



Sunnvest

Le Marché des Locaux d'Activités/Entrepôts Bilan 2010

notre nouveau site internet
www.bordeaux-immobilier.org

Objet de l'atelier et sources

L'OIB et l'a-urba réalisent une enquête auprès des commercialisateurs en immobilier d'entreprise sur le parc de locaux d'activités/entrepôts 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 en fonction de la nature des locaux 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.

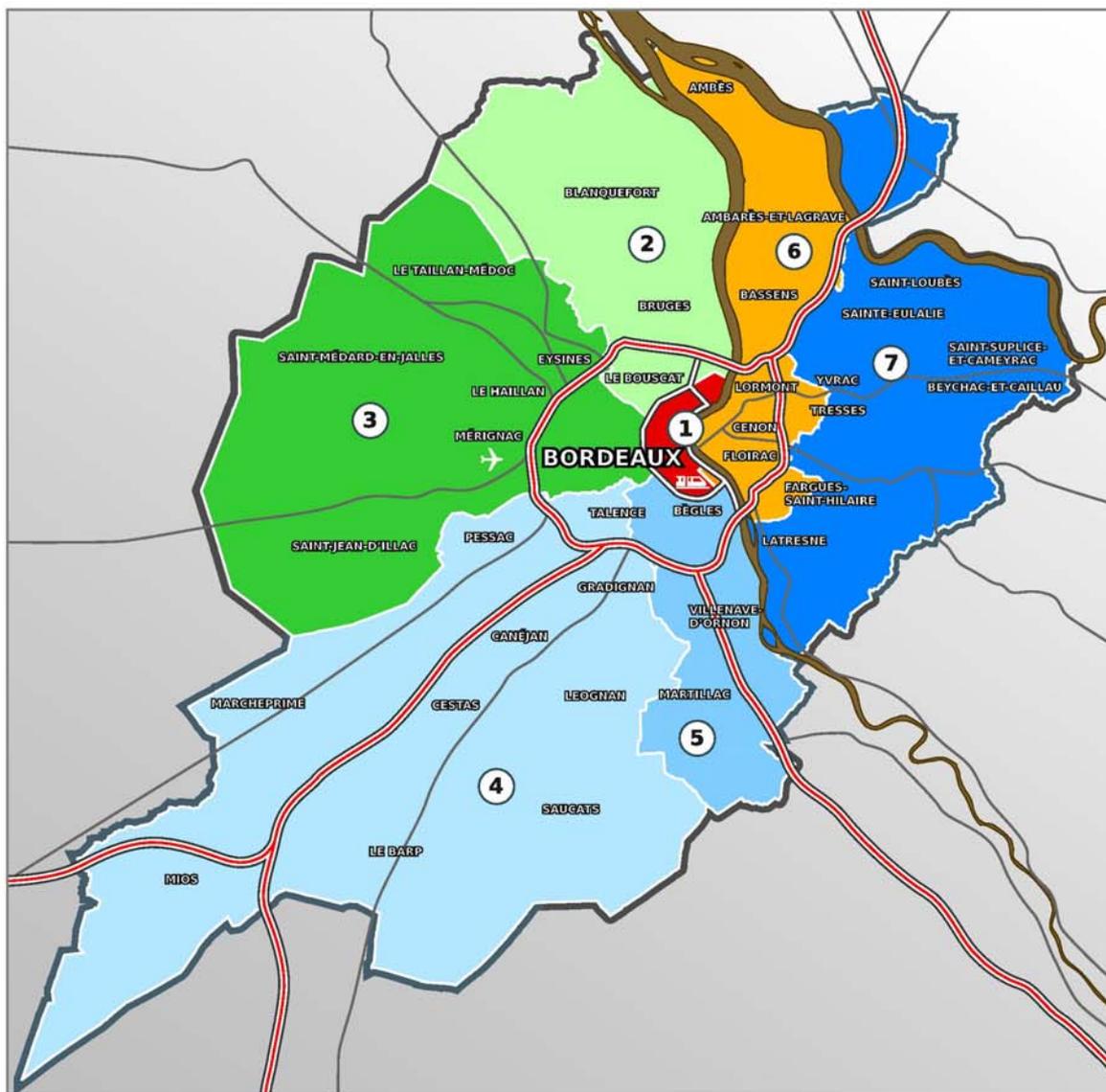
Sources

***Enquête auprès des commercialisateurs** et des promoteurs constructeurs membres de l'OIB (ACTIV', BNP PARIBAS REAL ESTATE, CB RICHARD ELLIS, COLLIERS TOURNY MEYER, DTZ, ENTREPOT ONLINE (EOL), FONCIA ENTREPRISE, GEMOFIS,)

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 un territoire qui dépasse les limites strictes de l'agglomération bordelaise et se subdivise en 7 secteurs.



Secteur 1
Bordeaux

Secteur 2
Nord [Le Lac, Bruges,
Blanquefort]

Secteur 3
Ouest [Mérignac]

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

Secteur 5
Sud
[Villeneuve-d'Ornon]

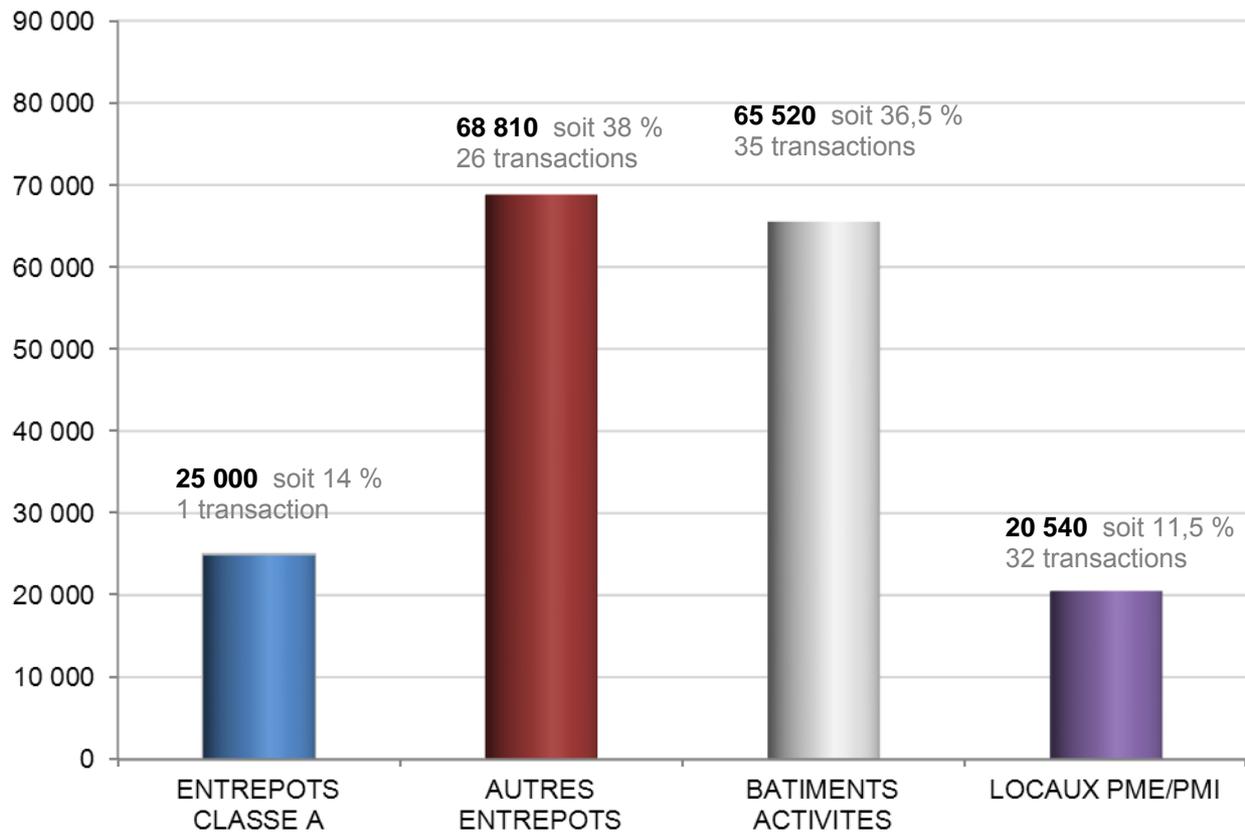
Secteur 6
Rive droite CUB
[Bassens, Ambès,
Ambarès-et-Lagrave]

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

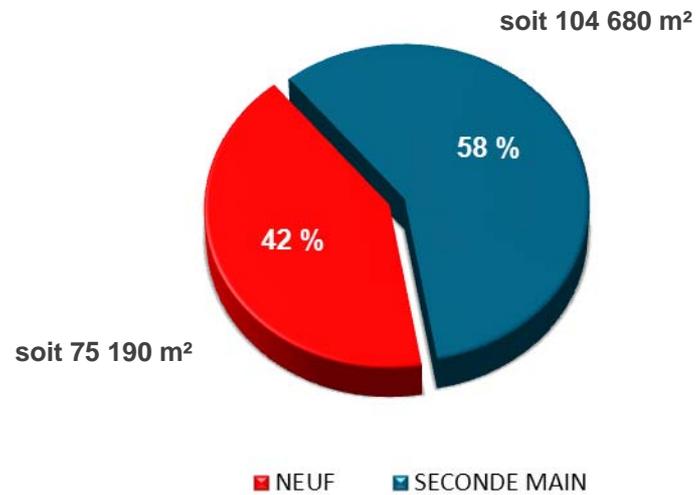
Analyse des transactions pour l'année 2010

Un volume de 179 870 m² pour 94 transactions

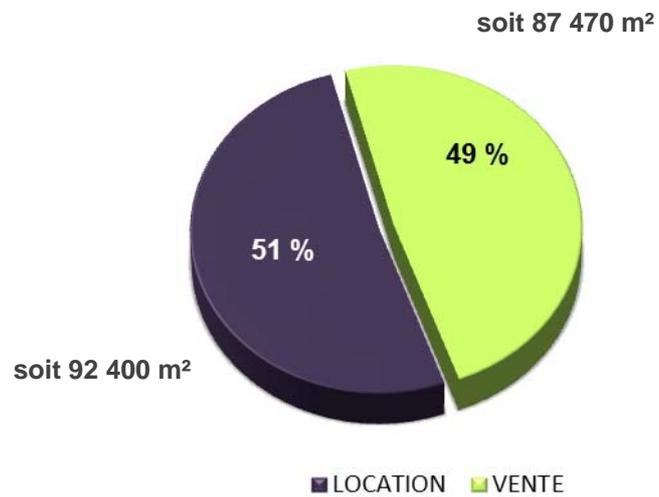
1. Répartition des transactions par type de produits



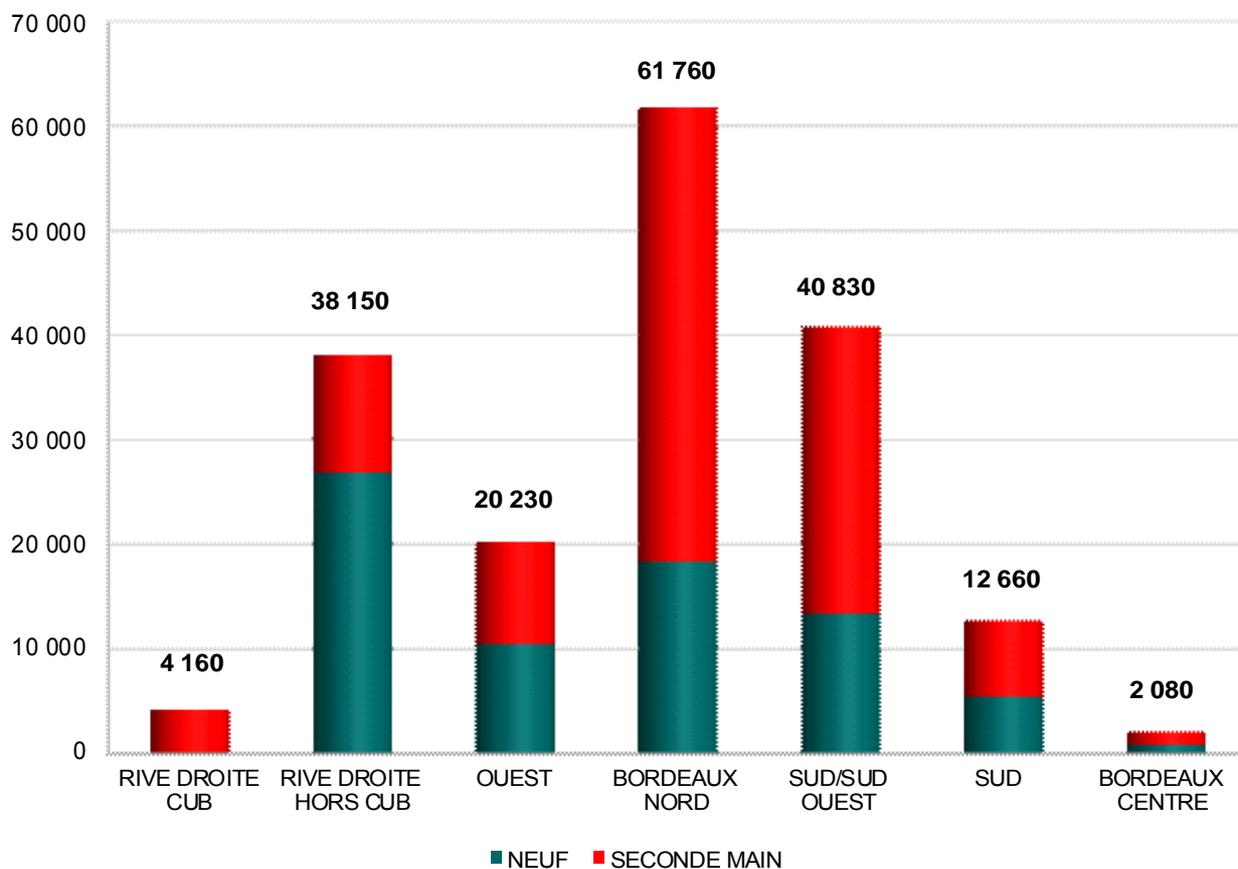
2. Répartition des transactions neuf/seconde main



3. Répartition des transactions vente/location

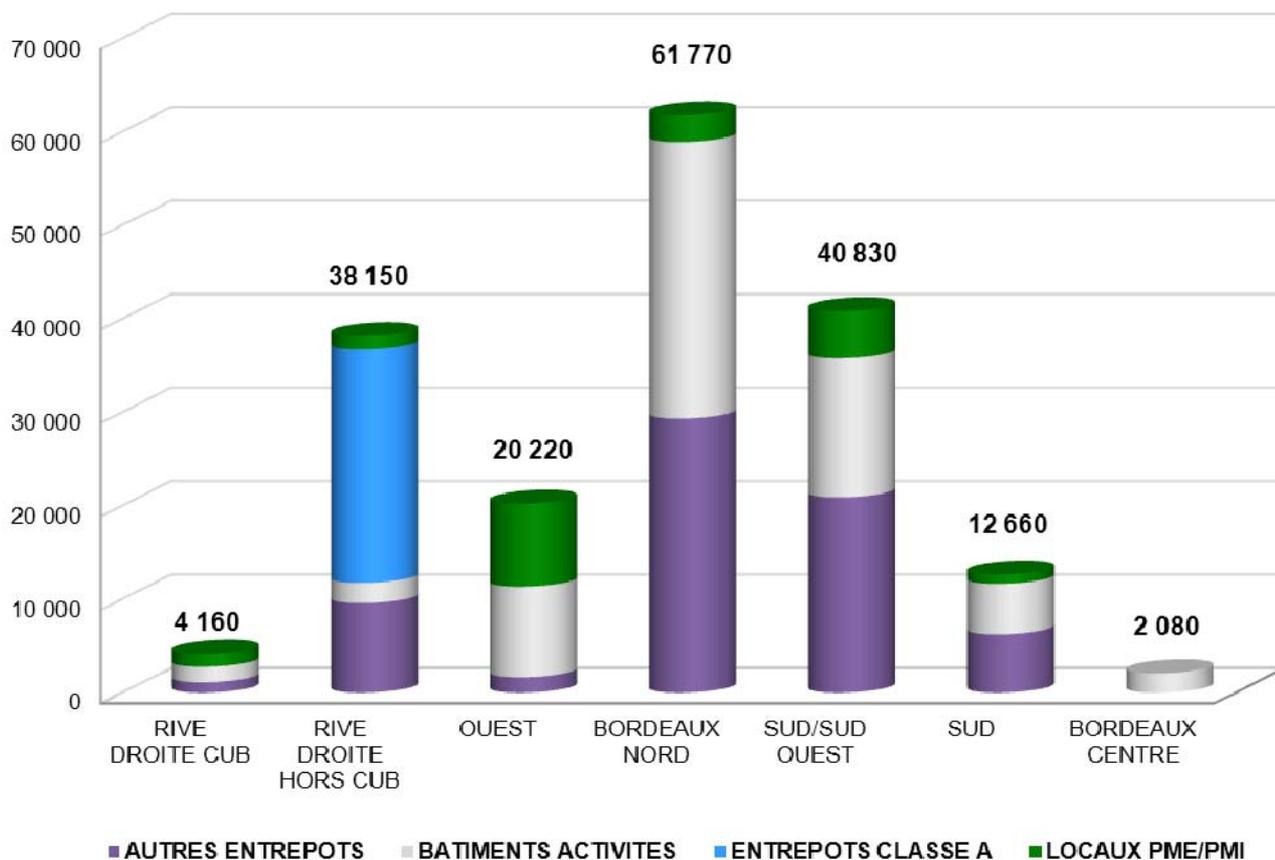


4. Répartition des transactions Neuf/restructuré et Seconde Main par secteurs géographiques



	Neuf	Seconde main	TOTAL
Rive Droite CUB	0	4 160	4 160
Rive Droite Hors CUB	26 870	11 280	38 150
Ouest	10 450	9 780	20 230
Bordeaux nord	18 330	43 430	61 760
Sud-Sud/Ouest	13 340	27 490	40 830
Sud	5 410	7 250	12 660
Bordeaux centre	800	1 280	2 080
TOTAL	75 200	104 670	179 870

5. Répartition des transactions par type de produits



	Autres Entrepôts	Bâtiments d'Activités	Entrepôts Classe A	Locaux PME/PMI	TOTAL
Rive Droite CUB	1 110	1 670		1 380	4 160
Rive Droite Hors CUB	9 580	2 180	25 000	1 390	38 150
Ouest	1 650	9 700		8 870	20 220
Bordeaux nord	29 320	29 610		2 840	61 770
Sud-Sud/Ouest	20 900	14 870		5 060	40 830
Sud	6 250	5 410		1 000	12 660
Bordeaux centre		2 080			2 080
TOTAL	68 810	65 520	25 000	20 540	179 870

6. Moyenne des transactions par type de produits

Autres entrepôts	= 2 650 m ²
Bâtiments d'activités	= 1 870 m ²
Locaux PME/PMI	= 641 m ²

Rappel 2009

Autres entrepôts	= 2 440 m ²
Bâtiments d'activités	= 770 m ²
Locaux PME/PMI	= 521 m ²
Classe A	= 6 270 m ²

7. Les valeurs locatives

	Valeur locative – fourchette moyenne (€/HT/HC/an – bureaux compris)
Entrepôts Classe A	43
Autres Entrepôts (neuf/restructuré)	47/52
Autres Entrepôts (seconde main)	35/47
Bâtiments d'activités (neuf/restructuré)	60/78
Bâtiments d'activités (seconde main)	38/47
Locaux PME/PMI (neuf/restructuré)	57/75
Locaux PME/PMI (seconde main)	45/69

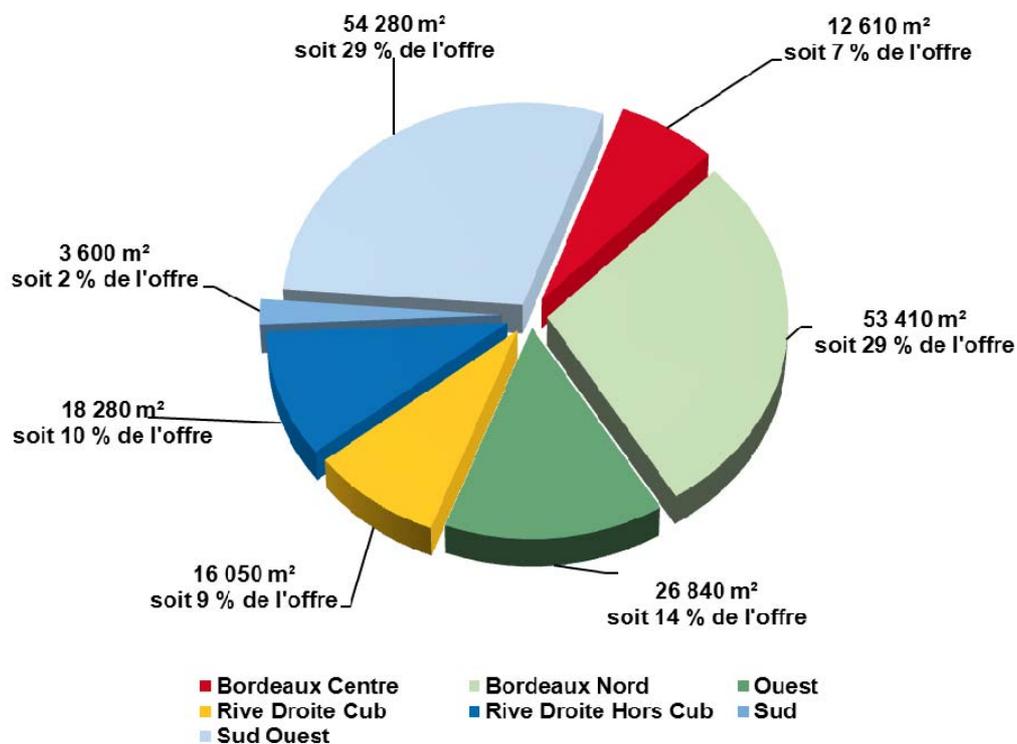
	Valeur vénale – fourchette moyenne (€/HT/HC/an – bureaux compris)
Entrepôts Classe A	Pas de référence
Autres Entrepôts (neuf/restructuré)	Pas de référence
Autres Entrepôts (seconde main)	350/500
Bâtiments d'activités (neuf/restructuré)	Pas de référence
Bâtiments d'activités (seconde main)	300/600
Locaux PME/PMI (neuf/restructuré)	Pas de référence
Locaux PME/PMI (seconde main)	650/800

8. Les transactions significatives de l'année 2010

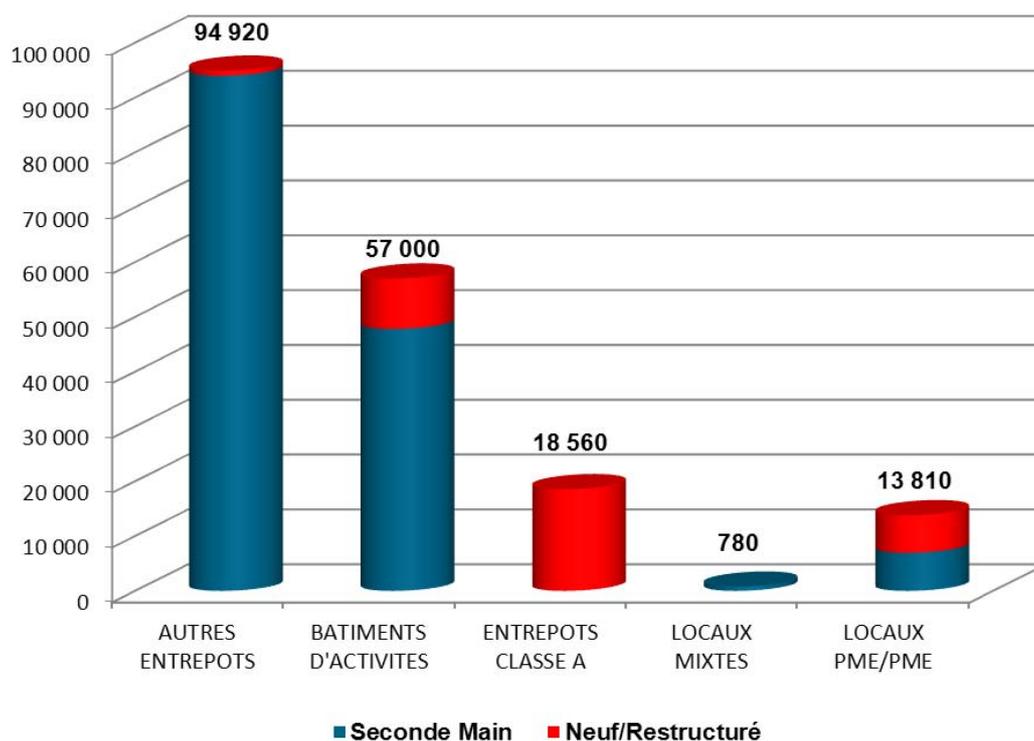
Veralec - 25 000 m² – Beychac et Caillau
SCASO – 13 000 m² – Pessac
Société Destination Café – 10 200 m² – Bordeaux Nord
Eads Astrium – 8 000 m² – Blanquefort
So Bail – 5 600 m² – Cestas
Aximum – 5 413 m² – Villenave d'Ornon
Catherineau – 5 000 m² – Saint-Médard-en-Jalles

Stock d'Offre disponible à 1 an (au 31/12/2010) – 185 070 m²

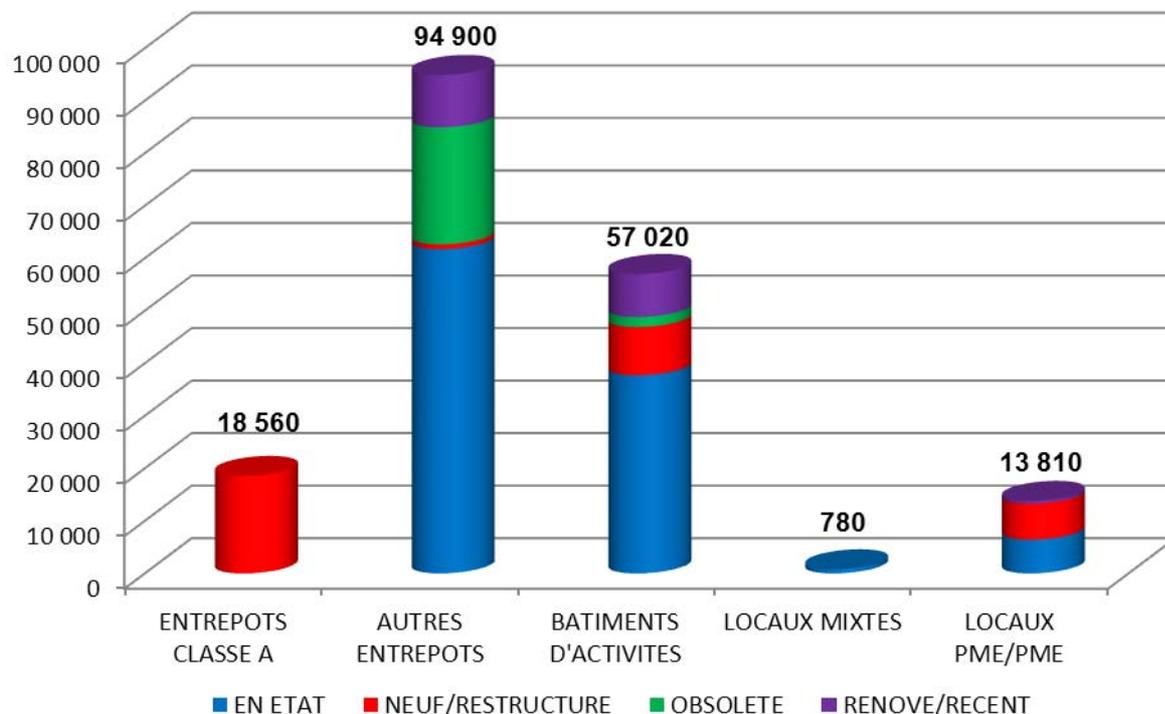
1. Répartition de l'offre par secteur géographique



2. Répartition de l'offre par produits



3. Répartition de l'offre par typologie de produits



	En état	Neuf/ restructuré	Obsolète	Rénové/ Récent	TOTAL
ENTREPOTS CLASSE A		18 560			18 560
AUTRES ENTREPOTS	61 730	930	22 270	9 970	94 900
BATIMENTS D'ACTIVITES	37 720	9 200	1 900	8 200	57 020
LOCAUX MIXTES	780				780
LOCAUX PME/PME	6 430	6 860		520	13 810
TOTAL	106 660	35 550	24 170	18 690	185 070

Le marché des locaux d'activités/entrepôts en 2010

Avec près de 180 000 m² de transactions, le marché des locaux d'activités et entrepôts connaît en 2010 une croissance significative de plus de 60 000 m². Ces bons résultats sont essentiellement portés par les niveaux atteints de demandes placées sur les produits bâtiments d'activités et locaux PME/PMI. Cette caractéristique de l'année s'explique par une reprise de la production industrielle. Le marché des entrepôts quant à lui reste stable après plusieurs années exceptionnelles.

Les transactions dans le neuf sont en augmentation par l'effet de construction « clés en main » ou de comptes propres. La baisse des taux d'intérêts accroît fortement la volonté des chefs d'entreprise de devenir propriétaire car la moitié des transactions se sont réalisées à la vente.

Les secteurs traditionnels de Bordeaux nord et du sud-ouest de l'agglomération retrouvent leur place dans le marché et représentent 57 % des transactions en volume.

Les valeurs locatives des entrepôts sont en légère baisse, contrairement aux bâtiments d'activités et locaux PME/PMI qui connaissent une hausse.

L'offre à 1 an représente 185 070 m², en baisse significative par rapport à 2009 (- 90 000 m²). La hausse des transactions et une faible construction en sont les éléments d'explication.

Les entrepôts représentent 113 460 m² soit 61 % du stock, marquant la vocation logistique régionale de l'agglomération.

Les 2 secteurs les plus offreurs sont Bordeaux nord et sud/sud-ouest représentant 58 % du stock, ce qui paraît cohérent par rapport au parc existant.

Les développements dans les secteurs de l'éco-construction, l'aéronautique, le laser et la biotechnologie sont de véritables moteurs pour la croissance industrielle.

Résumé des tendances observées en 2010

- Une augmentation des transactions en nombre et en volume comparativement aux années références de 2008 et 2009.
- Une configuration du marché plus favorable au développement de petites unités de production.
- Une confirmation de la vocation d'entreposage de l'agglomération par un maintien du niveau de transactions sur ces produits.
- Un marché encore majoritairement orienté vers les produits de seconde main avec une répartition quasi 50/50 sur le rapport vente/location, témoin d'une logique de patrimonialisation des entrepreneurs.
- Les secteurs traditionnels de Bordeaux nord, sud et ouest de l'agglomération retrouvent leur place et représentent 57 % des transactions en volume.
- Des valeurs locatives en légère baisse sur les produits entrepôts et en hausse sur les produits bâtiments d'activités et locaux PME/PMI.
- Une offre qui enregistre une baisse significative (-90 000 m² par rapport à 2009) conséquence de transactions à la hausse et d'un marché moins offreur.

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.

Indicateurs spécifiques aux locaux d'activités et entrepôts

Typologie des produits immobiliers

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

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.

En l'état :

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.