bureaux plus modernes ou neufs, répondant aux nouvelles normes.

L'ensemble des valeurs est orienté à la hausse, cette tendance s'explique globalement par la volonté des entreprises de privilégier des immeubles ayant un label environnemental et une qualité de construction pour le neuf. Dans les offres de seconde main sont sélectionnés, en priorité, les immeubles récents, rénovés ou en très bon état.

La dynamique de projets de l'agglomération se concrétise dans la réalisation d'immeubles ou des permis de construire obtenus. Cet avantage permettra au marché de se tenir prêt pour offrir une offre diversifiée lors de la reprise et l'arrivée de la LGV et des grands projets.

Valery Carron,  
Vice-président de l'observatoire  
*Vice President of the observatory*

---

### What conclusions may we draw from the 2013 figures?

*The market remained stable, both in volume and the number of transactions. This was a solid performance compared to those of other regional markets and Bordeaux strengthened its 5th position, behind Lyon, Lille, Toulouse, and Aix-Marseille.*

*It should be noted that the volume was boosted by the construction of the new, 21,000 m<sup>2</sup> Cité Municipal (municipal administration offices) in Bordeaux.*

*Nevertheless, some property of this type is built every year, like the Urban District headquarters or the total remodelling of the Gironde General Council building.*

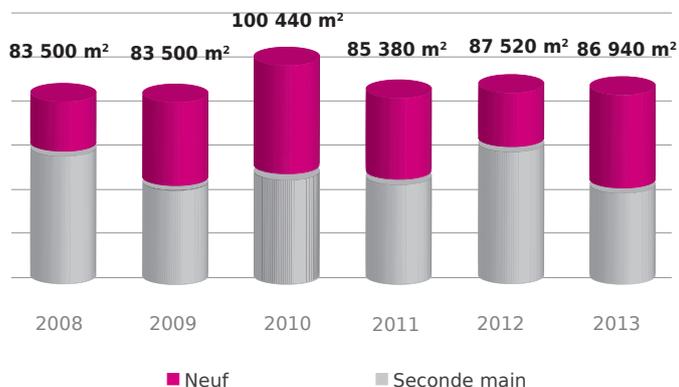
*The overall inventory continues to grow, now standing at 158,550 m<sup>2</sup>. New properties represent 42,850 m<sup>2</sup>, or 27% of the overall inventory, in line with demand. The availability of second-hand properties increased strongly (+ 23,000 m<sup>2</sup>) due to a slowdown in second-hand transactions, combined with outdated offices coming onto the market, as tenants moved to more modern offices, built to new standards.*

*Overall values increased, a trend generally explained by the fact that firms tended to prefer buildings with environmental certification and high-quality new constructions. Among the second-hand properties, clients gave priority to recently-constructed or renovated buildings, or those in very good condition.*

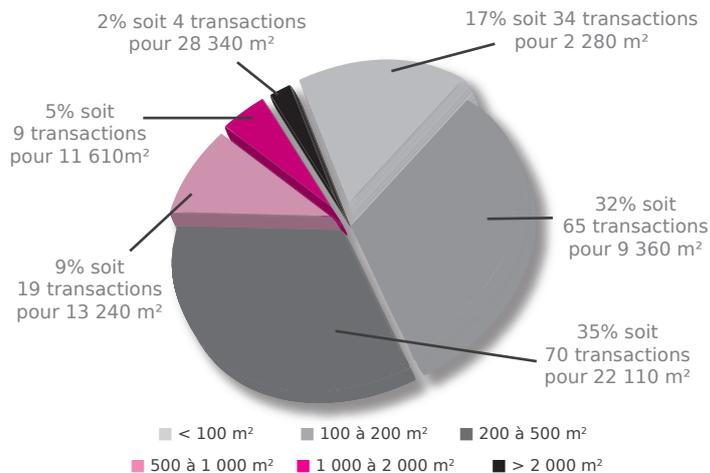
*The project dynamic in the Bordeaux urban area is reflected in the number of completed buildings and construction permits issued. This is an advantage, as the market is ready with diversified property to meet an upswing in demand, expected following the arrival of the high-speed train and other major projects.*

# Les transactions : un volume de **86 940 m<sup>2</sup>** en 2013

## Évolution des transactions de 2008 à 2013



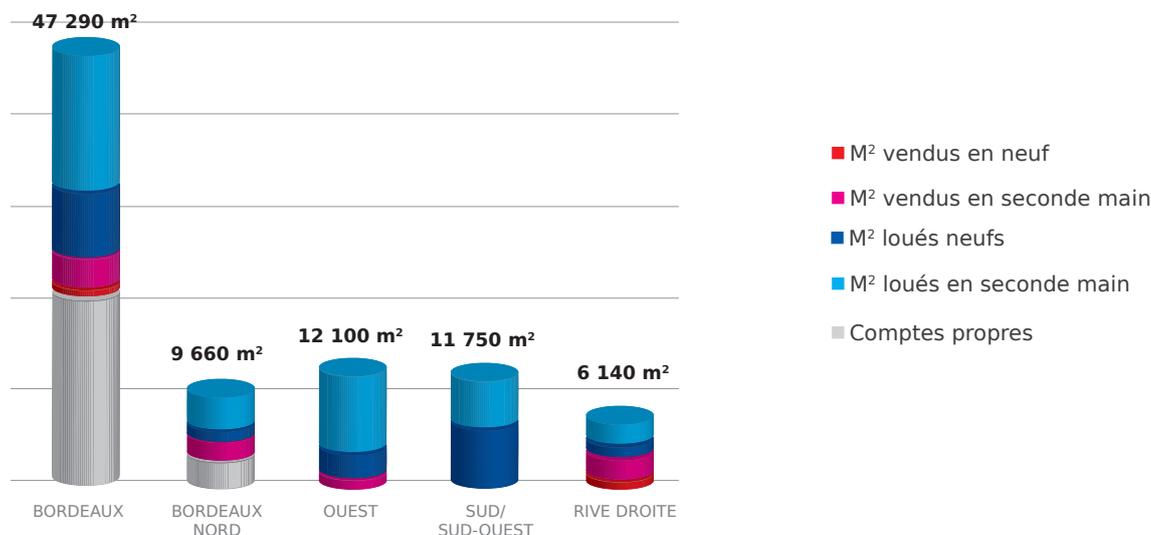
## Répartition des transactions par tranche de surface en 2013 - 201 transactions



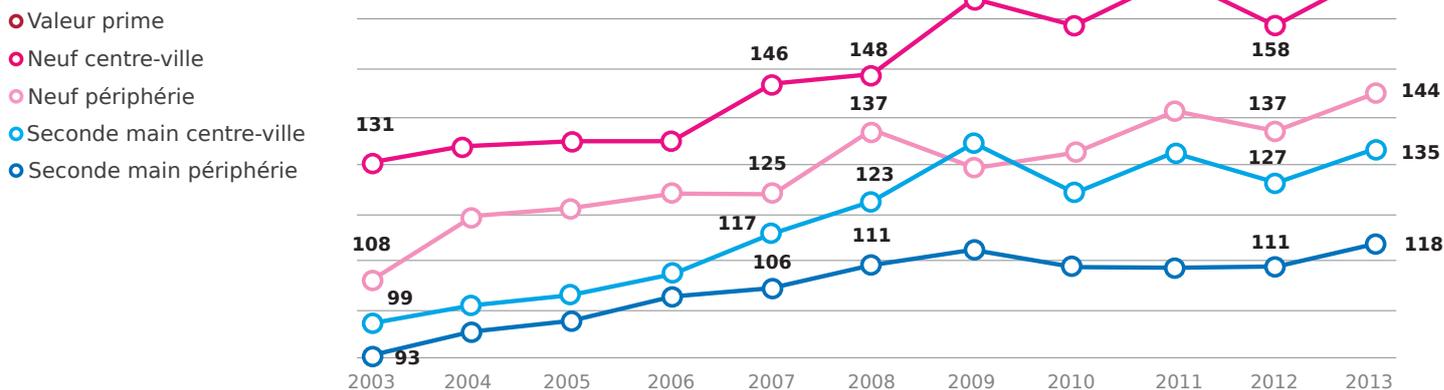
## Répartition des transactions par type de produits (hors comptes propres)

Seconde main : 69 %      Neuf : 31 %      Surface vendue : 16 %      Surface louée : 84 %

## Répartition des transactions par secteurs géographiques



## Évolution des valeurs locatives (€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an)



**Moyenne des valeurs locatives sur les produits neufs par secteurs géographiques (€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an)**

Bordeaux Centre : 171 ↗      Sud-Ouest : 133 ↗  
 Bordeaux Nord : 155 ↗      Rive Droite : 147 ↗  
 Ouest : 146 ↗

**Moyenne des valeurs locatives sur les produits seconde main par secteurs géographiques (€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an)**

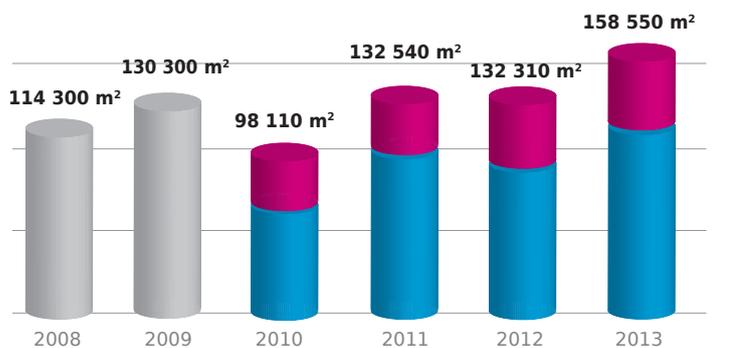
Bordeaux Centre : 135      Sud-Ouest : 123 ↗  
 Bordeaux Nord : 107 ↗      Rive Droite : 127 ↗  
 Ouest : 114

**Les transactions significatives :**

Ville de Bordeaux : 21 000 m<sup>2</sup> - Cité municipale  
 Domofrance : 2 970 m<sup>2</sup> - Bordeaux  
 Pôle emploi : 2 370 m<sup>2</sup> - Bordeaux  
 CPAM : 2 000 m<sup>2</sup> - Bègles  
 Casino : 1 780 m<sup>2</sup> - Bordeaux  
 Mésolia : 1 512 m<sup>2</sup> - Mérignac

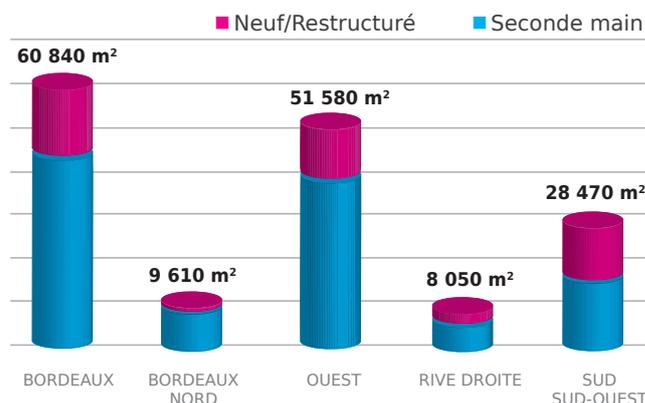
# Stock d'offre disponible à 1 an : 158 550 m<sup>2</sup>

**Évolution du stock depuis 2008**



Ensemble des données issues de la collecte a-urba pour l'OIEB - Traitement a'urba

**Répartition de l'offre par secteurs géographiques**



## Les tendances marché «bureaux» 2013

- Un marché stable en nombre et en volume
- Une répartition des transactions majoritaire pour des produits de petites et moyennes surfaces (67%)
  - Moyenne : 432 m<sup>2</sup> en 2013 contre 446 en 2012 et 421 en 2011
  - Médiane : 200 m<sup>2</sup> en 2013 contre 216 en 2012 et 195 en 2011

**Le point par secteurs géographiques**

- Bordeaux centre reste le secteur le plus attractif en 2013. On relève un équilibre sur le neuf entre l'offre et les transactions tandis que la qualité des produits de seconde main participe à créer de la rareté dans des quartiers recherchés.
- A Bordeaux nord les offres neuves sont rares pour un secteur qui représente aujourd'hui 11% de la demande placée et qui développe son accessibilité par le tramway.
- En 2013, le marché du secteur ouest a connu un retrait significatif -47% en volume et -33% en nombre. Cette tendance s'explique par la structure des entreprises de ce secteur dont les directions immobilières ont privilégié la renégociation de bail au déménagement et la faiblesse de l'offre neuve. L'Ouest reste toutefois un secteur de projets dont les atouts doivent conforter l'attrait à court terme.
- Les transactions dans le Sud-ouest ont connu une légère baisse avec un stock en augmentation de 10%. Le parc de seconde main est à restructurer.
- Sur la rive droite, les programmes neufs ont permis d'alimenter une demande en attente sur un marché où l'offre est toujours en baisse.
- Des valeurs qui progressent avec la réalisation de programmes neufs qui proposent une offre de haute qualité.
- Les perspectives annoncées à l'échelle nationale invitent à la prudence mais Bordeaux est dans une dynamique de projets sans comparaison. Son avenir est donc préservé.

## Office market trends in 2013

- A stable market in number and volume
- A majority of transactions concerning small and medium-sized premises (67%)
  - Average: 432 m<sup>2</sup> in 2013 compared to 446 in 2012 and 421 in 2011
  - Median: 200 m<sup>2</sup> in 2013 compared to 216 in 2012 and 195 in 2011

**Update by geographical sector**

- Central Bordeaux remained the most attractive sector in 2013. A balance was observed between supply and transactions in new property, while the quality of second-hand products has contributed to scarcity in the most popular districts.
- North Bordeaux currently represents 11% of demand, thanks to easier access via the tram system, but very little new property is available.
- In 2013, the market in the west sector dropped sharply, -47% in volume and -33% in number of transactions. This trend is explained by the structure of firms in this sector, where property managers have preferred to renegotiate an extended lease rather than moving to new premises, combined with a shortage of new property. The west still has a number of ongoing projects, which should maintain its attractiveness in the short term.
- Transactions in the southwest sector were down slightly, with a 10% increase in inventory. The second-hand property requires restructuring.
- On the right bank, some new developments have offset pending demand on a market where availability continues to shrink.
- Prices are rising with the completion of new, upscale developments.
- Prospects announced on a national scale encourage caution but Bordeaux is currently in an incomparable project dynamic. The city's future is thus assured.

# LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

## NEW OFFICE PROGRAMS



ARCHITECTE : SLP ARCHITECTE

### *Bordeaux Euratlantique*

Immeuble neuf de dernière génération répondant aux critères de la RT 2012 situé face à la gare de Bordeaux Saint-Jean, il développe 4 384 m<sup>2</sup> de surfaces utiles répartis en R+5, parkings en sous-sol.

Reste disponible : **2 116 m<sup>2</sup>** divisibles

**Location/Vente**

**Disponibilité** : Janvier 2015 (chantier en cours)



ARCHITECTE : CHAIX ET MOREL

### *Bordeaux Euratlantique*

#### *Le Prélude*

Immeuble neuf HQE de 8 471 m<sup>2</sup> HQE - BBC.

Situé au pied de la gare TGV Bordeaux Saint-Jean et au cœur du futur quartier Euratlantique. Desservi directement par le tramway.

Reste disponible : **6 281 m<sup>2</sup>** divisibles

**Location**

**Disponibilité** : Immédiate



ARCHITECTE : FLINT

### *Bordeaux Euratlantique*

#### *Quai de Paludate*

Immeuble de bureaux à construire - RT 2012. Situé à proximité de la Gare - Face à la Garonne.

Il développe **4 348 m<sup>2</sup>** en R+4 et R+1.

**Location/Vente**

**Disponibilité** : 16 mois après début des travaux (PC obtenu)



ARCHITECTE : BRENAC & GONZALEZ

### *Bassins à Flot*

#### *Urban Cap*

Programme développant 5 495 m<sup>2</sup> de bureaux, un centre d'affaires, une pépinière d'entreprises, une crèche, un restaurant et un fitness en R+4, RT 2012, certifié HQE.

Reste disponible : **3 476 m<sup>2</sup>**

**Location**

**Disponibilité** : Janvier 2015 (chantier en cours)





ARCHITECTE : CHRISTIAN DE PORTZAMPARC

## Bassins à Flot

### La Fabrique

Immeuble reprenant la forme caractéristique d'une usine, en parfaite harmonie avec le passé industriel des Bassins à Flot. Certification HQE en cours - **3 700 m<sup>2</sup>** SHON en R+5 avec parkings couverts. Desserte directe tramway.

**Vente/Location**

**Disponibilité** : Novembre 2014 (chantier en cours)



ARCHITECTE : AGENCE NICOLAS MICHELIN &amp; ASSOCIÉS

## Bassins à Flot

### N2 Office

Bâtiment de bureaux "nouvelle génération" conçu pour réagir à son environnement solaire, lumineux et éolien. Un immeuble de bureaux d'exception BBC en R+3 de **4 853 m<sup>2</sup>**.

Desserte directe ligne C du tramway.

**Location**

**Disponibilité** : 15 mois après début des travaux



ARCHITECTE : BRENAC &amp; GONZALEZ

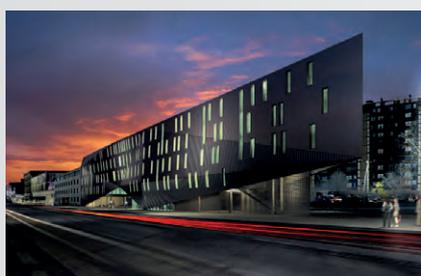
## Bassins à Flot

### Semaphore

Programme développant **4 913 m<sup>2</sup>** de bureaux neufs en R+5 - RT 2012, certifié HQE. Surfaces livrées, prêtes à cloisonner. 32 emplacements de parking en sous-sol.

**Location/Vente**

**Disponibilité** : 16 mois après début des travaux



ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD

## Bordeaux Ravezies

### Le Tirème

Avec une situation de tout premier ordre sur les boulevards bordelais, proche de la rocade et du tramway, Le Tirème est un immeuble multi-fonctionnel composé d'une résidence hôtelière de **140 chambres** et de **1 376 m<sup>2</sup>** de Bureaux RT2012 - Classement ERP

**Location/Vente**

**Disponibilité** : 2<sup>e</sup> Semestre 2015



# LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

## NEW OFFICE PROGRAMS



ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD

### Bordeaux Lac

#### Triopolis

Immeuble de bureaux à construire – RT 2012.

Situé à proximité du Lac et en mitoyenneté de l'Eco-quartier GINKO.

Il développe **1 105 m<sup>2</sup>** en R+2. Il est classé en ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie.

**Location/Vente**

**Disponibilité** : 10 mois après le début des travaux (PC purgé)

premium



ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD

### Bordeaux Lac Bruges

#### Les Bureaux du Tasta C2-1

Idéalement situé à l'entrée Nord de Bordeaux "les Bureaux du Tasta" s'inscrivent dans la continuité des grandes opérations tertiaires. Cet immeuble de très haute performance énergétique, face au lac de Bordeaux, développe **3 000 m<sup>2</sup>**.

Classement ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie. Parking en sous-sol et aérien.

**Location/Vente**

**Disponibilité** : 12 mois après début des travaux



ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD

### Bordeaux Lac

#### H100 - La Jallère

Immeuble de bureaux à construire – RT 2012.

Située à proximité du Parc Hôtelier de Bordeaux Lac et face au futur stade.

Il développe **2 815 m<sup>2</sup>** en R+3.

Il est classé en ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie.

**Location/Vente**

**Disponibilité** : 14 mois après le début des travaux (PC purgé)

premium



ARCHITECTE : ARCHICONCEPT

### Ouest | Le Haillan

#### Blue Park - Pégase

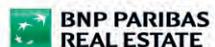
Immeuble développant **8 254 m<sup>2</sup>** en R+3, plateaux de 2 000 m<sup>2</sup>.

Cet immeuble THPE offre des prestations haut de gamme : plancher technique, climatisation réversible à récupération d'énergie. Nombreuses places de parking.

Desserte Tramway devant l'immeuble (Janvier 2015)

**Location/Vente**

**Disponibilité** : 16 mois après début des travaux





ARCHITECTE : ARCHICONCEPT

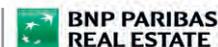
## Ouest | Le Haillan

### Blue Park - Sextant

Parc Tertiaire de qualité offrant **6 immeubles** THPE avec certification développant 8 974 m<sup>2</sup>. ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie. Prestations haut de gamme : plancher technique, climatisation réversible. Desserte tram ligne A (Janvier 2015). Surface disponible : **2 700 m<sup>2</sup>**.

**Location/Vente**

**Disponibilité** : Immédiate



ARCHITECTE : HUBERT SALADIN

## Ouest | Mérignac

### Oxygreen

Situé dans l'Europôle Santé, cet immeuble à construire développe **1 340 m<sup>2</sup>** en R+2. Grands plateaux parfaitement cloisonnables. Performance Energétique. Nombreux parkings. Accès immédiat Sortie 12.

**Location**

**Disponibilité** : 12 mois après le début des travaux (PC obtenu)



ARCHITECTE : PÉTUAUD LETANG

## Ouest | Mérignac

### Apollo

Immeuble BBC de 2 500 m<sup>2</sup> en R+2 sur Pilotis - ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie. Surfaces livrées aménagées, non cloisonnées, climatisation réversible. 58 parkings. Surface disponible : **2 000 m<sup>2</sup>**.

**Location**

**Disponibilité** : Immédiate



ARCHITECTE : ARCHICONCEPT

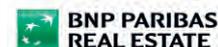
## Ouest | Mérignac

### Le Méridien

Parc tertiaire haut de gamme développant 4 immeubles de **1 514 m<sup>2</sup>** environ. Immeuble RT 2012, faux plancher technique, climatisation réversible avec récupération d'énergie. Parking en sous-sol et aérien.

**Location/Vente**

**Disponibilité** : 14 mois après le début des travaux (PC obtenu)



# LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

## NEW OFFICE PROGRAMS



ARCHITECTE : J. ALBEDRO

### Ouest | Mérignac

#### Aéroпарк

En bordure de l'avenue Marcel Dassault, immeuble de **4 866 m<sup>2</sup>** en R+2 à usage de bureaux et commerces. Nombreux parkings.

**Location/Vente**

**Disponibilité** : Septembre 2014 (chantier en cours)



ARCHITECTE : HUBERT SALADIN

### Sud-Ouest | Pessac

#### Enora Park

Programme THPE de 17 000 m<sup>2</sup> constituant une opération majeure d'entrée de ville.

1<sup>ère</sup> phase : 3 immeubles de chacun 2 638 m<sup>2</sup>. Reste disponible **1 977 m<sup>2</sup>**

2<sup>ème</sup> phase : 2 immeubles à construire de **4 632 m<sup>2</sup>**.

Nombreux parkings, proximité extension tramway.

**Location/Vente**

**Disponibilité** : Immédiate et 14 mois après accord



ARCHITECTE : EVENTO

### Sud-Ouest | Canéjan

#### Le Stadium

Situés dans un parc tertiaire en façade de l'autoroute A63, **1 503 m<sup>2</sup>** de bureaux disponibles immédiatement et **3 800 m<sup>2</sup>** à construire dans un immeuble en R+2. Parkings extérieurs.

**Location**

**Disponibilité** : Immédiate et 12 mois après début des travaux



ARCHITECTE : BERNARD BUHLER

### Sud | Bègles

#### Ateliers Louis Bleriot

Ensemble immobilier THPE de **4 675 m<sup>2</sup>** composé de deux immeubles en R+2, en cours de construction et situé à proximité du centre commercial Rives d'Arcins. Les bureaux seront livrés terminés hors cloisons et courants faibles. Possibilité classement ERP 3 type W ou R (300 ou 700 personnes).

257 places de parking (1 place pour 27 m<sup>2</sup>). Site clôturé et sécurisé.

**Location**

**Disponibilité** : Immédiate





ARCHITECTE : FLINT

# Rive Droite | Lormont

## Les Akenes

Parc tertiaire en bordure de rocade composé de 4 bâtiments RT 2012 en R+4 développant au total 10 000 m<sup>2</sup>.

1<sup>e</sup> tranche BAT C : **2 409 m<sup>2</sup>** et BAT D : **2 544 m<sup>2</sup>**.

**Location/Vente**

**Disponibilité : 14 mois après accord (permis obtenu)**



**Pour tous renseignements sur les programmes  
Vous pouvez contacter les commercialisateurs**



Mme Jacqueline ROLIE-NOVELLI  
Tél. 05 56 96 75 75



M. Valery CARRON  
Tél. 05 56 44 09 12



M. Alexandre CIEUX  
Tél. 05 56 90 52 32



M. Rodolphe de MALET  
Tél. 05 56 52 25 25



M. Patrice DUPOUY  
Tél. 05 56 51 28 28

## 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.

**À 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.

### 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 liés à un permis de construire), livrés depuis moins de cinq ans.

#### Rénové/récemment

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

**Récemment** : 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 m<sup>3</sup> doivent bénéficier au minimum d'une autorisation 1510.

# LES MEMBRES DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## ■ COMMERCIALISATEURS

### ADEVIM & Agence Vacher

M. Guillaume THERIEZ - Tél. 05 56 81 66 30  
gtheriez@adevim.com  
www.adevim.com

### ADYAL CONSEIL

M. Philippe REY - Tél. 05 56 79 18 44  
philippe.rey@adyal.fr  
www.adyal.fr

### AREA Tertiaire

M<sup>me</sup> Jacqueline ROLIE-NOVELLI - Tél. 05 56 96 75 75  
j.rolie-novelli@area-tertiaire.fr  
www.area-tertiaire.fr

### ARTHUR LOYD

M. Jean-Raymond BUNEL - Tél. 05 56 79 00 00  
jr.bunel@arthurloyd.com  
www.arthurloydbordeaux.com

### BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTIONS

M. Valéry CARRON - Tél. 05 56 44 09 12  
valery.carron@bnpparibas.com  
www.realestate.bnpparibas.fr

### CBRE Agency

M. Alexandre CIEUX - Tél. 05 56 90 52 30  
alexandre.cieux@cbre.fr  
www.cbre.fr

### DTZ

M. Rodolphe DE MALET - Tél. 05 56 52 25 25  
rodolphe.demalet@dtzbordeaux.fr  
www.dtz.fr

### ELITE

Elie Reynaert  
e.reynaert@elite-immobilier.com

### ENTREPOT ON LINE

M. Guy FRANCEZ - Tél. 05 56 11 77 19  
gfrancez@eolreal.com  
www.eolreal.com

### GEMOFIS

M. Éric GROISILLIER - Tél. 05 56 57 99 53  
egroisillier@gemofis.com  
www.gemofis.com

### TOURNEY MEYER

M. Patrice DUPOUY - Tél. 05 56 51 28 28  
patricedupouy@tournymeyer.fr  
www.tourny-meyer.com

## ■ PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS

### ADIM SUD OUEST

M. Lionel MOREAU - Tél. 05 56 18 65 55  
lionel.moreau@vinci-construction.fr  
www.vinci-construction.fr

### ALTAÉ

M. Pierre COUMAT - Tél. 05 56 69 99 86  
p.coumat@altae-immo.fr  
www.altae-immo.fr

### AQPRIM

M. Laurent MATHIOLON - Tél. 05 56 11 18 50  
laurent.mathiolon@aqprim.com  
www.aqprim.com

### BOUYGUES IMMOBILIER

M. Nicolas VIRONDAUD - Tél. 05 62 14 36 25  
nvi@bouygues-immobilier.com  
www.bouygues-immobilier.com

### CFA ATLANTIQUE

M. Eric DEROO - Tél. 05 56 08 50 38  
ederoo@cfa-a.com  
www.financieredeval.com

### DOMOFRANCE

M<sup>me</sup> Isabelle TOUCHON - Tél. 05 56 43 76 41  
isabelle.touchon@domofrance.fr  
www.domofrance.fr

### EIFPAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE

M. Hervé LAPASTOURE - Tél. 05 57 19 08 08  
herve.lapastoure@eiffage.com  
www.eiffage-immobilier.fr

### FRANCE LITTORAL DEVELOPPEMENT

M. Hugues DARMANCIER - Tél. 05 56 47 86 16  
hdarmancier@orange.fr  
www.france-littoral-developpement.com

## ■ GROUPE CARLE

M. Alain GILLET - Tél. 06 80 72 10 20  
agillet@groupe-carle.com  
www.groupe-carle.com

## ■ GROUPE LAZARD

M. Laurent DE BOISSEL - Tél. 05 56 79 18 18  
laurent.boissel@lazard-sa.com  
www.lazard-sa.com

## ■ ICADE PROMOTION

M. Jérôme METAIS - Tél. 05 57 89 69 80  
jerome.metais@icade.fr  
www.icade.fr

## ■ IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE

M. Bruno DUPLANTIER - Tél. 05 56 01 37 00  
b.duplantier@isa-cisa.fr  
www.immosud.fr

## ■ KAUFMAN AND BROAD

M. Andrés BOROS - Tél. 05 56 12 42 14  
aboros@ketb.com  
www.ketb.com

## ■ NACARAT

M. Antoine LEFEVRE - Tél. 05 56 42 44 40  
alefevre@nacarat.com  
www.nacarat.com

## ■ NEXITY GEORGE V

M. Stéphane VINCENT - Tél. 05 56 33 45 00  
svincent@nexity.fr  
www.nexity.fr

## ■ REDMAN ATLANTIQUE

M. Hervé le NAOUR - Tél. 05 56 98 92 25  
hln@redman.fr  
www.redman.fr

## ■ SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER

M. Yves BRUSSAUT - Tél. 01 47 38 01 41  
yves.brussaut@spiebatignolles.fr  
www.spiebatignolles.fr

## ■ THALIUM PROMOTION

M. Carlo TAMANINI - Tél. 05 56 18 71 01  
carlo.tamanini@thaliu.com

## ■ VINCI IMMOBILIER PROMOTION

M. Florian BARBE - Tél. 05 57 14 43 10  
florian.barbe@vinci-immobilier.com  
www.vinci-immobilier.com

## ■ INSTITUTIONNELS/DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

### AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE

Directeur général : M. Jean-Marc OFFNER  
Contact OIEB : M<sup>lle</sup> Cécile RASSELET  
Tél. 05 56 99 88 75  
c-rasselet@aurba.org  
www.aurba.com

### BORDEAUX EURATLANTIQUE

M. André DELPONT - Tél. 05 57 14 01 74  
andre.delpont@bordeaux-euratlantique.fr  
www.bordeaux-euratlantique.fr

### BORDEAUX GIRONDE INVESTISSEMENT

Directeur Général : M. Robert GHILARDI DE BENEDETTI  
Contact OIEB : M<sup>me</sup> Sophie DOMINGO  
Tél. 05 57 14 06 45 - sdomingo@bordeaux-invest.fr  
www.bordeaux-invest.fr

### CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE BORDEAUX

Président : M. Pierre GOGUET  
Contact OIEB : M. Jacques FAURENS  
Tél. 05 56 79 50 00 - jfaurens@bordeaux.cci.fr  
www.bordeaux.cci.fr

### COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

Président : M. Vincent FELTESSE  
Contact OIEB : M. Julien BIRGI  
Tél. 05 56 99 84 84 - jbirgi@cu-bordeaux.fr  
www.lacub.com

### VILLE DE BORDEAUX

Maire : M. Alain JUPPÉ  
Contact OIEB : M<sup>me</sup> Emmanuelle RIPERT-CHOLLET  
Tél. 05 56 10 20 38 - e.ripert@mairie-bordeaux.fr  
www.bordeaux.fr

### VILLE DE MÉRIGNAC

Maire : M. Michel SAINTE-MARIE  
Contact OIEB : M. Maxime DE PERSON  
Tél. 05 56 58 66 17 - m.depersion@merignac.com  
www.ville-merignac33.fr

## ■ VILLE DE PESSAC

Maire : M. Jean-Jacques BENOÎT  
Contact OIEB : M. Bertrand BARTHE  
Tél. 05 57 93 63 41  
bertrand.barthe@mairie-pessac.fr  
www.mairie-pessac.fr

## ■ VILLE DE VILLENAVE D'ORNON

Maire : M. Patrick PUJOL  
Contact OIEB : M<sup>me</sup> Patricia BAQUERIN  
Tél. 05 56 75 69 88  
baquerin.patricia@mairie-villenedornon.fr  
www.villenedornon.fr

## ■ ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS

### BATIGESTION - GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

M. Jean-Philippe COUSTAING - Tél. 05 56 34 00 32  
jean-philippe.coustaing@gce-batigestion.fr  
www.caisse-epargne.fr

### CAISSE D'ÉPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES

M. Guy BERNARD-BORDES - Tél. 05 57 22 63 42  
guy.bernard-bordes@ceapc.caisse-epargne.fr  
www.cean.caisse-epargne.fr

### SOCIÉTÉ BORDELAISE CIC

M. Christian BERGERÈS - Tél. 05 57 85 55 36  
christian.bergeres@cic.fr  
www.cic.fr

## ■ EXPERTS EN IMMOBILIER

### AUGUSTE THOUARD EXPERTISE/BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

M. Franck PITRE - Tél. 05 62 27 58 70  
franck.pitre@bnpparibas.com  
www.auguste-thouard.fr

### CB RICHARD ELLIS VALUATION

M. Olivier ALLEN - Tél. 05 56 90 52 44  
olivier.allen@cbre.fr  
www.cbre.fr

### CREDIT FONCIER IMMOBILIER

M. Damien LAVAUD - Tél. 05 56 99 56 85  
damien.lavaud@creditfoncierimmobilier.fr  
www.foncier-expertise.com

### JONES LANG LASALLE EXPERTISES SAS

M. Pierre-Jean VALENTE - Tél. 04 78 17 13 24  
pierre-jean.valente@eu.jll.com  
www.joneslanglasalle.fr

## ■ GESTIONNAIRES D'IMMEUBLE

### PERIAL PROPERTY MANAGEMENT

M. Pascal SANNA - Tél. 05 56 36 51 51  
pascal.sanna@perial.com  
www.perial.com

### POSTE-IMMO

M. Philippe CORBEL - Tél. 05 57 81 11 51  
philippe.corbel@poste-immo.fr  
www.poste-immo.fr

### YXIME AGENCE ATLANTIQUE

M. Jean-Paul LOISON - Tél. 05 57 92 13 80  
jplouison@yxime.fr  
www.yxime.fr

## ■ ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

### FPI Aquitaine Poitou-Charentes

M<sup>me</sup> Aurélie ALMENZA - Tél. 06 83 38 93 59  
a.almanza@fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr  
www.fpi.fr

## ■ PRESTATAIRES DE SERVICES

### FRANCE TELECOM

M. Laurent PEIFFER - Tél. 05 34 54 10 80  
laurent.peiffer@orange-ftgroup.com  
www.orange.fr

### REGAZ BORDEAUX

M<sup>me</sup> Pascale LABAT-CHAURE ou Sylvie LESCOS  
Tél. 05 56 79 43 33  
plabatchaure@regazbordeaux.com  
slescos@regazbordeaux.com

## ■ AMENAGEURS

### AMENA INGENIERIE

M. Benoît HEREAU - Tél. 05 57 53 05 10  
bh@amena.fr  
www.amena.fr

Contact Observatoire : [observatoire.oieb@gmail.com](mailto:observatoire.oieb@gmail.com) - Tél. 05 56 99 88 75





# Année Immobilière



*Le marché des locaux d'activités et entrepôts  
de l'agglomération bordelaise*

20  
13



**oieb** bordeaux  
métropole

Observatoire de l'immobilier  
d'entreprise

# SOMMAIRE

<b>Mot du vice-président</b> <i>Word of the vice-president</i> .....	3
<b>Le marché des locaux d'activités et entrepôts en 2013</b> <i>Market for industrial space and warehouses in 2013</i> .....	4
<b>Définitions</b> <i>Definitions</i> .....	6
<b>Les programmes neufs - Locaux d'activités et entrepôts</b> <i>The new programs - space and warehouses</i> .....	7
<b>Les membres de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise</b> <i>Members of the Professional Property Observatory</i> .....	19

## PRÉSENTATION DES ATELIERS

---

Les membres de l'Oieb participent chaque trimestre à la Conférence partenariale de l'immobilier d'entreprise animée par l'a-urba. Ces ateliers sont des espaces de travail et de véritables outils de l'observation. Lieux d'échanges, ils définissent à l'appui des données recensées les tendances du marché.

### **Référents professionnels pour l'atelier « Bureaux »**

*Simon de Marchi* - Altae // s.demarchi@altae-immo.fr

*Eric Guillemin* - DTZ // eric.guillemin@dtzbordeaux.fr

### **Référents professionnels pour l'atelier « Locaux d'activités et entrepôts »**

*Florence Burgaud* - Tourny Meyer // florenceburgaud@tournymeyer.fr

*Raoul de Loisy* - BNP Paribas Real Estate // raoul.delois@bnpparibas.com

### **Pour tout renseignement sur la Conférence partenariale de l'immobilier**

**Cécile Rasselet** - a'urba // c-rasselet@aurba.org

## Quel bilan peut-on tirer de l'année 2013 ?

Compte tenu de la dégradation de la situation économique et de la conjoncture industrielle française, l'agglomération bordelaise réalise à nouveau une réelle performance. Le volume de transactions de 202 500 m<sup>2</sup> est stable par rapport à 2012.

Le marché a connu un très bon niveau de transactions dans les entrepôts de classe A représentant 46 220 m<sup>2</sup>, et les autres entrepôts cumulent près de 62 000 m<sup>2</sup>. Cette tendance explique la volonté des entreprises de répondre à une meilleure productivité et performance du stockage. Les bâtiments d'activités sont toujours à un niveau haut avec un volume de plus de 94 000 m<sup>2</sup>.

Le stock d'offres disponibles reste stable à 222 000 m<sup>2</sup>, mais cette stabilité cache une augmentation de l'offre de seconde main du fait de la libération d'entrepôts obsolètes et de sites industriels anciens destinés à une requalification.

L'offre neuve baisse de 50%, la situation économique n'engage pas les promoteurs à lancer en blanc des opérations. La pénurie est réelle, néanmoins les entreprises industrielles s'engagent plutôt dans des constructions clef en mains.

Globalement, les valeurs restent stables mais les locaux ou entrepôts de bonne qualité connaissent un léger accroissement. Après une forte augmentation des valeurs vénales depuis plusieurs années, celles-ci en 2013 se stabilisent.

Les perspectives de développement de la métropole seront également accompagnées par la croissance des entreprises industrielles notamment dans les secteurs de l'Aéronautique, les lasers ou les biotechnologies. L'offre de foncier industriel devra être proposée ainsi que de nouveaux programmes neufs répondant à la demande.

Ce territoire offre de réelles opportunités qu'il faudra saisir dans les prochaines années.

Valery Carron,  
Vice-président de l'observatoire  
*Vice President of the observatory*

*What conclusions may we draw about 2013?*

*In view of the deteriorating economic situation and the poor industrial climate in France, the Bordeaux urban area has once again achieved a noteworthy performance. Transaction volume was stable compared to 2012, at 202,500 m<sup>2</sup>.*

*There was a very good level of transactions in class A warehouses, representing 46,220 m<sup>2</sup>, with other warehouses totalling nearly 62,000 m<sup>2</sup>. This trend reflects current corporate policy of increasing productivity and improving warehouse performance. Industrial property transactions remained at a high level, with a volume of over 94,000 m<sup>2</sup>.*

*Inventory remained stable at 222,000 m<sup>2</sup>, but this masked an increase in the availability of second-hand property, due to firms leaving obsolete warehouses and former industrial sites intended for redevelopment.*

*Availability of new property was down by 50%, as the economic situation did not encourage developers to launch speculative operations. There is a real shortage, but industrial firms still tend to prefer turnkey constructions.*

*Prices generally remained stable, but increased slightly for high-quality premises and warehouses. Prices stabilised in 2013, following a strong increase in property values over the past few years.*

*Development prospects in the urban area will be also be supported by a growth in industrial firms, particularly in the aeronautics, laser, and biotechnology sectors. It will be necessary to offer more industrial property, as well as new developments designed to meet this demand.*

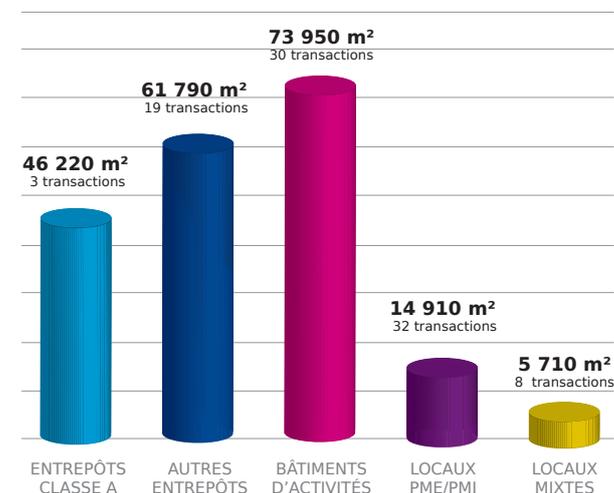
*This area offers excellent potential over the next few years.*

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS EN 2013

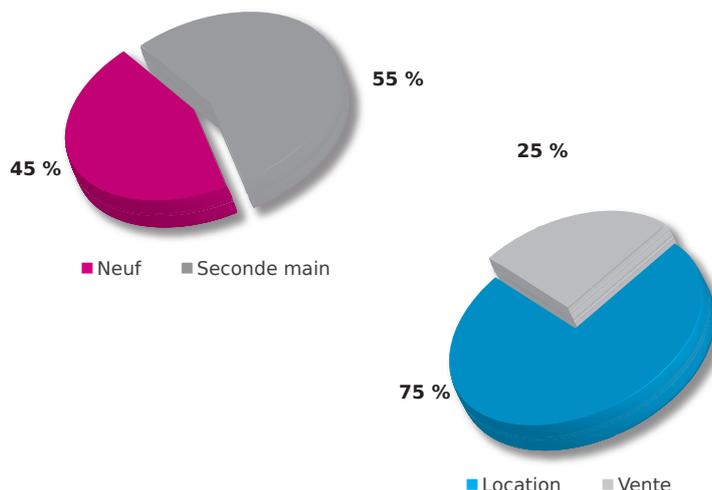
## MARKET FOR INDUSTRIAL SPACE AND WAREHOUSES IN 2013

Les transactions : un volume de **202 580 m<sup>2</sup>** en 2013

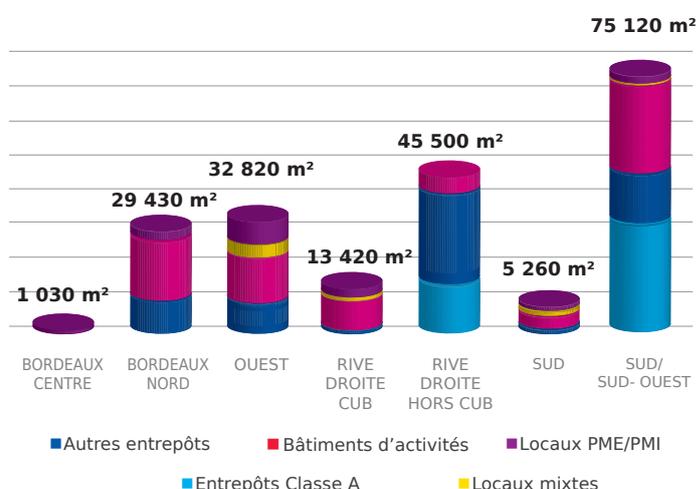
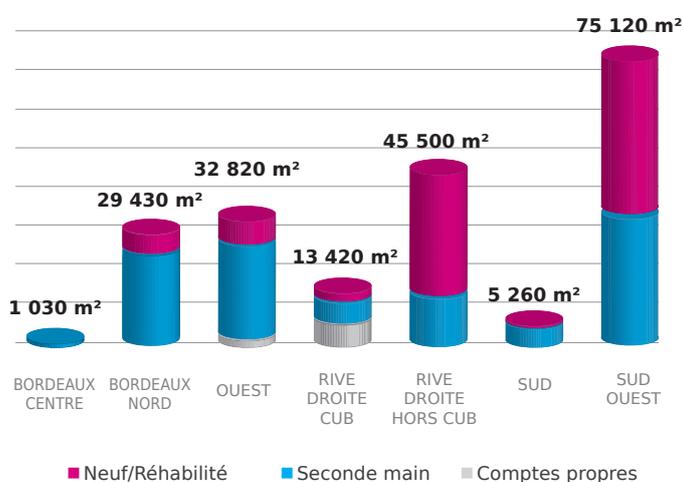
### La répartition des transactions par type de produits : 92 transactions



### La répartition des transactions neuf/seconde main et location/vente



### Détails des transactions par secteurs géographiques



### Moyenne des transactions par type de produits

Autres entrepôts : 3 250 m<sup>2</sup>  
Bâtiments d'activités : 2 460 m<sup>2</sup>

Locaux PME/PMI : 470 m<sup>2</sup>  
Locaux mixtes : 710 m<sup>2</sup>

### Les loyers prime dans le neuf (HT/HC/m<sup>2</sup>/an)

Entrepôts Classe A : 43 €  
Autres entrepôts : 60€  
Bâtiments d'activités : 80 €  
Locaux PME/PMI : 76 €  
Locaux Mixtes : 80 €

### Les loyers de seconde main (HT/HC/m<sup>2</sup>/an)

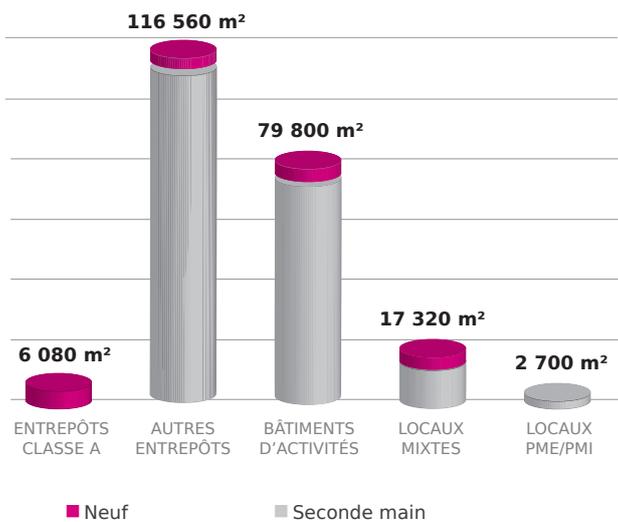
Autres entrepôts : 37/55€  
Bâtiments d'activités : 36/60€  
Locaux PME/PMI : 39/88€  
Locaux Mixtes : 43/77€

### Les transactions significatives :

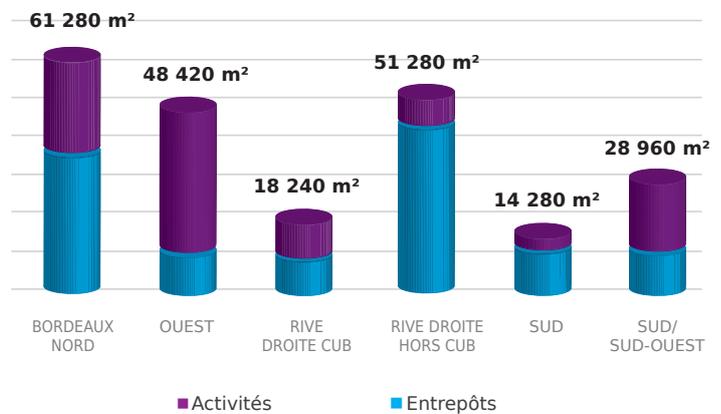
SONEPAR : 25 750 m<sup>2</sup> - Cestas  
AUCHAN France : 14 000 m<sup>2</sup> - Beychac et Caillau  
UNIKALO : 11 000 m<sup>2</sup> - Canéjan  
VENTE DE MATERIAUX : 10 500 m<sup>2</sup> - Saint André de Cubzac  
CUB/ATELIERS DU TRAM : 8 874 m<sup>2</sup> - Bordeaux  
BENITO : 8 774 m<sup>2</sup> - Beychac et Caillau  
NÉGOCIANT EN VINS : 6 472 m<sup>2</sup> - Cestas  
SERMA TECHNOLOGIES : 6 000 m<sup>2</sup> - Pessac  
GINESTE : 6 000 m<sup>2</sup> - Floirac  
LAMECOL : 5 888 m<sup>2</sup> - Canéjan  
CA LOGISTIQUE : 5 500 m<sup>2</sup> - Le Haillan

# Stock d'offre disponible à 1 an : 222 460 m<sup>2</sup>

## La répartition de l'offre par produits



## La répartition de l'offre par secteurs géographiques



Ensemble des données issues de la collecte a-urba pour l'OIEB - Traitement a'urba

## Les tendances marché «locaux d'activités» 2013

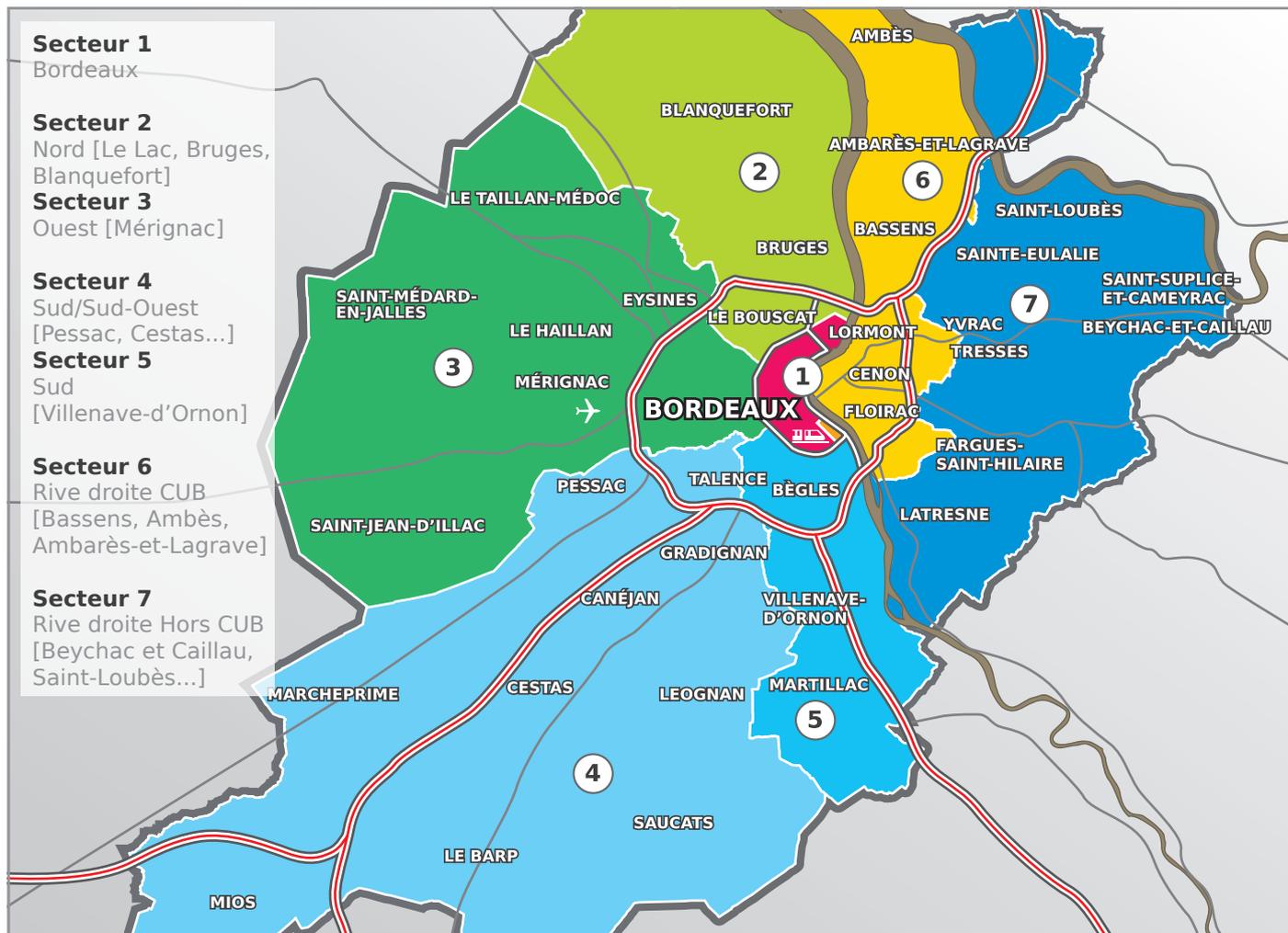
- Compte tenu de la dégradation de la situation économique et de la conjoncture industrielle française, l'agglomération bordelaise réalise de nouveau une réelle performance
- Un très bon niveau de transactions pour les entrepôts de classe A
- Les bâtiments d'activités sont toujours à un haut niveau avec un volume de plus de 94 000 m<sup>2</sup>
- Analyse par secteurs géographiques
  - La demande placée connaît une baisse nette sur Bordeaux nord qui en 2012 avait atteint un volume très important. La qualité des offres disponibles freinent les transactions. Une majorité d'entrepôts devra être rénovée.
  - L'Ouest a vu son volume de transactions légèrement baisser. La zone de Mérignac Phare et le Haillan reste très demandée. L'offre disponible augmente en activités.
  - La rive droite réalise une très bonne année avec la construction d'une nouvelle plateforme logistique à Beychac-et-Caillau. La libération de plusieurs entrepôts anciens fait augmenter le stock et un déséquilibre se crée pour les locaux d'activités.
  - Le Sud/Sud-ouest accroit sa position de parc logistique de l'agglomération bordelaise. Son stock baisse.
- Le stock d'offres disponibles est stable à 222 000 m<sup>2</sup>. Il se recompose avec des entrepôts de seconde main obsolètes et des sites industriels anciens destinés à la requalification. L'offre neuve a baissé de 50% créant un effet réel de pénurie. Néanmoins, les entreprises s'engagent dans la construction de clef en mains.
- Après plusieurs années d'augmentation, 2013 affiche de la stabilité pour les valeurs.
- Les perspectives sont optimistes grâce au développement du secteur de l'aéronautique et de la R&D. Le parc se restructure et laisse envisager une augmentation du volume des transactions pour 2014 !

## Market trends for "industrial property" in 2013

- In view of the deteriorating economic situation and the poor industrial climate in France, the Bordeaux urban area has once again achieved a noteworthy performance
- A very good level of transactions in class A warehouses
- Industrial property transactions remained at a high level, with a volume of over 94,000 m<sup>2</sup>
- Update by geographical sector
  - Demand dropped significantly in north Bordeaux, down from very high levels in 2012. Transactions were slowed down by the quality of available properties. A majority of the warehouses require renovation.
  - Transaction volume in the west dropped off slightly. Demand remained strong in Mérignac Phare and Le Haillan. Availability of industrial property increased.
  - The right bank had a very good year, with the construction of a new logistics hub in Beychac-et-Caillau. Several old warehouses were vacated, increasing inventory and creating an imbalance in the industrial property market.
  - South/southwest Bordeaux strengthened its position due to the logistics of the Bordeaux urban area. Overall inventory was down.
- Available inventory remained stable at 222,000 m<sup>2</sup>. Reorganization is under way, with obsolete second-hand warehouses and former industrial sites destined for redevelopment. New property availability dropped by 50%, creating a real shortage. Nevertheless, firms are starting to build turnkey premises.
- Prices stabilised in 2013 after several years of increasing rates.
- Prospects are optimistic, thanks to the development of the aeronautics sector and R&D. The property offering is being restructured, leading to expectations of an increase in transaction volumes in 2014!

## Le périmètre d'observation

L'aire d'étude porte sur un territoire qui dépasse les limites strictes de l'agglomération bordelaise et se subdivise en 7 secteurs.



## 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 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.

# LES PROGRAMMES NEUFS - LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

THE NEW PROGRAMS - SPACE AND WAREHOUSES



## Bordeaux Nord

### Parc Eco +

36 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités répartis en plusieurs bâtiments divisibles à partir de 250 m<sup>2</sup> jusqu'à 4 000 m<sup>2</sup>. Construction bois, normes HQE qualité environnementale.

Location/Vente

Disponibilité : 12 mois après accord



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



## Blanquefort

### Parc des Lacs

Parc de 81 000 m<sup>2</sup> d'activités et de stockage sécurisé au coeur de la zone industrielle de Blanquefort.

Cellule de 2 440 m<sup>2</sup> d'entrepôt avec accès quais et plain pied, hauteur libre 7,5 m.

Bâtiment de 7 200 m<sup>2</sup> d'entrepôt avec accès quais et plain pied, hauteur libre 7,5 m.

Location

Disponibilité : Été 2014



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



## Nord | Arsac

### Parc logistique du Médoc

Programme développant 80 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques classe A et de locaux d'activités - 1<sup>ère</sup> tranche de 45 371 m<sup>2</sup> - 6 bâtiments de 4 635 m<sup>2</sup> à 23 333 m<sup>2</sup> - un restaurant - un service d'accueil.

Autorisation d'exploiter : 1510, 1530, 2662, 2663, 1432

Location/vente

Disponibilité : 12 mois après accord



ARCHITECTE : AGENCE DESIGN D'ARCHITECTURE



## Sud-Ouest | Cestas

### Parcolog (Plateforme logistique)

Parc logistique dernière génération neuf, classe A, 1 cellule d'entrepôts de 6 000 m<sup>2</sup>.

Autorisation d'exploiter : 1510, 1530, 2662, 2663, 2910, 2920.

Location

Disponibilité : Immédiate





## Sud-Ouest | Saint-Jean-d'Ilac Innovespace

Parc d'activités Innovespace Bordeaux développant 14 394 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, entrepôts et bureaux neufs haut de gamme.

Disponible immédiatement : **778 m<sup>2</sup>**.

À construire : **9 192 m<sup>2</sup>**.

**Location**

**Disponibilité** : 12 mois après début des travaux



**Pour tous renseignements sur les programmes  
Vous pouvez contacter les commercialisateurs**



M. Jean-Raymond BUNEL  
Tél. 05 56 79 00 00



M. Valery CARRON  
Tél. 05 56 44 09 12



M. Alexandre CIEUX  
Tél. 05 56 90 52 32



M. Rodolphe DE MALET  
Tél. 05 56 52 25 25



M. Guy FRANCEZ  
Tél. 05 56 11 77 19



M. Patrice DUPOUY  
Tél. 05 56 51 28 28

# LES MEMBRES DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## ■ COMMERCIALISATEURS

### ADEVIM & Agence Vacher

M. Guillaume THERIEZ - Tél. 05 56 81 66 30  
gtheriez@adevim.com  
www.adevim.com

### ADYAL CONSEIL

M. Philippe REY - Tél. 05 56 79 18 44  
philippe.rey@adyal.fr  
www.adyal.fr

### AREA Tertiaire

M<sup>me</sup> Jacqueline ROLIE-NOVELLI - Tél. 05 56 96 75 75  
j.rolie-novelli@area-tertiaire.fr  
www.area-tertiaire.fr

### ARTHUR LOYD

M. Jean-Raymond BUNEL - Tél. 05 56 79 00 00  
jr.bunel@arthurloyd.com  
www.arthurloydbordeaux.com

### BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTIONS

M. Valéry CARRON - Tél. 05 56 44 09 12  
valery.carron@bnpparibas.com  
www.realestate.bnpparibas.fr

### CBRE Agency

M. Alexandre CIEUX - Tél. 05 56 90 52 30  
alexandre.cieux@cbre.fr  
www.cbre.fr

### DTZ

M. Rodolphe DE MALET - Tél. 05 56 52 25 25  
rodolphe.demalet@dtzbordeaux.fr  
www.dtz.fr

### ELITE

Elie Reynaert  
e.reynaert@elite-immobilier.com

### ENTREPOT ON LINE

M. Guy FRANCEZ - Tél. 05 56 11 77 19  
gfrancez@eolreal.com  
www.eolreal.com

### GEMOFIS

M. Éric GROISILLIER - Tél. 05 56 57 99 53  
egroisillier@gemofis.com  
www.gemofis.com

### TOURNEY MEYER

M. Patrice DUPOUY - Tél. 05 56 51 28 28  
patricedupouy@tournymeyer.fr  
www.tourny-meyer.com

## ■ PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS

### ADIM SUD OUEST

M. Lionel MOREAU - Tél. 05 56 18 65 55  
lionel.moreau@vinci-construction.fr  
www.vinci-construction.fr

### ALTAE

M. Pierre COUMAT - Tél. 05 56 69 99 86  
p.coumat@altae-immo.fr  
www.altae-immo.fr

### AQPRIM

M. Laurent MATHIOLON - Tél. 05 56 11 18 50  
laurent.mathiolon@aqprim.com  
www.aqprim.com

### BOUYGUES IMMOBILIER

M. Nicolas VIRONDAUD - Tél. 05 62 14 36 25  
nvi@bouygues-immobilier.com  
www.bouygues-immobilier.com

### CFA ATLANTIQUE

M. Eric DEROO - Tél. 05 56 08 50 38  
ederoo@cfa-a.com  
www.financiereduval.com

### DOMOFRANCE

M<sup>me</sup> Isabelle TOUCHON - Tél. 05 56 43 76 41  
isabelle.touchon@domofrance.fr  
www.domofrance.fr

### EIFPAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE

M. Hervé LAPASTOURE - Tél. 05 57 19 08 08  
herve.lapastoure@eiffage.com  
www.eiffage-immobilier.fr

### FRANCE LITTORAL DEVELOPPEMENT

M. Hugues DARMANCIER - Tél. 05 56 47 86 16  
hdarmancier@orange.fr  
www.france-littoral-developpement.com

## ■ GROUPE CARLE

M. Alain GILLET - Tél. 06 80 72 10 20  
agillet@groupe-carle.com  
www.groupe-carle.com

## ■ GROUPE LAZARD

M. Laurent DE BOISSEL - Tél. 05 56 79 18 18  
laurent.boissel@lazard-sa.com  
www.lazard-sa.com

## ■ ICADE PROMOTION

M. Jérôme METAIS - Tél. 05 57 89 69 80  
jerome.metais@icade.fr  
www.icade.fr

## ■ IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE

M. Bruno DUPLANTIER - Tél. 05 56 01 37 00  
b.duplantier@isa-cisa.fr  
www.immosud.fr

## ■ KAUFMAN AND BROAD

M. Andrés BOROS - Tél. 05 56 12 42 14  
aboros@ketb.com  
www.ketb.com

## ■ NACARAT

M. Antoine LEFEVRE - Tél. 05 56 42 44 40  
alefevre@nacarat.com  
www.nacarat.com

## ■ NEXITY GEORGE V

M. Stéphane VINCENT - Tél. 05 56 33 45 00  
svincent@nexity.fr  
www.nexity.fr

## ■ REDMAN ATLANTIQUE

M. Hervé le NAOUR - Tél. 05 56 98 92 25  
hln@redman.fr  
www.redman.fr

## ■ SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER

M. Yves BRUSSAUT - Tél. 01 47 38 01 41  
yves.brussaut@spiebatignolles.fr  
www.spiebatignolles.fr

## ■ THALIUM PROMOTION

M. Carlo TAMANINI - Tél. 05 56 18 71 01  
carlo.tamanini@thaliu.com

## ■ VINCI IMMOBILIER PROMOTION

M. Florian BARBE - Tél. 05 57 14 43 10  
florian.barbe@vinci-immobilier.com  
www.vinci-immobilier.com

## ■ INSTITUTIONNELS/DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

### AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE

Directeur général : M. Jean-Marc OFFNER  
Contact OIEB : M<sup>lle</sup> Cécile RASSELET  
Tél. 05 56 99 88 75  
c-rasselet@aurba.org  
www.aurba.com

### BORDEAUX EURATLANTIQUE

M. André DELPONT - Tél. 05 57 14 01 74  
andre.delpont@bordeaux-euratlantique.fr  
www.bordeaux-euratlantique.fr

### BORDEAUX GIRONDE INVESTISSEMENT

Directeur Général : M. Robert GHILARDI DE BENEDETTI  
Contact OIEB : Mme Sophie DOMINGO  
Tél. 05 57 14 06 45 - sdomingo@bordeaux-invest.fr  
www.bordeaux-invest.fr

### CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE BORDEAUX

Président : M. Pierre GOGUET  
Contact OIEB : M. Jacques FAURENS  
Tél. 05 56 79 50 00 - jfaurens@bordeaux.cci.fr  
www.bordeaux.cci.fr

### COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

Président : M. Vincent FELTESSE  
Contact OIEB : M. Julien BIRGI  
Tél. 05 56 99 84 84 - jbirgi@cu-bordeaux.fr  
www.lacub.com

### VILLE DE BORDEAUX

Maire : M. Alain JUPPÉ  
Contact OIEB : M<sup>me</sup> Emmanuelle RIPERT-CHOLLET  
Tél. 05 56 10 20 38 - e.ripert@mairie-bordeaux.fr  
www.bordeaux.fr

### VILLE DE MÉRIGNAC

Maire : M. Michel SAINTE-MARIE  
Contact OIEB : M. Maxime DE PERSON  
Tél. 05 56 58 66 17 - m.depersion@merignac.com  
www.ville-merignac33.fr

## ■ VILLE DE PESSAC

Maire : M. Jean-Jacques BENOÎT  
Contact OIEB : M. Bertrand BARTHÉ  
Tél. 05 57 93 63 41  
bertrand.barthe@mairie-pessac.fr  
www.mairie-pessac.fr

## ■ VILLE DE VILLENAVE D'ORNON

Maire : M. Patrick PUJOL  
Contact OIEB : Mme Patricia BAQUERIN  
Tél. 05 56 75 69 88  
baquerin.patricia@mairie-villenedornon.fr  
www.villenedornon.fr

## ■ ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS

### BATIGESTION - GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

M. Jean-Philippe COUSTAING - Tél. 05 56 34 00 32  
jean-philippe.coustaing@gce-batigestion.fr  
www.caisse-epargne.fr

### CAISSE D'ÉPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES

M. Guy BERNARD-BORDES - Tél. 05 57 22 63 42  
guy.bernard-bordes@ceapc.caisse-epargne.fr  
www.cean.caisse-epargne.fr

### SOCIÉTÉ BORDELAISE CIC

M. Christian BERGERÈS - Tél. 05 57 85 55 36  
christian.bergeres@cic.fr  
www.cic.fr

## ■ EXPERTS EN IMMOBILIER

### AUGUSTE THOUARD EXPERTISE/BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

M. Franck PITRE - Tél. 05 62 27 58 70  
franck.pitre@bnpparibas.com  
www.auguste-thouard.fr

### CB RICHARD ELLIS VALUATION

M. Olivier ALLEN - Tél. 05 56 90 52 44  
olivier.allen@cbre.fr  
www.cbre.fr

### CREDIT FONCIER IMMOBILIER

M. Damien LAVAUD - Tél. 05 56 99 56 85  
damien.lavaud@creditfoncierimmobilier.fr  
www.foncier-expertise.com

### JONES LANG LASALLE EXPERTISES SAS

M. Pierre-Jean VALENTE - Tél. 04 78 17 13 24  
pierre-jean.valente@eu.jll.com  
www.joneslanglasalle.fr

## ■ GESTIONNAIRES D'IMMEUBLE

### PERIAL PROPERTY MANAGEMENT

M. Pascal SANNA - Tél. 05 56 36 51 51  
pascal.sanna@perial.com  
www.perial.com

### POSTE-IMMO

M. Philippe CORBEL - Tél. 05 57 81 11 51  
philippe.corbel@poste-immo.fr  
www.poste-immo.fr

### YXIME AGENCE ATLANTIQUE

M. Jean-Paul LOISON - Tél. 05 57 92 13 80  
jploison@yxime.fr  
www.yxime.fr

## ■ ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

### FPI Aquitaine Poitou-Charentes

M<sup>me</sup> Aurélie ALMENZA - Tél. 06 83 38 93 59  
a.almanza@fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr  
www.fpi.fr

## ■ PRESTATAIRES DE SERVICES

### FRANCE TELECOM

M. Laurent PEIFFER - Tél. 05 34 54 10 80  
laurent.peiffer@orange-ftgroup.com  
www.orange.fr

### REGAZ BORDEAUX

Mme Pascale LABAT-CHAURE ou Sylvie LESCOS  
Tél. 05 56 79 43 33  
plabatchaure@regazbordeaux.com  
slescos@regazbordeaux.com

## ■ AMENAGEURS

### AMENA INGENIERIE

M. Benoît HEREAU - Tél. 05 57 53 05 10  
bh@amena.fr  
www.amena.fr

Contact Observatoire : [observatoire.oieb@gmail.com](mailto:observatoire.oieb@gmail.com) - Tél. 05 56 99 88 75

