



Les chiffres du 3^{ème} trimestre 2016

de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération bordelaise

oieb bordeaux
métropole

Observatoire de l'immobilier d'entreprise



ATELIER BUREAUX

Les chiffres du 3^{ème} trimestre 2016

de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération bordelaise

oieb bordeaux
métropole

Observatoire de l'immobilier d'entreprise



Le marché des bureaux

3^{ème} trimestre 2016

Chiffres clés

165 transactions

dont 47 au 3^{ème} trimestre

66 950 m²

dont 15 860 m² au 3^{ème} trimestre

5 comptes propres pour 9 920 m² : Bricodeal / Sider à Bordeaux Nord pour **1 269 m²**, Conseil départemental de la Gironde à Bordeaux pour **3 435 m²** (extension de l'immeuble Croix du Palais), Cie fiduciaire pour **2 000 m²**, Cartégie pour **538 m²**, Filhet Allard pour **2 680 m²**.

Moyenne (hors compte propre) : 356 m²

Médiane (hors compte propre) : 231 m²

Pour rappel, les chiffres du T3 2015

157 transactions

82 580 m²

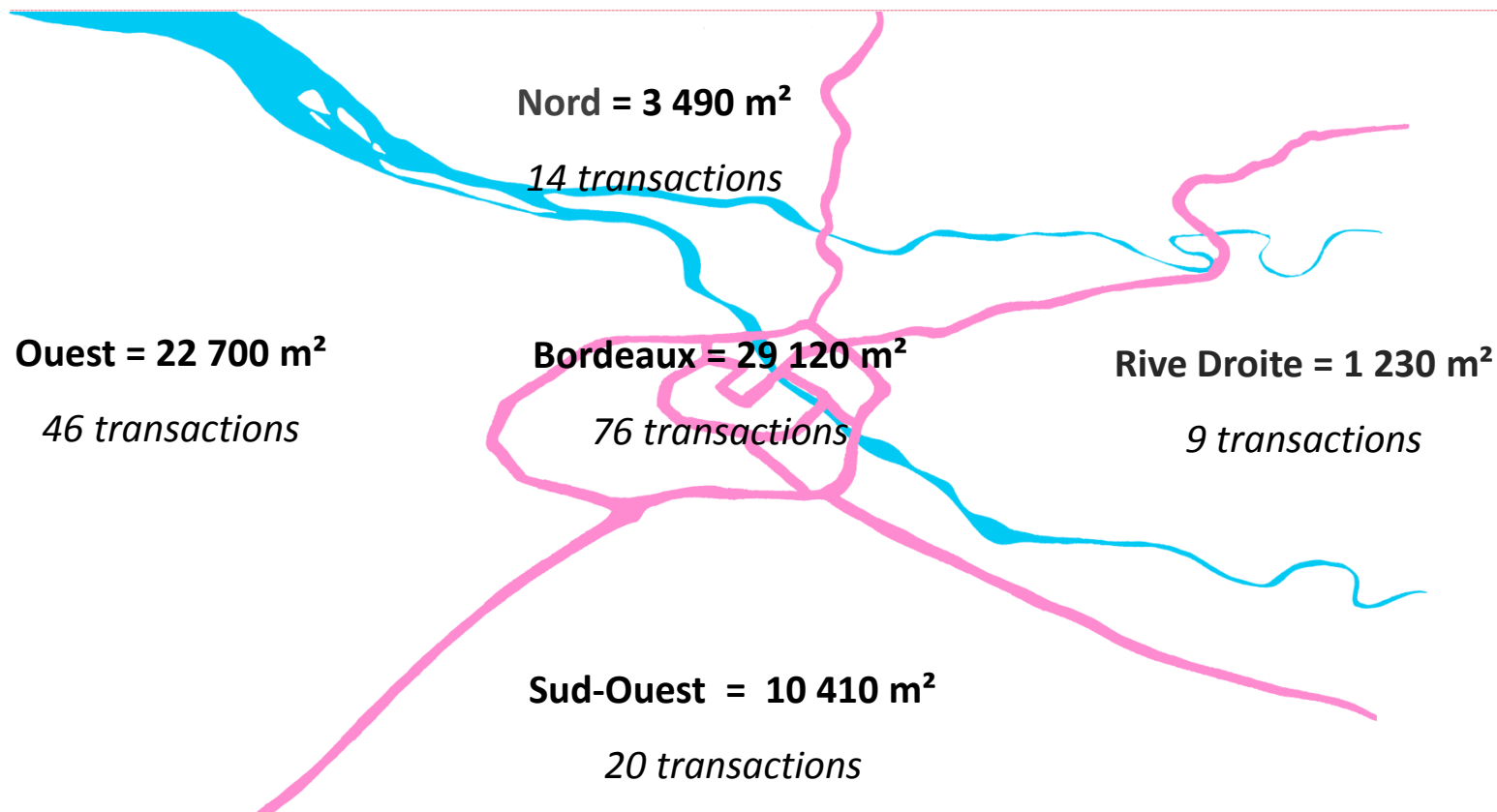
Au T3 2015, **5 comptes propres pour 24 980 m²**



Le marché des bureaux

3^{ème} trimestre 2016

Les transactions par secteur géographique



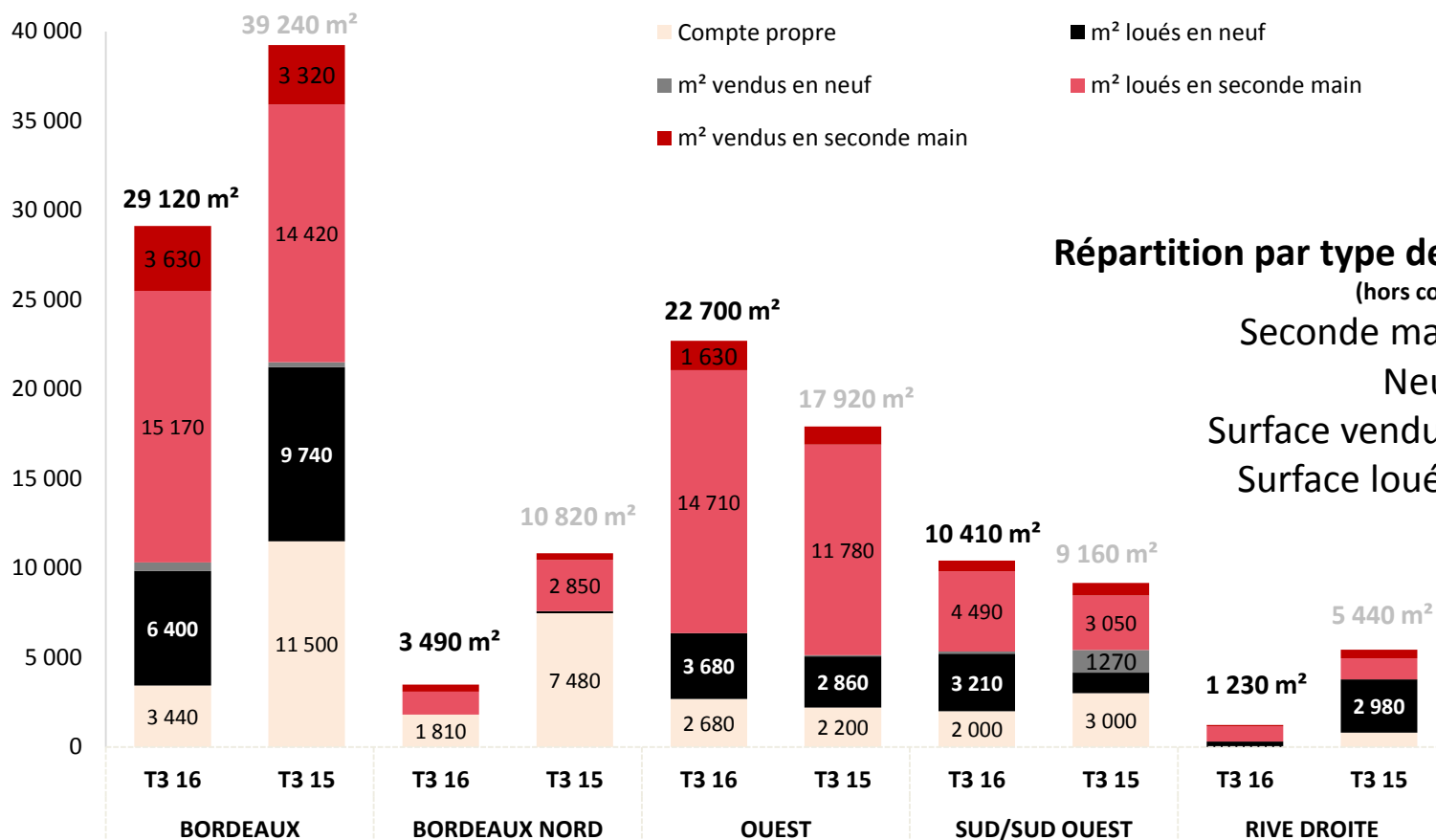
Les transactions du 3^{ème} trimestre 2016 : **66 950 m²**



Le marché des bureaux

3^{ème} trimestre 2016

Les transactions par type de produit



Répartition par type de produit

(hors compte propre)

Seconde main : **75 %**

Neuf : **25 %**

Surface vendue : **12 %**

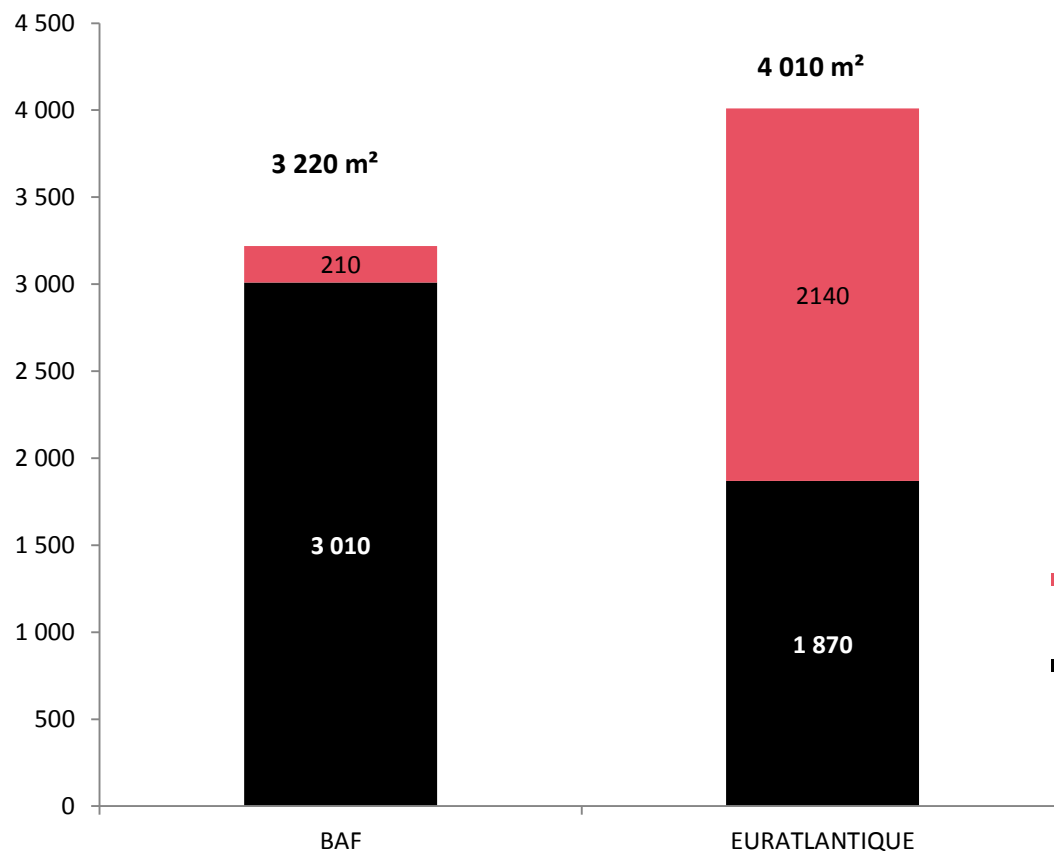
Surface louée : **88 %**



Le marché des bureaux

3^{ème} trimestre 2016

Focus sur les secteurs Euratlantique et Bassins à flot



Valeurs locatives neuves par secteur
2015-2016

BAF : **171** €/HT/HC/m²/an

Euratlantique : **182** €/HT/HC/m²/an

■ m² loués en seconde-main

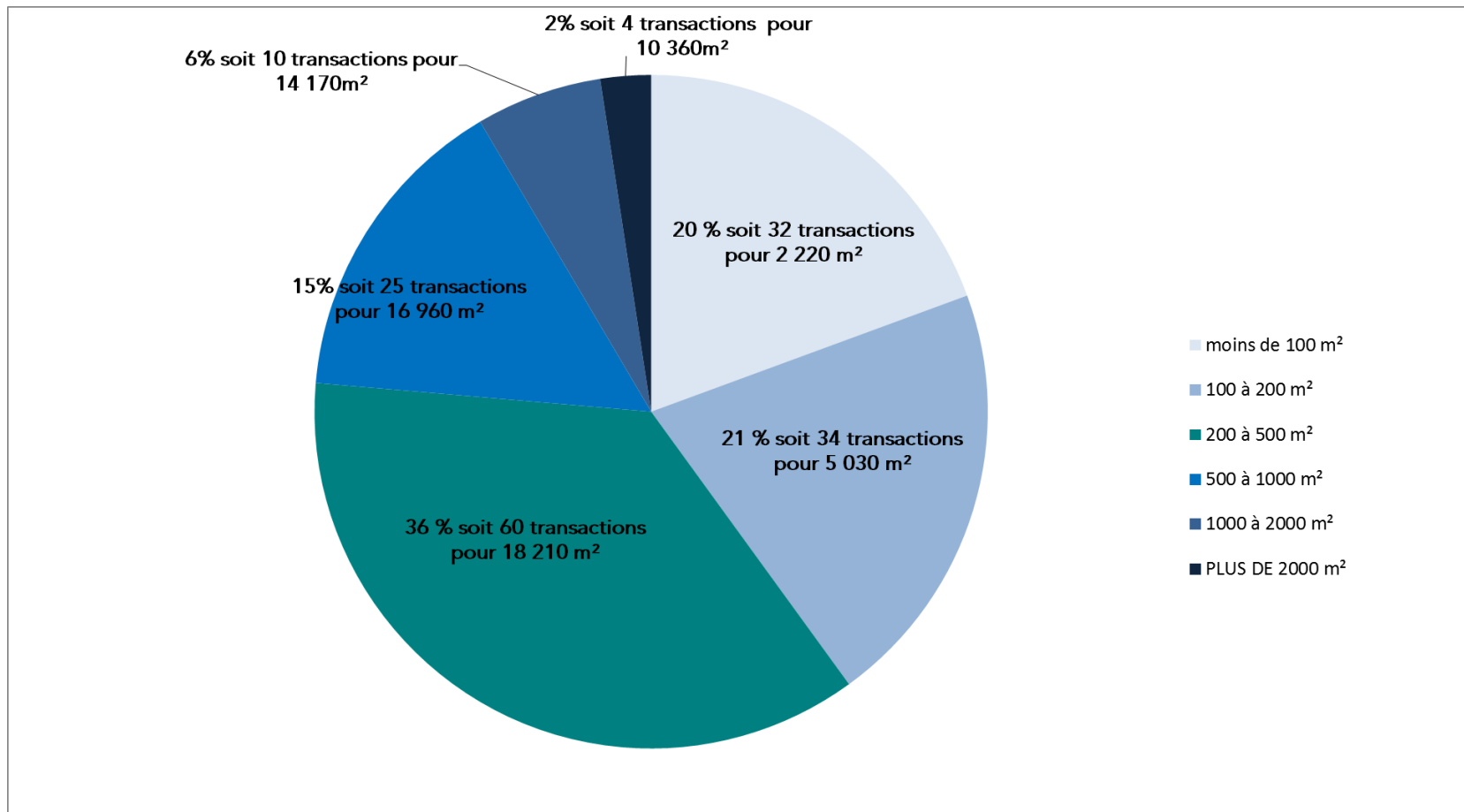
■ m² loués en neuf



Le marché des bureaux

3^{ème} trimestre 2016

Répartition des transactions par tranche de surface 165 transactions





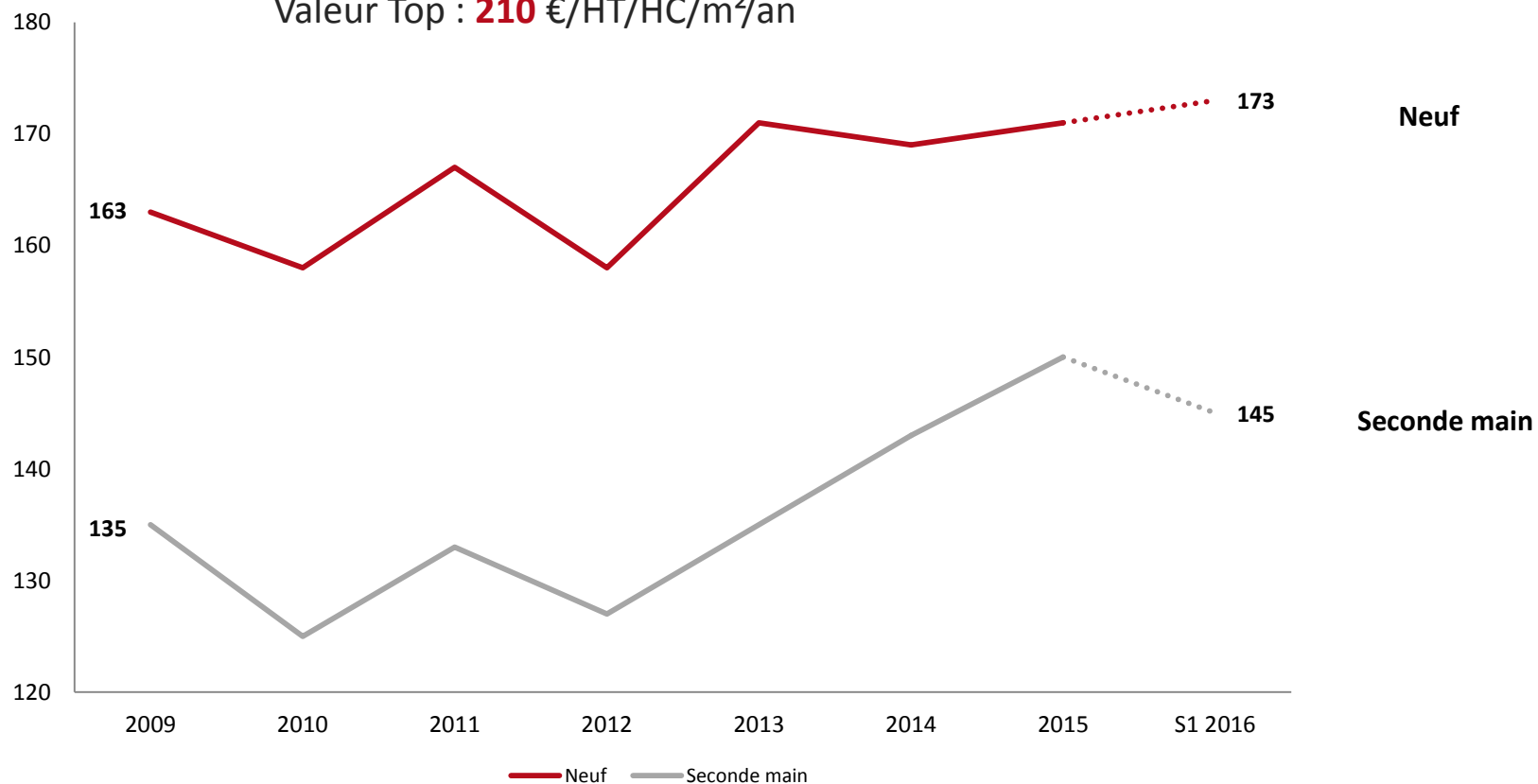
Le marché des bureaux

3^{ème} trimestre 2016

Les valeurs locatives - Centre ville (€/HT/HC/m²/an)

Valeur prime : **200** €/HT/HC/m²/an

Valeur Top : **210** €/HT/HC/m²/an

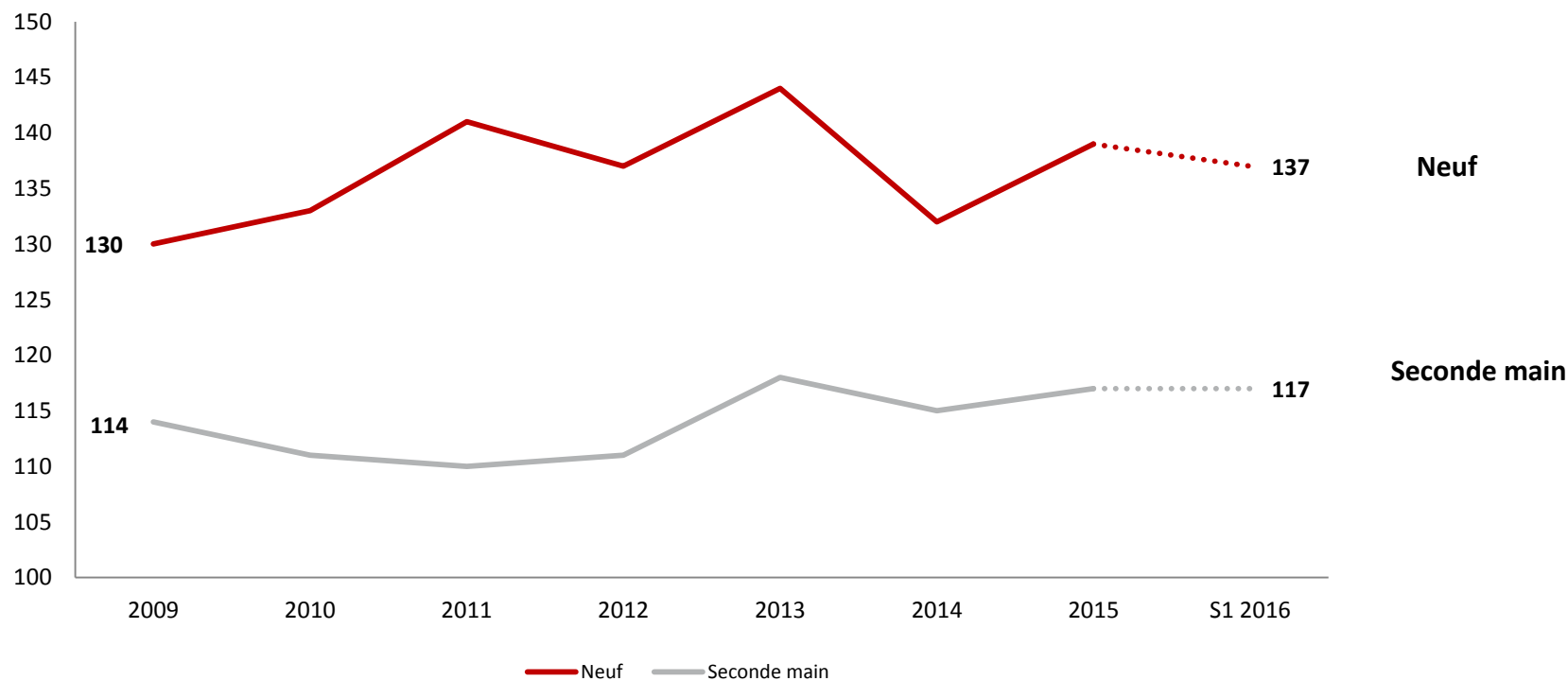




Le marché des bureaux

3^{ème} trimestre 2016

Les valeurs locatives - Périphérie (€/HT/HC/m²/an)

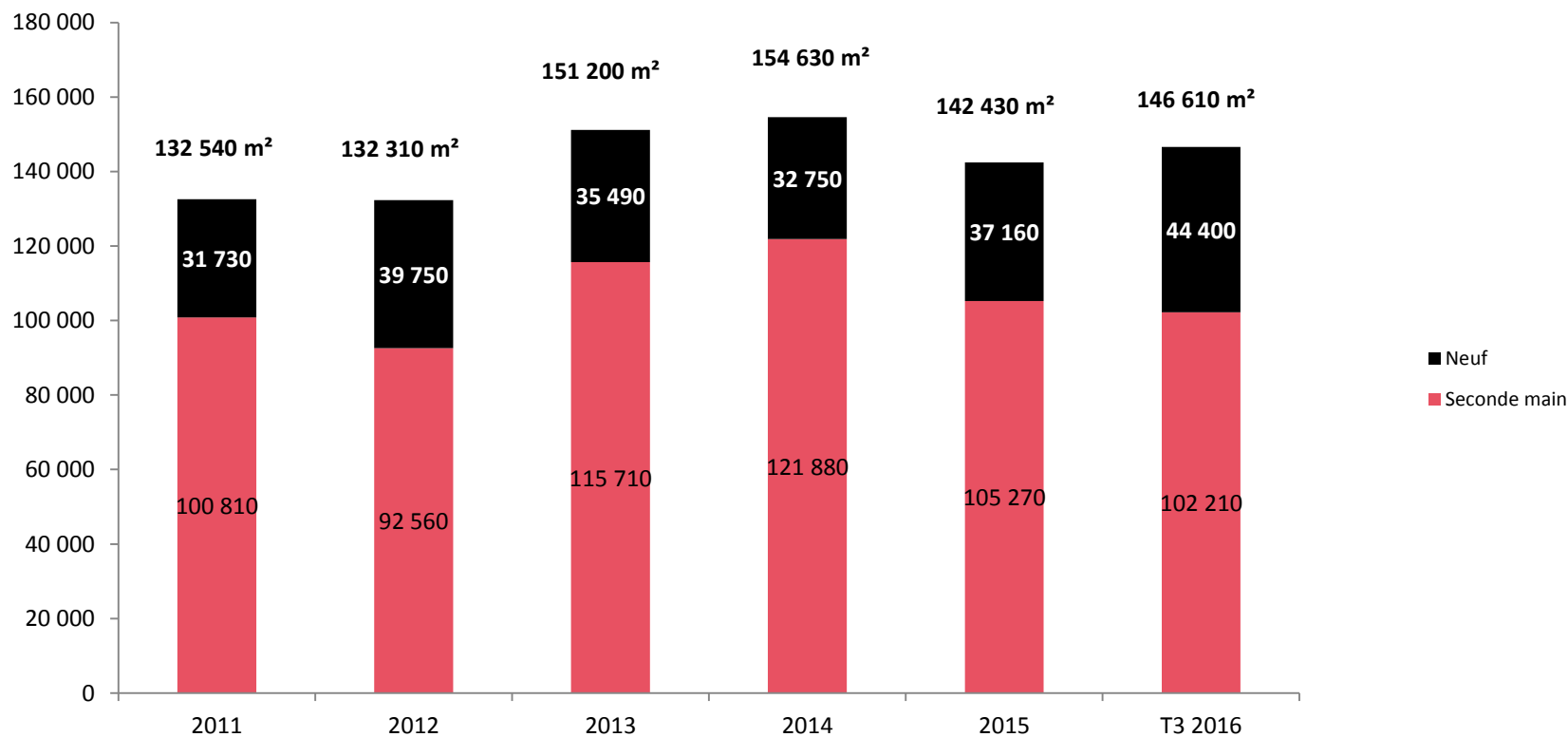




Le marché des bureaux

3^{ème} trimestre 2016

Estimation du stock au 3^{ème} trimestre 2016 **146 610 m²**

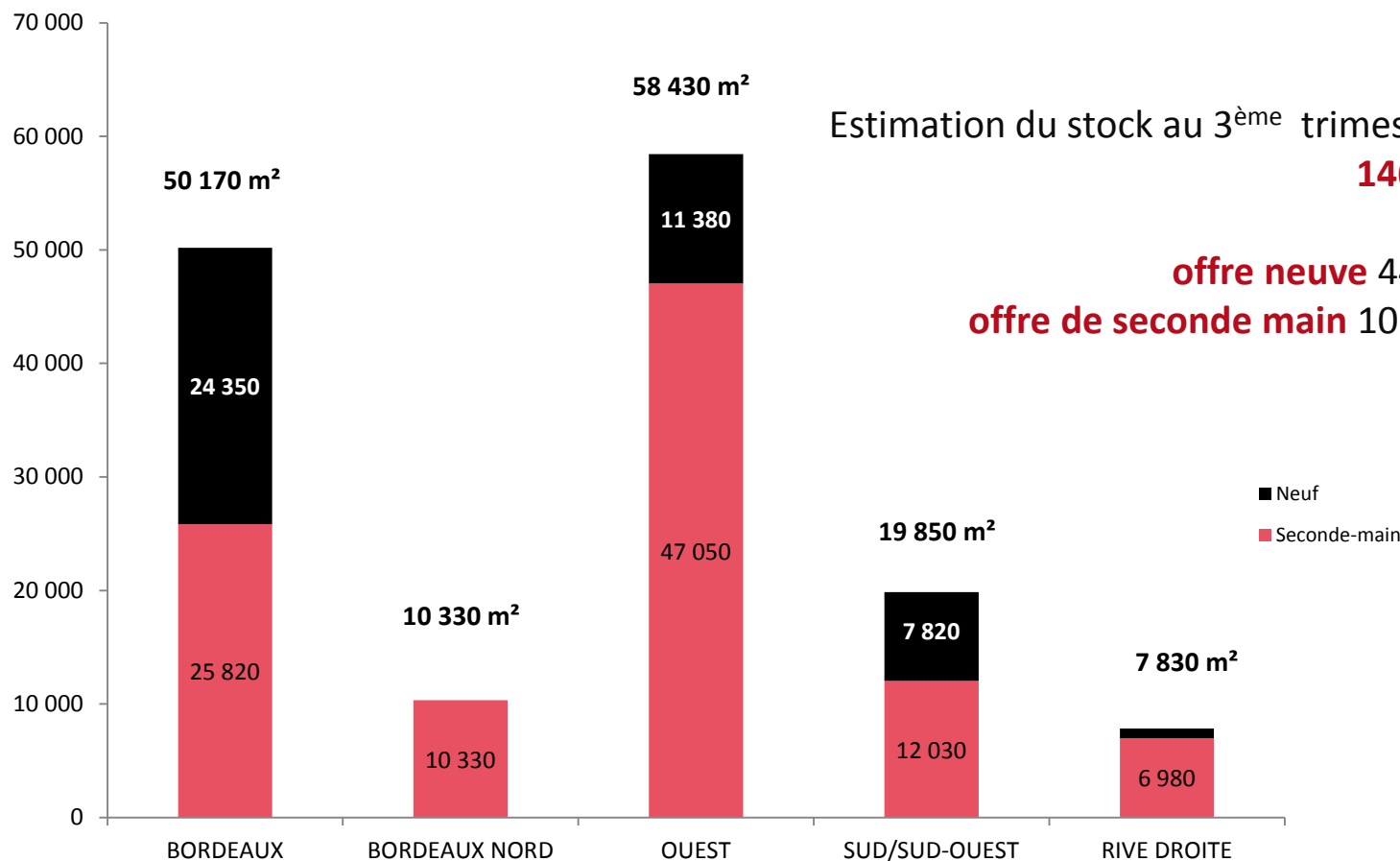




Le marché des bureaux

3^{ème} trimestre 2016

Stock par secteur géographique





Le marché des bureaux

3^{ème} trimestre 2016

Bilan et perspectives

- Après un 1^{er} semestre très actif au regard du nombre de transactions, le 3^{ème} trimestre marque une pause
- Mais globalement le marché reste actif et les prévisions pour le 4^e trimestre sont optimistes
- La ville centre confirme sa place de n°1 sur le marché et l'ouest continu de se renforcer
- Une répartition par typologie de produits conforme à la taille du marché (locatif, petites et moyennes surfaces et second main dominant)
- Le nombre de transactions supérieures à 1 000 m² est stable
- Les valeurs sont à la hausse pour la ville centre et s'équilibrent sur le neuf en périphérie
- Le stock progresse sous l'effet de libération de m² et l'attractivité des grands secteurs de projet
- Le dépassement des 100 000 m² pour la fin de l'année 2016 reste l'objectif partagé

Rappel chiffres clés :

165 transactions pour 66 950 m²

146 610 m² de stock