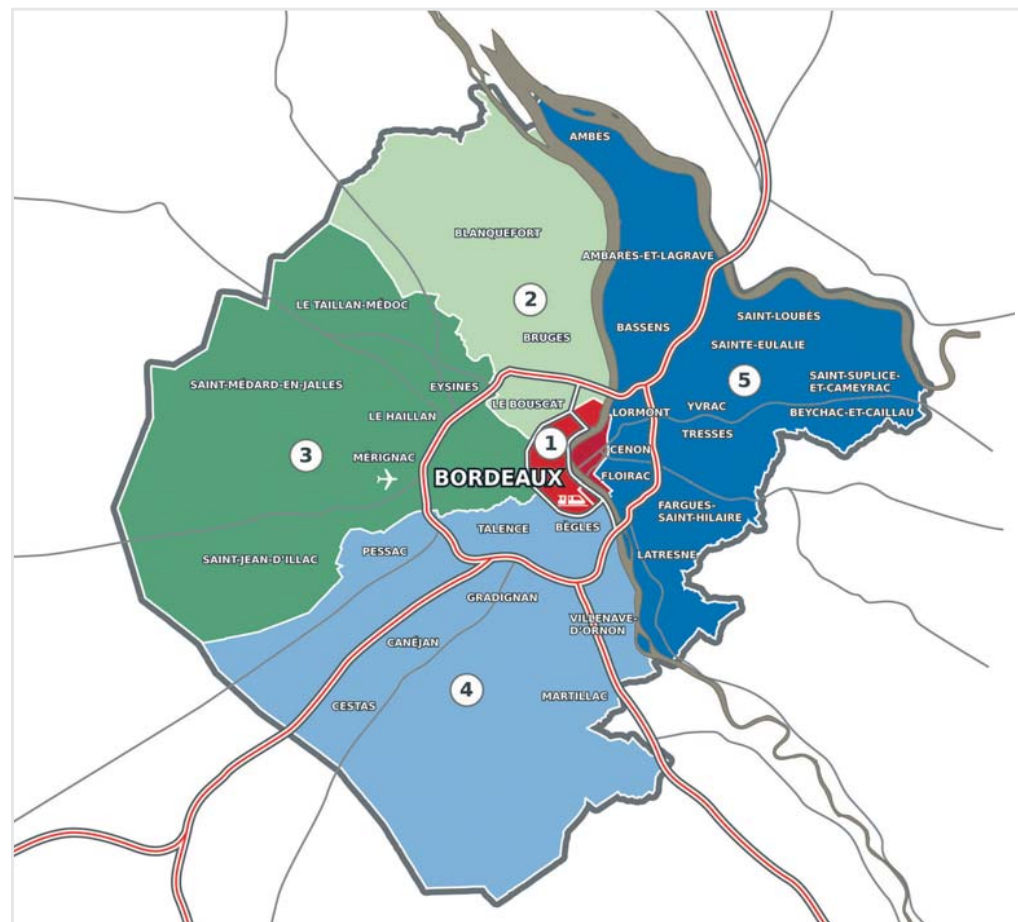


| LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION |



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...]

la lettre de l' **oib** ordeaux métropole

de l' Observatoire de l'immobilier

Le marché des bureaux

1^{er} semestre 2011

ÉDITORIAL

Avec un volume placé de près de **40 000 m² au premier semestre**, l'année 2011 ouvre de belles perspectives pour le marché de bureaux.

Les valeurs continuent leur progression et favorisent un processus de rattrapage des niveaux enregistrés dans d'autres agglomérations.

Le stock augmente sous l'effet de la libération de nombreux m² en seconde main et la livraison d'immeubles au printemps 2011. Les effets conjugués d'un bon niveau de transactions et de l'élévation des prix devraient pouvoir en garantir l'absorption à moyen terme.

Le dynamisme du marché bordelais à pour piliers les secteurs de Bordeaux, toujours incontournable, et de Mérignac qui a retrouvé un fort attrait pour les utilisateurs.

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.

Les analyses sont discutées au sein des ateliers, lieux 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

Simon DE MARCHI	ALTAE
Eric GUILLEMIN	DTZ

Membres de l'atelier

Valéry CARRON	BNP PARIBAS REAL ESTATE
Benoît CHAUSI	VILLE DE BORDEAUX
Alexandre CIEUX	CB Richard ELLIS
Patrice DUPOUY	COLLIERS TOURNY MEYER
Eric GROISILLIER	GEMOFIS
Nathalie LE BOLCH	BNP PARIBAS REAL ESTATE
Thomas POUYANNE	ACTIV'
Jacqueline ROLIE-NOVELLI	FONCIA ENTREPRISE
Guillaume THERIEZ	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. 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.

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.

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.

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.

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).

Autres

Autorisation d'exploiter :

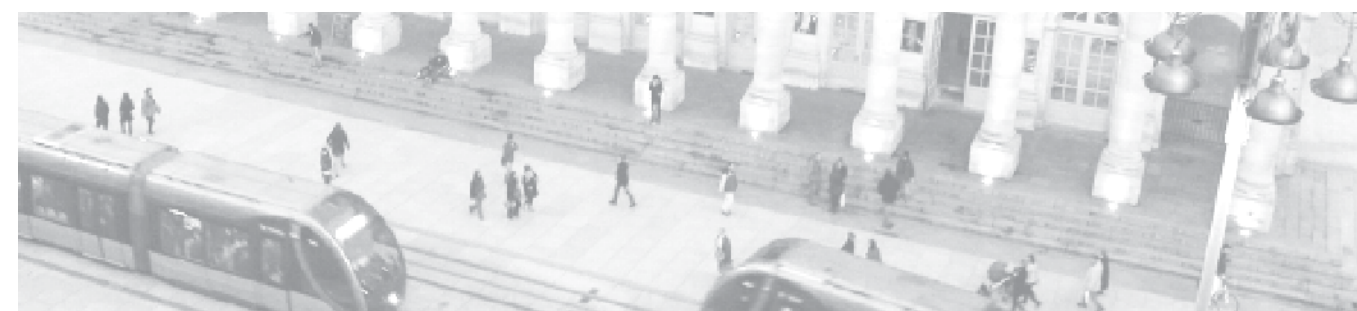
Relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Sont soumises à autorisation les installations qui présentent des risques ou des nuisances potentielles. Le classement des installations établit des seuils qui tiennent compte de leurs dimensions, des produits utilisés 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.



Architecte - ARTOTEC | Le Signal

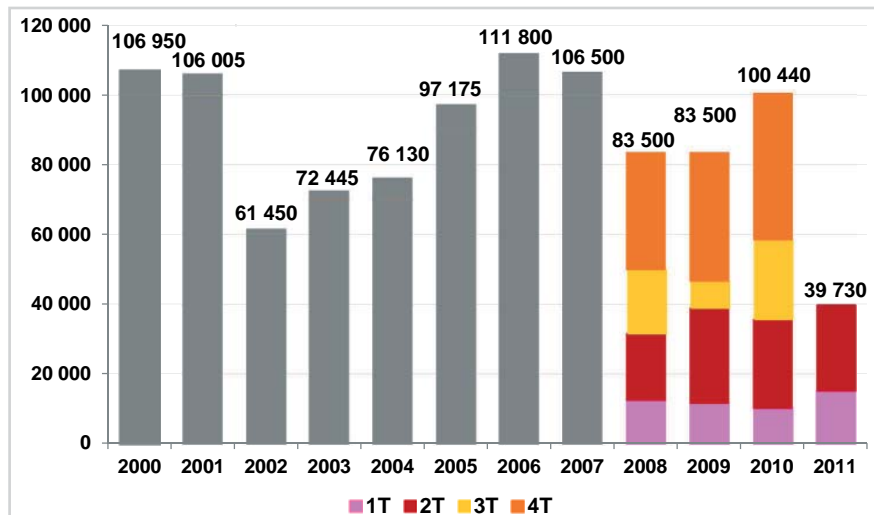


Architecte - Christian DEVILLERS & Associés | Ginko 1



Un volume de transactions de 39 730 m² au 1^{er} semestre 2011 : 107 transactions

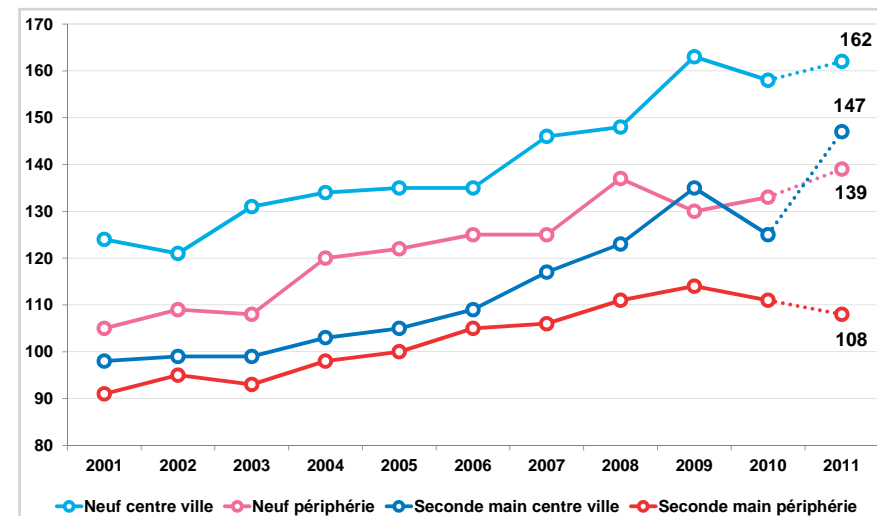
Évolution des transactions depuis 2000



Un niveau de transactions comparables aux 3 dernières années, indicateur d'un marché régulé.

Une structure de marché qui se maintient avec un 2^e trimestre particulièrement dynamique.

Évolution des valeurs locatives depuis 2000

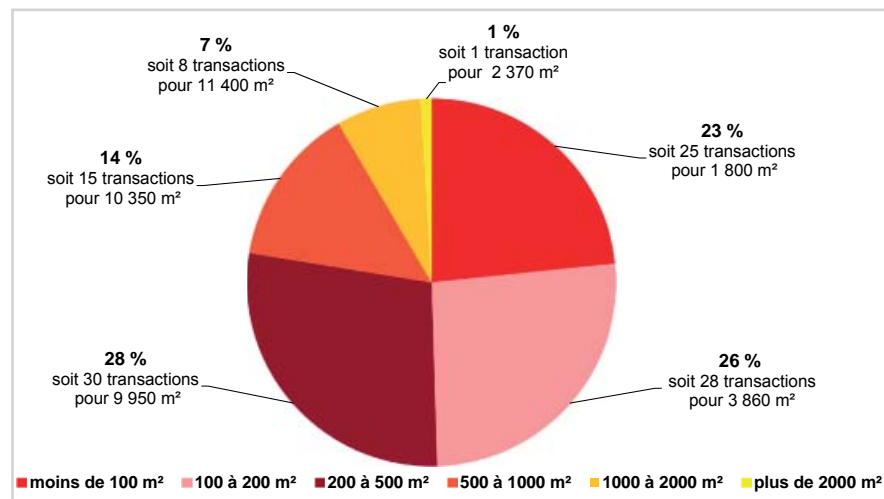


[Au 1^{er} semestre 2011]
Valeurs locatives €/HT/HC/m²/an

Bordeaux Nord	
Neuf	130 €
Seconde main	110 €
Ouest	
Neuf	141 €
Seconde main	108 €
Rive droite	
Neuf	135 €
Seconde main	125 €
Sud-Ouest	
Neuf	129 €
Seconde main	106 €

Des prix qui évoluent à la hausse sur l'ensemble des segments à l'exception du seconde main de périphérie

Répartition des transactions par tranche de surfaces

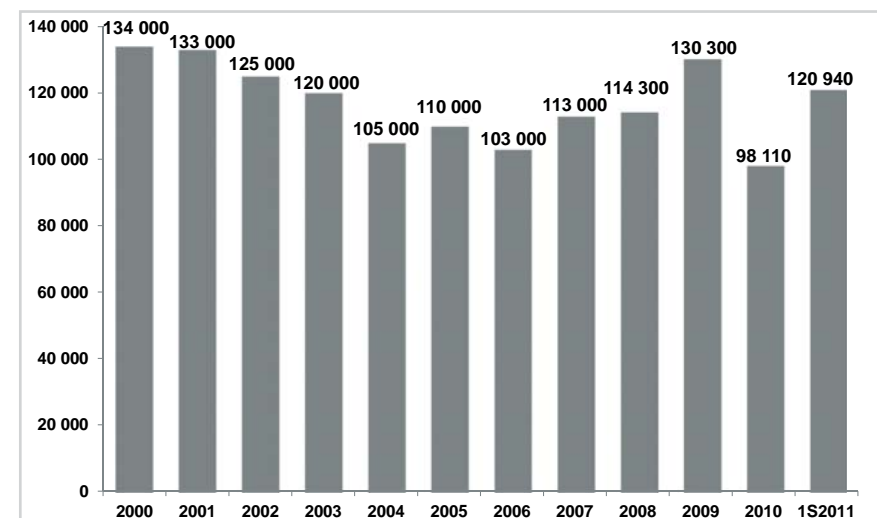


Le marché bordelais demeure un marché de petites et moyennes surfaces. La moyenne des transactions se situe à 374 m² pour une médiane à 200 m².

On note une augmentation du volume de transactions supérieur à 500 m² par rapport à l'année 2010.

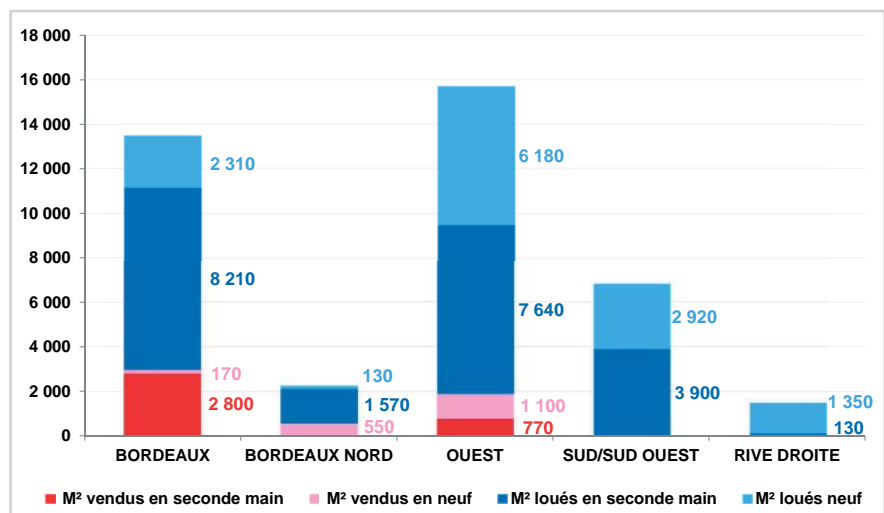
Le niveau de l'offre fin semestre 2011

Évolution de l'offre depuis 2000



À la fin du semestre, l'offre se situe à 120 940 m² contre 98 110 m² à la fin de l'année 2010.

Répartition des transactions par secteurs géographiques

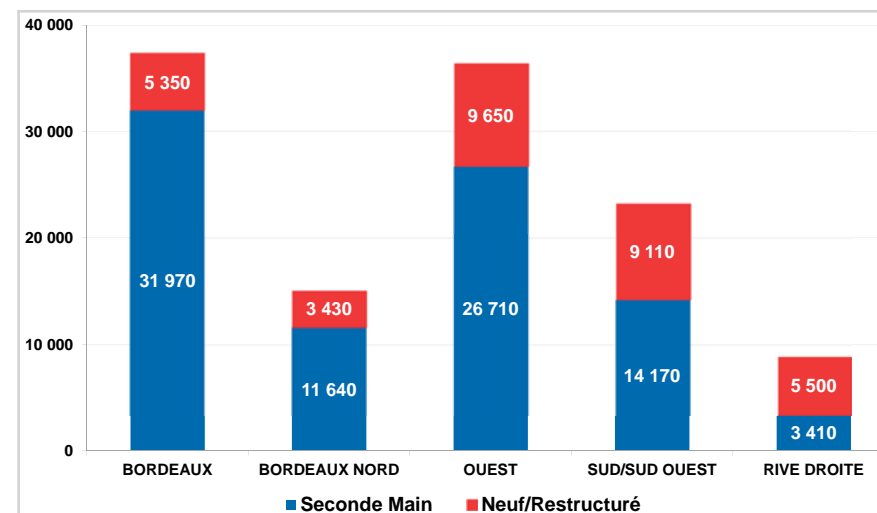


Ce semestre confirme l'attractivité des secteurs Ouest et Bordeaux centre et ont porté à 37 % sur des produits neufs (à noter que l'offre neuve livrée à Mérignac en 2009 s'écoule).

À l'inverse le secteur Bordeaux Nord s'affiche en recul par rapport aux années précédentes. La qualité des opérations livrées ZAC du Tasta à Bruges avait permis un renouvellement de l'offre qui désormais se compose essentiellement de seconde main à requalifier.

Enfin, ce semestre est marquée par la forte représentation des locations, la part des ventes se situant en dessous de 15 %.

Répartition de l'offre par secteurs géographiques



Un stock qui progresse, de nombreux m² de bureaux se libérant dans le seconde main. 70 % des produits sont classés en seconde main.