

Le marché des Bureaux et des locaux d'Activités / Entrepôts de l'agglomération bordelaise



Année immobilière **2015**



Sommaire

Mot du président 3

Carte «Le Territoire des Grands Projets» 4

Coups de projecteur sur les Grands Projets 6

BUREAUX

Le marché des bureaux en 2015 9

Le périmètre d'observation 10

Les statistiques de l'année 11

Les tendances de marché de Bureaux 14

Les programmes neufs 15

LOCAUX D'ACTIVITÉS - ENTREPÔTS

Le marché des locaux d'Activités et Entrepôts en 2015 20

Le périmètre d'observation 21

Les statistiques de l'année 22

Les tendances de marché de l'activités et entrepôts 24

Les programmes neufs 25

L'OIEB, UN OUTIL D'EXPERTISE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE BORDELAIS

Créé à l'initiative des professionnels de l'immobilier au début des années 90 en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux, l'observatoire est un lieu d'échanges, d'informations et de communication sur les données et les sujets relatifs aux marchés de l'immobilier d'entreprise.

Forte du nombre de ses membres qu'ils soient professionnels de l'immobilier d'entreprise, aménageurs ou collectivités, cette association a développé un savoir-faire et une expertise lui permettant d'animer un réseau et des débats tout en faisant référence sur les indicateurs de tendance. Son objectif : participer activement en collaboration avec les partenaires publics à la construction d'un projet économique partagé pour garantir aux entreprises les meilleures conditions d'accueil sur son territoire.



// Pour plus de renseignements, consultez notre site :
www.bordeaux-immobilier.org

Mot du président

2015 est une très bonne année pour l'immobilier d'entreprise bordelais, la meilleure depuis 10 ans et nous pouvons nous en féliciter. Les niveaux de transactions dépassent les seuils de 100 000 m² pour les bureaux et 200 000 m² pour les locaux et entrepôts et affichent des taux de croissance de plus de 20 % par rapport à l'an passé. Les valeurs progressent et les stocks sont maîtrisés.

Deux grands pôles boostent aujourd'hui ce développement : l'Opération d'Intérêt national Euratlantique, moteur de production tertiaire autour de la gare et l'Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux-Aéroport, sur le secteur de Mérignac. Les programmations sont ambitieuses mais elles sont assumées et cohérentes. Nous bénéficions en effet d'une évolution majeure de la mobilité sur ce territoire : Paris à 2h05 en LGV en 2017, + 10 millions de voyageurs attendus, l'aéroport le plus dynamique de France avec une croissance de 7,6 % par an. Notre croissance démographique est toujours forte et nous classe parmi les territoires les plus attractifs à l'échelle nationale. Et nous sommes Bordeaux ! C'est une chance incroyable ! D'autant que les autres grands secteurs de projet : Bassins à Flot, Campus, Rive droite, Bordeaux Nord, participent à la structuration globale d'un marché équilibré et diversifié pour répondre aux besoins des utilisateurs.

Notre territoire est porteur, producteur de richesses et d'emplois avec une culture du développement économique qui se pense comme un bien commun. Les indicateurs sont au vert et sont les marqueurs de la confiance. 2015 signe certainement l'entrée dans une nouvelle ère pour le développement économique de la métropole et l'ensemble des professionnels entend bien répondre présent.

De belles réalisations sont à l'œuvre, soyons fiers d'en être les acteurs !

Pierre Coumat, *Président*

// LES CHIFFRES CLÉS DE 2015

Bureaux

■ Nombre de transactions	215
■ Demande placée en m ²	107 300 m ²
■ Offre à un an	142 430 m ²
■ Taux de vacance	6 %

Locaux d'activités et entrepôts

■ Nombre de transactions	97
■ Demande placée en m ²	229 400 m ²
■ Offre disponible	290 800 m ²

Investissements

■ 136 M€ d'engagements en 2015	
■ Taux « prime » bureaux : 6 %	

A word from the president

2015 was a very good year for corporate real estate in Bordeaux, the best for 10 years. We can be proud of ourselves. Transaction levels exceeded the threshold of 100,000 m² for offices and 200,000 m² for light industrial and warehouse premises, showing growth rates in excess of 20% over last year. Values are progressing and stocks are controlled.

Two major hubs are currently boosting this development: the Euratlantique operation of public interest, a driving force for third-sector production around the station, and the Bordeaux Airport operation of public interest in the Mérignac sector. These programmes are not only ambitious but also coherent and sustained. We are reaping the benefits of a major development in mobility for the region: 2 hours and 5 minutes from Paris by LGV (high-speed train) in 2017, over 10 million travellers expected, and the most dynamic airport in France with a growth rate of 7.6% per year. Our demographic growth continues to be strong and places us among the most attractive regions on a national level. And this is Bordeaux! What incredible good fortune! Particularly now with the other main project sectors – Bassins à Flot, Campus, Rive droite, Bordeaux Nord – contributing to the global structuring of a balanced and varied market that meets user needs.

Our region is in a growth phase, producing wealth and jobs, with an economic development culture that is seen as a common good. The lights are green and indicate confidence. Decidedly, 2015 inaugurated a new era of economic development in the city and all professionals intend to be part of it.

Beautiful projects are being developed. Be proud to be among the players!

Pierre Coumat, *Président*

// KEY FIGURES IN 2015

Offices

■ Number of Transactions	215
■ Demand placed in m ²	107,300 m ²
■ Stock	142,430 m ²
■ Percentage of vacancy	6 %

Professional premises and warehouses

■ Number of Transactions	97
■ Demand placed in m ²	229,400 m ²
■ Stock	290,800 m ²

Investment

■ Investment volume 136 M€	
■ Prime Yield : 6 %	



Le Territoire des Grands Projets

LA MÉTROPOLE EN QUELQUES CHIFFRES

POPULATION

6^e métropole française

Bordeaux : 241 287 habitants

Bordeaux Métropole : 737 492 habitants

+10 000 nouveaux habitants/an dans l'agglomération

Source Insee RRP 2012

EMPLOIS

Agglomération bordelaise : 386 128 emplois

dont 84,3 % d'emplois tertiaires sur la Métropole

+4 000 emplois/an depuis 2010

Source Insee RRP 2011

ENTREPRISES

24 091 entreprises d'au moins 1 salarié en 2005

24 925 entreprises d'au moins 1 salarié en 2014

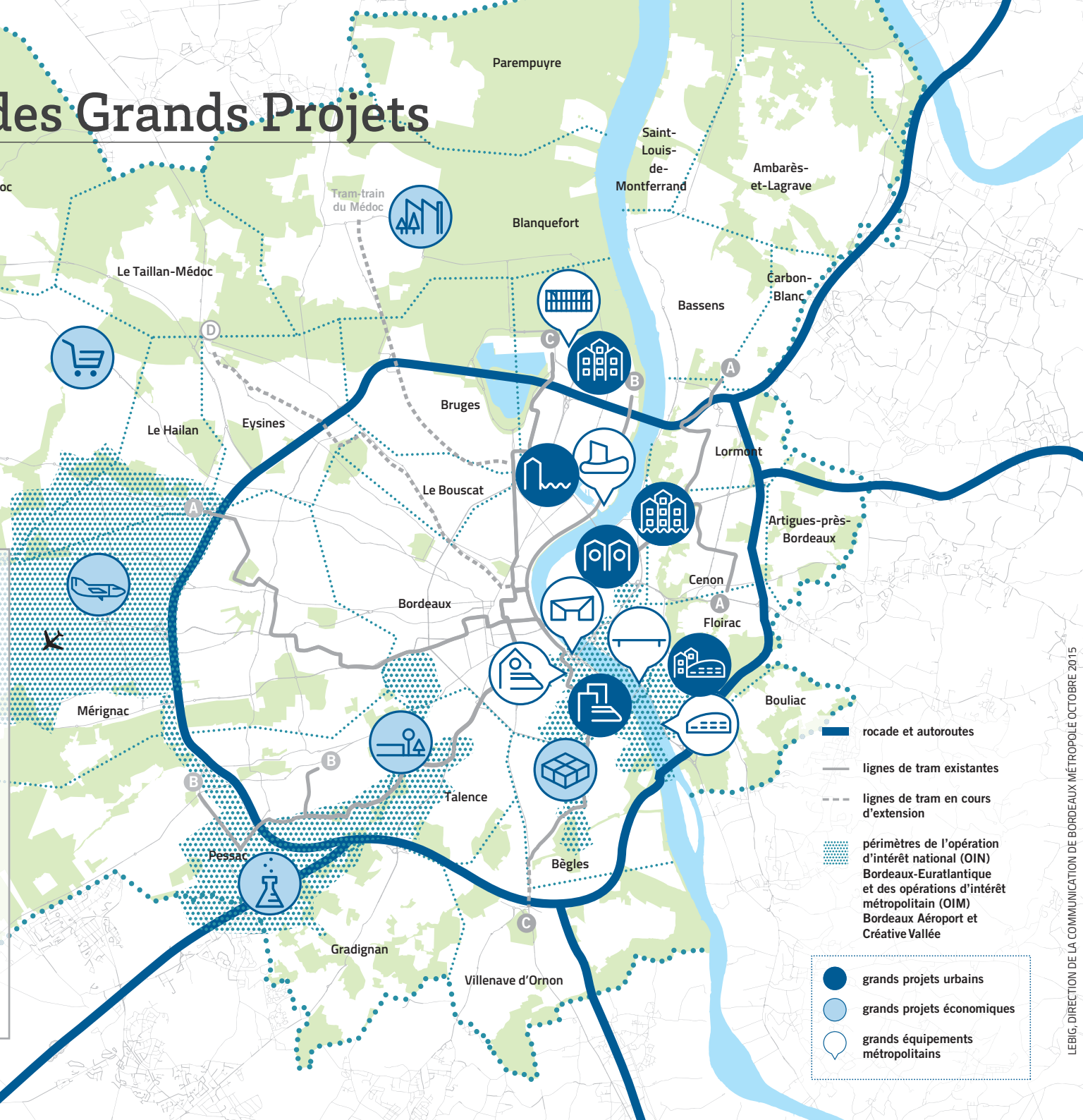
25 412 entreprises d'au moins 1 salarié en 2015

Source Insee - Sirene

PIB AQUITAINE

28 323 €/hab en 2012 (+ 0,8 % par rapport à 2011)

Source Insee, Comptes Régionaux Base 2010



- grands projets urbains
- grands projets économiques
- grands équipements métropolitains
- rocade et autoroutes
- lignes de tram existantes
- lignes de tram en cours d'extension
- périmètres de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux-Euratlantique et des opérations d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport et Créative Vallée

Bassins à Flot



© Maitetxu Etcheverria

2010+ BORDEAUX

Objectif : créer un quartier mixte d'habitat, de services à la personne, d'activités économiques et de loisirs. Ce projet, qui se développe sur 162 ha, prévoit 5 400 logements, des commerces et locaux industriels, ainsi que des équipements publics (crèches, écoles, équipements sportifs...).

Architecte : Agence Nicolas Michelin et Associés.

Bastide-Niel



© MVRDV

2014+ BORDEAUX

Un écoquartier innovant, notamment en matière d'économie d'énergie, de gestion des eaux et des mobilités. Le projet, qui s'étend sur 32 ha, prévoit la création de 3 400 nouveaux logements, des emplois et équipements publics de proximité.

Architecte : Winy Maas - MVRDV.

Aménageur : SAS Bastide Niel.

Euratlantique



© Reichen et Robert

2020 BÈGLES, BORDEAUX, FLOIRAC

> **Saint-Jean Belcier** : 160 ha de quartiers existants à préserver, un centre d'affaires à vocation européenne, des logements, équipements publics, commerces et espaces publics...

Architecte : Bernard Reichen.

> **Garonne Eiffel** : sur 128 ha, près de 7 500 nouveaux logements, un centre d'affaires, de nouveaux parcs... Architecte : TVK.

Brazza



© Y. Tohmé Architects & Associates

2016 BORDEAUX

Un quartier mixte de 53 ha destiné à accueillir 4 500 logements, des équipements publics et des locaux d'activité.

Architectes : groupement Y. Tohmé architects & associates, Michel Desvignes, Ingérop.

Ginko



© Bordeaux Métropole

2010+ BORDEAUX

Territoire de 33 ha labellisé Ecoquartier en 2014. C'est un quartier mixte qui accueillera 2 700 logements ainsi que des activités tertiaires et commerciales.

Architectes : Christian Devillers et Olivier Brochet

Aménageur : Bouygues Immobilier.

Quais de Floirac



© Bordeaux Métropole

2015+ FLOIRAC

Un territoire de 45 ha sur la rive droite destiné à un usage mixte : 1 400 logements prévus, des locaux d'activités et des grands équipements métropolitains.

Architecte : Atelier Dominique Petermuller.

Aménageur : Bordeaux Métropole.

Bordeaux-Aéroport



© Alexandre Chemetoff et Associés

2015+ MÉRIGNAC, LE HAILLAN, SAINT-MÉDARD-EN-JALLES

Etendue sur un territoire de 2 500 ha, cette Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) rassemble 35 000 emplois. Elle accueille les grandes entreprises aéronautique-spatial défense et a pour objectif d'accueillir 10 000 emplois supplémentaires à horizon 2030.

Campus

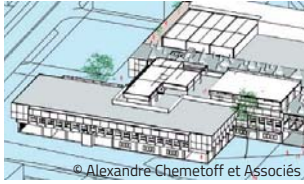


© Université de Bordeaux

2020 PESSAC, TALENCE, GRADIGNAN, BORDEAUX

Un campus de 260 ha : requalification et rénovation de 445 000 m² de bâtiments universitaires, implantation de laboratoires de recherche de portée internationale, aménagement d'espaces publics et création de pôles de vie étudiants (santé, restauration...).

Cité du Numérique



© Alexandre Chemetoff et Associés

2015+ BÈGLES

La Cité numérique (ancien centre de tri postal à Bègles) est un lieu fédérateur des savoir-faire et initiatives du territoire en matière numérique. En novembre 2014, la métropole bordelaise a obtenu le label national French Tech.

Architecte : Alexandre Chemetoff

Campus Vallée Créative



© Hobo Architecture

2016+ BORDEAUX, GRADIGNAN, MÉRIGNAC, PESSAC, TALENCE

Le territoire Campus Vallée Créative concentre équipements de recherche et d'enseignement supérieur, un Pôle de compétitivité de niveau mondial, 7 sites hospitaliers et des entreprises de pointe regroupant ainsi 60 000 étudiants, 10 000 enseignants chercheurs et 40 000 emplois.

Écoparc



© Bordeaux Métropole

2015+ BLANQUEFORT

Réparti sur 330 ha, Écoparc est un site industriel de référence qui accueille 200 entreprises et 6 000 emplois. C'est aussi un territoire pilote qui a vocation à accompagner le développement des écoindustries et à proposer aux entreprises des approches innovantes : réseaux intelligents, aménagement, mobilité, gestion des espaces naturels...

Zones d'aménagement commercial



© Valodé et Pestre

2014+ LA MÉTROPOLÉ

9 zones de projet commercial impactant de plus de 2 500 m² de plancher sur le territoire de Bordeaux Métropole, tenant compte de critères d'aménagement durable tels que la mobilité, la mixité fonctionnelle, l'insertion urbaine...

Cité du vin



© Agence X-TU

2016 BORDEAUX

13 350 m², une flèche culminant à 55 m, un belvédère surplombant la ville... La future Cité du Vin a pour ambition de transmettre les valeurs et le patrimoine du vin à travers un lieu de vie.

Architecte : XTU

Gare Saint-Jean



© Arthur Péquign

2017 BORDEAUX

> **LGV entre Tours et Bordeaux** Bordeaux sera à 2h de Paris avec un à deux trains directs toutes les heures.

> **Extension de la gare Saint-Jean**

Création d'un nouveau bâtiment voyageurs, d'un dépôt-minute, de parkings à vélos et de parcs de stationnement afin d'accueillir 18 millions de passagers en 2017.

Grande salle de spectacles



© Agence Rudy Ricciotti

2017 FLOIRAC

Construction d'une grande salle de spectacles entièrement modulable, d'une capacité de 10 000 places, destinée à accueillir des grands spectacles culturels, de variété et sportifs.

Architecte : Rudy Ricciotti

Exploitant : Lagardère

Constructeur : DV Construction

MECA

Maison de l'économie créative et de la culture en Aquitaine



© BIG - Bjarke Ingels Group

2016 BORDEAUX

Réunir sur un même site les trois agences régionales : le FRAC (Fonds Régional d'Art Contemporain), l'OARA (Office Artistique de la Région Aquitaine) et ECLA (Écrit, Cinéma, Livre et Audiovisuel). La MECA sera constituée de lieux d'exposition, salles de spectacles, résidences d'artistes...

Architecte : BIG

Pont Jean-Jacques-Bosc



© OMA - Clément Blanchet - Rem Koolhaas

2019 BORDEAUX, FLOIRAC

Le futur pont reliera le quartier Saint-Jean Belcier - Euratlantique dans le prolongement du boulevard Jean-Jacques-Bosc, à la rive droite, aux plaines de Garonne dans le bas Floirac.

Architecte : OMA Rem Koolhaas - Clément Blanchet

Stade Matmut Atlantique



© Philippe Caumes

2015 BORDEAUX

Le Grand Stade de 42 000 places dote la métropole d'un équipement sportif compatible avec l'accueil de manifestations internationales (Euro 2016). Ce bâtiment dispose de 8 000 m² de salon, d'une salle de conférence de 250 places et d'un restaurant.

Architecte : Herzog et Demeuron.



Coup de projecteur sur les Grands Projets

// EURATLANTIQUE



Bordeaux-Euratlantique est aujourd'hui une des plus grandes opérations d'aménagements en France.

Située autour de la gare Saint-Jean, cette opération d'intérêt national (OIN) a pour ambition de faire accéder l'agglomération bordelaise au rang de métropole européenne.

Bordeaux Euratlantique, tout en optimisant les trois atouts clés du territoire (un carrefour du grand sud-ouest, une capacité d'innovation, une attractivité résidentielle), créera une dynamique économique et des emplois métropolitains. Elle s'appuiera sur le tertiaire supérieur et le numérique principalement, mais également sur l'économie créative et les éco-entreprises, en articulation avec les autres pôles économiques de l'agglomération.

LES CHIFFRES CLÉS

738 ha

50 ha d'espaces verts

500 000 m² de bureaux

30 000 emplois

20 000 logements

2h05 de Paris en 2017

Les rendez-vous de 2016

- Livraison de l'immeuble de la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes
- Livraison de l'immeuble Opus 33, en partie loué au Groupe Mazars
- Lancement des travaux de la Cité Numérique

// BASSINS À FLOT



L'opération d'aménagement est conduite par Bordeaux Métropole sous la forme d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

Les programmes d'activités sont nombreux et riches, ciblant prioritairement 4 secteurs d'activités : nautisme, vin, tourisme et loisirs, économie créative dont le numérique.

- Un éco-système favorable aux activités numériques.
- Des sièges d'entreprises emblématiques de la région (Cdiscount et Crédit agricole Aquitaine).
- Un développement d'hôtels haut de gamme et de résidences de tourisme.
- De nombreuses implantations d'écoles de formation supérieure privées.

LES CHIFFRES CLÉS

160 ha

5 400 logements

90 000 m² de bureaux

Les rendez-vous de 2016

- Ouverture de la Cité du vin
- Livraison de l'immeuble G3
- Livraison de l'immeuble Sémaphore
- Démarrage des travaux sur l'ancien site de la fourrière (bureaux, hôtel, commerces)

Concept initié par Bordeaux-Métropole, les Opérations d'Intérêt Métropolitain (OIM) désignent de grands territoires de projets présentant des enjeux d'aménagement et de développement majeurs qui justifient un pilotage stratégique associant les forces vives du territoire.

Aux côtés de l'OIM Bordeaux-Euratlantique qui porte le développement du tertiaire supérieur autour de la gare TGV, deux OIM viennent d'être créées autour de l'aéroport international et du Campus.

// OIM BORDEAUX-AÉROPORT



L'OIM Bordeaux-Aéroport s'étend sur 2 500 ha et 3 communes (Mérignac, Saint Médard en Jalles, Le Haillan) et compte 35 000 emplois.

Ce territoire, à destination essentiellement économique, témoigne d'une très forte dynamique de développement, qui s'est récemment cristallisée autour :

- d'opérations emblématiques telles que la nouvelle implantation et le regroupement des établissements Thalès, l'implantation de l'établissement Dassault Falcon Services, le regroupement de l'Etat-Major de l'armée de l'air à Mérignac ou le nouvel établissement Herakles Ceramics au Haillan ;
- du développement soutenu de l'offre de services et du trafic aéroportuaire (+7,6% /an, 5,3Millions de passagers en 2015).

La métropole ambitionne d'ici 2030 d'y développer 10 000 emplois, grâce à l'arrivée de transports en commun lourds et l'aménagement de quartiers économiques, pour répondre aux besoins de la filière aéronautique-spatial-défense et des PME-PMI.

Il s'agit au total d'environ 3400 hectares à aménager, soit 450 000 m² de surface de plancher à terme.

LES CHIFFRES CLÉS

2 500 ha
3 communes
35 000 emplois aujourd'hui
 +10 000 emplois en 2030
400 ha à aménager
+450 000 m² de surface
 à créer

// OIM CAMPUS VALLÉE CRÉATIVE



Sur 1 350 ha, l'OIM Campus Vallée Créative vise à tirer parti des atouts exceptionnels du Campus Pessac-Talence-Gradignan (60 000 étudiants, 10 000 enseignants-chercheurs), du CHU (premier donneur d'ordres régional), et du Laser Mégajoule pour créer 10 000 emplois nouveaux, notamment dans les filières d'excellence comme la santé et le laser.

La création de cette OIM permet de mobiliser le potentiel de formation, de recherche et d'innovation du Campus et du CHU au service du rayonnement scientifique et du développement économique de la Métropole.

Cela passe par une amélioration sensible de l'accessibilité (tant automobile qu'en transports en commun), l'investissement dans la qualité urbaine, et de nouvelles synergies entre tissu économique, politiques d'innovation et projets immobiliers.

LES CHIFFRES CLÉS

1 350 ha
5 communes
60 000 étudiants
10 000 enseignants chercheurs
40 000 emplois
530 ha à aménager



Le temps des livraisons



Crédit : Hélène Dumora - a'urba



Crédit : Hélène Dumora - a'urba



Crédit : Hélène Dumora - a'urba



Crédit : Hélène Dumora - a'urba



Crédit : Hélène Dumora - a'urba



Crédit : Hélène Dumora - a'urba

Le marché des bureaux en 2015

L'année 2015 se clôture avec un volume de transactions de 107 000 m² pour 215 transactions. Le marché progresse de 20 % par rapport à 2014 et affiche un niveau qui n'a plus été enregistré depuis 2007. 2015 est donc une année qui fera date !

A l'échelle du territoire métropolitain, le marché s'équilibre entre le centre et la périphérie. En effet, si la ville de Bordeaux concentre 50 % de la demande placée (dont 18 000 m² sur le secteur Euratlantique et 10 000 m² sur les Bassins à flot), les secteurs périphériques autour de Mérignac, Pessac, Bruges et Floirac restent actifs.

Si en 2014, nous avons comptabilisé 5 transactions de plus de 2 000 m², en 2015 on en compte pas moins de 14 qui à elles-seules représentent 50 % du volume global ! Cette multiplication par 3 vient incontestablement doper les chiffres et tire notre marché vers le haut.

Cet effet d'entraînement se lit sur les valeurs locatives. Le « prime » grimpe à 185€/m². La valeur moyenne pour le neuf centre ville se situe à 171€/m² contre 139€/m² pour les secteurs périphériques. Les prix sur les produits de seconde main en centre ville s'envolent pour atteindre les 150€/m² tandis qu'ils restent stables en périphérie (117 €/m²).

L'offre disponible à un an affiche quant à elle une baisse de 8 % pour s'établir à 142 000 m². Le taux de vacance est bas (6 %). Deux secteurs concentrent les deux tiers du stock : Bordeaux (51 000 m²) et l'Ouest (49 000 m²) et le secteur Nord ne dispose plus d'offre neuve disponible. Les bureaux de seconde main représentent 70 % de l'offre dont un quart est classé obsolète. Les stocks sont donc maîtrisés et consolident la structure du marché.

La mise en œuvre opérationnelle des grands projets d'aménagement offre de belles perspectives d'investissement pour les années 2016 et 2017. Faisons le pari que le seuil des 100 000 m² sera désormais la référence pour notre marché et nous permettra de maintenir notre position à l'échelle nationale voire de gagner un rang.

Simon de Marchi, *Animateur atelier bureaux*
Cédric Chaignaud, *Vice-Président*

// LES CHIFFRES CLÉS DE 2015

Bureaux	
■ Nombre de transactions	215
■ Demande placée en m ²	107 300 m ²
■ Offre à un an	142 430 m ²
■ Taux de vacance	6 %

The office market in 2015

2015 closed with the volume of 215 transactions amounting to 107,000 m². The market progressed by 20% over 2014 and shows a level that has not been reached since 2007. 2015 will thus go down as a milestone!

In terms of the metropolitan territory, the market balanced out between the centre and the periphery. While the city of Bordeaux concentrated 50% of the take-up (including 18,000 m² in the Euratlantique sector and 10,000 m² for the Bassins à flot), peripheral sectors around Mérignac, Pessac, Bruges and Floirac remain active.

Although 2014 registered 5 transactions in excess of 2,000 m², there were no fewer than 14 in 2015, representing 50% of the global volume! this threefold increase certainly boosted the figures and drove our market upward.

This knock-on effect was reflected in rental rates, with prime properties rising to €185/m². The average value for new property in the city centre was €171/m² as compared to €139/m² for peripheral sectors. Prices for second-hand products in the city centre rose to €150/m² while remaining stable in peripheral sectors (€117/m²).

The supply available after one year had dropped by 8%, stabilising at 142,000 m². The vacancy rate was low (6%). Two sectors concentrate two thirds of the stock: Bordeaux (51,000 m²) and West (49,000 m²), with no new supply currently available in the North. Second-hand offices represent 70% of the offer, with one quarter classed as obsolete. Stocks are thus controlled and consolidate the structure of the market.

The operational implementation of major development projects shows good investment prospects for 2016 and 2017. The 100,000 m² threshold is expected to become the reference for our market, enabling us maintain our position or even rise a notch on the national level.

Simon de Marchi, *office workshop manager*
Cédric Chaignaud, *Vice-President*

// KEY FIGURES IN 2015

Offices	
■ Number of Transactions	215
■ Demand placed in m ²	107 300 m ²
■ Stock	142 430 m ²
■ Percentage of vacancy	6 %



Le périmètre d'observation



L'aire d'étude porte sur les communes qui composent l'agglomération bordelaise et se subdivise en **5 secteurs**.

SECTEUR 1

Bordeaux Centre
Bordeaux Bastide
Bassins à Flot
Bordeaux Euratlantique

SECTEUR 2

Bordeaux Nord
[Le Lac, Bruges, Blanquefort]

SECTEUR 3

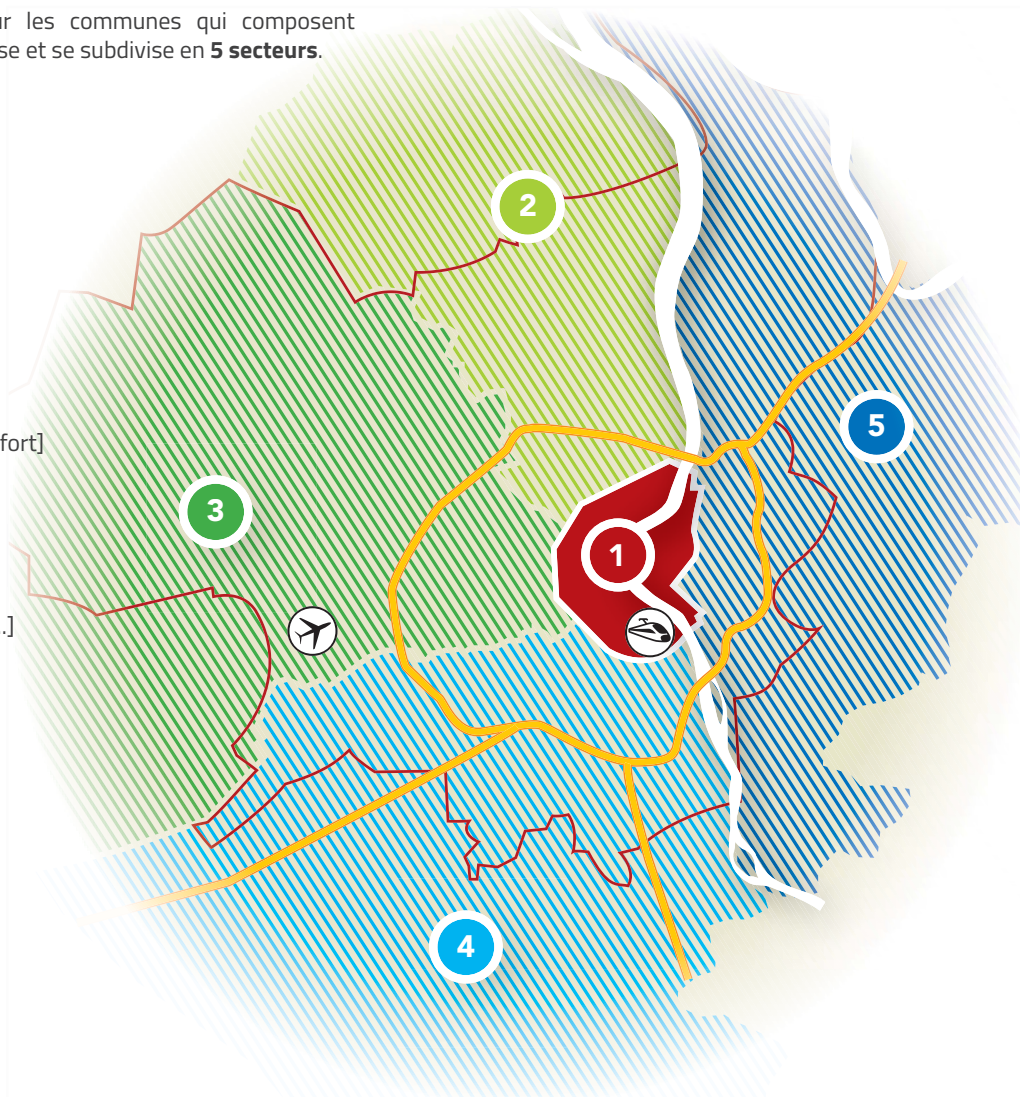
Ouest [Mérignac,
Saint-Médard-en-Jalles...]

SECTEUR 4

Sud/Sud-Ouest
[Pessac, Talence...]

SECTEUR 5

Rive Droite hors Bastide
[Lormont, Cenon...]



Les statistiques et les analyses ont été réalisées par l'Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine (a'urba) avec le concours des professionnels adhérents à l'Observatoire dans le cadre de la Conférence partenariale des marchés de l'immobilier

Définitions générales

Offre disponible à 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 neuve

Locaux n'ayant jamais été occupés et appartenant à un bâtiment neuf ou restructuré (travaux concernant la structure de l'immeuble et souvent liés à un permis de construire), livrés depuis moins de cinq ans.

Offre seconde main

Locaux ayant déjà été occupés par un utilisateur, ou livrés et jamais occupés depuis plus de cinq ans.

Offre 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.

Loyer Prime

Loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit.

Taux de vacance

Rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant.

Compte propre

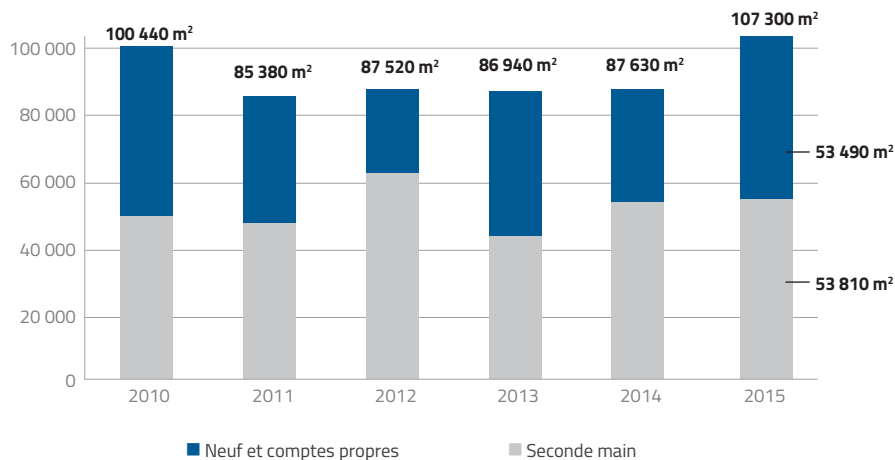
Opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est propriétaire.

Clé en main locatif

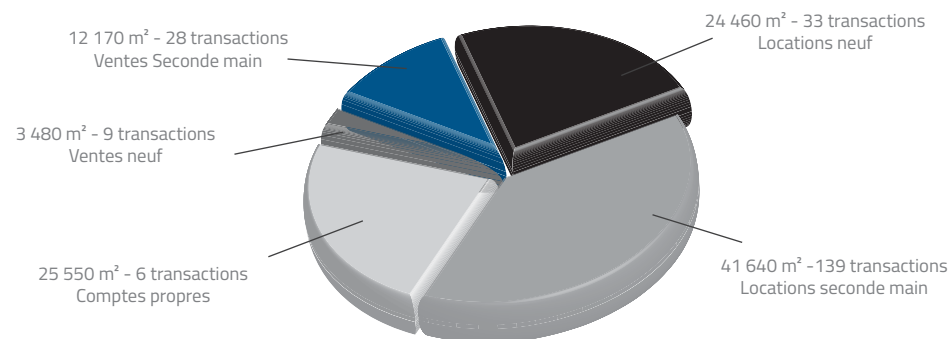
Opération réalisée pour les besoins propres d'un utilisateur qui en est locataire.

Les statistiques de l'année : un volume de 107 300 m² en 2015

Évolution des transactions de 2010 à 2015



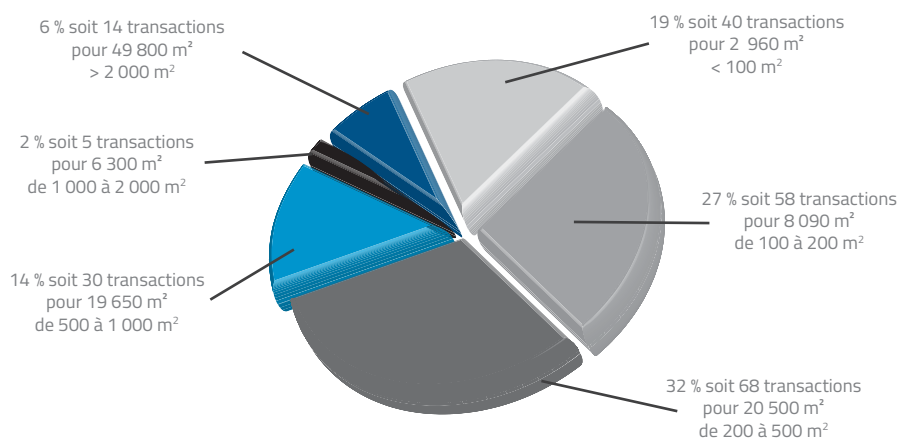
Volumes globaux transactés par type de produits



Répartition des transactions par type de produits, moyenne et médiane (hors comptes propres)

Seconde main : 65 % Neuf : 34 % | Surface vendue : 19 % Surface louée : 81 %
 Transaction moyenne : 391 m² | Transaction médiane : 210 m²

Répartition des transactions par tranche de surface en 2015 - 215 transactions



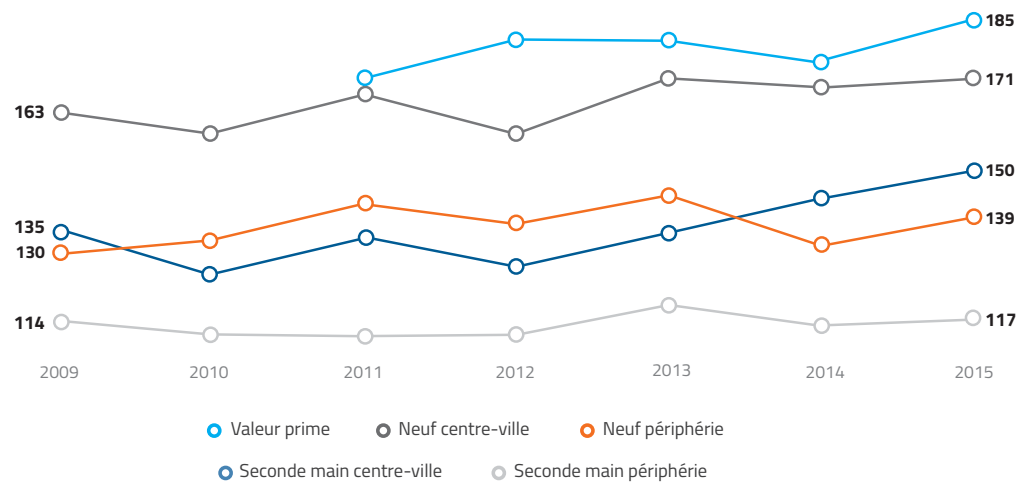
Répartition des transactions par secteur géographique





Les valeurs locatives

Évolution des valeurs locatives (€/HT/HC/m²/an)



Moyenne des valeurs locatives sur les produits neufs par secteurs géographiques (€/HT/HC/m²/an)

Bordeaux Centre : 171 Bordeaux Nord : 155 Rive Droite : 132
 Sud-Ouest : 130 Ouest : 145

Moyenne des valeurs locatives sur les produits seconde main par secteurs géographiques (€/HT/HC/m²/an)

Bordeaux Centre : 150 Bordeaux Nord : 112 Rive Droite : 122
 Sud-Ouest : 104 Ouest : 121

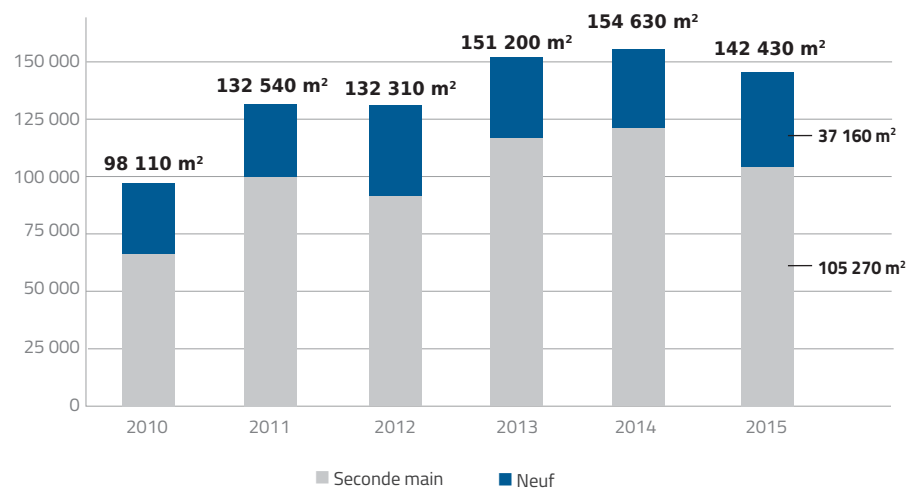


Les transactions significatives :

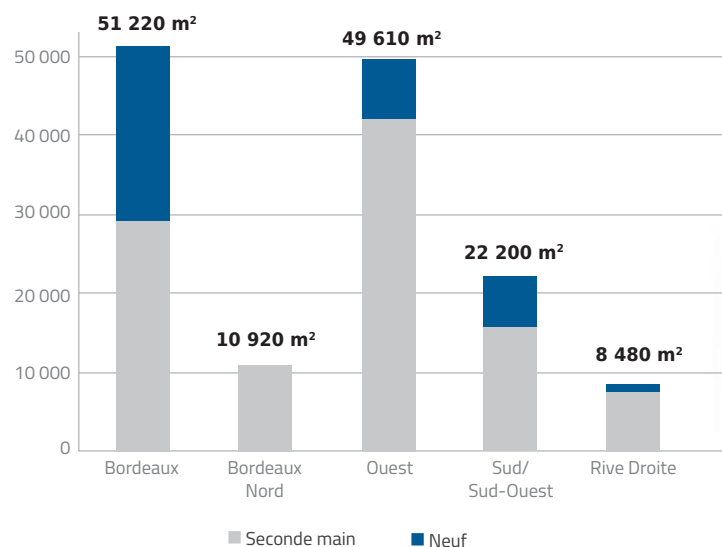
Caisse d'Epargne (Compte propre) : 11 500 m² - Bordeaux Euratlantique
Regaz (Compte propre) : 7 478 m² - Bordeaux Nord
Financière Acteon : 3 790 m² - Mérignac
ESG : 3 434 m² - Bordeaux Bassins à Flot
Maison régionale des sports (Compte propre) : 3 000 m² - Talence
Crédit agricole : 2 972 m² - Bordeaux Centre
Sopra Steria : 2 530 m² - Mérignac
Ecole d'ostéopathie : 2 275 m² - Bordeaux Chartrons
Maison Johannes Boubée : 2 210 m² - Bordeaux Bassins à Flot
AT Internet (Compte propre) : 2 200 m² - Mérignac
EDF : 2 169 m² - Cenon
SNCF : 2 116 m² - Bordeaux Euratlantique
Foncia : 2 077 m² - Bordeaux Bassins à Flot
EDF : 2 048 m² - Le Haillan

Offre disponible à 1 an : 142 430 m²

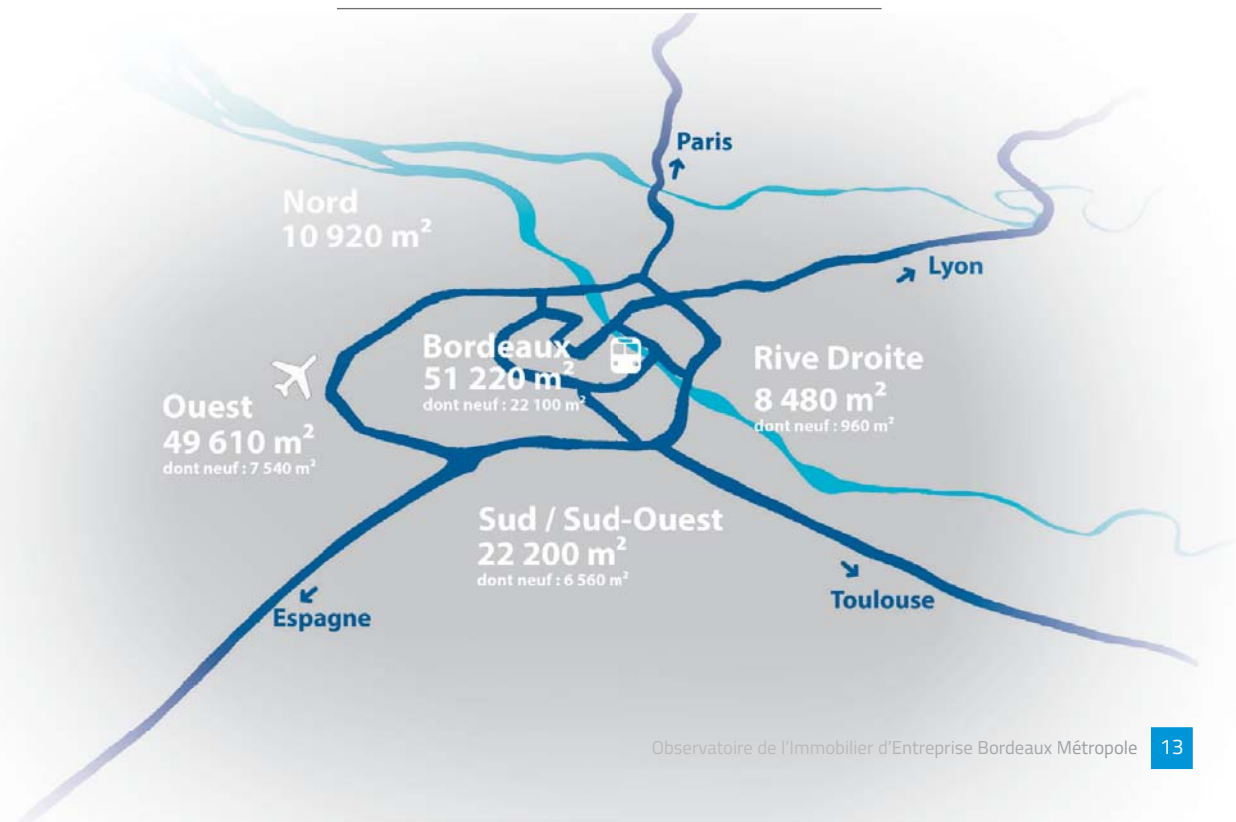
Évolution du stock depuis 2010



Répartition géographique de l'offre disponible à 1 an



Répartition géographique de l'offre disponible à 1 an





Les tendances du marché de bureaux

- Le marché de bureaux franchit, pour la première fois depuis 2010, la barre symbolique des 100 000 m². Avec 107 300 m² de demande placée en 2015, il enregistre une **progression de 22 %** par rapport à l'année précédente.
- 6 comptes propres (qui totalisent 25 550 m²) ont été enregistrés.
- Hors comptes-propres, deux tiers des surfaces transactées correspondent à des produits de seconde main.
- Le secteur de Bordeaux enregistre plus de la moitié du total des transactions de l'agglomération avec près de 56 000 m² dont **18 000 m² sur le périmètre d'Euratlantique et 10 000 m² sur celui des Bassins à Flot**.
- Même s'il enregistre moins de transactions que l'année précédente, le **secteur Ouest conserve un volume important de transactions (21 320 m²)** et comptabilise **trois transactions de plus de 2 000 m²**.
- Pour le Sud/Sud-Ouest, le volume global est stable par rapport à l'an passé soutenu par le compte propre de 3 000 m² de la Maison régionale des Sports.
- Le secteur Nord se maintient par rapport à l'année précédente, principalement grâce à l'important compte propre de Regaz (7 478 m²).
- Par rapport à la taille de son marché, la Rive Droite voit sa demande placée presque tripler et atteindre plus de 7 000 m².
- **L'offre à un an est en baisse** par rapport à l'année précédente et s'élève en 2015 à 142 430 m². Les deux tiers du stock sont localisés sur les secteurs de Bordeaux et de l'Ouest. **L'offre neuve représente un peu plus de 37 000 m²** sur l'agglomération, principalement située sur les secteurs de projets de Bordeaux.
- Les valeurs locatives progressent sur l'ensemble des typologies de produits. Le « prime » grimpe à 185 €/m².
- La valeur moyenne pour le neuf centre ville se situe à 171€/m² contre 139€/m² pour les secteurs périphériques. Bordeaux Nord et l'Ouest proposent des prix dans une fourchette de 145 à 155 €/m².
- Les prix sur les produits de seconde main en centre ville s'envolent pour atteindre les 150 €/m² tandis qu'ils restent stables en périphérie (117 €/m²). Les zones Rive Droite et Ouest affichent des valeurs autour de 120 € qui attestent de l'existence d'une offre de seconde main plus qualifiée.

Trends in the office market

- *For the first time since 2010 the office market passed the symbolic threshold of 100,000 m². With a take-up of 107,300 m² in 2015, it showed an increase of 22% over the previous year.*
- *6 own accounts (totalling 25,550 m²) were registered.*
- *Excluding own accounts, two thirds of transacted areas correspond to second-hand products.*
- *The Bordeaux sector registered more than half of the total transactions for the agglomeration with nearly 56,000 m², including **18,000 m² in the Euratlantique zone and 10,000 m² in the Bassins à Flot**.*
- *Although **the West sector** registered fewer transactions than the previous year, **transaction volume remained high (21,320 m²)**, with **three deals over 2,000 m²**.*
- *For the South/South-West sector, the global volume remained stable compared to the previous year, supported by the 3,000 m² own account construction for the Maison régionale des Sports.*
- *The North sector maintained its position compared to the previous year, mainly thanks to the large Regaz own account deal (7,478 m²).*
- *Compared to the size of its market, the right bank saw its take-up almost tripling to over 7,000 m².*
- ***The supply after one year offer was down** compared to the previous year, reaching 142,430 m² in 2015. Two thirds of the stock were in the Bordeaux and West sectors. **The new offer, representing a little more than 37,000 m²** for the agglomeration, was situated mainly in Bordeaux project sectors.*
- *Rental values increased for all types of products, with prime rates reaching €185/m².*
- *The average value for new property in the city centre was €171/m², compared to €139/m² in the peripheral sectors. Bordeaux North and West posted prices in the range of €145 to €155/m².*
- *Prices for second-hand products in the city centre rocketed to €150/m² while remaining stable in peripheral sectors (€117/m²). Prices in the right-bank and West zones were in the region of €120, indicating a more qualified second-hand offer.*

Les programmes neufs Bureaux

New Office programs



ARCHITECTE : AROTCHAREN / HOBO

BORDEAUX EURATLANTIQUE

Opus 33

Au cœur du futur quartier d'affaire Euratlantique, cet immeuble de bureaux en cours de construction offre une surface de 1 884 m² en R+4 divisibles à partir de 135 m². Immeuble répondant à la réglementation RT 2012 et labellisé BREEAM.

Location

Disponibilité : 4^e trimestre 2016



ARCHITECTE : LIPSKY/ROLLET

BORDEAUX EURATLANTIQUE

Emergence

Immeuble développant 7 375 m² en R+7, aux normes RT 2012, Label BREEAM Very Good, situé quai de Paludate, en façade de Garonne.

Location

Disponibilité : Juin 2018



ARCHITECTE : REICHEN & ROBERT + ATELIERS 2/3/4

BORDEAUX EURATLANTIQUE

Armagnac

3 immeubles labellisés HQE ET BREEAM « Very good » situé à la sortie de la future Gare LGV.

Au cœur du futur quartier Armagnac, tramway à proximité et parkings dédiés.

Surface totale 30 000 m² divisibles.

Location

Disponibilité : 1^{er} trimestre 2018



ARCHITECTE : HOBO ARCHITECTURE ET BERNARD BÜHLER

BORDEAUX EURATLANTIQUE

Tour In Nova

La Tour In Nova imprimera une architecture remarquable qui sera le totem de Bordeaux Euratlantique.

À proximité immédiate du tramway et d'un parking public.

Surface totale 6 678 m² divisibles.

Location/Vente

Disponibilité : 18 mois après accord



ARCHITECTE : NICOLAS MICHELIN

BORDEAUX EURATLANTIQUE

Halle Debat Ponsan

Au cœur du futur quartier d'affaires Bordeaux Euratlantique, en bordure de Garonne - au pied d'une halle commerciale en cours de commercialisation et d'un hôtel 4 étoiles - plateaux de bureaux lumineux très fonctionnels - Prestations de standing.

Surface totale de 11 716 m².

Location

Disponibilité : 1^{er} trimestre 2018



ARCHITECTE : LAISNÉ ROUSSEL & ADVENTO ING

BORDEAUX EURATLANTIQUE

Perspective

Au cœur du quartier Bordeaux EURATLANTIQUE, immeuble en cours de construction en R+6 de 4 585 m² divisibles à partir de 459 m². Patio intérieur, BREEAM, prestations haut de gamme. Excellente visibilité et accessibilité par la rocade.

Location

Disponibilité : 4^e trimestre 2017



Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise Bordeaux Métropole



ARCHITECTE : BRENAC & GONZALEZ

BASSINS À FLOT

Urban Cap

Programme développant 5 500 m² de bureaux neufs en R+5 - RT 2012, certifié HQE.

Reste disponible 2 135 m².

Location

Disponibilité : Immédiate



ARCHITECTE : BRENAC & GONZALEZ

BASSINS À FLOT

Sémaphore

Programme développant 5 036 m² de bureaux neufs en R+5 - RT 2012, certifié HQE. Surfaces livrées prêtes à cloisonner et classées ERP3.

Reste à louer 2 666 m².

Location

Disponibilité : décembre 2016



ARCHITECTE : CHRISTIAN DE PORTZAMPARC

BASSINS À FLOT

La Fabrique

Immeuble reprenant la forme caractéristique d'une usine, en parfaite harmonie avec le passé industriel des Bassins à Flot. Certification HQE - 3 700 m² SHON en R+5 avec parkings couverts. Desserte directe tramway.

Reste disponible 2 642 m².

Location

Disponibilité : Immédiate



ARCHITECTE : MOA

BASSINS À FLOT

G4

L'immeuble est placé entre la rue Lucien Faure et les Bassins à Flot composé de 3 bâtiments.

Surface totale de 5 042 m² en R+3.

Location/vente

Disponibilité : 14 mois après accord



ARCHITECTE : AGENCE NICOLAS MICHELIN & ASSOCIÉS

BASSINS À FLOT

N2 Office

Bâtiment de bureaux «nouvelle génération», conçu pour réagir à son environnement solaire, lumineux et éolien. Ce bâtiment RT 2012 développe 4 902 m² en R+3. Desserte directe ligne B du tramway.

Location

Disponibilité : 2^e trimestre 2016



ARCHITECTE : DIDIER SARRAUTE

BASSINS À FLOT

G7

Immeuble développant 4 395 m² de bureaux en R+2 aux normes RT 2012 certifié HQE situé sur la plaque portuaire même des Bassins à Flot.

Location

Disponibilité : 12 mois après accord





ARCHITECTE : MARTIN DUPLANTIER

BASSINS À FLOT

G8

Immeuble développant 4 247 m² de bureaux en R+2 aux normes RT 2012 certifié HQE situé sur la plaque portuaire même des Bassins à Flot.

Location



Disponibilité : 12 mois après accord



ARCHITECTE : HESSAMFAR & VERONS+ HARDEL & LE BIHAN

BASSINS À FLOT

Quai des Caps

Opération de 4 immeubles accueillant un multiplex (13 salles), un silo de parking (424 places), une résidence service (130 chambres), un hôtel (129 chambres), des commerces en pied des immeubles et 2 immeubles de bureaux Horn 8 300 m² et Leeuwin 5 600 m².

Location



Disponibilité : 2nd semestre 2018



ARCHITECTE : TEISSERRE & TOUTON

BORDEAUX LAC

Forum du Lac

Au cœur de la zone des Bureaux du Lac à BRUGES, sur le site de la Maison du BTP, mitoyen à l'URSSAF, un ensemble immobilier à construire développant 8 600 m² dont un bâtiment de 3 300 m² de bureaux en R+4, RT 2012.

Classement ERP 5^e cat type W.

Location



Disponibilité : 4^e trimestre 2017



ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD

BORDEAUX LAC

H100 La Jallère

Immeuble de bureaux à construire - RT 2012. Situé à proximité du Parc hôtelier de Bordeaux Lac et en face du Grand Stade. Il développe 2 815 m² en R+3. Il est classé en ERP de 5^e catégorie.

Location/vente



Disponibilité : 14 mois après accord



ARCHITECTE : LABEL ARCHITECTURE

BORDEAUX LAC

Eurolac

Parc tertiaire situé en façade de rocade Nord - sortie 4, Grand stade, à proximité du parc hôtelier et du parc des expositions.

1^{er} immeuble tertiaire certifié LEED en Aquitaine. Desserte tramway C : Palais des Congrès.

Surface disponible 5 000 m² divisibles.

Location/vente



Disponibilité : 14 mois après accord



ARCHITECTE : ART'UR ARCHITECTES

MÉRIGNAC

Cadera 2.0

Parc tertiaire composé de 6 bâtiments R+1 nouvelle génération (BBC, normes RT2012) au cœur de Cadéra Sud totalisant 4 944 m². Reste à livrer : 2 bâtiments d'une surface de 824 m² divisibles.

Location/vente



Disponibilité : juillet 2016



ARCHITECTE : PETUAUD LETANG

MÉRIGNAC

Apollo

Immeuble BBC de 2 500 m² en R+2 sur pilotis - ERP 5^e catégorie. Surfaces livrées aménagées, non cloisonnées, climatisation réversible. 58 parkings.

Surface disponible : **2 000 m² divisibles**.

Location

Disponibilité : Immédiate

CBRE



ARCHITECTE : HUBERT SALADIN

MÉRIGNAC

Le Ferry

Opération de 10 000 m² répartis en 2 immeubles de 5 000 m². En façade de l'avenue John Fitzgerald Kennedy où passera le Tramway reliant l'aéroport.

Location

Disponibilité : 4^e trimestre 2016

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



ARCHITECTE : J. ALBEDRO

MÉRIGNAC

Aeropark

En bordure de l'avenue Marcel Dassault, immeuble de **4 866 m²** en R+2 à l'usage de bureaux et commerces.

Nombreux parkings.

Location/vente

Disponibilité : Immédiate

AREA
TERTIAIRE

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

CBRE

DTZ

TOURNEY
MEYER



ARCHITECTE : SCHWAB ARCHITECTES

PESSAC

Enora Park

Au sein de la zone d'activité du Bersol à 800 m² de la rocade bordelaise et de l'A63. Le Programme développe 9 260 m² répartis sur 2 immeubles en R+2 et 236 stationnements. La première phase sera livrée au T2 2017 soit 4.630 m².

Location

Disponibilité : 2^e trimestre 2017

LAZARD
IMMOBILIER

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

CBRE



ARCHITECTE : MOON SAFARI

MÉRIGNAC

Links Park

Ce Parc Tertiaire composé de 3 immeubles en R+2 & R+3, est situé au cœur du secteur aéroportuaire de Mérignac dans un environnement qualifiant, en bordure de la voie d'accès à l'aéroport. Surface utile totale **4 176 m²**, divisible à partir de 200 m² - 129 places de stationnement - Bureaux RT2012 & classement ERP.

Location/vente

Disponibilité : 12 mois après accord

ALTAE

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



ARCHITECTE : HOBO ARCHITECTURE

PESSAC

Cœur Bersol

Programme mixte (bureaux, commerces et activités) à construire au cœur de la ZAC de Pessac Bersol totalisant 19 000 m² répartis sur 5 bâtiments. Conception bioclimatique et normes RT2012.

Location

Disponibilité : 4^e trimestre 2017

REDMAN

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

CBRE

Colliers
INTERNATIONAL

DTZ

TOURNEY
MEYER



ARCHITECTE : EVENTO

CANÉJAN

Le Stadium

Situés dans un parc tertiaire de 10 000 m² en façade de l'autoroute A63, **3 800 m²** à construire dans un immeuble en R+2. Parkings extérieurs.

Location



Disponibilité : 12 mois après accord



ARCHITECTE : BERNARD BUHLER

BÈGLES

Le Blériot

Ensemble immobilier en cours de construction THPE, composé de 2 immeubles R+2 développant **6 300 m²** + 226 places de parking. ERP 3^e cat Type W ou R.
Surface disponible sur **l'ensemble immobilier** : 2 148 m².

Location



Disponibilité : 3 mois après accord



ARCHITECTE : FLINT

LORMONT

Les Akenes

Parc tertiaire en bordure de rocade composé de 4 bâtiments RT 2012 en R+4 développant au total **10 000 m²** (**première tranche 5 350 m²**).

Location/Vente



Disponibilité : 14 mois après accord

Pour tous renseignements sur les bureaux, vous pouvez contacter les commercialisateurs :



Jacqueline ROLIE-NOVELLI
Tél. 05 56 96 75 75



Jean Raymond BUNEL
Tél. 05 56 79 00 00



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Valéry CARRON
Tél. 05 56 44 09 12



Alexandre CIEUX
Tél. 05 56 90 52 30



Cédric CHAIGNAUD
Tél. 05 56 42 10 10



Rodolphe DE MALET
Tél. 05 56 52 25 25



Patrice DUPOUY
Tél. 05 56 51 28 28



Le marché des locaux d'Activités et Entrepôts en 2015

2015 est une très bonne année pour le marché des locaux d'activité et entrepôts. En effet, avec une croissance de 28 % par rapport à 2014, le volume se porte à près de 230 000 m² pour 97 transactions. Cette belle performance est liée à un rythme d'activité soutenu et à la réalisation de l'opération exceptionnelle du Campus Thalès sur un site développant 60 000 m².

Figure de proue du marché, la zone Ouest organisée autour de l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux-Aéroport conforte ainsi sa place en enregistrant le volume de transactions le plus important avec 100 000 m². La zone Sud-Sud-Ouest sur laquelle se concentrent notamment les grandes zones logistiques comme celles de Cestas-Canéjan, vient en suivant avec 56 000 m². Enfin se placent la Rive droite et le Nord avec respectivement 37 000 m² et 34 000 m².

Classiquement, le marché reste dominé par les bâtiments de type « entrepôts » en volume (97 000 m²) et par les « locaux PME-PMI » en nombre (46 transactions). La part des transactions en seconde main reste très élevée (88 %), indicateur d'un parc immobilier à renouveler et d'une offre foncière de plus en plus rare. Les fourchettes de prix s'élargissent, traduction d'un écart de qualité des produits sur le marché.

Estimé à 290 000 m², le stock d'offres disponibles baisse globalement de 5 % par rapport à 2014. C'est sur le segment des « locaux PME-PMI » qu'il diminue le plus fortement avec une chute de 50 %. Cette année encore, nous faisons le constat d'une raréfaction de l'offre neuve et la programmation d'offres à court terme est insuffisante pour absorber la demande. Les opportunités sont donc à créer notamment autour du fort potentiel de développement des filières de l'aéronautique, du vin et de la R&D. Si les dernières commandes de Rafales sont de nature à confirmer notre enthousiasme, il faut dès aujourd'hui préparer l'avenir de ce territoire labellisé French Tech.

Cet avenir passe par une réhabilitation du parc existant et l'engagement d'une politique foncière active pour la création d'une offre garantissant la dynamique et l'attractivité de notre marché.

Florence Burgaud, Animatrice de l'atelier
Rodolphe de Malet, Vice-président

// LES CHIFFRES CLÉS DE 2015

Locaux d'activités et entrepôts

■ Nombre de transactions	97
■ Demande placée en m ²	229 400 m ²
■ Offre disponible	290 850 m ²

The light industrial and warehouse market in 2015

2015 was a very good year for the market for light industrial and warehouse premises. With a growth rate of 28% compared to 2014, the volume was in the region of 230,000 m² for 97 transactions. This excellent performance is linked to a sustained rate of activity and the completion of an exceptional operation, Campus Thalès, on a 60,000 m² site.

As the figurehead of the market, the West zone, focused on the Bordeaux Airport operation of metropolitan interest, consolidated its position with the largest transaction volume, amounting to 100,000 m². The South South-West zone, featuring large logistics zones like Cestas-Canéjan, came next with 56,000 m², followed by the Right Bank and North with 37,000 m² and 34,000 m², respectively.

Classically, the market continues to be dominated by «warehouse» type buildings in terms of volume (97,000 m²) and «SME-SMI premises» in terms of numbers (46 transactions). Second-hand transactions continued to remain very high (88%), indicating real estate in need of renewal and an increasingly rare property market. Price ranges are widening, reflecting the quality of products on the market.

Available inventory, estimated at 290,000 m², dropped globally by 5% compared to 2014. The greatest drop, 50%, was in the «SME-SMI premises» segment. Once again this year, new offer is increasingly rare and the short-term supply programme is insufficient to absorb the demand. Opportunities therefore need to be created, particularly around the high development potential industries of aeronautics, wine, and R&D. While the latest orders for Rafales confirm our enthusiasm, it is now time to start preparing for the future of the French Tech sector.

This involves renovating the existing stock and a commitment to an active real estate policy aimed at producing an offer that will ensure the dynamism and attractiveness of our market.

Florence Burgaud, workshop manager
Rodolphe de Malet, Vice-president

// KEY FIGURES IN 2015

Professional premises and warehouses

■ Number of Transactions	97
■ Demand placed in m ²	229 400 m ²
■ Stock	290 850 m ²

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 hypercentre

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 Métropole
[Bastide; Bassens, Ambès, Ambarès-et-Lagrave]

SECTEUR 7

Rive droite Hors Métropole
[Beychac et Caillau, Saint-Loubès...]



Les statistiques et les analyses ont été réalisées par l'Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine (a'urba) avec le concours des professionnels adhérents à l'Observatoire dans le cadre de la Conférence partenariale des marchés de l'immobilier

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 manoeuvre 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 %.

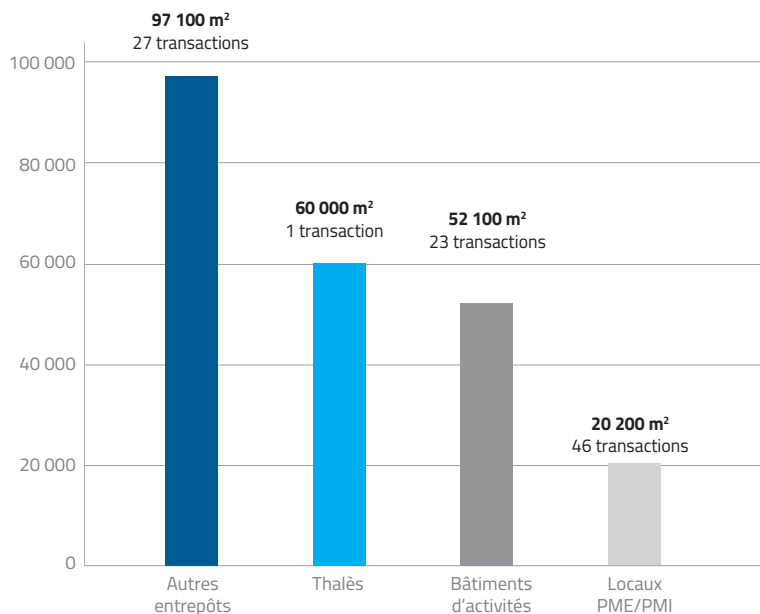
Locaux mixtes

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.

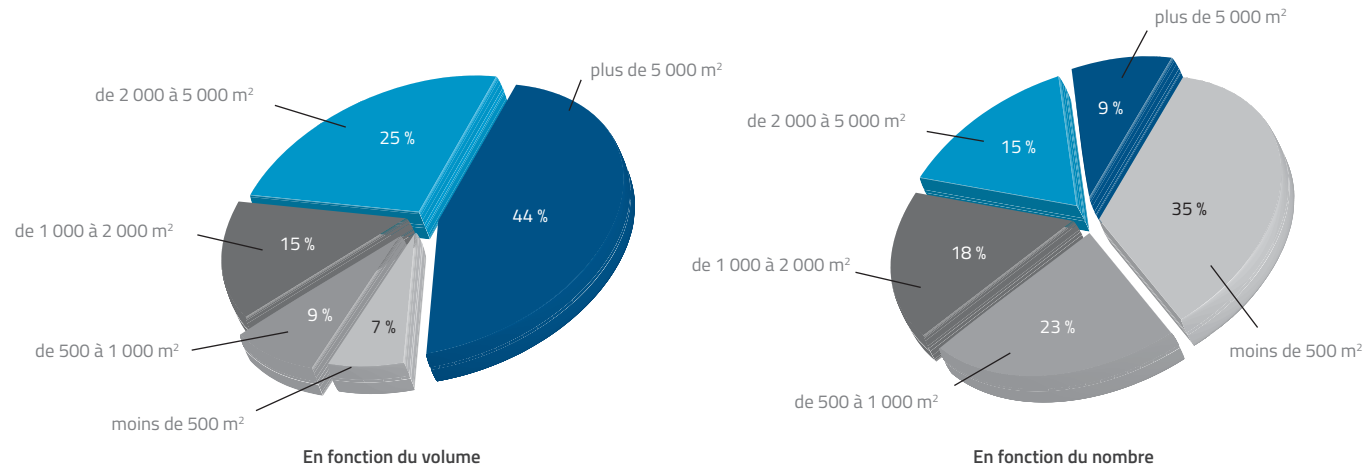


Les statistiques de l'année : un volume de 229 400 m² en 2015

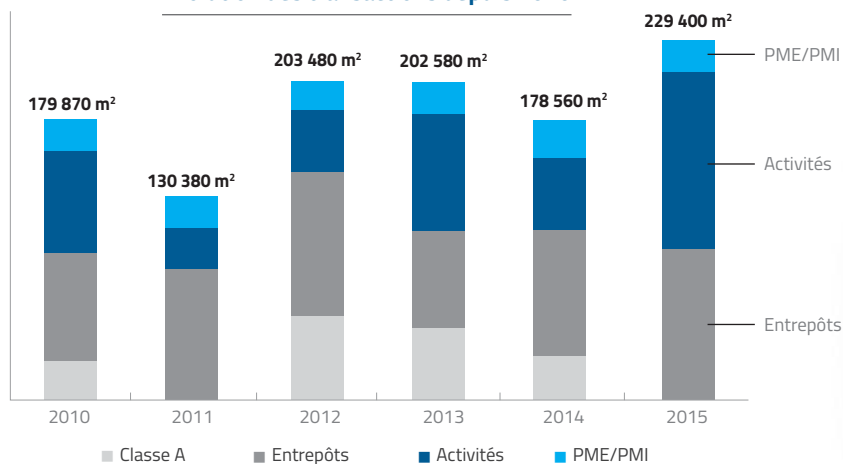
Répartition des transactions par type de produits : 97 transactions



Répartition des transactions par tranche de surface



Évolution des transactions depuis 2010



Répartition des transactions par secteur géographique



Offre disponible à 1 an : 290 850 m²

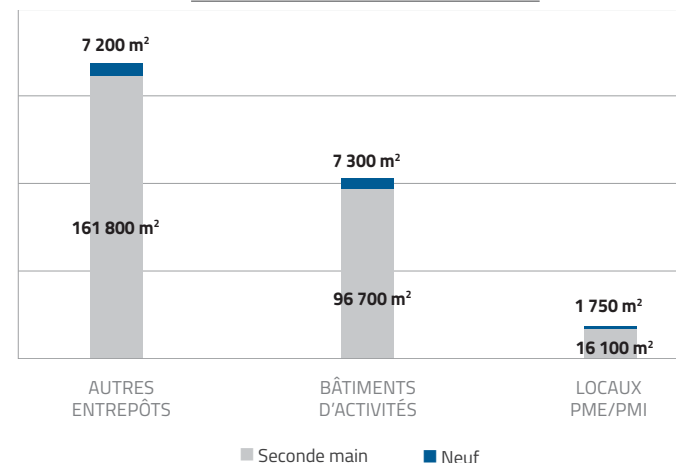
Valeurs locatives seconde main (€/HT/HC/m²/an)

Autres entrepôts seconde main	39 €
Bâtiments d'activité seconde main	57 €
Locaux PME/PMI seconde main	65 €

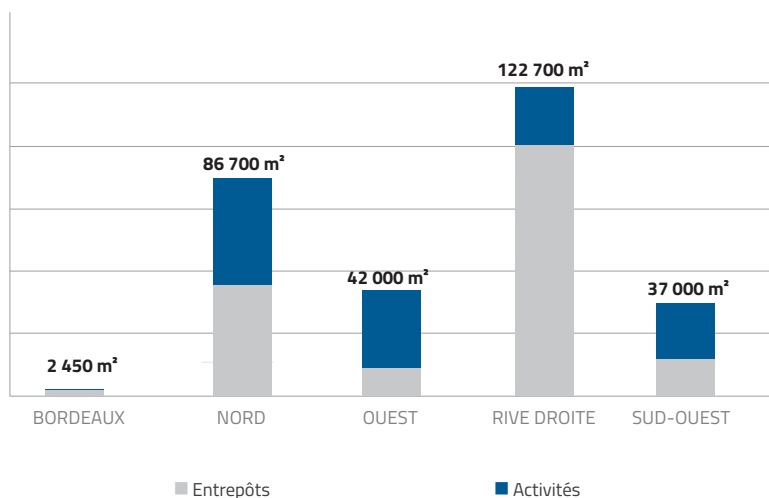
Les principales transactions :

Thales : 60 000 m² - Mérignac
Scaso : 11 275 m² - Cestas
Dupin : 8 127 m² - Blanquefort
Satar : 8 000 m² - Carbon Blanc
Chronopost : 8 000 m² - Bordeaux
Flaman : 7 980 m² - St Jean d'Ilac
Martin Brower : 7 500 m² - La Brède
Zodiac : 7 147 m² - St Jean d'Ilac
Marchal Technologies : 6 191 m² - Bassens

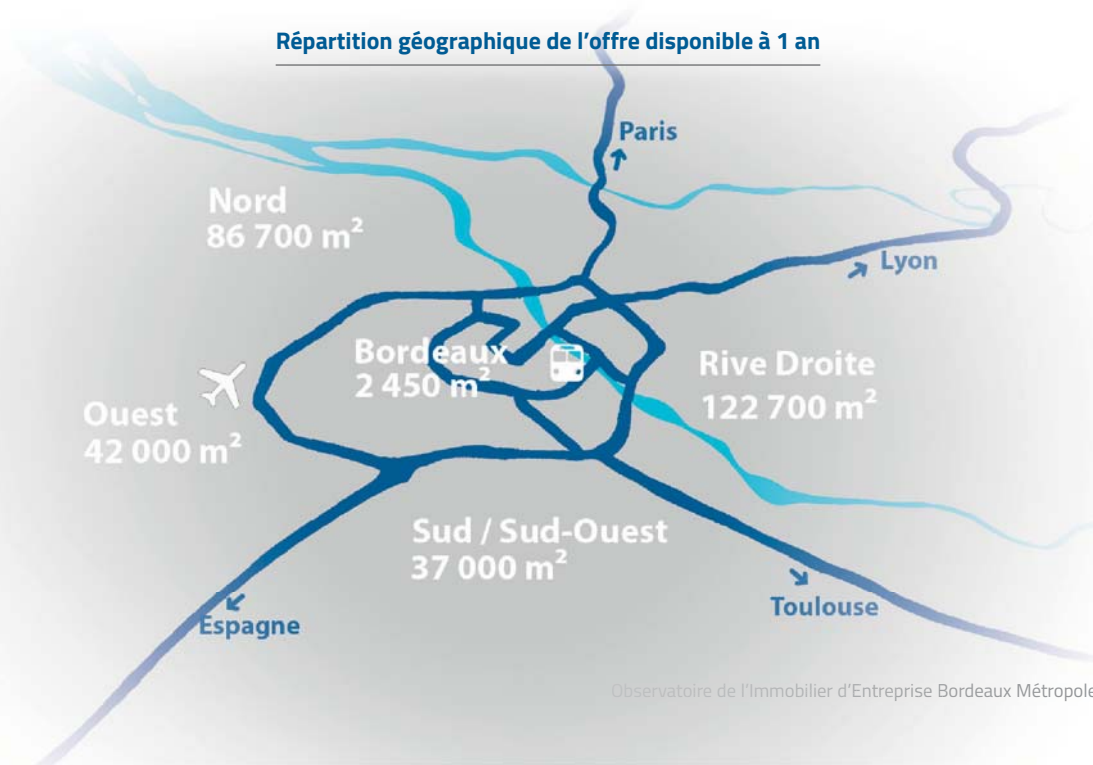
Répartition de l'offre par produits



Répartition géographique de l'offre disponible à 1 an



Répartition géographique de l'offre disponible à 1 an





Les tendances du marché des locaux d'activités et entrepôts

- En 2015, le marché des locaux d'activités / entrepôts offre un visage séduisant avec près de **230 000 m² transactés**.
- Cet important volume est porté par une transaction d'envergure sur le secteur Ouest : **Thalès pour 60 000 m²**. Implanté au cœur de l'Aéroparc, ce projet conforte l'effet d'entraînement de la filière aéronautique.
- L'analyse par secteur géographique montre une forte dynamique du secteur Sud / Sud Ouest, principalement animée par des transactions sur des entrepôts logistiques de grande taille.
- Les marchés du secteur Nord et de la Rive Droite sont semblables en volumes et en nombre de transactions (environ 20 transactions pour 35 000 m²).
- Le secteur Ouest affiche près de la moitié du volume total, grâce à la transaction de Thalès.
- L'offre est en légère diminution et le stock, principalement constitué de locaux de seconde main, est peu orienté sur des locaux PME / PMI.
- L'étendue de la fourchette des valeurs locatives constatées permet tout de même de dégager des valeurs moyennes en accord avec la spécificité des produits de seconde main : 39 € /HT/HC/m²/an pour les entrepôts, 57 € /HT/HC/m²/an pour les bâtiments d'activité et 65 € /HT/HC/m²/an pour les locaux PME / PMI.

Trends in the light industrial and warehouses market

- In 2015, the markets for the light industrial and warehouses was very attractive, with **transactions representing nearly 230,000 m²**.
- This large volume was boosted by a substantial transaction in the West sector: **60,000 m² for Thalès**. This project, located in Aéroparc, confirmed the impetus given by the aeronautics industry.
- An analysis by geographical sector revealed that the South/South West sector was highly dynamic, mainly thanks to transactions on large-scale logistics warehouses.
- The markets in the North and Right bank sectors registered similar volumes and numbers of transactions (approximately 20 transactions, representing 35,000 m²).
- The West sector represented almost half of the total volume, thanks to the Thalès transaction.
- The overall offer was down slightly and the inventory, mainly second-hand premises, was not particularly relevant for SME/SMIs.
- The wide range of rental values observed made it possible to calculate average values for specific types of second-hand products: 39 € /exc. VAT/HC/m²/year for warehouses, 57 € /exc. VAT/HC/m²/year for light industrial, and 65 € /exc. VAT/HC/m²/year for SME/SMI premises.

Les programmes neufs

Locaux d'Activités et Entrepôts



BLANQUEFORT

Parc des Lacs

Parc de 81 000 m² d'activités et de stockage sécurisé au cœur de la zone industrielle de Blanquefort. Bâtiment de 5 565 m² d'entrepôt avec accès quais et plain pied, hauteur libre 7,5 mètres.

Location

Disponibilité : Immédiate



FLOIRAC

Floirac Parc ECCHOBLOC®

Programme de locaux d'activités totalisant 12 141 m² sur site clos avec parkings. Bâtiments modulables à partir de 250 m² livrés brut de béton, fluides en attente, bureaux aménageables. Dans la ZAC des Quais, au pied du futur pont Jean-Jacques Bosc et des sorties n°22 et 23.

Vente

Disponibilité : 14 mois à compter de l'acte authentique



Crédit : BUZZI&CO : Maxim Buzzi-Menudier

Light industrial and warehouses market



ARSAC

Parc logistique du Médoc

Programme développant 80 000 m² d'entrepôts logistiques de classe A et de locaux d'activités. 1^{re} tranche de 45 371 m² - 6 bâtiments de 4 635 m² à 23 333 m². Nombreux services. Autorisation d'exploiter : 1510, 1530, 2662, 2663, 1432.

Location/Vente

Disponibilité : Après accord



FLOIRAC

Espace Garonne

Parc d'activités neuf de 10 000 m² développant 7 500 m² d'ateliers et entrepôts, 2 500 m² de bureaux. Division par lot à partir de 300 m². Accès plain pied. Proximité Rocade, de la salle de spectacle et du futur Pont.

Location

Disponibilité : mars 2017





LE HAILLAN

ZA de la Morandière

Programme neuf de 4 000 m² d'entrepôts-bureaux comprenant 3 650 m² d'entrepôts et 350 m² de bureaux livrés climatisés sur un terrain de 10 300 m². Bardage double peau, hauteur 8,5 m, 6 portes plain-pied. Possibilité d'étudier l'implantation de quais. Division à partir de 2 000 m².

Location/Vente

Disponibilité : Immédiate



PESSAC

Cœur Bersol

Réalisation d'un parc d'activité mixte comprenant 6 680 m² d'entrepôts avec bureaux en mezzanine et show-room répartis sur 3 bâtiments. Division à partir de 250 m². Hauteur 6m, sol béton quartz avec charge au sol de 2T/m². 450 places de parkings. Au cœur de la ZAC Bersol.

Location

Disponibilité : 3^e trimestre 2017



Pour tous renseignements sur les locaux d'activités et entrepôts, vous pouvez contacter les commercialisateurs :



Antoine GRAND
Tél. 05 56 57 99 53



Jean-Raymond BUNEL
Tél. 05 56 79 00 00



Valéry CARRON
Tél. 05 56 44 09 12



Alexandre CIEUX
Tél. 05 56 90 52 30



Cédric CHAIGNAUD
Tél. 05 56 42 10 10



Rodolphe DE MALET
Tél. 05 56 52 25 25



Guy FRANCEZ
Tél. 05 56 11 77 19



Patrice DUPOUY
Tél. 05 56 51 28 28

Les membres de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise

■ COMMERCIALISATEURS

ADVENIS RES

Antoine GRAND - Tél. 05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
www.advenis-res.com

AREA TERTIAIRE

Jacqueline ROLIE NOVELLI - Tél. 05 56 96 75 75
j.rolie-novelli@area-tertiaire.fr
www.area-tertiaire.fr

ARTHUR LOYD

Jean-Raymond BUNEL - Tél. 05 56 79 00 00
jr.bunel@arthur-loyd.com
www.arthurloydbordeaux.com

BNP REAL ESTATE TRANSACTIONS FRANCE

Valéry CARRON - Tél. 05 56 44 09 12
valery.carron@bnpparibas.com
www.realestate.bnpparibas.fr

CBRE AGENCY

Alexandre CIEUX - Tél. 05 56 90 52 30
alexandre.cieux@cbre.fr

COLLIERS INTERNATIONAL

Cédric CHAIGNAUD - Tél. 05 56 42 10 10
cedric.chaignaud@colliers.com
www.colliers.com/France

DTZ / CUSHMAN & WAKEFIELD

Rodolphe DE MALET - Tél. 05 56 52 25 25
rodolphe.demalet@dtzbordeaux.fr
http://bordeaux.dtz-immo.fr

EOL

Guy FRANCEZ - Tél. 05 56 11 77 19
gfrancez@eolreal.com
www.eolreal.com

TOURNY MEYER

Patrice DUPOUY - Tél. 05 56 51 28 28
patricedupouy@ournymeyer.fr
www.tournymeyer.fr

■ PROMOTEURS - CONSTRUCTEURS

ADIM SUD OUEST

Jean-Pierre LEVY - Tél. 05 56 18 65 55
jean-pierre.levy@vinci-construction.fr
www.vinci-construction.fr

ALTAE

Pierre COUMAT - Tél. 05 56 69 99 86
p.coumat@altae-immo.fr
www.altae-immo.fr

ATLANTIQUE GASCogne CONSTRUCTIONS (AGC)

Nicolas DUMARTIN - Tél. 05 57 92 20 00
n.dumartin@agc-contractant.fr
www.agc-contractant.fr

BELIN PROMOTION

Alexandre MOIO - Tél. 05 56 00 62 20
alexandre.moio@belinpromotion.com
www.belinimmobilier.com

BOUYGUES IMMOBILIER

Jérémy DAGONET - Tél. 05 62 14 38 70
j.dagonet@bouygues-immobilier.com
www.bouygues-immobilier.com

CFA ATLANTIQUE (Groupe Financière Duval)

Eric DEROO - Tél. 05 56 08 50 38
ederoo@cfa-a.com
www.cfa-gfd.com

CLAIRSIENNE

Daniel PALMARO - Tél. 05 56 29 22 92
d.palmaro@clairsienne.fr
www.clairsienne.fr

DOMOFRANCE

Pascal PRAT - Tél. 05 56 43 76 54
pascal.prat@domofrance.fr
www.domofrance.fr

EIFPAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE

Hervé LAPASTOURE - Tél. 05 57 19 08 08
herve.lapastoure@eiffage.com
www.eiffage-immobilier.fr

FAYAT IMMOBILIER

Frédéric MARTEL - Tél. 05 56 40 68 52
f.martel@fayatimmobilier.com
www.fayat-immobilier.fr

FRANCE LITTORAL DEVELOPPEMENT

Aurélien CASSAGNET - Tél. 05 56 47 86 16
a.cassagnet@fldmerignac.fr
www.france-littoral-developpement.com

GA PROMOTION

Marie HUGUET - Tél. 05 56 64 42 08
m.huguet@ga.fr
www.ga.fr

GROUPE CARLE

Alain GILLET - Tél. 05 56 06 10 06
agillet@groupe-carle.com
www.groupe-carle.com

GROUPE DPG

Guillaume SOLIGNAC - Tél. 05 56 36 37 38
guillaume.solignac@groupepdg.fr
www.groupepdg.fr

ICADE PROMOTION

Xavier BOULANGER - Tél. 05 57 89 69 74
xavier.boulanger@icade.fr
www.icade.fr

LAZARD GROUP REAL ESTATE

Laurent DE BOISSEL - Tél. 05 56 79 18 18
laurent.boissel@lazard-sa.com
www.lazard-sa.com

LEGENDRE PROMOTION

Julien LONGUEVILLE - Tél. 01.49.54.55.71
julien.longueville@groupe-legendre.com
www.groupe-legendre.com

NACARAT

Antoine LEFEVRE - Tél. 05 56 57 58 20
alefevre@nacarar.com
www.nacarar.com

NOUVELLES FONCTIONS URBAINES

Benjamin DELAUX - Tél. 05 56 39 51 19
contact@nfu.fr
www.nfu.fr

PRO IMMO DEVELOPPEMENT

David SIMON - Tél. 05 56 42 32 93
dsimon.pro.immo.dev@gmail.com

REDMAN

Hervé LE NAOUR - Tél. 05 56 98 92 25
hln@redman.fr
www.redman.fr

SAFRAN IMMOBILIER

Arnaud ROUSSEL PROUVOST - Tél. 05 56 04 67 67
aroussel@safran-immobilier.fr
www.safran-immobilier.fr

V2I/ GROUPE ELLIPSE

Pascal GIRARDIE - Tél. 05 56 40 02 00
p.girardie@v2i-conception.com
www.v2i-conception.com

■ INSTITUTIONNELS / DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLÉ AQUITAINE

Cécile RASSET - Tél. 05 56 99 88 75
c-rasaset@aurba.org
www.aurba.com

BORDEAUX EURATLANTIQUE

André DELPONT - Tél. 05 57 14 01 74
andre.delpont@bordeaux-euratlantique.fr
www.bordeaux-euratlantique.fr

BORDEAUX MÉTROPOLÉ

Julien BIRGI - Tél. 05 56 93 65 53
jbirgi@bordeaux-metropole.fr
www.bordeaux-metropole.fr

CCI DE BORDEAUX

Jacques FAURENS - Tél. 05 56 79 50 00
ldumas@bordeaux.cci.fr
www.bordeaux.cci.fr

EDF COLLECTIVITÉS SUD OUEST

Francis RIETHER - Tél. 05 40 12 20 62
francis.riether@edf.fr
www.edf.fr

FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS - FPI

Sophie GENTES - Tél. 06 83 38 93 59
contact@fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr
www.fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr

INVEST IN BORDEAUX

Sophie DOMINGO - Tél. 05 57 14 06 45
sdomingo@bordeaux-invest.fr
Robert GHILARDI DE BENEDETTI - Tél. 05 57 14 06 45
www.invest-in-bordeaux.fr/

ORANGE

Laurent PEIFFER - Tél. 05 34 54 10 80
laurent.peiffer@orange.com
www.orange.com

REGAZ

Pascale LABAT-CHAURE - Tél. 05 56 79 43 33
Sylvie LESCOS - Tél. 05 56 79 43 33
slescoss@regazbordeaux.com
www.regaz.fr

VILLE DE BÈGLES

Laurent NEMERY - Tél. 06 24 69 69 98
l.nemery@mairie-begles.fr
www.mairie-begles.fr

VILLE DE MÉRIGNAC

Maxime DE PERSON - Tél. 05 56 55 66 17
m.deperson@merignac.com
www.merignac.com

VILLE DE PESSAC

Patricia BESSON - Tél. 05 57 93 63 63
patricia.besson@mairie-pessac.fr
www.mairie-pessac.fr

■ ÉTABLISSEMENT FINANCIER

BATIGESTION

Jean Philippe COUSTAING - Tél. 05 56 34 00 32
jean-philippe.coustaing@gce-batigestion.fr
www.batimap.com

■ EXPERTS EN IMMOBILIER

BNP REAL ESTATE VALUATION / AUGUSTE THOUARD EXPERTISE

Pierre Maël ROUGAGNOU - Tél. 05 56 81 53 39
pierremael.rougagnou@bnpparibas.fr
www.auguste-thouard.fr

CBRE VALUATION

Arnaud SYOËN - Tél. 05 56 90 52 44
arnaud.syoen@cbre.fr
www.cbre.fr

CREDIT FONCIER IMMOBILIER

Damien LAVAUD - Tél. 05 56 99 56 89
damien.lavaud@creditfoncier.fr
www.creditfoncierimmobilier.fr

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

Olivier ALLEN - Tél. 05 57 83 60 44
olivier.allen@eu.jll.com
www.jll.fr

■ GESTIONNAIRES D'IMMEUBLE

NEXITY PM

Laetitia DE BRECHARD - Tél. 05 56 11 20 70
ldebrechard@nexity.fr

PERIAL MANAGEMENT

Pascal SANNA - Tél. 05 56 36 51 53
pascal.sanna@perial.com
www.perial.com

OREXIM

Ludmilla OSCADE - Tél. 05 56 58 74 65
loscade@orexim.fr

TELMMA

Rémi COCUELLE - Tél. 05 56 02 02 86
rcocuelle@telmma.com
www.telmma.com

YXIME SA

Jean Paul LOISON - Tél. 05 57 92 13 80
jploison@yxime.fr
www.yxime.fr

■ PRESTATAIRES DE SERVICES

AMENA INGENIERIE

Benoit HEREAU - Tél. 05 57 53 05 10
bh@amena.fr
www.amena.fr

GROUPE SNEF SA

Jérôme NUX - Tél. 05 56 28 10 78
jerome.nux@snef.fr
www.snef.fr

POSTE IMMO

Philippe CORBEL - Tél. 05 57 81 11 51
philippe.corbel@poste-immo.fr
www.poste-immo.fr

■ PERSONNES QUALIFIÉES

Claude CHARLES
charlesclaud.33@gmail.com



Adresse postale :
Parc Cadera Nord - Bât. B2 - 75, avenue J.-F. Kennedy - 33700 Mérignac
Tél. : 06 60 14 51 26 - www.bordeaux-immobilier.org

Siège social :
Bassin à flot n°1 - Hangar G2 - BP 71 - 33041 Bordeaux Cedex