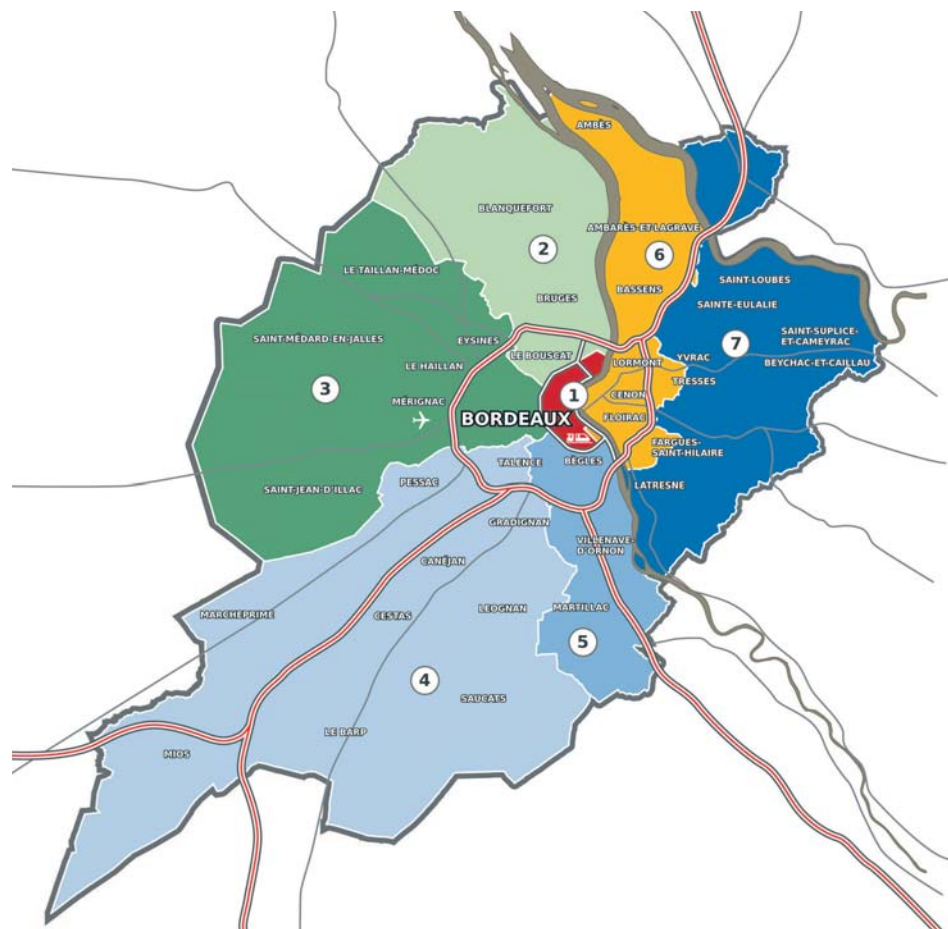


| LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION |



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'Ornon]

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

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

la lettre de l'oib

Ordeaux métropole
de l'Observatoire de l'immobilier

Le marché des locaux d'activités/entrepôts 1^{er} semestre 2012

ÉDITORIAL

La dynamique du marché des locaux d'activités et entrepôts des six premiers mois de l'année 2012 n'a pas connu d'égale depuis 4 ans. Avec un volume global de **86 000 m² pour 47 transactions**, la tendance est à la hausse de + 22 % par rapport au premier semestre 2011.

Cela signifie-t-il pour autant que cette situation peut se maintenir ? Rien n'est moins certain en considération des signaux projetés au niveau national.

Toutefois, l'agglomération bordelaise peut sortir son épingle du jeu en conservant son optimisme et en proposant toujours de nouveaux projets pour accueillir de nouvelles entreprises.

L'ATELIER SOURCES & ANIMATION

Sources : Enquête réalisée avec le concours des cabinets BNP PARIBAS Real Estate, CB Richard Ellis, Tourny Meyer, DTZ, AREA Tertiaire, Gemofis.

Responsable animation
Cécile RASSELET A'URBA

Responsables de l'atelier
Laurence VIALA DTZ
Raoul DE LOISY BNP Paribas Real Estate

Membres de l'atelier
Florence BURGAUD
Valéry CARRON
Alexandre CIEUX
Guy FRANCEZ
Eric GROISILLIER
Fabrice JOLIVET
Thomas POUYANNE
Jacqueline ROLIE-NOVELLI
Catherine SOMBRUN
Guillaume THERIEZ
TOURNY MEYER
BNP PARIBAS REAL ESTATE
CB RICHARD ELLIS
EOL
GEMOFIS
TOURNY MEYER
ACTIV'
AREA TERTIAIRE
ADYAL
ADEVIM & Agence Vacher

| 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...)

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).

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.

Surface > 1 000 m².

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

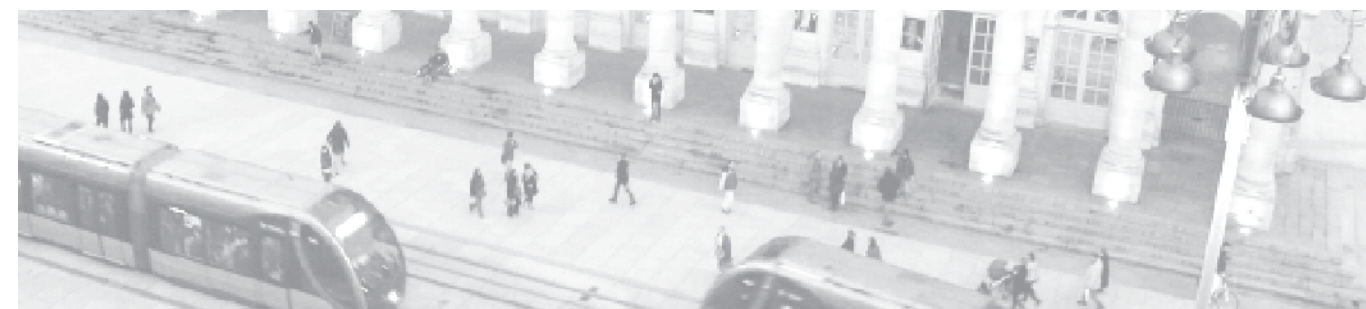
Immeubles en R+1, divisibles, avec une hauteur sous plafond comprise entre 3,5 et 5 mètres. Le rez-de-chaussée est souvent destiné à des activités légères, laboratoires, recherches... accès livraison camionnette. La proportion de bureaux et activités est généralement de 50/50



Architecte - ALAIN TRIAUD | ZAC des Quais - Ilot L - Atlantik Park

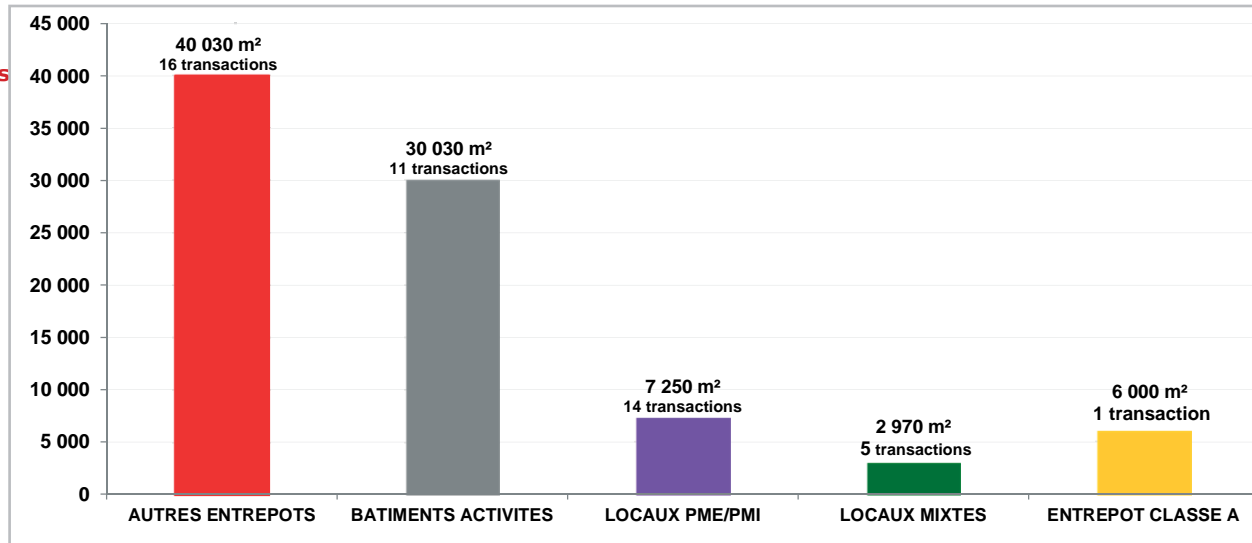


Architecte - JL PATRIARCHE & CO | Le Centre Biogalien - BIOPARC



Un volume de transactions de 86 280 m² en 2011 : 47 transactions + 2 comptes-propres

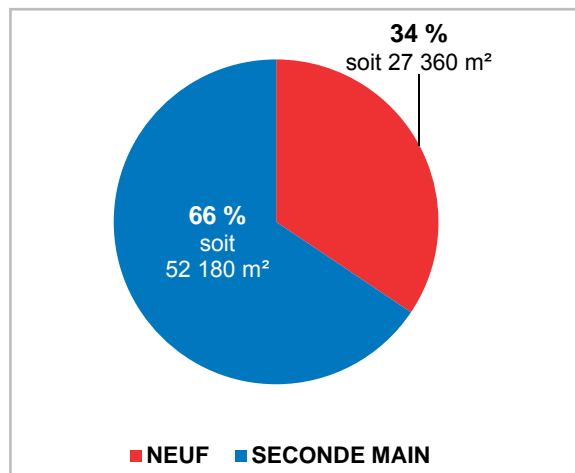
Répartition des transactions par type de produits



Un marché actif par rapport aux 3 dernières années.

En volume, les produits entrepôts restent majoritaires. En nombre, la répartition entrepôts/activités est plus équilibrée, et même plutôt en faveur de l'activité par cumul des transactions des bâtiments d'activités, locaux PME/PMI et locaux mixtes.

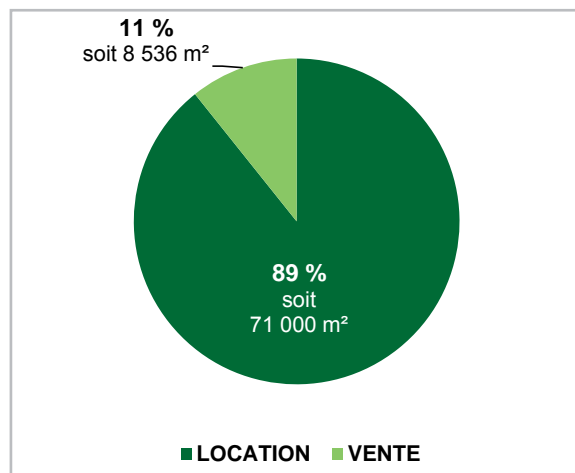
Répartition des transactions neuf/seconde main (Hors comptes propres)



La part des produits neufs dans les volumes de transactions est plus significative que ces dernières années.

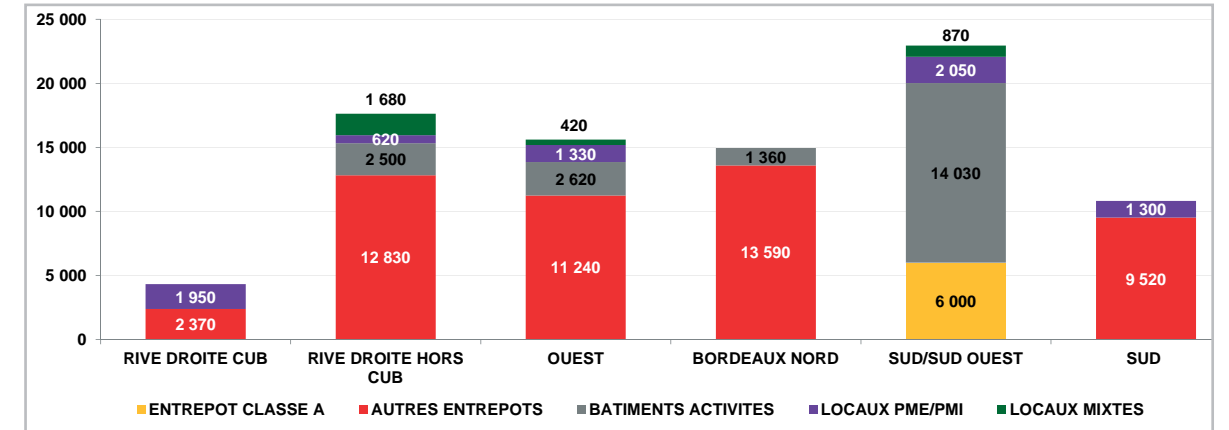
Cette partition 1/3, 2/3 atteste du besoin des entreprises de disposer de locaux de qualité pour développer leur activité.

Répartition des transactions vente/location (Hors comptes propres)



La part des ventes est toujours en phase de ralentissement sous l'effet de la contraction des crédits immobiliers pour les PME/PMI

Détail des transactions par secteur géographique



Ce semestre, 1/4 des transactions s'est effectué sur le secteur Sud-Ouest.

Deux secteurs s'affichent en retrait par rapport aux autres : la Rive Droite CUB et le Sud. Ce sont les plus petits secteurs d'observation, dont la dynamique est complétée pour l'un par l'attractivité de la Rive Droite hors CUB, et l'autre par le Sud-Ouest.

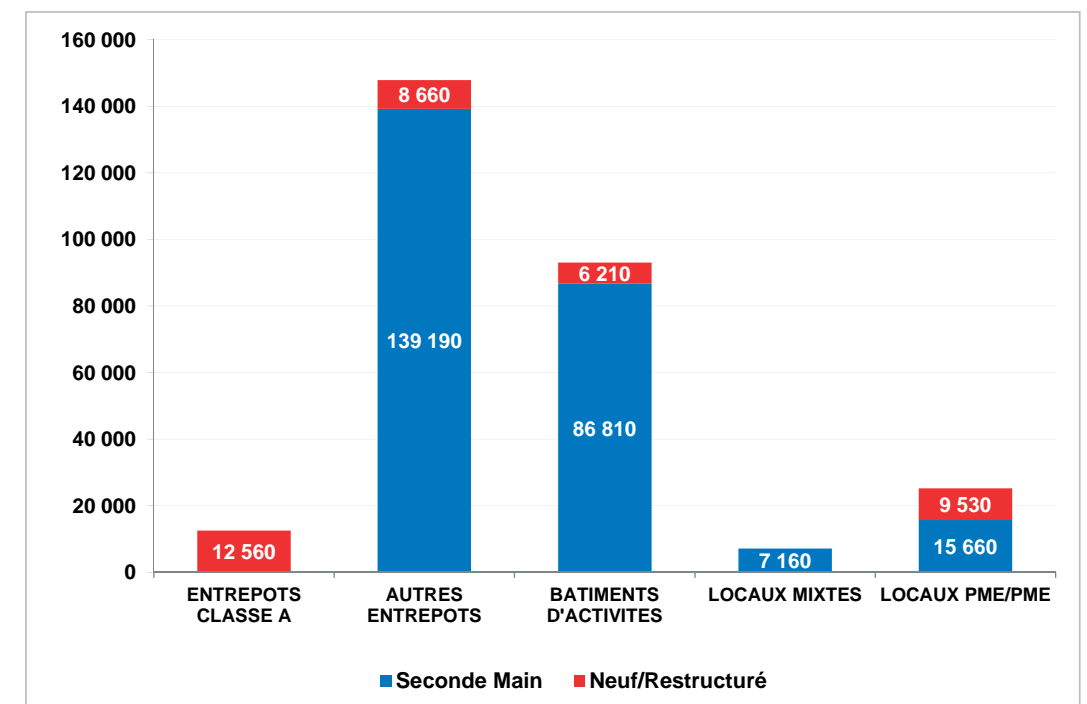
Les valeurs locatives €/HT/HC/m²/an

Valeurs références
Année Immobilière 2011

Entrepôts Classe A	: 42
Autres entrepôts neuf/restructuré	: 47/55
Autres entrepôts seconde main	: 27/60
Bâtiments d'activités neuf/restructuré	: 69/80
Bâtiments d'activités seconde main	: 32/61
Locaux PME/PMI neuf/restructuré	: 57/78
Locaux PME/PMI seconde main	: 28/69

Le niveau de l'offre au 1^{er} semestre 2012 - 285 780 m²

Répartition de l'offre par type de produits



Un stock qui progresse (+ 19 000 m²) par rapport à la fin de l'année 2011 sous l'effet de la libération importante de m² qui ne correspondent plus aux normes et à la rationalisation des surfaces. L'offre neuve demeure faible et révèle la difficulté de trouver du foncier pour développer ce type d'actifs.