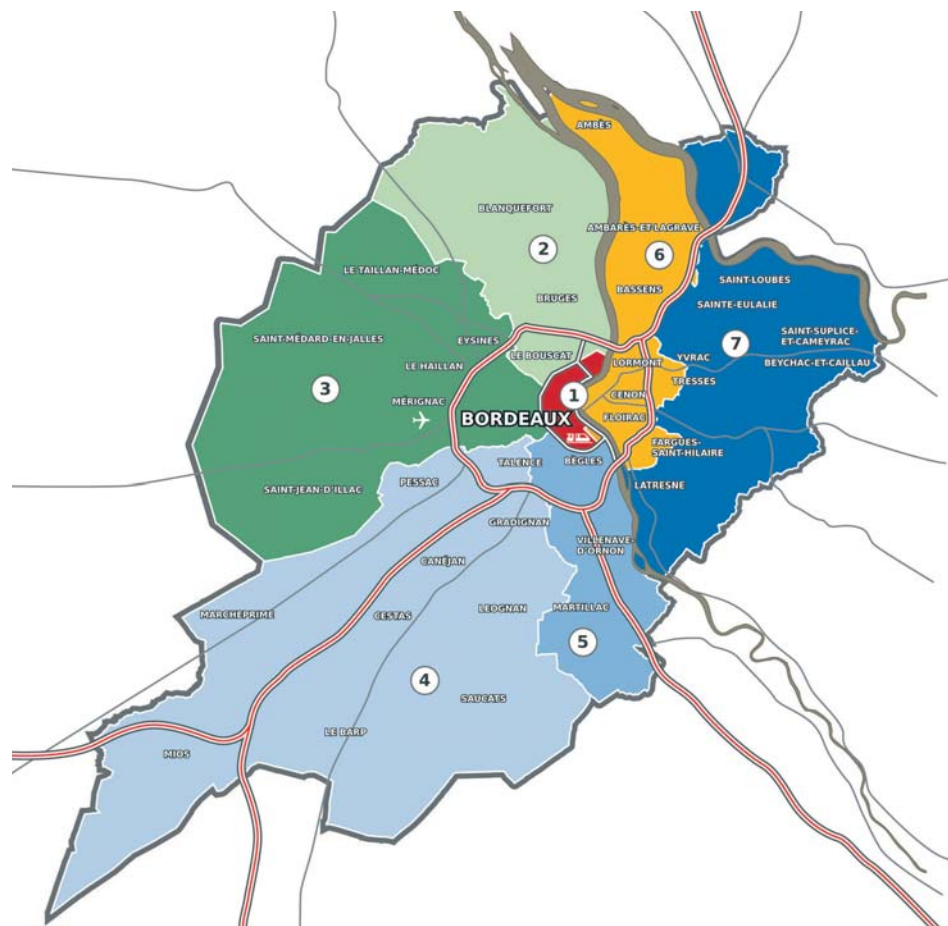


| LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION |



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...]

| 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.

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'oib

bordeaux métropole
de l'Observatoire de l'immobilier

Le marché des locaux d'activités/entrepôts

Année 2011

ÉDITORIAL

Quel bilan peut-on tirer en 2011 pour le marché des locaux d'activités et entrepôts à l'échelle de l'agglomération bordelaise ?

Avec un volume de 130 000 m² de transactions dont 60 % en entrepôts, Bordeaux confirme la dimension et la place de son marché. En effet, compte tenu de la dégradation de la situation économique dans le courant de l'été et de la conjoncture industrielle française, ce volume est globalement satisfaisant.

Les transactions se concentrent sur les territoires du Nord et de l'Ouest de l'agglomération, secteurs historiques pour le développement de ces produits immobiliers.

L'offre disponible à 1 an représente 256 000 m². Elle s'affiche sensiblement à la hausse (+71 000 m²) à part égale entre les entrepôts et les bâtiments d'activités. Une partie de ce stock nécessite une mise aux normes ou une restructuration.

Les perspectives de développement de la métropole notamment dans les secteurs des TIC et l'aéronautique devront permettre de créer une offre nouvelle. Autre sujet pour demain l'offre intra-urbaine et la gestion des espaces de stockage pour la logistique du dernier kilomètre.

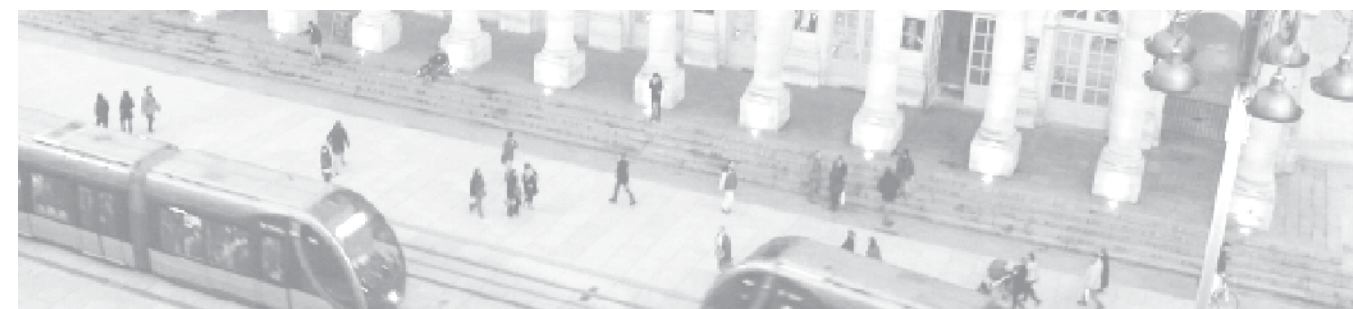
Ces chantiers sont à ouvrir en 2012, une année qui s'annonce contrastée. Retenons que le marché bordelais se comporte bien même en temps de crise. Les projets sont à l'œuvre. Deux facteurs qui suffisent à conserver l'optimisme pour les années à venir.



Architecte - ALAIN TRIAUD & LUC ARSENE HENRY JR | Atlantik Park

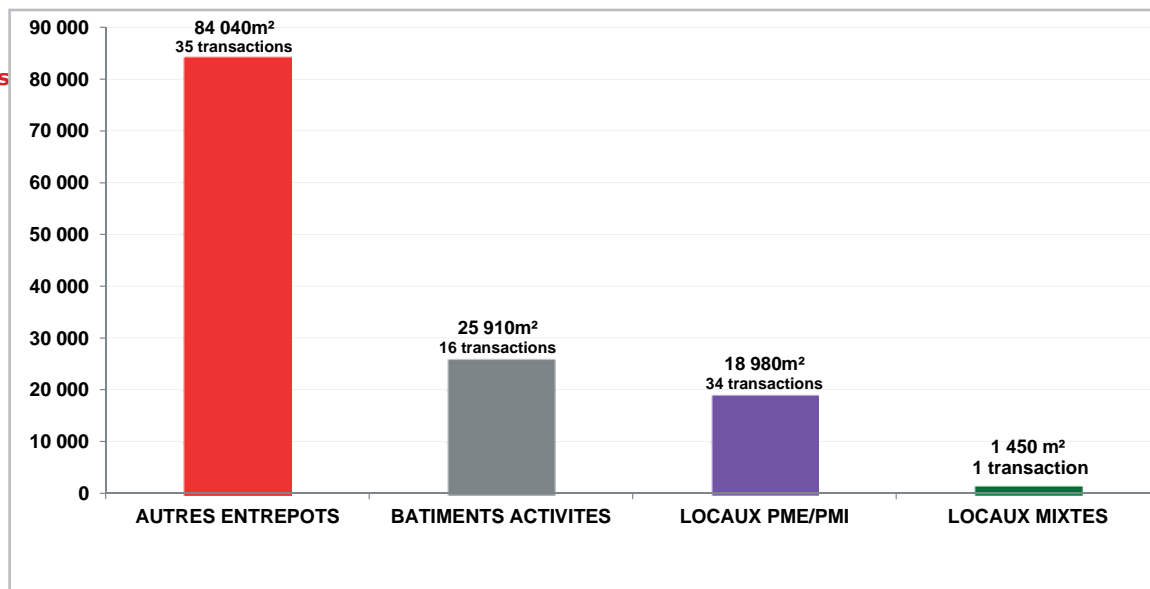


| Parcolog (Plateforme logistique)

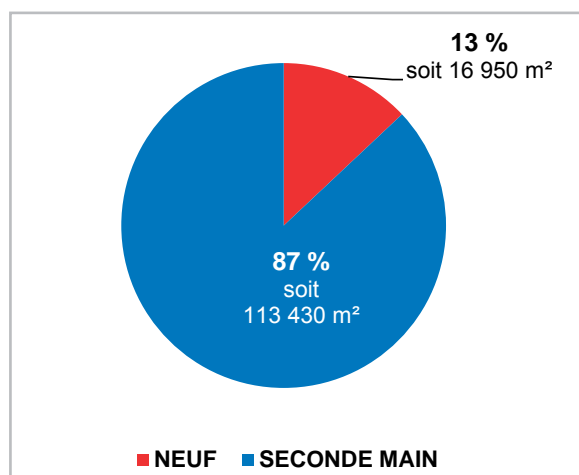


Un volume de transactions de 130 380 m² en 2011 : 86 transactions

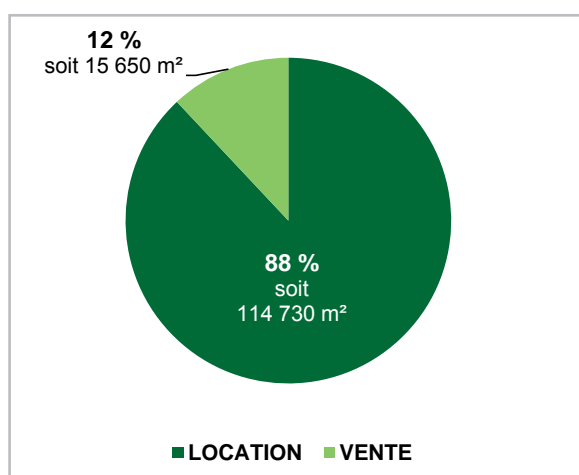
Répartition des transactions par type de produits



Répartition des transactions neuf/seconde main



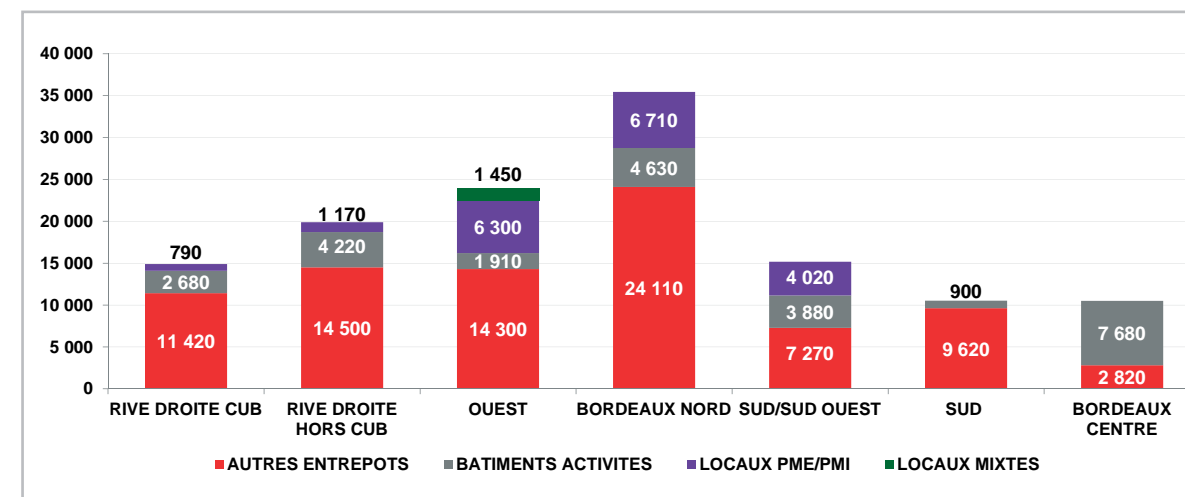
Répartition des transactions vente/location



Moyenne des transactions par type de produits

Autres entrepôts	: 2 401 m ²
Bâtiments d'activités	: 1 619 m ²
Locaux PME/PMI	: 558 m ²

Détail des transactions par secteur géographique

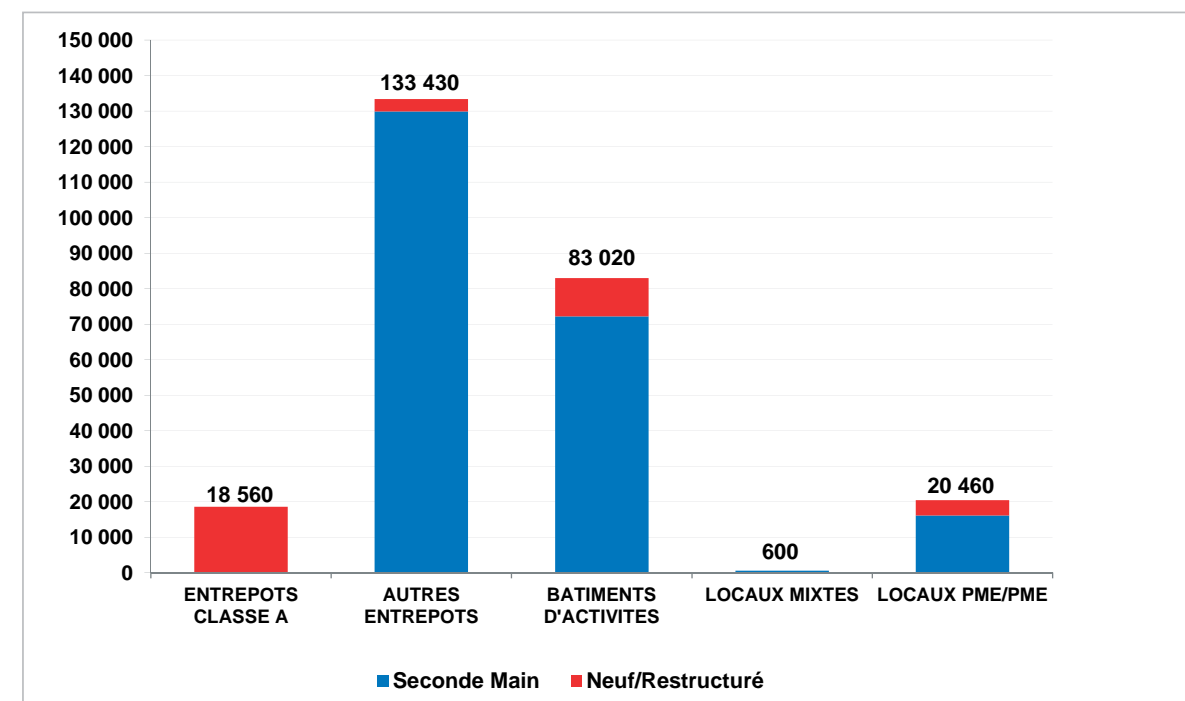


Les valeurs locatives €/HT/HC/m²/an

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 31 décembre 2011 - 256 070 m²

Répartition de l'offre par type de produits



TENDANCES 2011

2011 une baisse sensible des transactions (- 27 % par rapport à 2010) mais en légère progression par rapport à 2009 (116 200 m² en 2009)

Des transactions majoritaires en volume sur les produits entrepôts (64 %) prouvant la vocation logistique de l'agglomération. Des transactions majoritaires en nombre pour les bâtiments d'activités et locaux PME/PMI qui reprenne la 1^{er} place avec 60 % des transactions.

Un ralentissement des ventes par la contraction des crédits auprès des PME/PMI pour l'immobilier.

Un stock d'offre en augmentation (+ 71 000 m²) sous l'effet de la libération importante d'immeubles ne répondant plus aux normes ou la rationalisation des surfaces. Un offre neuve qui reste faible au regard du stock qui illustre la difficulté de trouver des terrains appropriés au développement d'opérations d'activités.

Les valeurs locatives se stabilisent et connaissent un accroissement de l'écart entre la valeur basse et haute à mettre en lien avec le caractère spéculatif de certains emplacements.