



Ilot B - Architecte JP VIGUIER

Le Marché des bureaux Bilan 2010

notre nouveau site internet
www.bordeaux-immobilier.org

Objet de l'atelier et sources

Depuis plus de 15 ans, l'OIE et l'a-urba réalisent une enquête auprès des commercialisateurs en immobilier d'entreprise sur le parc de bureaux de l'agglomération bordelaise.

Cette enquête recouvre plusieurs objectifs :

- une connaissance quantitative du parc,
- une analyse qualitative des bâtiments,
- une étude de la structuration du parc 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.

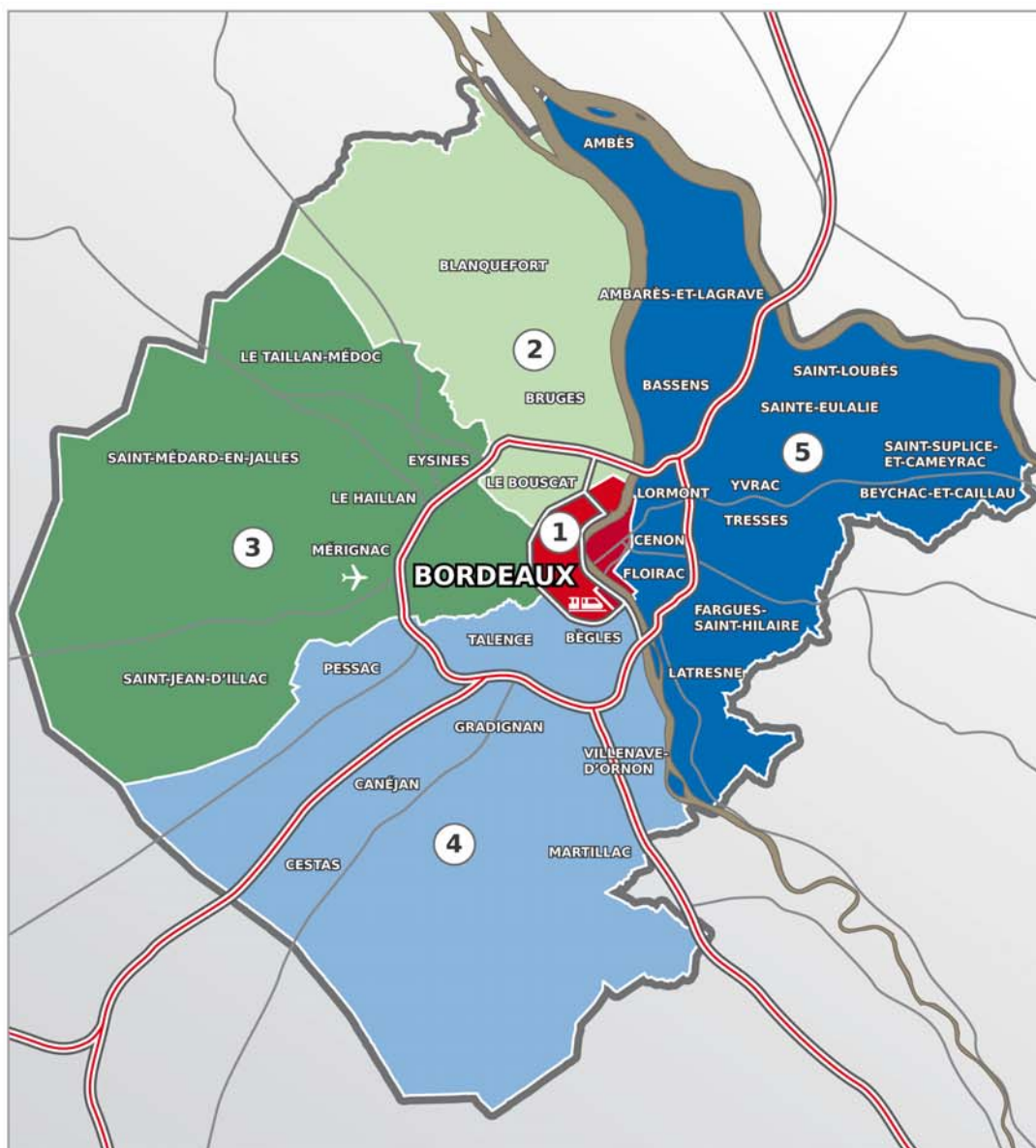
Sources

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

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

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]

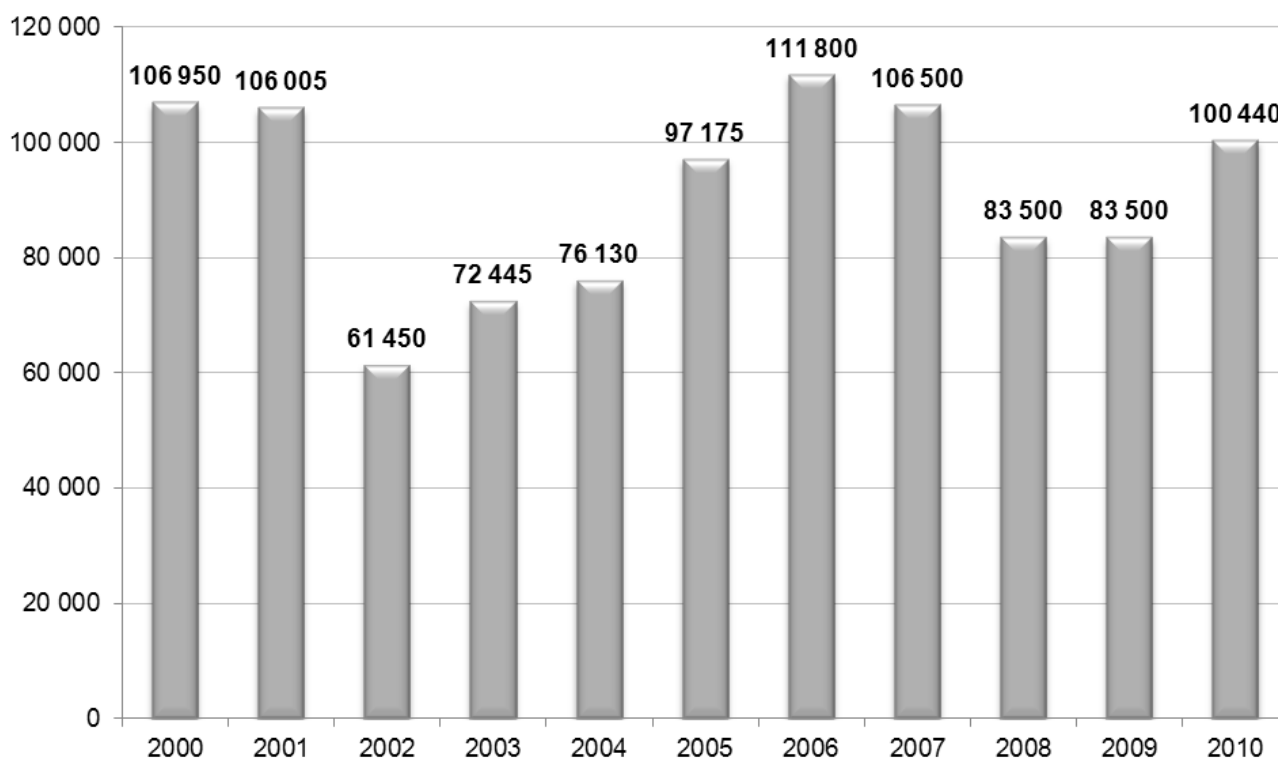
Secteur 3
Ouest [Mérignac,
Saint-Médard-en-Jalles ...]

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

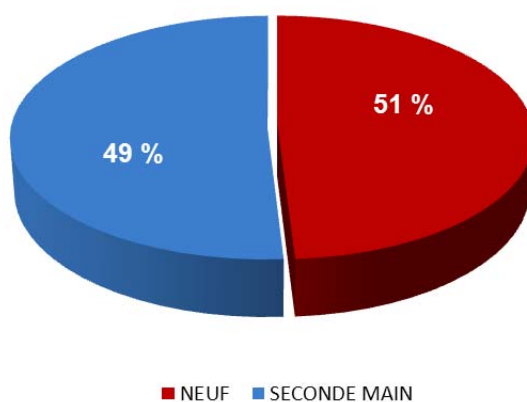
Secteur 5
Rive Droite Hors Bastide
[Lormont, Cenon ...]

Les Transactions : un volume de **100 440 m²** en 2010 pour **186 transactions**

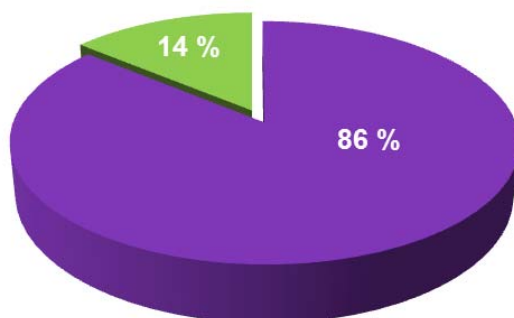
1. Evolution du volume de transactions depuis 2000



2. Répartition des transactions Neuf/Seconde main & Location/vente



Seconde main : 49 %
Neuf : 51 %

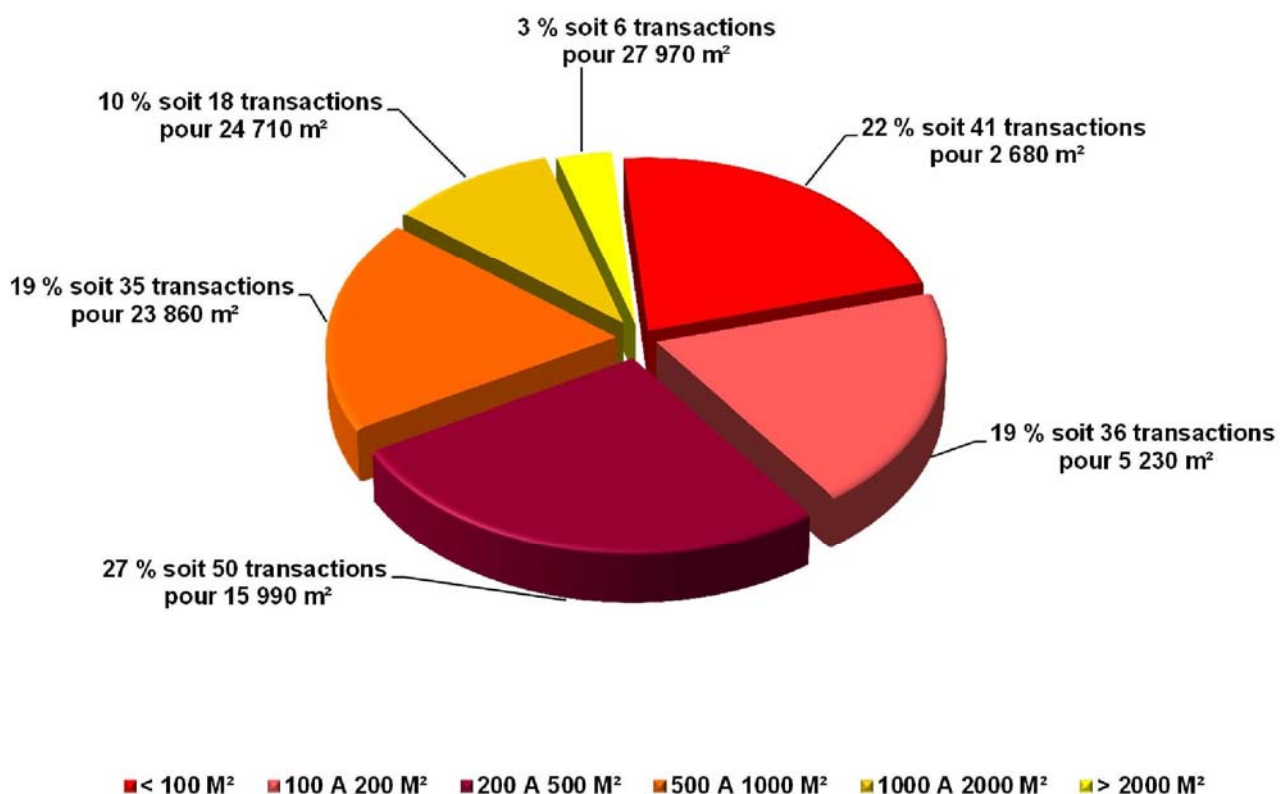


■ LOCATION ■ VENTE

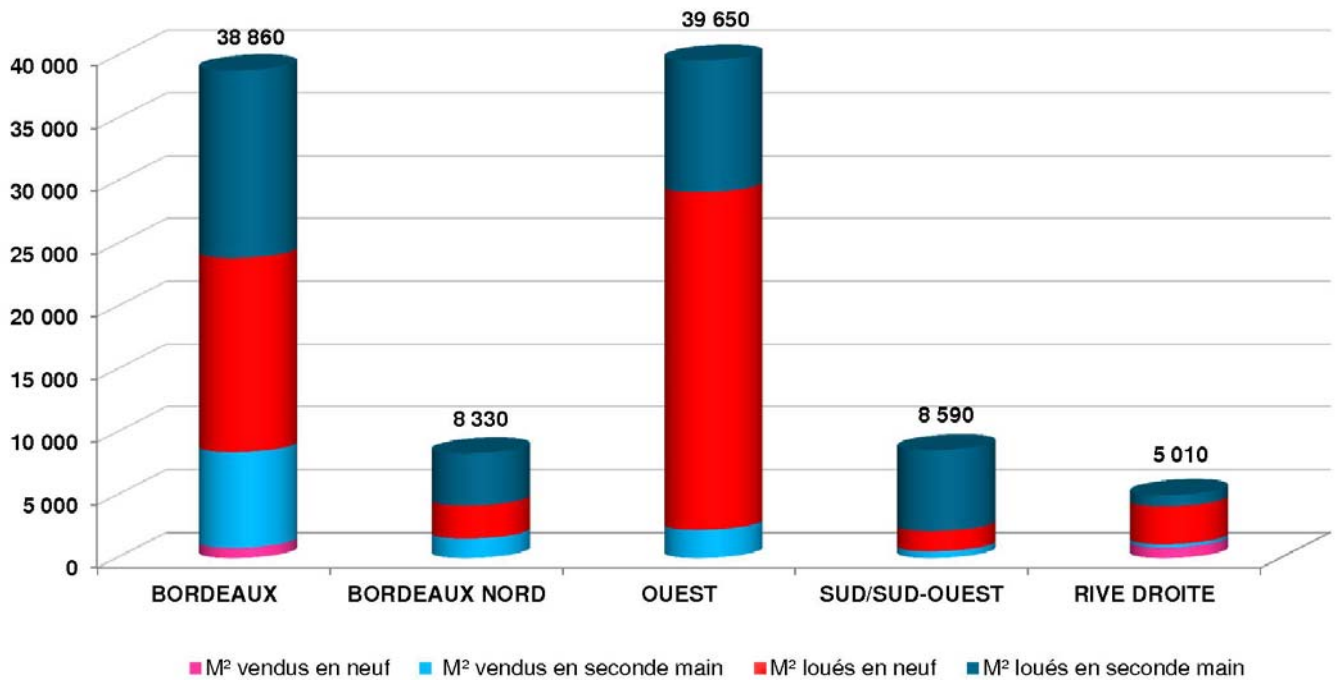
Surface vendue : 14 %

Surface louée : 86 %

3. Répartition des transactions par tranche de surface

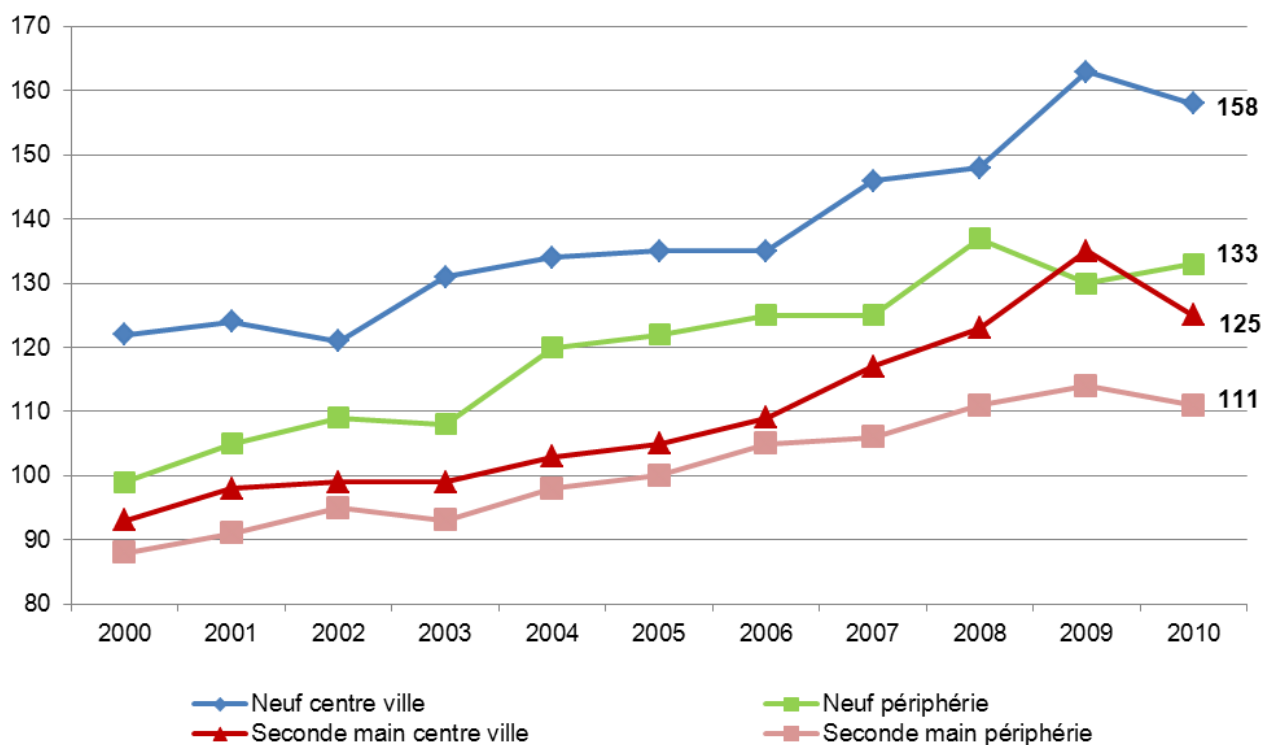


4. Répartition des transactions par secteur géographique



Le rapport transactions centre ville/périphérie est de **42/58**

5. Evolution des valeurs locatives (€/HT/HC/m²/AN)



	Les valeurs locatives centre Ville/périphérie	Les valeurs « Prime » centre ville/périphérie
Neuf /centre ville	158	176
Seconde main /centre ville	125	167
Neuf /périphérie	133	156
Seconde main /périphérie	111	150

€/HT/HC/m²/AN)

	Les valeurs locatives sur les produits neufs	Les valeurs locatives sur les produits Seconde main
Bordeaux centre	158	131
Bordeaux nord	145	98
Ouest	128	111
Sud-Ouest	130	110
Rive Droite	150	118

€/HT/HC/m²/AN)

6. Les transactions significatives de l'année 2010

Logica - 8 575 m² - ANDROMEDE - le Haillan

Communauté urbaine de Bordeaux - 8 300 m² - Bordeaux

CCIBEM - 3 757 m² - GREENWICH - Mérignac

France Telecom - 3 089 m² - LUMINE & SENS et PORTES DU LAC - Bordeaux

Filhet Allard - 3 000 m² - Mérignac

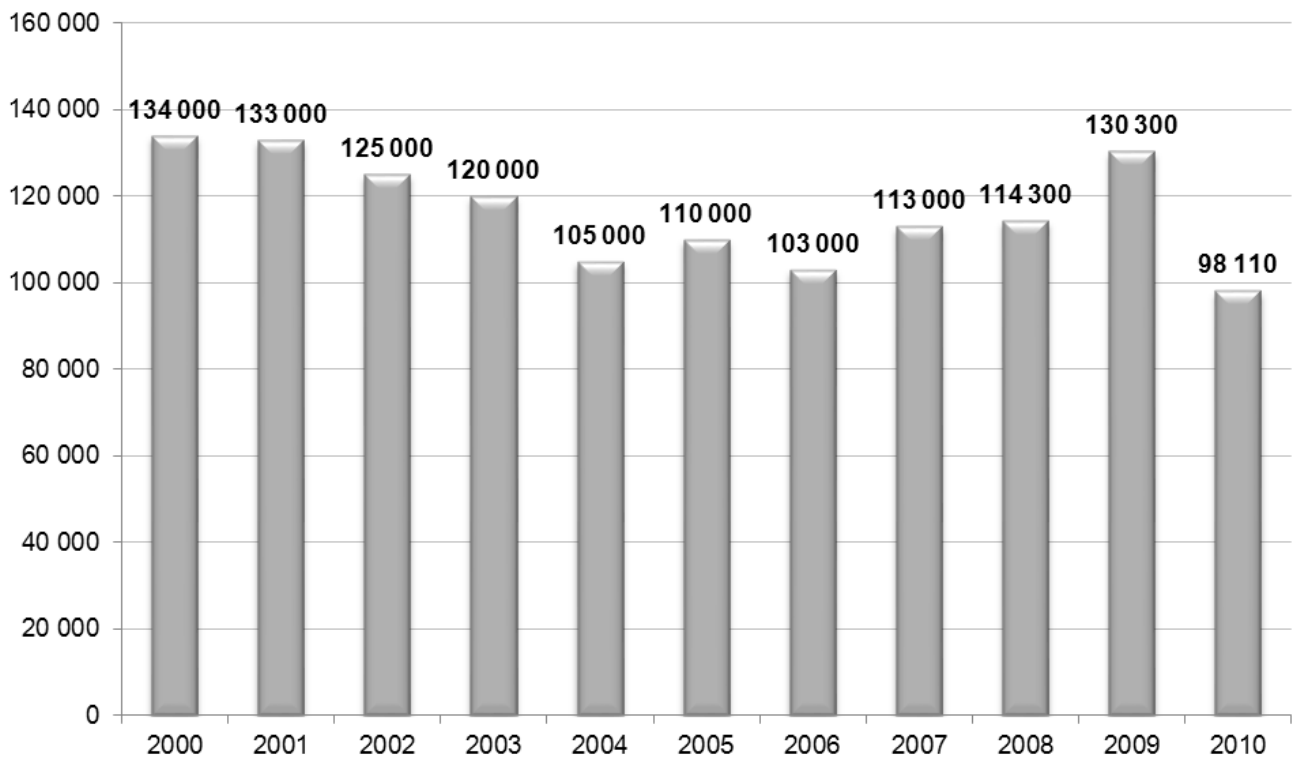
Colysée Patrimoine - 2 242 m² - REFLETS DU LAC - Bordeaux

Natixis - 2 100 m² - PYTHAGORE - Mérignac

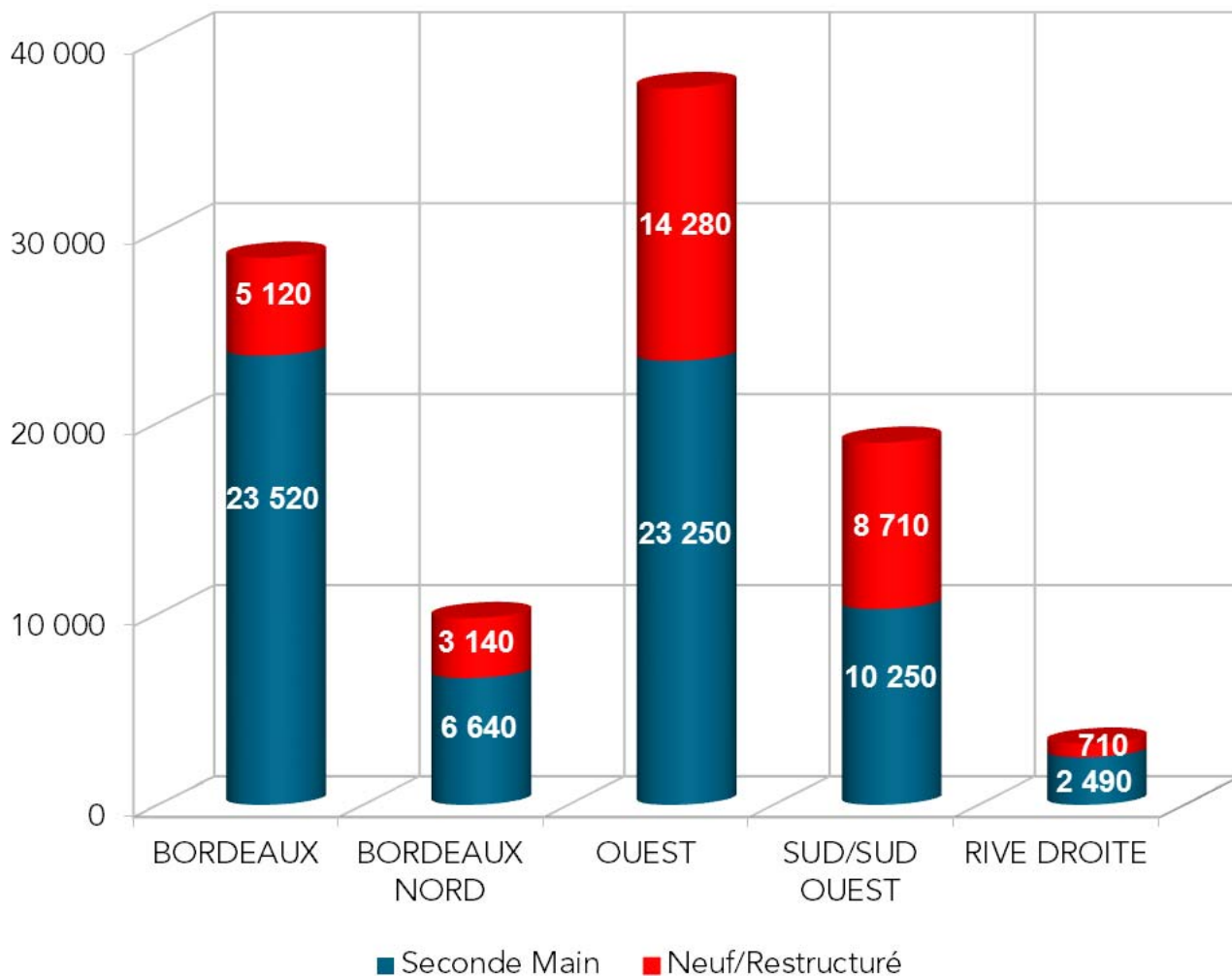
Conseil régional d'Aquitaine - 1 920 m² - LE PRISME - Bordeaux

Stock d'Offre disponible à 1 an (au 31/12/2010) : 98 110 m²

1. Evolution du stock de 2000 à 2010



2. Répartition de l'offre par secteurs géographiques



	NEUF	SECONDE MAIN	TOTAL	%
BORDEAUX	5 120	23 520	28 640	29
BORDEAUX NORD	3 140	6 640	9 780	10
OUEST	14 280	23 250	37 530	38
SUD/SUD-OUEST	8 710	10 250	18 960	19
RIVE DROITE	710	2 490	3 200	3
TOTAL	31 960	66 150	98 110	100

Le marché des bureaux en 2010

Avec plus de 100 000 m² de demandes placées de bureaux au cours de l'année 2010, le marché de l'agglomération bordelaise confirme sa place de grande capitale régionale. Après deux années marquées par un contexte économique global moins favorable aux investissements, l'augmentation observée atteste d'une dynamique portée par les ambitions de l'ensemble des grands projets métropolitains.

L'attrait de l'offre neuve est confirmé par un volume de transactions estimé à 51 % du marché. Les demandes placées en seconde main ont été réalisées majoritairement sur des immeubles entièrement rénovés. Intégrer des locaux de qualité est désormais le critère n°1.

Ce redémarrage des transactions a bénéficié à la périphérie ouest, premier secteur de l'agglomération avec 39 650 m² devant Bordeaux centre représentant 38 860 m². 2010 est aussi l'année de la stabilisation des prix du marché qui en 2009 avaient atteint des niveaux record notamment sur les produits neufs de centre ville.

La crise financière a engagé les professionnels à la prudence et a eu pour effet de reporter le montage de certaines opérations. Combiné à un niveau élevé de transactions, le constat est celui d'un stock d'offre disponible à moins d'un an enregistrant une baisse significative par rapport à l'année précédente. Il représente désormais moins de 100 000 m².

En 2010, les signes et les ferments de la reprise sont là. Ils encouragent à la conclusion des chantiers et permettent d'envisager des livraisons de programmes à compter de 2012 dans un marché régulé.

La conclusion de l'année 2010 laisse entrevoir de belles perspectives pour 2011 à l'échelle d'une agglomération qui poursuit sa mutation et doit offrir dans les prochaines décennies de nouveaux territoires de développement.

Résumé des tendances observées en 2010

- Un niveau global de transactions dépassant le seuil des 100 000 m² pour un marché dynamique et régulé
- Des transactions majoritaires sur les produits neufs, indicateur d'une demande qui s'oriente vers une offre renouvelée de qualité
- Les transactions importantes en seconde main se sont réalisées sur des immeubles entièrement rénovés et souvent indépendants
- Un marché locatif toujours prépondérant
- Caractéristique de l'année, une demande placée qui porte pour 1/3 sur des locaux de moyennes surfaces :
 - moyenne en 2010 : 540 m² contre 448 en 2009
 - médiane en 2010 : 240 m² contre 167 en 2009
- Des secteurs périphérie ouest et Bordeaux centre particulièrement attractifs
- Des valeurs qui se stabilisent excepté sur les produits de seconde main centre ville
- Une baisse significative du stock (-32 000 m²).
- L'offre neuve représente un peu moins de 32 000 m² répartie sur les trois secteurs historiques que sont Bordeaux, les secteurs périphérie ouest et sud-ouest
- L'offre de seconde main doit être rénovée pour être occupée
- Un marché sain et régulé qui témoigne d'une action coordonnée et concertée de l'ensemble d'une profession et de ses interlocuteurs institutionnels.

Définitions générales

Offre existante :

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

Offre neuve :

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

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

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

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

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

Seconde main :

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

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

Très bon état : locaux performants, de qualité.

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

A rénover : locaux peu performants et nécessitant des travaux de rénovation.

Obsolète : Locaux nécessitant des travaux de rénovation dont le montant est > 50% de la valeur de l'immeuble.

Blanc/Gris :

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

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

Taux de vacance:

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

Transaction :

Location ou vente à un utilisateur d'un bien immobilier, concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente. Sont inclus les clés en main et les comptes propres. En cas de conditions suspensives, la transaction est prise en compte après leurs levées.

Vente promoteur :

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

Vente investisseur :

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

Arbitrage :

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

Clé en main locatif :

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

Compte propre :

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

Externalisation:

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

Pré-commercialisation:

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

Loyer :

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

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

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

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

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

Définitions générales (suite)

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.

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.