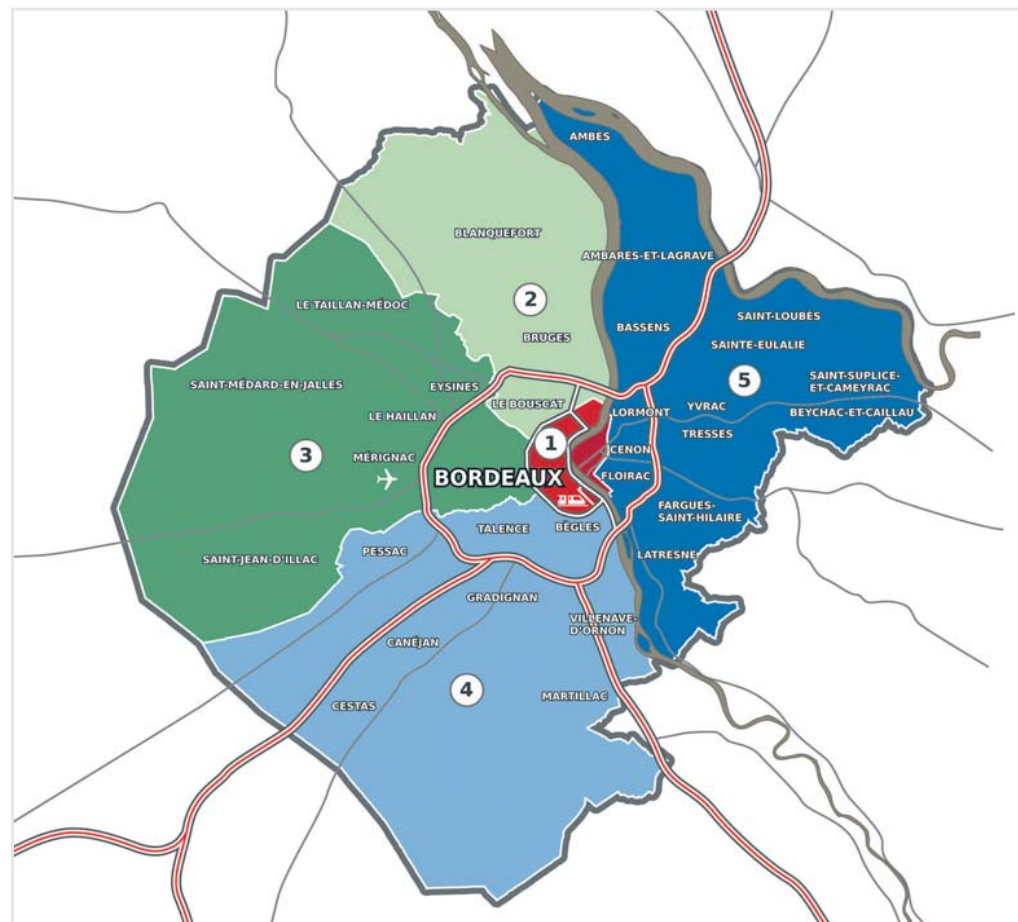


## | LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION |



**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'oi**b**ordeaux métropole

## de l'Observatoire de l'immobilier

### Le marché des bureaux

Année 2011

#### ÉDITORIAL

L'année 2011 est terminée. L'heure est au bilan. Au total cette année, l'observatoire enregistre un niveau de transactions d'un peu plus de 85 000 m<sup>2</sup> pour une offre estimée à 132 000 m<sup>2</sup>. Des volumes qui font de l'année 2011 une année conforme aux attentes des professionnels et qui maintiennent l'agglomération bordelaise au rang des métropoles attractives. 2011 a été l'année de Bordeaux et Mérignac. Ces secteurs historiques recensent toujours le nombre le plus élevé d'offres et de transactions. L'image d'ensemble est celle d'un marché régulé qui témoigne d'une action coordonnée et concertée de l'ensemble d'une profession et de ses interlocuteurs institutionnels.

Fait marquant de l'année, la nette progression des valeurs, en particulier sur les produits neufs du centre et de la périphérie. Bordeaux franchit un palier. Portée par des projets ambitieux et structurés, la métropole se fixe un cap pour atteindre ses objectifs - Bordeaux 2030, métropole millionnaire.

Si 2012 et 2013 se dessinent comme des années transitoires en terme d'évolution de l'offre, le regard nouveau porté sur l'agglomération n'empêche pas les utilisateurs de scruter et d'investir son marché. D'autant que les opportunités sont belles, notamment sur les secteurs Bordeaux Nord, Sud-ouest et Rive-droite. D'autres sont à créer, notamment en réinvestissant l'offre de « troisième main » vocable validé par une profession soucieuse de qualifier son parc.

Si les indicateurs sont à l'orange au niveau national, gageons sur l'élan local dans l'accomplissement de nos aspirations.

#### L'ATELIER SOURCES & ANIMATION

Sources : Enquête réalisée avec le concours des cabinets BNP PARIBAS Real Estate, CB Richard Ellis, Colliers Tourny Meyer, DTZ, Foncia Entreprise, Gemofis, Arthur Loyd et Adevim & Agence Vacher, Activ'.

**Responsable animation**  
Cécile RASSELET A'URBA

**Responsables de l'atelier**  
Simon DE MARCHI ALTAE  
Eric GUILLEMIN DTZ

**Membres de l'atelier**  
Jean-Raymond BUNEL  
Valery CARRON  
Benoît CHAUSI  
Alexandre CIEUX  
Patrice DUPOUY  
Eric GROISILLIER  
Nathalie LE BOLCH  
Thomas POUYANNE  
Jacqueline ROLIE-NOVELLI  
Guillaume THERIEZ  
ARTHUR LOYD  
BNP PARIBAS REAL ESTATE  
VILLE DE BORDEAUX  
CB RICHARD ELLIS  
COLLIERS TOURNY MEYER  
GEMOFIS  
BNP PARIBAS REAL ESTATE  
ACTIV'  
FONCIA ENTREPRISE  
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 préalable 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...)

**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).

**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 m<sup>3</sup> doivent bénéficier au minimum d'une autorisation 1510.



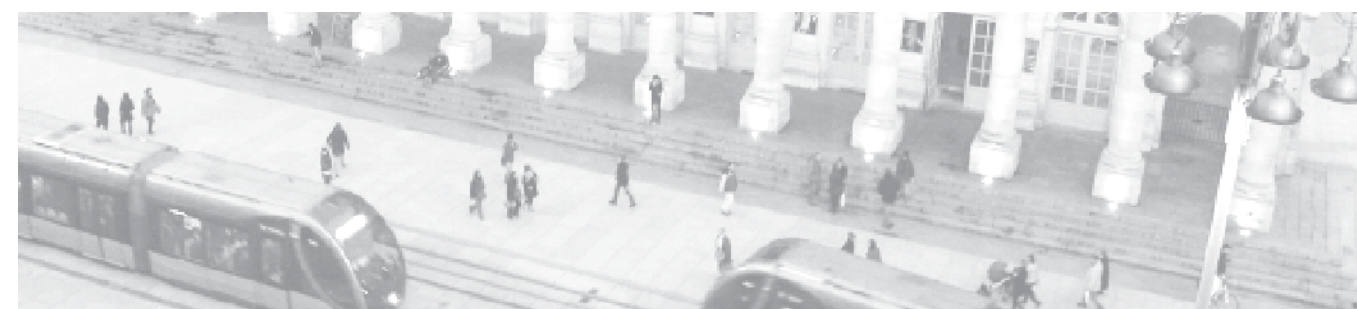
Architecte - C. DE PORTZEMPARC | Les Bassins à Flot îlot B 0



Architecte - ANMA | N2 Office



Architecte - ARTOTEC | Le Signal



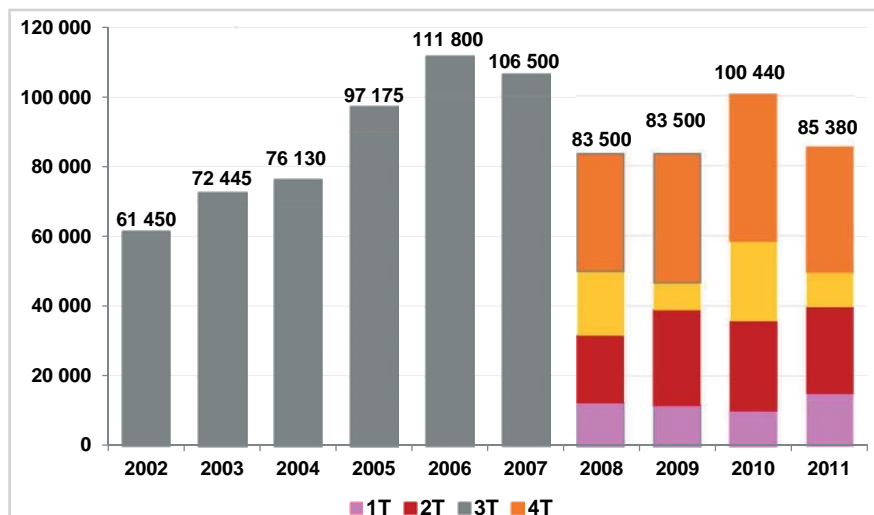
**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

Observatoire de l'Immobilier Bordeaux métropole  
Hangar G2 - BP 71 - 33041 Bordeaux Cedex  
Tél : 05.56.99.89.02 - contact : m-garcia@aurba.org/c-rasselet@aurba.org  
Site internet : [www.bordeaux-immobilier.org](http://www.bordeaux-immobilier.org)

**oi**entreprise  
Observatoire de l'Immobilier  
Bordeaux Métropole

# Un volume de transactions de 85 380 m<sup>2</sup> en 2011 : 203 transactions

## Évolution des transactions depuis 2000

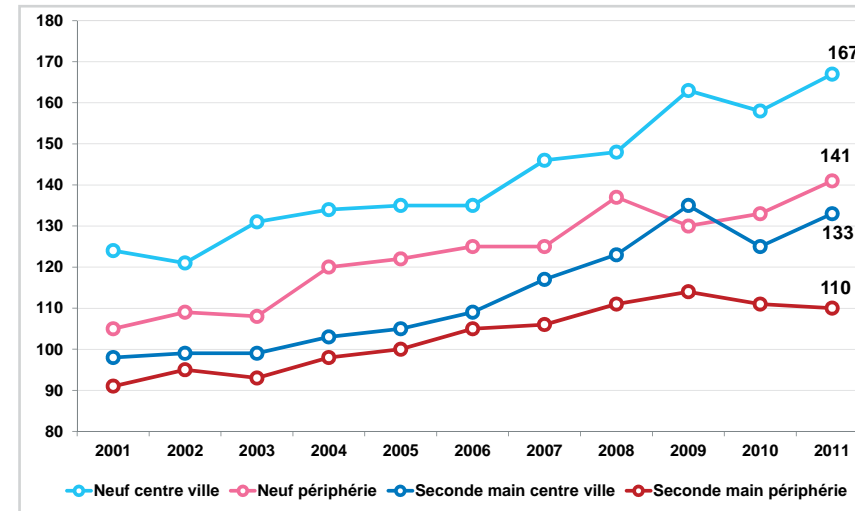


Un niveau de transactions satisfaisant au regard du contexte économique.

Une structure de marché résistante portée par un dernier trimestre dynamique.

Le volume 2011 correspond à la moyenne enregistrée en terme de transactions ces 10 dernières années.

## Évolution des valeurs locatives €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an depuis 2000

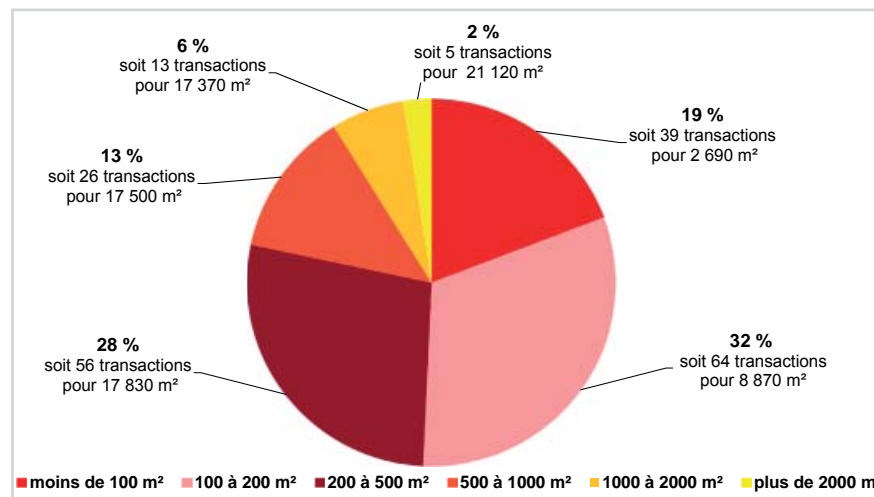


**Au 4<sup>e</sup> trimestre 2011**  
Moyenne des valeurs locatives €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

### Détails par secteurs :

<b>Bordeaux</b>	
Neuf	167 €
Seconde main	133 €
<b>Bordeaux Nord</b>	
Neuf	145 €
Seconde main	102 €
<b>Ouest</b>	
Neuf	142 €
Seconde main	110 €
<b>Rive droite</b>	
Neuf	155 €
Seconde main	139 €
<b>Sud-Ouest</b>	
Neuf	128 €
Seconde main	107 €

## Répartition des transactions par tranche de surfaces en nombre



Moyenne : 421 m<sup>2</sup>

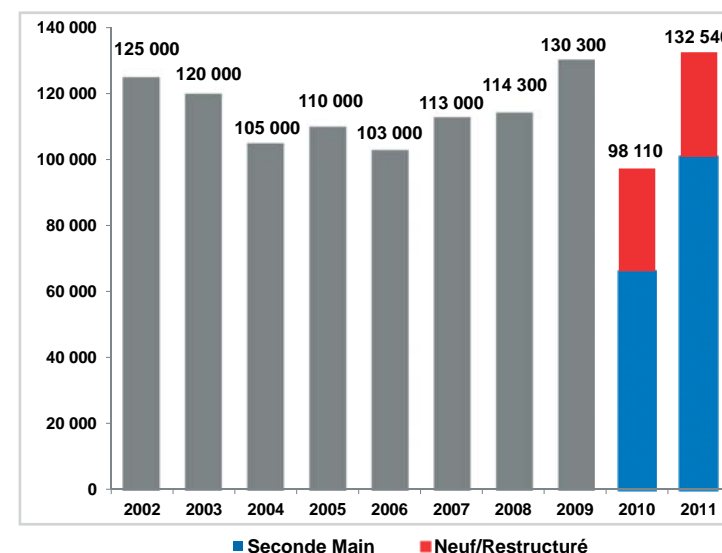
Médiane : 195 m<sup>2</sup>

Une médiane en léger repli par rapport à 2010.

Une structure générale de marché de moyennes surfaces caractéristique des marchés régionaux.

## Le niveau de l'offre au 31 décembre 2011

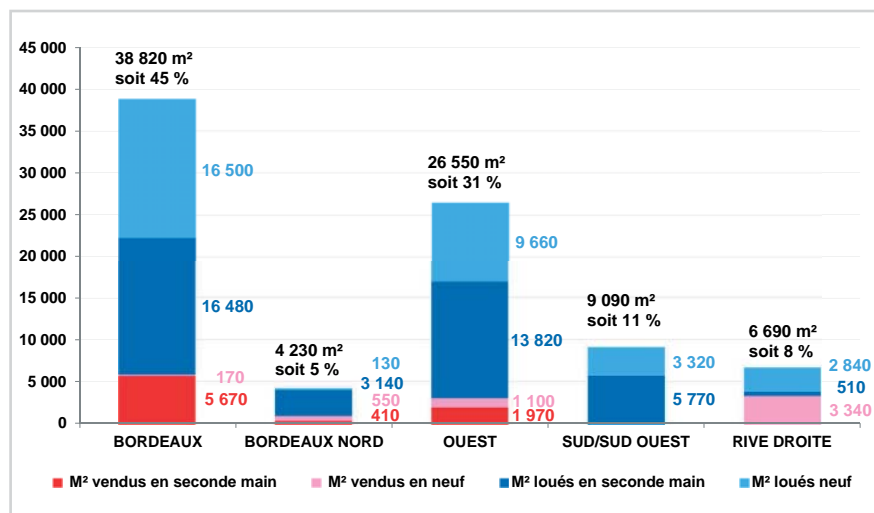
### Évolution de l'offre depuis 2000



le stock d'offre disponible fin 2011 progresse sous l'effet de libération de m<sup>2</sup> de bureaux de seconde main notamment sur les secteurs Bordeaux et Ouest.

Environ 30 % du stock de seconde main n'est plus aux normes ou ne correspond plus à la demande des entreprises. Ce stock de " troisième main " fera l'objet d'une étude particulière des professionnels afin de trouver des solutions.

## Répartition des transactions par secteurs géographiques



Une part du neuf significative, indicateur d'une demande qui s'oriente vers une offre de qualité.

Un marché locatif toujours prépondérant (84 % de location).

Des secteurs périphérie Ouest et Bordeaux centre particulièrement attractifs confirme la tendance 2010.

Un volume de transactions qui baisse de manière significative sur le secteur Bordeaux Nord par l'effet sous offre du marché en 2011.

Un marché rive droite qui se structure et doit s'affirmer en 2012.

## Répartition de l'offre par secteurs géographiques

