Le Marché des bureaux
Bilan au 3ème trimestre 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,

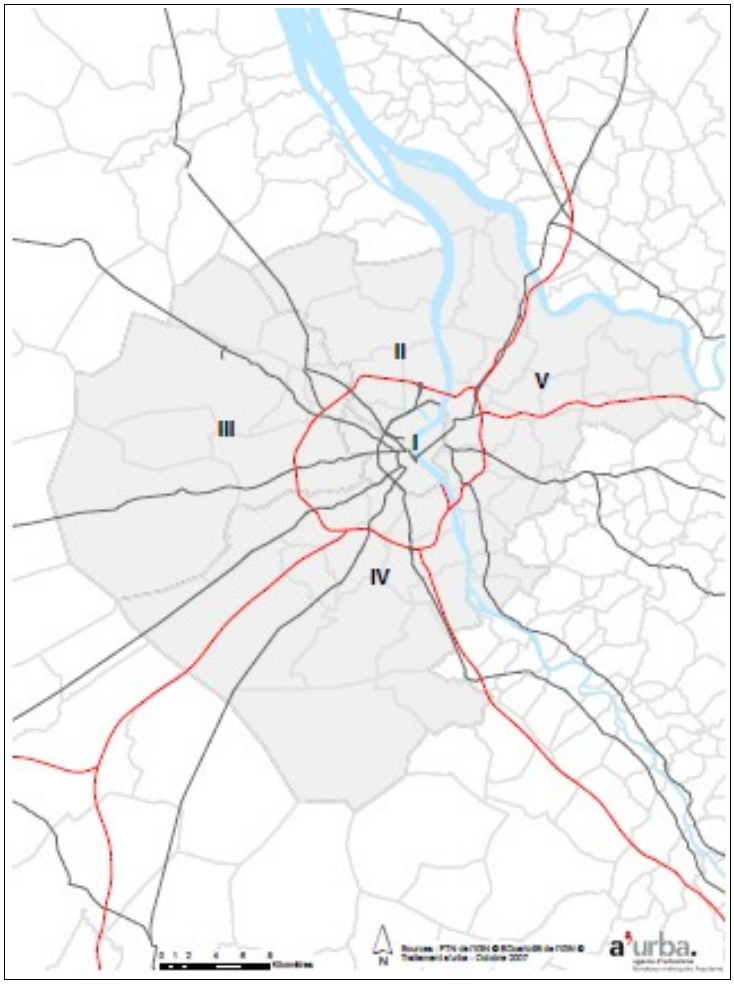
Cette connaissance approfondie de l'existant doit permettre de mesurer les besoins futurs au regard de la dynamique du marché.

Sources

*__Enquête auprès des commercialisateurs__ et des promoteurs constructeurs membres de l'OIE.

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.

Le périmètre d'observation



L'aire d'étude

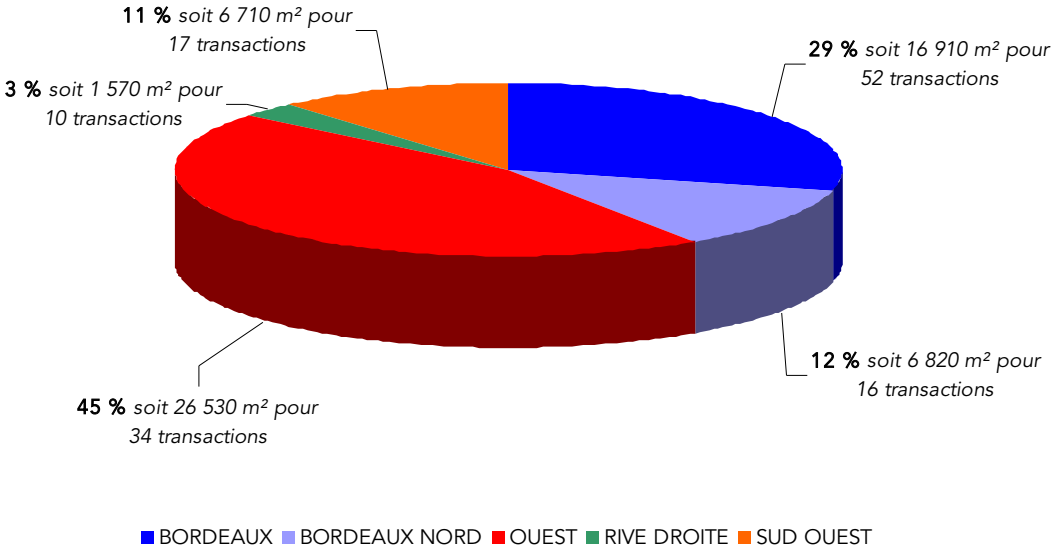
Elle porte sur les communes qui composent l'agglomération bordelaise et se subdivise en 5 secteurs

Secteur I Bordeaux Centre / Bordeaux Bastide
Secteur II Bordeaux Nord [Le Lac, Bruges, Blanquefort]
Secteur III Ouest [Mérignac, Saint-Médard-en-Jalles ...]
Secteur IV Sud/Sud-Ouest [Pessac, Talence …]
Secteur V Rive Droite [Lormont, Cenon ...]

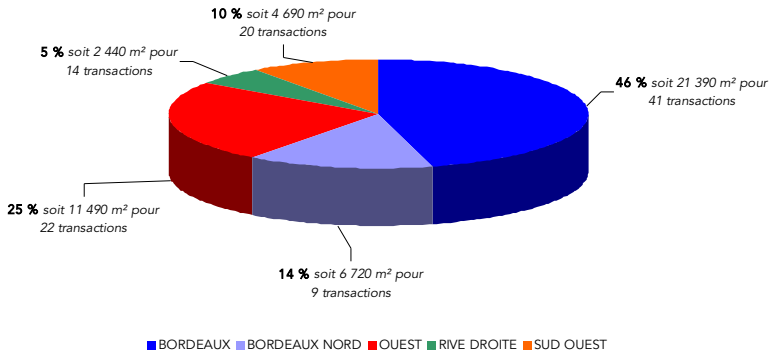
1. Les Transactions au 3ème trimestre 2010

Un volume de **58 540 m²** au 3ème trimestre 2010 *(hors comptes propres), et* **129 transactions** *contre 46 730 m² au 3ème trimestre 2009, témoignent de la reprise du marché des bureaux depuis le 2ème trimestre 2010.*

	NB DE TRANSACTIONS 3T2010	SURFACE TRANSACTEE 3T2010	RAPPEL 3T2009	*RAPPEL 3T2008*
BORDEAUX CENTRE	52	16 910	21 390 (41)	*17 194 (41)*
BORDEAUX NORD	16	6 820	6 720 (09)	*11 200 (23)*
OUEST	34	26 530	11 490 (22)	*9 565 (26)*
SUD/SUD OUEST	17	6 710	4 690 (20)	*8 320 (22)*
RIVE DROITE	10	1 570	2 440 (14)	*3 706 (13)*
TOTAL	**129**	**58 540**	**46 730 (106)**	***50 000 (125)***



Rappel du 3eme trimestre 2009



Le cumul au 3ème trimestre représente une augmentation de 25 % en volume mais aussi en nombre par rapport à l'année 2009.
Le secteur de l'Ouest traditionnellement tourné vers les entreprises du secteur privé et de la recherche retrouve son dynamisme perdu depuis la crise financière.
Bordeaux Centre est en légère baisse par rapport à 2009 par manque de produits de qualité et notamment de bureaux Neufs.

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

Seconde main : 58 % (contre 58 % au 3ème trimestre 2009)
Neuf : 42 % (contre 42 % au 3ème trimestre 2009)

Surface vendue : 15% (contre 16 % au 3ème trimestre 2009)
Surface louée : 85% (contre 84 % au 3ème trimestre 2009)

Les répartitions du Neuf/Seconde Main ainsi que les ventes ou locations ne connaissent pas de changement et restent conformes aux marchés régionaux.

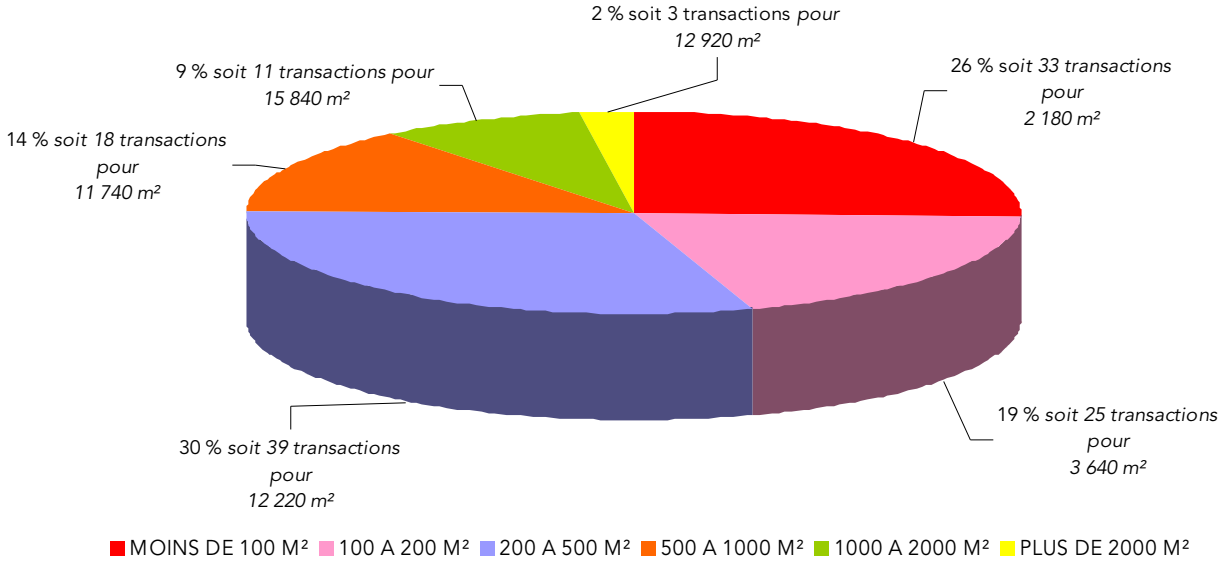
Rappel des rapports issus du 1e trimestre d'observation de l'année 2010

Seconde main : 85 % (95 % en 2009)
Neuf : 15 % (5 % en 2009)

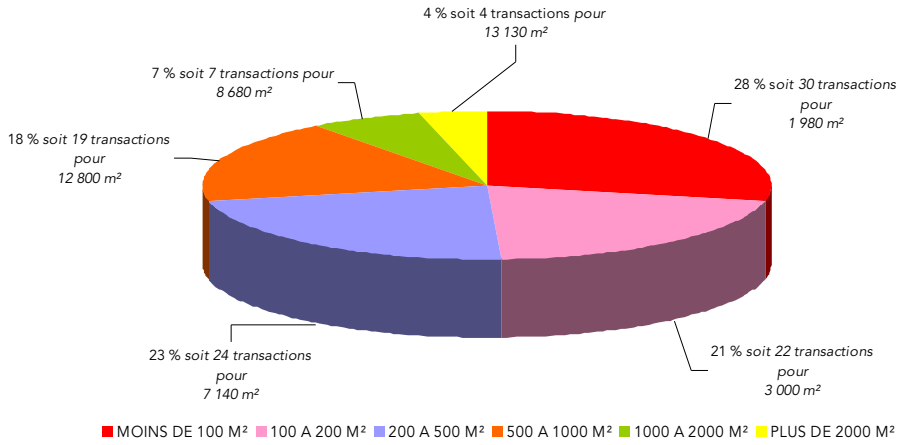
Surface vendue : 23 %
Surface louée : 77 % (100 % en 2009)

3. Répartition des transactions par tranches de surfaces

	3T2010	3T2009	3T2008
< 100 m²	33 – 2 180 m²	30 – 1 980 m²	35 – 2 360 m²
100 à 200 m²	25 – 3 640 m²	22 – 3 000 m²	37 – 5 530 m²
200 à 500 m²	39 – 12 220 m²	24 – 7 140 m²	33 – 11 110 m²
500 à 1000 m²	18 – 117 40 m²	19 – 12 800 m²	18 – 12 730 m²
1000 à 2000 m²	11 – 15 840 m²	7 – 8 680 m²	7 – 9 400 m²
> 2000 m²	3 – 12 920 m²	4 – 13 100 m²	5 – 13 500 m²
TOTAL	**129 – 58 540 m²**	**106 – 46 730 m²**	**135 – 54 630 m²**



Rappel du 3eme trimestre 2009



Moyenne 1er semestre 2010 : 454 m² contre 441 m² en 2009 et 404 m² en 2008
Médiane 1er semestre 2010 : 223 m² contre 201 m² en 2009 et 184 m² en 2008

4. Les valeurs locatives *(€/HT/HC/m²/AN) 2010*

Neuf centre ville *:* ***154 € /m²/HT/HC*** *contre 163 à la fin de l'année 2009 et 168 au 3eme trimestre semestre de l'année 2009*

Seconde main centre ville *:* ***126 € /m²/HT/HC*** *contre 135 à la fin de l'année 2009 et 133 au 3eme trimestre de l'année 2009*

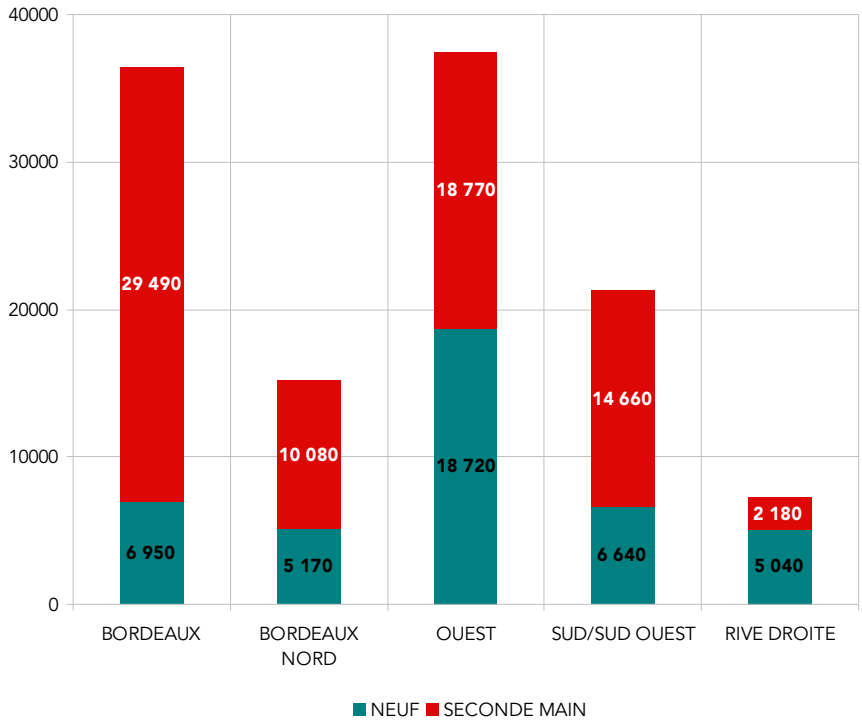
Neuf périphérie *:* ***135 €/m²/HT/HC*** *contre 130 à la fin de l'année 2009 et 133 au 3eme trimestre 2009*

Seconde main périphérie : **111 €/m²/HT/HC** contre 114 à la fin de l'année 2009 et 110 au 3eme trimestre 2009.

Les valeurs Neuf Centre Ville connaissent une baisse temporaire du fait du manque d'offres.
Les valeurs locatives en Périphérie de Seconde Main restent stables.
Concernant les valeurs du Neuf Périphérie la baisse reste faible, néanmoins des accompagnements financiés sont concédés par les propriétaires.

5. <u>Chiffres provisoires</u> de l'offre immédiate au 3ème trimestre 2010 – 117 700 m²

	NEUF	SECONDE MAIN	TOTAL	%
BORDEAUX	6950	29490	36440	31
BORDEAUX NORD	5170	10080	15250	13
OUEST	18720	18770	37490	32
SUD/SUD OUEST	6640	14660	21300	18
RIVE DROITE	5040	2180	7220	6
TOTAL	**42520**	**75180**	**117700**	**100**



On peut noter une baisse de l'offre immédiate avec 117 700 m² au 3ème trimestre 2010 contre 130 300 m² à fin d'année 2009.
Aujourd'hui, nous sommes à moins de 6 % par rapport au marché global de 2 000 000 m².

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 m^3 doivent bénéficier au minimum d'une autorisation 1510.