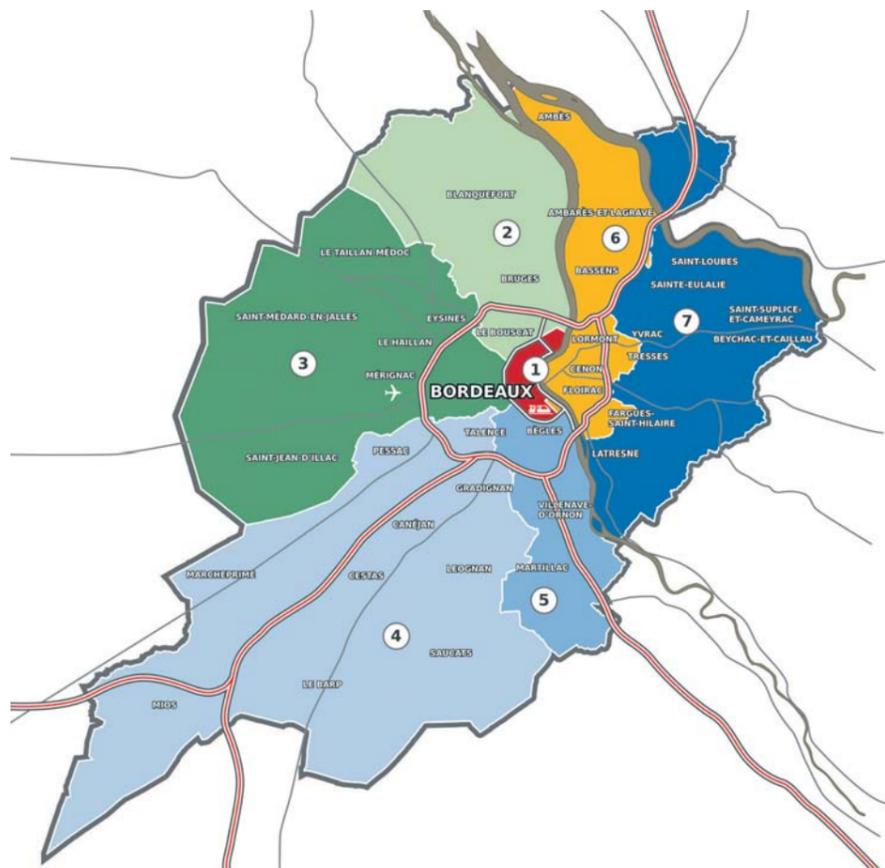


| LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION |



Secteur 1
Bordeaux

Secteur 2
Nord [Le Lac, Bruges, Blanquefort]

Secteur 3
Ouest [Mérignac]

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

Secteur 5
Sud [Villenave d'Ormon]

Secteur 6
Rive Droite Cub [Bassens, Ambès, Ambarès-et-Lagrade...]

Secteur 7
Rive Droite Hors CUB [Beychac et Caillau, Saint-Loubès...]

| 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.

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.

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.

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 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.

Compte propre

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

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.

«**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.

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

Récents : 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).

Indicateurs spécifiques aux locaux d'activités et entrepôts

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 m², résistance au sol minimum de 5 tonnes/m², 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.

Locaux PME/PMI

Cellules ou locaux d'activités < 1 000 m² 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

la lettre de l'oi**b**ordeaux métropole

de l'Observatoire de l'immobilier

Le marché des locaux d'activités/entrepôts 1^{er} semestre 2011

ÉDITORIAL

Avec un volume placé d'environ 71 000 m² au premier semestre, l'année 2011 semble confirmer la régularité du marché des locaux d'activités et entrepôts.

Cette dynamique de marché repose sur un équilibre en nombre de transactions entre activités tertiaires et entreposage. Le secteur Bordeaux Nord confirme sa place et enregistre 40 % des transactions en volume.

Les valeurs prime continuent de progresser sur les produits qui ont bénéficié d'un travail de rénovation.

Les professionnels et l'agence d'urbanisme travaillent continuellement à l'amélioration de l'outil et à fournir des analyses toujours plus pertinentes sur ce segment qui est une composante majeure de l'économie locale.

De nouvelles pages restent à écrire, n'hésitez pas à consulter les professionnels de l'Observatoire pour vous guider dans la découverte du marché et de ses acteurs.

L'ATELIER EN QUELQUES MOTS

Depuis près de 20 ans, l'agence d'urbanisme de la métropole bordelaise (a-urba) réalise pour le compte de l'OIB et de la Communauté urbaine de Bordeaux, une enquête auprès des commercialisateurs et promoteurs en immobilier d'entreprise. L'objectif : parvenir à une connaissance fine du parc et fournir des informations sur son évolution. Depuis 3 ans, l'observatoire a élargi ses réflexions par la collecte de données sur les produits locaux d'activités et entrepôts.

Les analyses sont discutées au sein des ateliers, lieu d'échanges et de débats. Temps de travail, ils permettent de formaliser les discours et de les diffuser pour une information partagée et objectivée.

Sources : Enquête réalisée avec le concours des cabinets BNP Paribas Real Estate, CB Richard Ellis, Colliers Tourny Meyer, DTZ, Foncia Entreprise, Gemofis.

Responsables de l'atelier

Laurence VIALA	DTZ
Raoul DE LOISY	BNP Paribas Real Estate

Membres de l'atelier

Florence BURGAUD	COLLIERS TOURNY MEYER
Valery CARRON	BNP PARIBAS REAL ESTATE
Alexandre CIEUX	CB Richard ELLIS
Guy FRANCEZ	EOL
Eric GROISILLIER	GEMOFIS
Fabrice JOLIVET	COLLIERS TOURNY MEYER
Thomas POUYANNE	ACTIV'
Jacqueline ROLIE-NOVELLI	FONCIA ENTREPRISE
Guillaume THERIEZ	ADEVIM & Agence Vacher



Architecte - J-L PATRIARCHE & CO | Le Centre Biogalien - BIOPARC

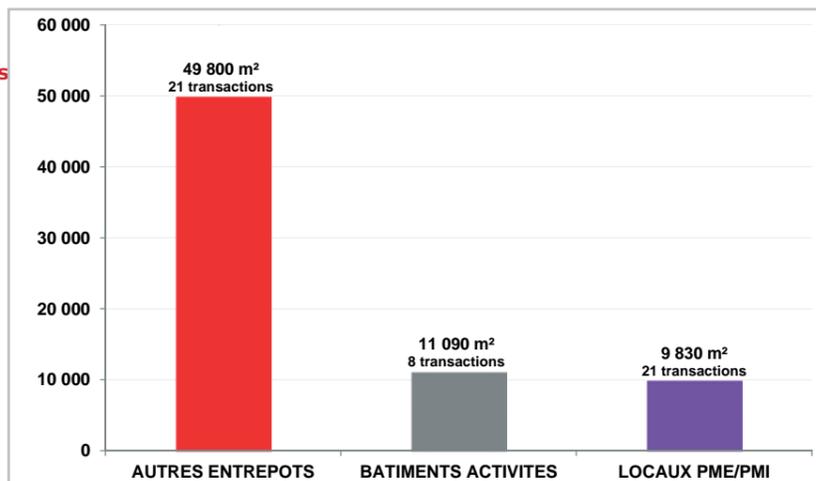


Architecte - Monique LABBE | Dock Valley



Un volume de transactions de 70 730 m² au 1^{er} semestre 2011 : 50 transactions

Répartition des transactions par type de produits



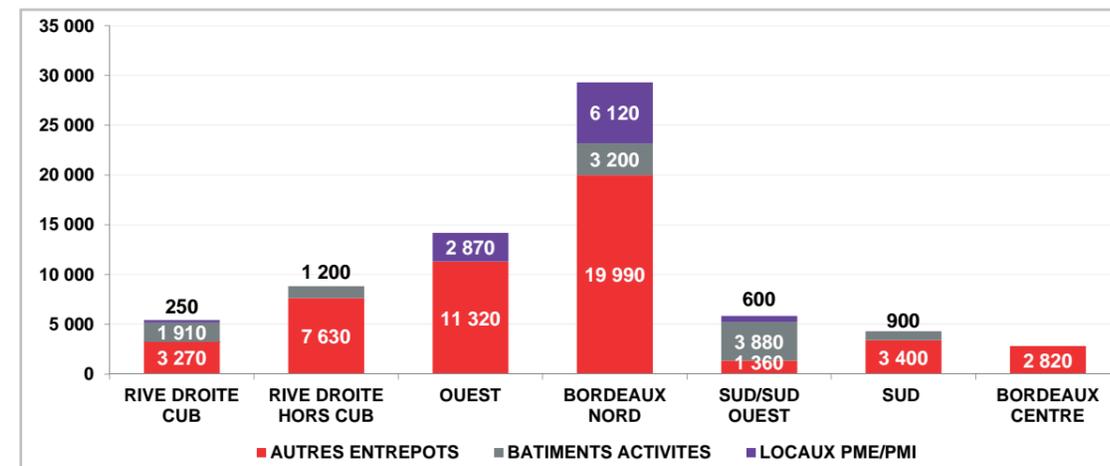
Une commercialisation active

Avec une représentation de 70 % du volume, le marché bordelais est dominé par l'entrepôt.

Toutefois, l'analyse en nombre donne à lire une configuration toujours favorable aux petites unités de productions, puisque 21 transactions portent sur des produits classés locaux PME/PMI.

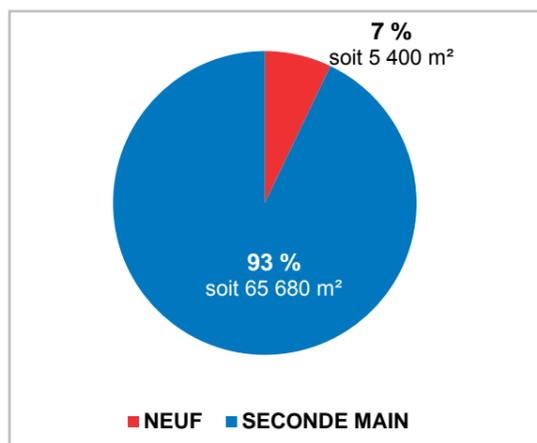
La répartition par produits offre l'image d'un marché en équilibre.

Détail des transactions par secteur géographique



Au 1^{er} semestre le secteur de Bordeaux Nord a représenté 40 % du marché. Vient en suivant la commune de Mérignac avec un peu plus de 9 000 m² placés. Cette observation confirme la place et la vocation de ces secteurs à l'échelle de l'agglomération.

Répartition des transactions neuf/seconde main



1^{er} semestre 2011 : 7/93

Sur ce semestre 1/3 des transactions de seconde main portent sur des produits classés rénovés/récents.

Un véritable effort est engagé pour renouveler l'offre de seconde main.

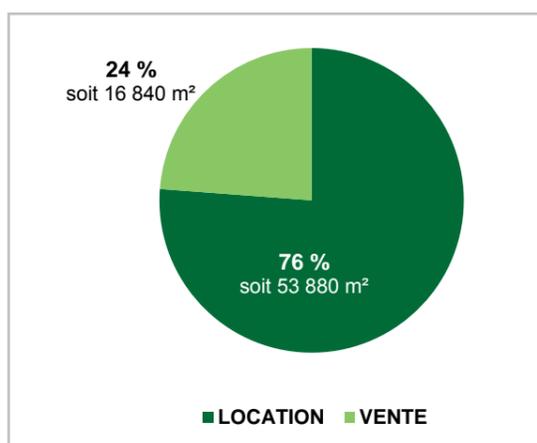
Les valeurs locatives €/HT/HC/m²/an

|Autres entrepôts seconde main : 27/47 (35/47 fin 2010)
 |Bâtiments d'activités : 32/54 (38/47 fin 2010)
 |Locaux PME/PMI : 39/71 (45/69 fin 2010)

Pour l'ensemble des produits, l'écart de valeurs sur un même segment s'élargit à la fois sur les minima et les maxima.

On peut en revanche noter que les valeurs progressent bien sur ce début d'année, notamment sur les produits de seconde main rénovés.

Répartition des transactions location/vente

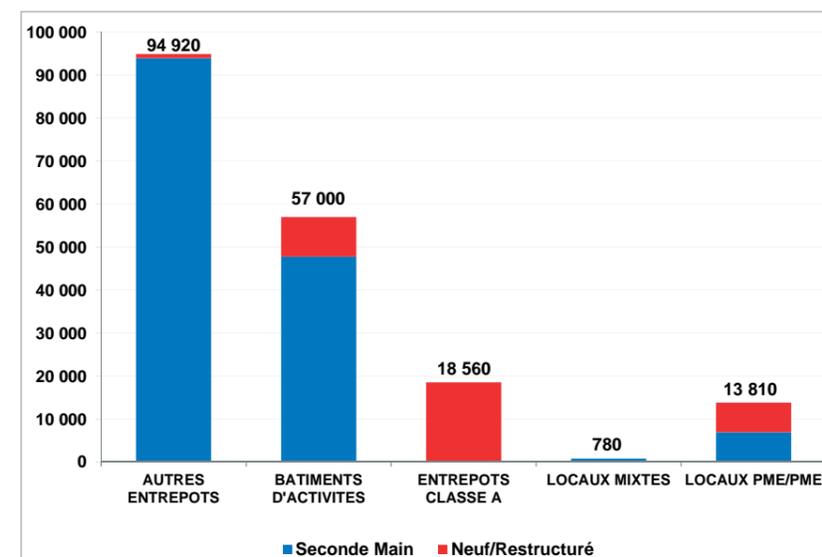


1^{er} semestre 2011 : 23/77

Si 2010 s'était soldé par une répartition 50/50 entre les transactions à la location et à la vente, 2011 s'ouvre avec un net recul des ventes.

Le niveau de l'offre en 2010 - 185 070 m²

Répartition de l'offre par type de produits



Un marché moins offreur en 2010 composé d'une seconde main à rénover.

Moyenne des transactions par type de produits

|Autres entrepôts : 2 370 m²
 |Bâtiments d'activités : 1 387 m²
 |Locaux PME/PMI : 468 m²