



IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS  
Bilan au 3ème trimestre 2010

**notre nouveau site internet**  
**[www.bordeaux-immobilier.org](http://www.bordeaux-immobilier.org)**

## Objet de l'atelier et sources

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

### Sources

**\*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,

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

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.

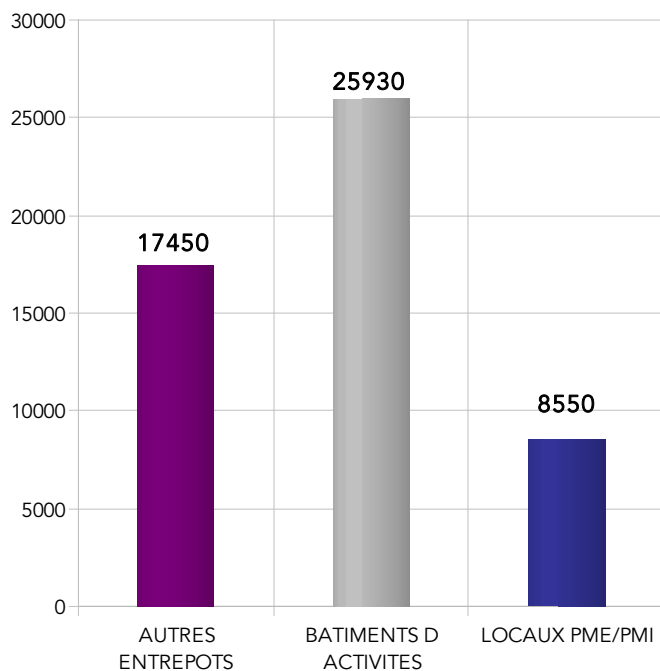
## Les transactions au 3ème Trimestre 2010

Un volume de **51 930 m<sup>2</sup> - 45 transactions** - hors comptes propres,

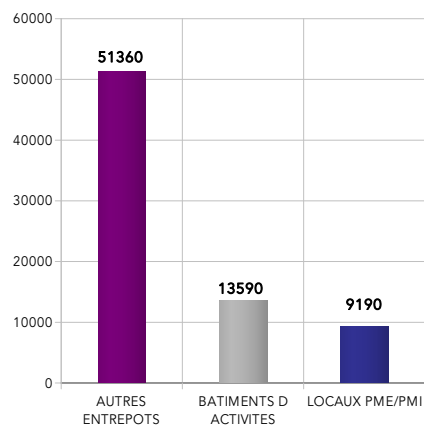
**Rappel 3ème trimestre 2009** : 81 700 m<sup>2</sup> (57 transactions)

soit une baisse enregistrée de 36 % en volume et de 21 % en nombre

### 1. Répartition des transactions par type de produits



### Rappel 3eme trimestre 2009



Depuis le début de l'année, la part des produits « bâtiments d'activités » est en augmentation significative, s'expliquant par la reprise de la production.

En 2009, la part des produits « autres entrepôts » était majoritaire dès le 1er semestre (60 % du volume des transactions), s'expliquant par des transactions significatives en volume.

Les produits « locaux PME/PMI » restent stables.

## **2. Répartition des transactions neuf/seconde main (hors comptes propres)**

3ème trimestre 2010 : 28/72 contre 40/60 au 3ème trimestre 2009

Le manque de produits neufs aujourd'hui disponibles sur le marché freine les transactions dans le neuf. La part du neuf ne représentant plus que 28 % du marché.

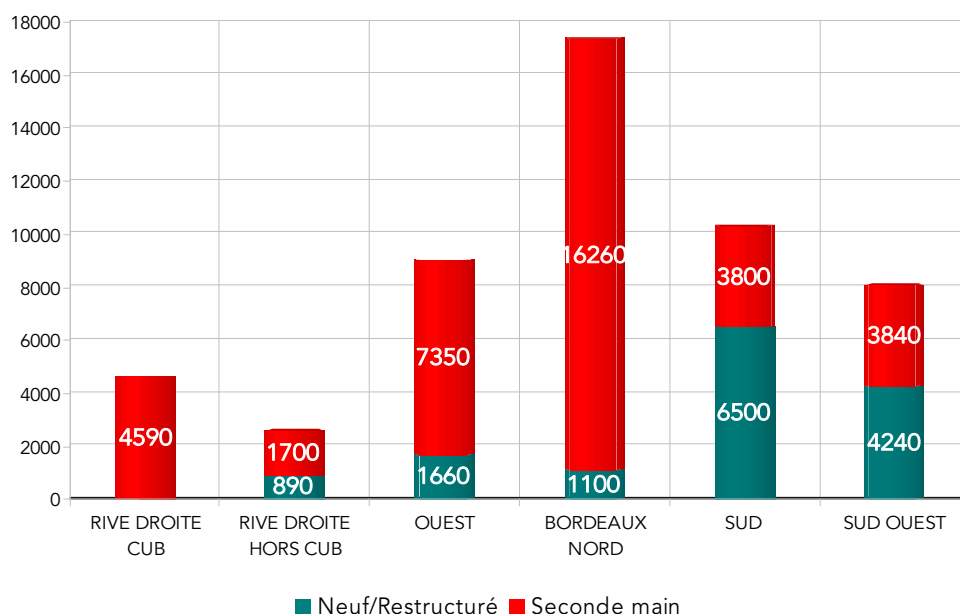
## **3. Répartition des transactions vente/location**

3ème trimestre 2010 : 36/64 contre 26/74 observé sur l'ensemble de l'année 2009

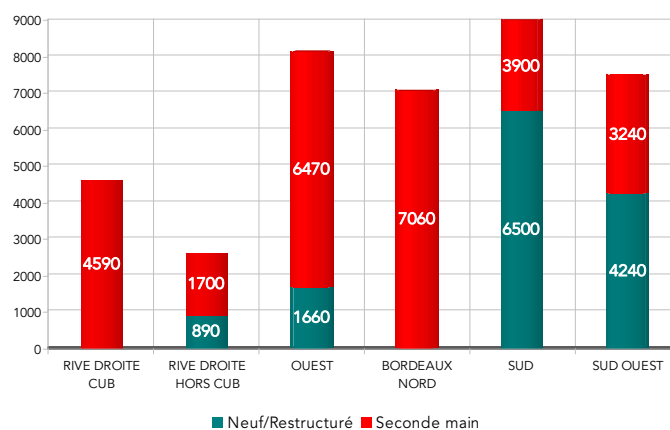
La détente des taux d'intérêts et de la fluidité du marché financier ont permis de voir d'une part, une augmentation importante des transactions à la vente de 36 % contre 26 % en 2009, et d'autre part un stock d'offre à la vente en augmentation.

#### 4. Détails des transactions par secteurs géographiques

##### Répartition des transactions Neuf/restructuré et Seconde Main



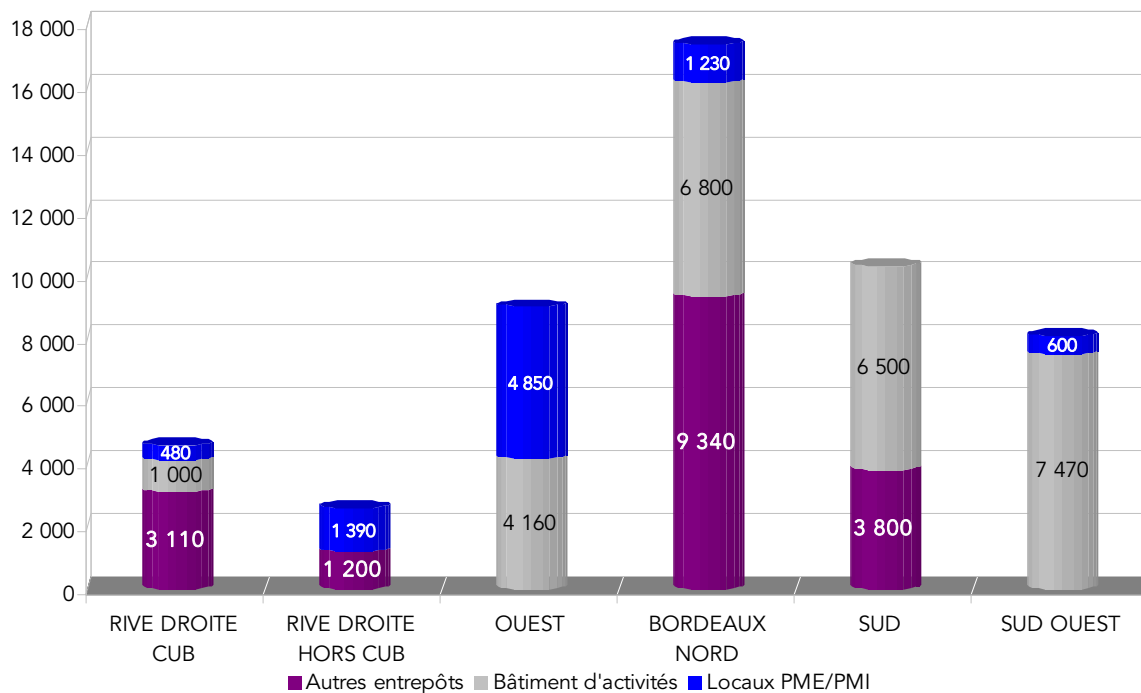
##### Rappel 1er semestre 2010



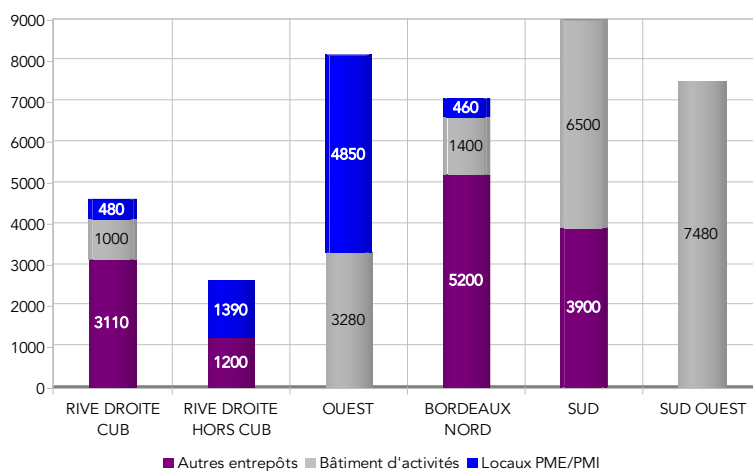
L'étude des trois premiers trimestres nous permet de constater le retour des transactions sur des secteurs traditionnels de l'agglomération bordelaise.  
Une baisse significative des secteurs de la rive droite.

	Neuf/Restructuré	Seconde main	Total
RIVE DROITE CUB		4 590	4 590
RIVE DROITE HORS CUB	890	1 700	2 590
OUEST	1 660	7 350	9 010
BORDEAUX NORD	1 100	16 260	17 360
SUD	6 500	3 800	10 300
SUD OUEST	4 240	3 840	8 080
<b>TOTAL</b>	<b>14 390</b>	<b>37 540</b>	<b>51 930</b>

## Répartition des transactions par type de produits



### Rappel 1er semestre 2010



	Autres entrepôts	Bâtiment d'activités	Locaux PME/PMI	Total
RIVE DROITE CUB	3 110	1 000	480	4 590
RIVE DROITE HORS CUB	1 200		1 390	2 590
OUEST		4 160	4 850	9 010
BORDEAUX NORD	9 340	6 800	1 230	17 370
SUD	3 800	6 500		10 300
SUD OUEST		7 470	600	8 070
<b>TOTAL</b>	<b>17 450</b>	<b>25 930</b>	<b>8 550</b>	<b>51 930</b>

## 5 - Moyenne des transactions par type de produits (hors comptes propres) :

Autres entrepôts = 1 586 m<sup>2</sup>  
Bâtiments d'activités = 1 621 m<sup>2</sup>  
Locaux PME/PMI = 475 m<sup>2</sup>

### Rappel 2009

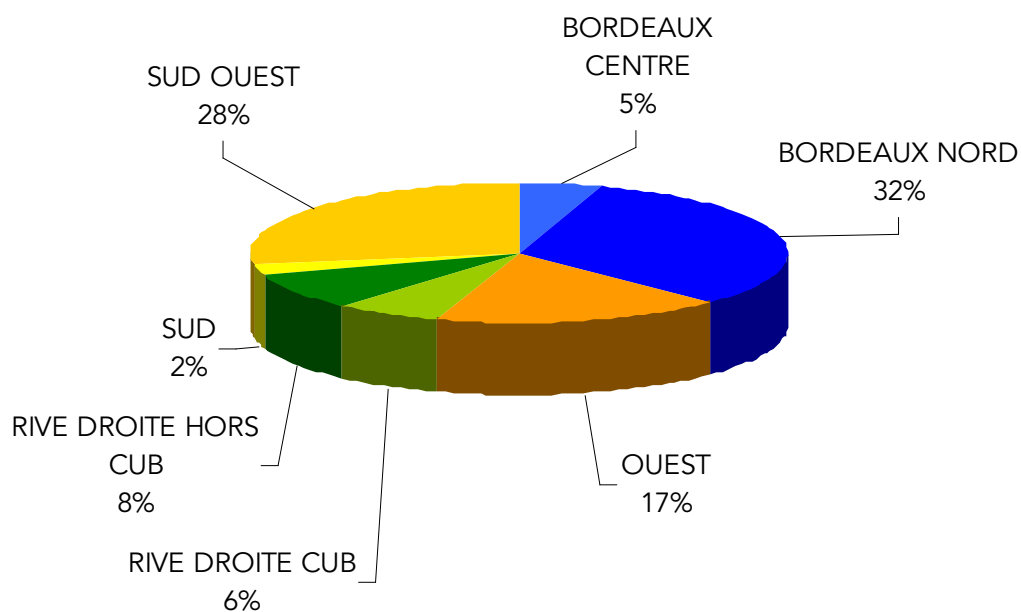
Autres entrepôts = 2 440 m<sup>2</sup>  
Bâtiments d'activités = 770 m<sup>2</sup>  
Locaux PME/PMI = 521 m<sup>2</sup>

## 6- Les valeurs

	Valeur locative – fourchette moyenne (€/HT/HC/an – bureaux compris)	
Entrepôts Classe A		NC
Autres Entrepôts (neuf/restructuré)		NC
Autres Entrepôts (seconde main)		35/47
Bâtiments d'activités (neuf/restructuré)		60/77
Bâtiments d'activités (seconde main)		39/45
Locaux PME/PMI (neuf/restructuré)		57/75
Locaux PME/PMI (seconde main)		45/69

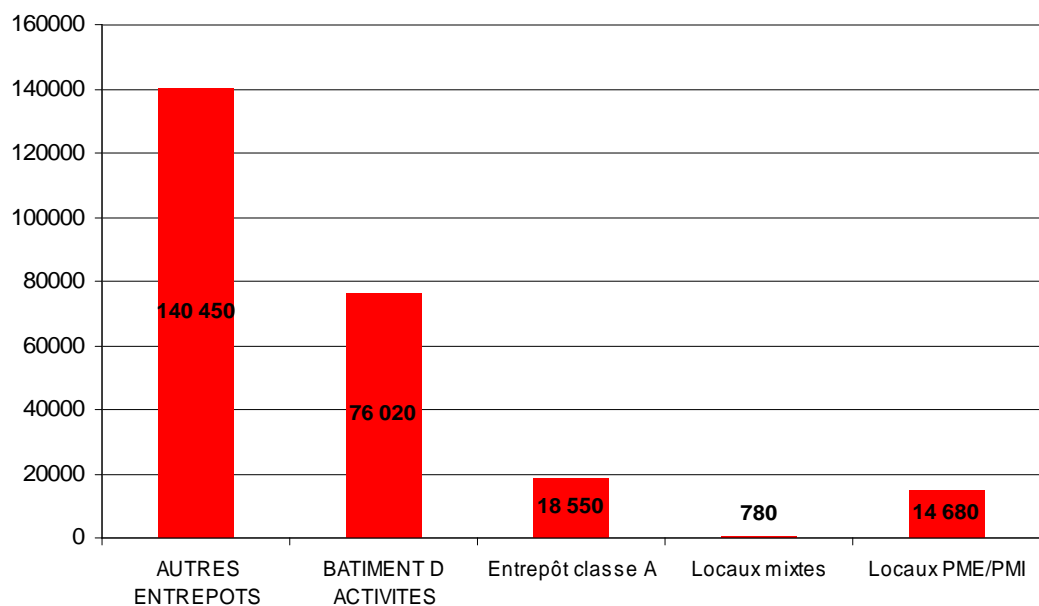
## 7- L' offre immédiate par secteurs géographiques – 250 480 m<sup>2</sup>

	OFFRE IMMEDIATE	SECONDE MAIN	NEUF/RESTRUCTURE
BORDEAUX CENTRE	12610	12610	0
BORDEAUX NORD	81150	80560	590
OUEST	43670	22770	20900
RIVE DROITE CUB	16050	14890	1160
RIVE DROITE HORS CUB	21230	17570	3660
SUD	5990	5690	300
SUD OUEST	69780	48120	21660
<b>TOTAL</b>	<b>250480</b>	<b>202210</b>	<b>48270</b>

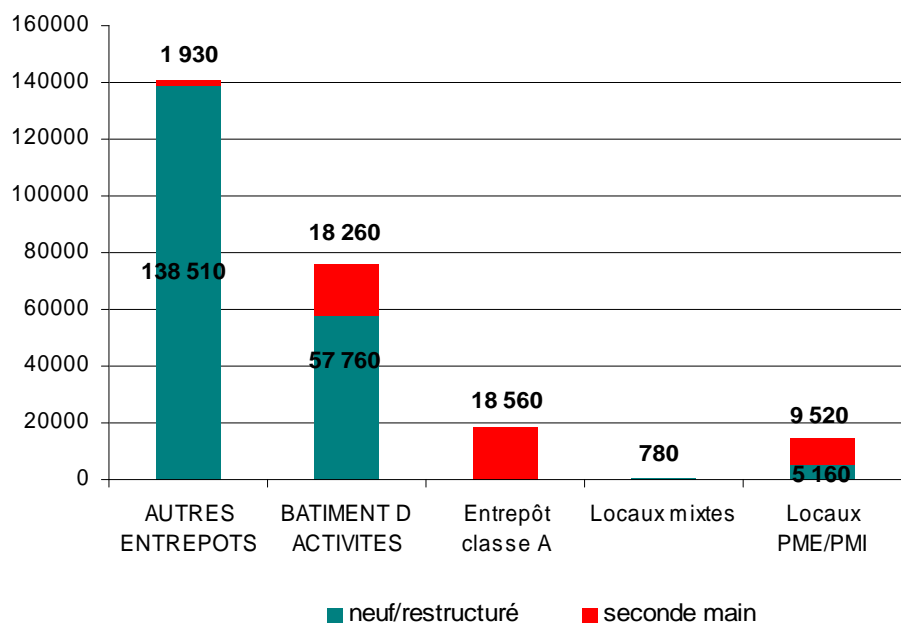




## L'offre immédiate par typologie de produits



## L'offre immédiate en Neuf/restructuré et Seconde Main



# 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.

État 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 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

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