



Ilôt 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.

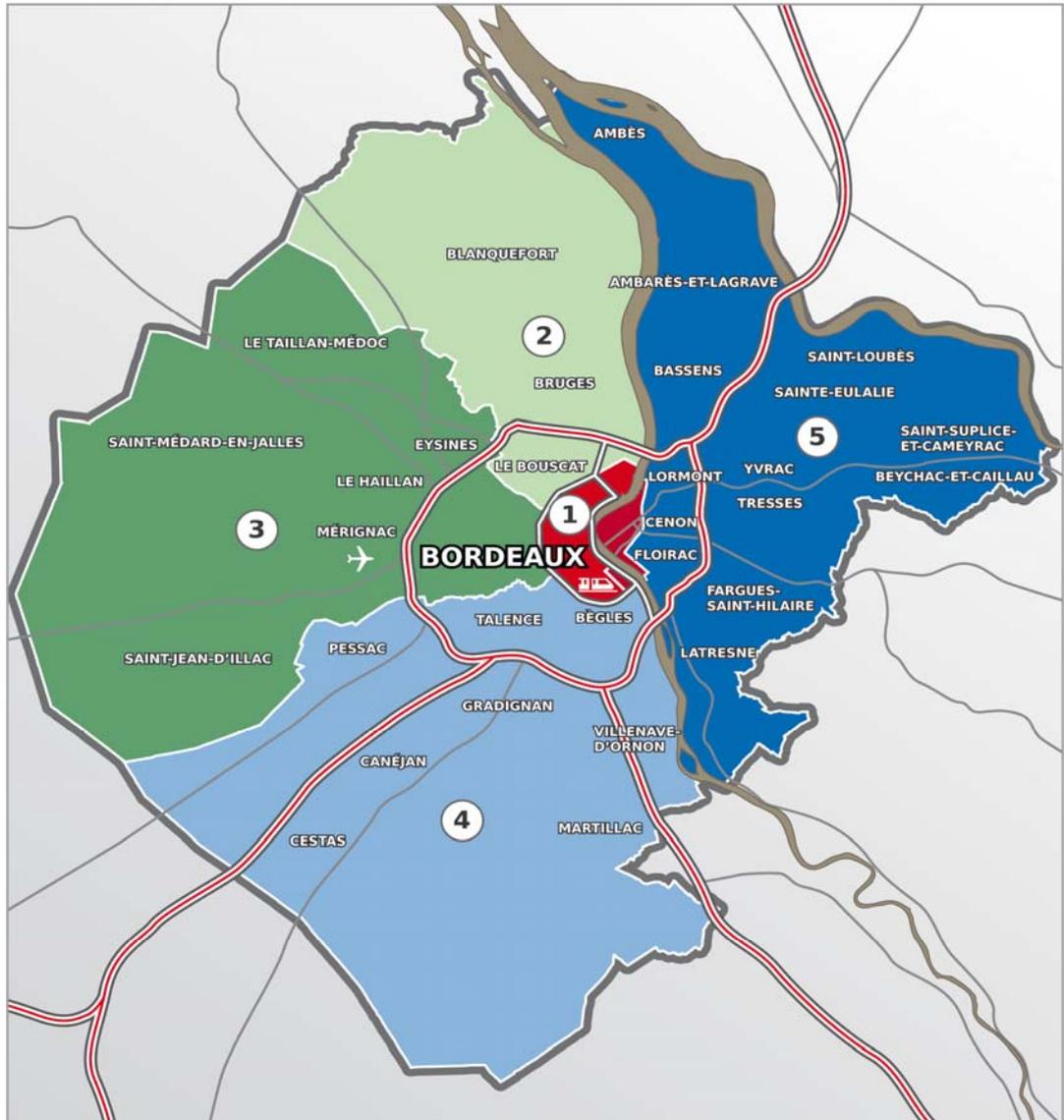
Sources

***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 ...]

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.

La ville de Bordeaux recense à elle seule 40% des transactions (soit 41 800 m²) et confirme la solidité de son marché puisque pour rappel en 2009 elle avait enregistré un volume comparable (40 810 m²).

Si à l'échelle de l'agglomération, l'attrait de l'offre neuve est confirmé par un volume de transactions estimé à 51 % du marché, celui-ci n'atteint que 39% sur Bordeaux même. Ce n'est pas l'attractivité de la ville centre qui est ici en question mais davantage sa capacité à offrir des produits neufs.

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 à l'échelle de l'agglomération et un peu plus de 30 000 m² pour la ville de Bordeaux. Le marché de centre-ville s'il représente 45% des transactions représente à peine 1/3 de l'offre. Cette problématique d'un marché en sous-offre mérite d'être nuancée au regard des grands projets annoncés (Euratlantique, Bassins à Flots, Bastide Niel ...)

Note méthodologique relative au découpage géographique:

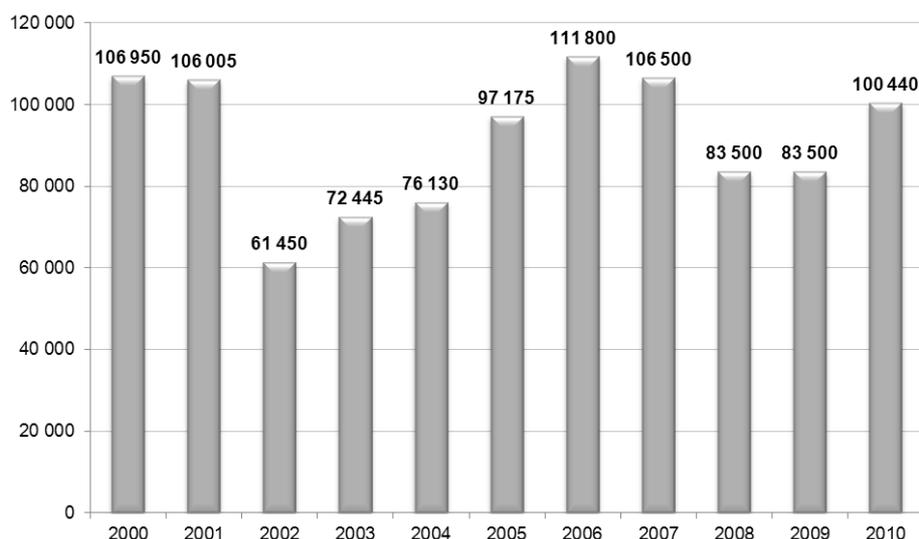
L'aire d'étude portant sur l'ensemble de l'agglomération inclut dans la notion de « centre-ville » les secteurs Bordeaux centre et Bastide à l'exclusion du secteur du Lac considéré comme appartenant au secteur d'étude Bordeaux Nord.

En revanche, pour son étude des quartiers de Bordeaux, l'observatoire traite l'ensemble du marché de la commune de Bordeaux, secteur Lac compris.

A noter également, que pour la première année, l'observatoire a souhaité isolé le quartier Ravezies, pour mieux lire à l'avenir l'évolution de ce secteur désormais très marqué par l'immobilier tertiaire.

Les Transactions : un volume de 100 440 m² en 2010 pour 186 transactions à l'échelle de l'agglomération – **41 800 m²** pour la ville de Bordeaux pour **84 transactions** soit 40% du marché.

1. Evolution du volume de transactions depuis 2000 sur l'agglomération



- *Un niveau global de transactions dépassant le seuil des 40 000 m² pour la ville de Bordeaux à l'échelle d'un marché d'agglomération dynamique et régulé*

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

Rapport agglomération bordelaise : Seconde main : 49 % // Neuf : 51 %

Rapport ville de Bordeaux : Seconde main : 61 % // Neuf : 39 %

- *Des transactions majoritaires sur les produits neufs sur l'ensemble de l'agglomération, indicateur d'une demande qui s'oriente vers une offre renouvelée de qualité tandis que la demande placée sur la ville de Bordeaux trouve plus largement sa place sur les produits de seconde main.*

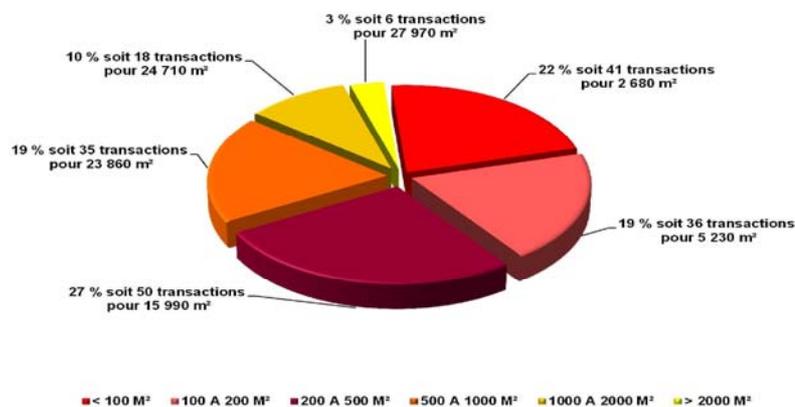
Rapport agglomération bordelaise : Surface vendue : 14 % // Surface louée : 86 %

Rapport ville de Bordeaux : Surface vendue : 20 % // Surface louée : 80 %

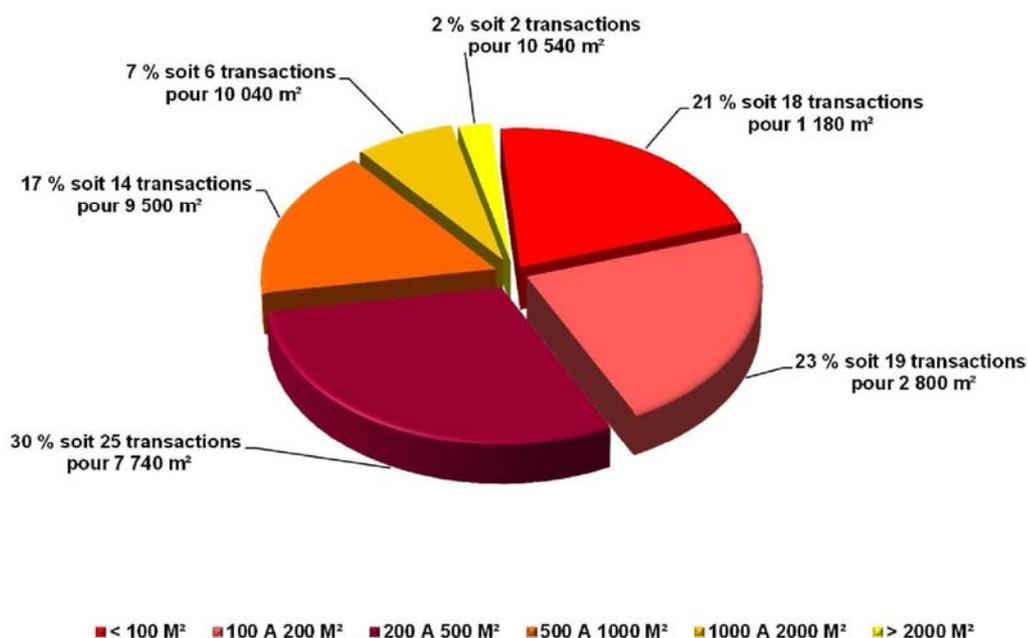
- *Un marché locatif toujours prépondérant même si on retrouve davantage une logique de patrimonialisation à l'échelle de la ville centre.*

3. Répartition des transactions par tranche de surface

Agglomération bordelaise

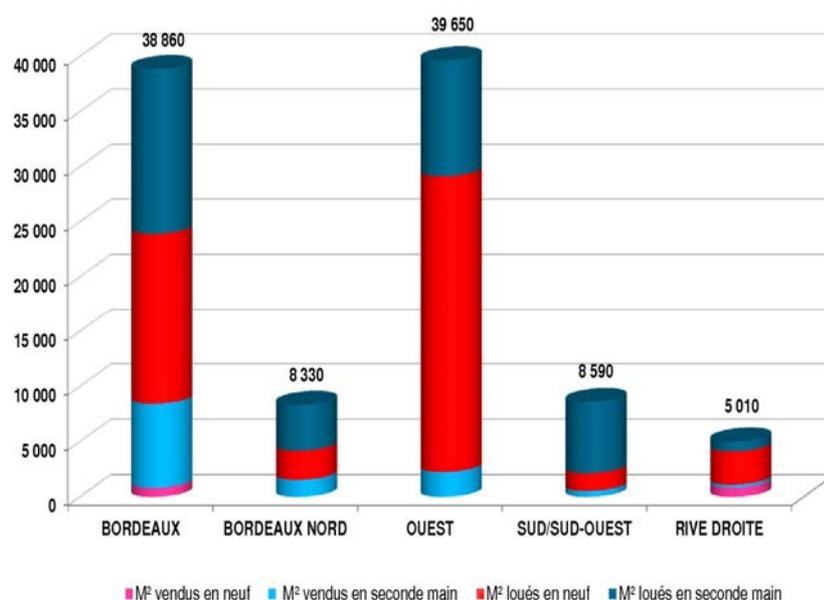


Répartition des 84 transactions par tranche de surface de la ville de Bordeaux

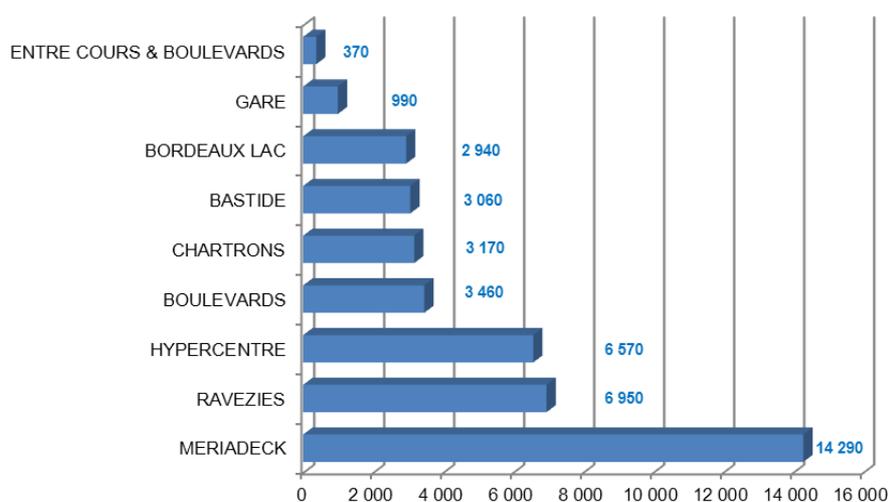


- *Caractéristique de l'année, une demande placée qui porte pour 1/3 sur des locaux de moyennes surfaces :*
 - moyenne en 2010 : 498 m² contre 540 m² à l'échelle de l'agglomération
 - médiane en 2010 : 233 m² contre 240 m² à l'échelle de l'agglomération

4. Répartition des transactions par secteur géographique à l'échelle de l'agglomération



Les transactions sur la ville de Bordeaux par secteur en volume m²

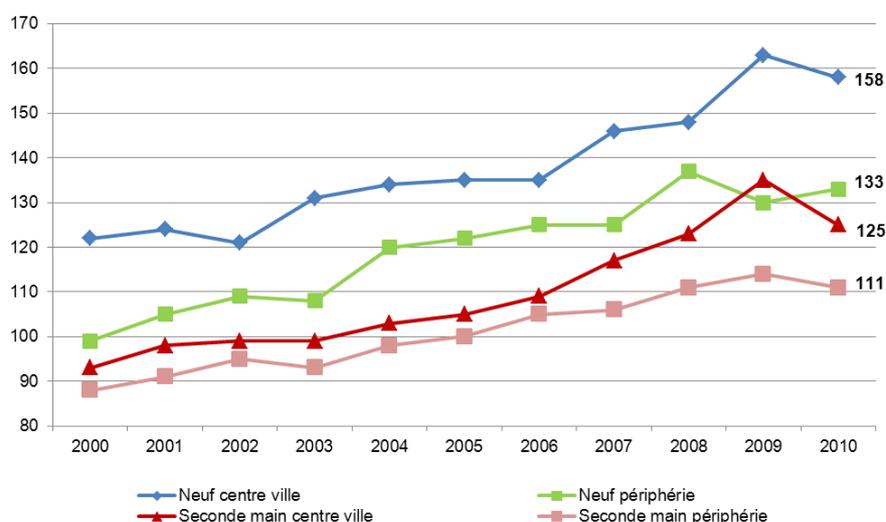


Par rapport à l'année 2009 :

- les niveaux de transactions ont progressé sur les secteurs : Hypercentre et Mériadeck
 - enregistrent les mêmes niveaux sur les secteurs : Bordeaux Lac, Gare et entre cours et boulevards
 - les niveaux de transactions baissent sur les secteurs : Chartrons, boulevards et Bastide
- Ces tendances sont à relativiser car le niveau de transactions par quartier est très dépendant des effets d'opportunité du marché.

La demande institutionnelle en matière de m² de bureaux a largement participé au soutien global du marché sur la ville de Bordeaux.

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 seconde main par quartier de Bordeaux

	Les valeurs locatives sur les produits Seconde main
Bastide	95 – rappel 2009 : 86
Bordeaux Lac	94 – rappel 2009 : 98
Boulevards	140 – rappel 2009 : 130
Chartrons	134 – rappel 2009 : 150
Entre cours et boulevards	119 – rappel 2009 : 119
Gare	104 – rappel 2009 : 106
Hypercentre	134 – rappel 2009 : 137
Mériadeck	145 – rappel 2009 : 130
Ravezies	139 – pas de référence

€/HT/HC/m²/AN)

Si globalement à l'échelle de l'agglomération, les valeurs locatives progressent, celles enregistrées sur la ville de Bordeaux affichent une légère tendance à la baisse. Il faut rappeler ici que l'année 2009 avait connu des valeurs records ce qui peut expliquer l'observation de ce petit fléchissement. Les seuls quartiers où les valeurs de seconde main baissent de manière significative sont Bordeaux Lac et Chartrons. En revanche, elles progressent bien dans les quartiers : Bastide, boulevards et Mériadeck.

6. transactions significatives de l'année 2010 à Bordeaux

Communauté urbaine de Bordeaux – Immeuble Jean Fleuret - 8 300 m² - Bordeaux

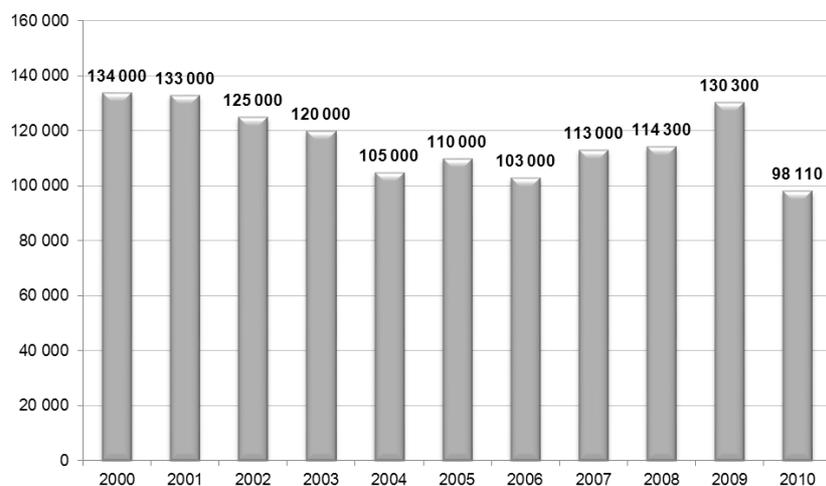
France Telecom – 3 089 m² – LUMINE & SENS et PORTES DU LAC - Bordeaux

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

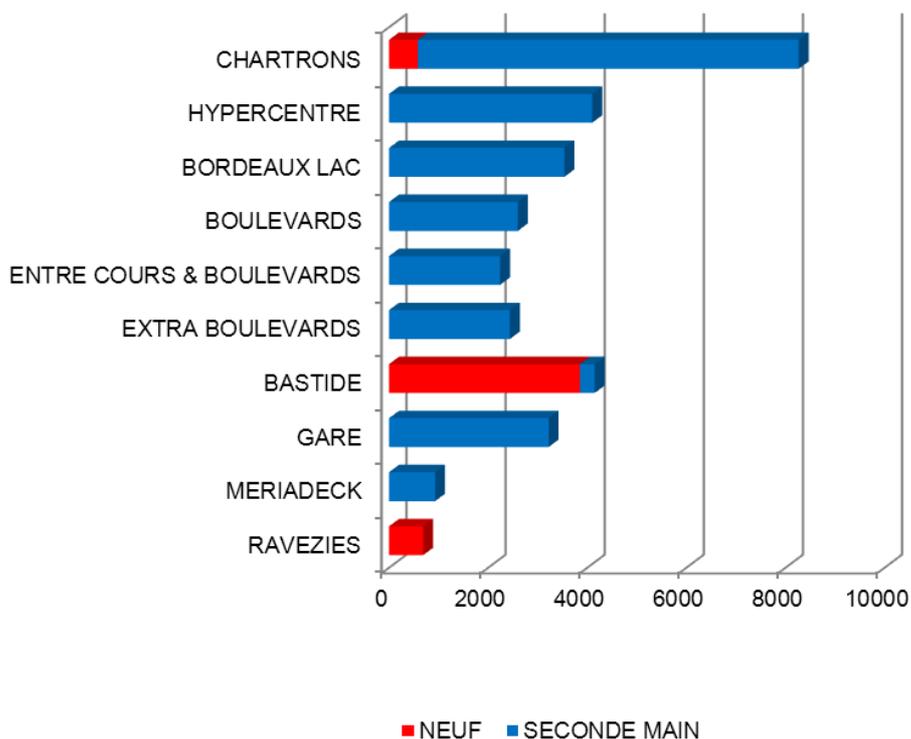
Conseil régional d'Aquitaine – 1 920 m² – LE PRISME – Bordeaux

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

1. Evolution du stock de 2000 à 2010 sur l'ensemble de l'agglomération



2. Répartition de l'offre par quartiers de Bordeaux – 32 180 m²



	NEUF	SECONDE MAIN
RAVEZIES	690	
MERIADECK		930
GARE		3 220
BASTIDE	3 850	300
EXTRA BOULEVARDS		2 440
ENTRE COURS & BOULEVARDS		2 240
BOULEVARDS		2 600
BORDEAUX LAC		3 540
HYPERCENTRE		4 100
CHARTRONS	580	7 690
TOTAL	5 120	27 060

Une baisse significative du stock (-12 000 m²).

- L'offre neuve représente un peu plus de 6 000 m² répartie sur les secteurs Ravezies, Bastide et Chartrons
- L'offre de seconde main doit être rénovée pour être occupée en particulier sur les secteurs Gare et Bordeaux Lac.

Globalement, 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.