

BORDEAUX  
MÉTROPOLE

Année  
immobilière

2018

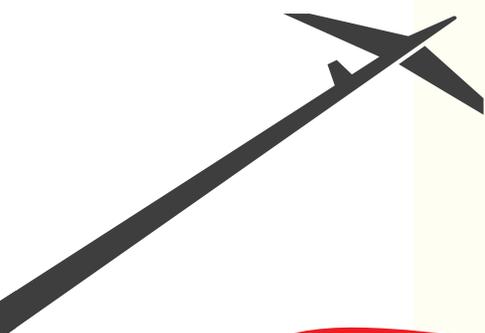


Marché des bureaux, des locaux d'activités  
et des entrepôts de l'agglomération bordelaise.





## ÉDITO



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 Bordeaux Gironde, 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.



L'édition de l'année immobilière est l'occasion de synthétiser les chiffres de l'année précédente, les grandes tendances de notre métropole sur l'année écoulée et de suivre les évolutions du marché.

Pour plus de renseignements,  
rendez-vous sur le site internet de l'OIEB,  
[www.bordeaux-immobilier.org](http://www.bordeaux-immobilier.org)

## LE MOT

du président



Rodolphe de Malet  
Président de l'OIEB

4

### En 2018, Bordeaux Transforme l'essai !

Si 2017 a été l'année de tous les records pour Bordeaux, 2018 vient confirmer l'excellente dynamique de la Métropole bordelaise !

Bordeaux intègre durablement le quatuor des métropoles qui attirent les entreprises. En effet, nous assistons depuis quatre ans à une nette accélération de la création d'emplois privés sur la métropole avec l'émergence de domaines d'activités plein de promesses comme ceux de la santé, de l'industrie pharmaceutique, du numérique...

**Les chiffres de la transaction atteignent 149 000 m<sup>2</sup> en bureaux et 241 000 m<sup>2</sup> en locaux d'activités et entrepôts.**

Les grands projets continuent de booster le développement. Ici plus qu'ailleurs le « jouer collectif » produit des résultats mettant une nouvelle fois à l'honneur l'alliance sacrée entre initiative publique et mobilisation du privé pour la promotion du territoire.

Pour preuve, le succès de la Rencontre Investisseurs 2019 organisée par l'OIEB au Château Pape Clément le 17 janvier dernier.

Sur le thème « Bordeaux transforme l'essai », ce rendez-vous annuel a réuni en table ronde, autour de Franck Raynal, Maire de Pessac, et d'Alain Juppé, Président de Bordeaux Métropole et Maire de Bordeaux, six chefs d'entreprises qui ont compté en 2018. Une allégorie qui dit le succès, mais aussi les efforts consentis pour y parvenir et conserver son rang. Une matinée emmenée par le capitaine Alain Juppé qui nous a permis de dessiner ensemble l'avenir de ce beau territoire au sens propre comme au sens figuré. Un temps fort qui illustre cette édition de l'année immobilière.

**La belle endormie est désormais la belle qui fait rêver...** À ceux qui d'un ton réprobateur diraient Bordeaux victime de son succès, nous aurions envie de répondre que cette croissance est une chance ! La confiance des investisseurs pour notre marché est un gage de réussite pour l'avenir. À nous de toujours convaincre pour accompagner ce mouvement. À nous de nous engager pour que cet élan retrouvé ne s'essouffle jamais.

**LES GRAND PROJETS IMMOBILIERS 2018**

Cartographie ..... p.6-7  
 Zoom sur les grandes opérations ..... p.8-10  
 AIRE : lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt ..... p.11

**RETOUR SUR LA RENCONTRE INVESTISSEURS 2019**

Vue 360° des investissements 2018 ..... p.12-13  
 Chiffres 2018..... p.14-15  
 Zoom sur la rencontre ..... p.16-21

**LE MARCHÉ DES BUREAUX**

Chiffres clés et périmètre d'observation ..... p.22-23  
 Statistiques 2018 ..... p.24-29  
 Programmes neufs ..... p.30-35

**LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS**

Chiffres clés et périmètre d'observation ..... p.36-37  
 Statistiques 2018 ..... p.38-41  
 Programmes neufs ..... p.42-45

**LES MEMBRES DE L'OIEB**

Liste et coordonnées des membres de l'OIEB ..... p.46-47

**CHIFFRES CLÉS 2018**

**BUREAUX**

- 343 TRANSACTIONS
- 149 000 m<sup>2</sup> DE DEMANDE PLACÉE
- 152 500 m<sup>2</sup> D'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN
- TAUX DE VACANCE 6%

**LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS**

- 161 TRANSACTIONS
- 241 000 m<sup>2</sup> DE DEMANDE PLACÉE
- 294 000 m<sup>2</sup> D'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN

€ 412 M€ D'INVESTISSEMENTS

TAUX «PRIME» BUREAUX POUR LE NEUF CENTRE VILLE 4,95%

# LES GRANDS PROJETS IMMOBILIERS 2018



**GRANDS PROJETS URBAINS**



**GRANDS PROJETS ÉCONOMIQUES**



**GRANDS ÉQUIPEMENTS MÉTROPOLITAINS**

6

## BORDEAUX EN CHIFFRES



**POPULATION**

BORDEAUX : **249 712** habitants  
BORDEAUX MÉTROPOLE : **773 542** habitants  
ÉVOLUTION : **+52 000** habitants (2010-2015)



**EMPLOI**

BORDEAUX MÉTROPOLE : **402 143** emplois  
ÉVOLUTION : **+11 000** emplois salariés privés (2016-2017)



**ENTREPRISES**

NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS D'AU MOINS 1 SALARIÉ  
2015 : **25 412**  
2016 : **25 605**  
2017 : **29 274**  
2018 : **29 319**



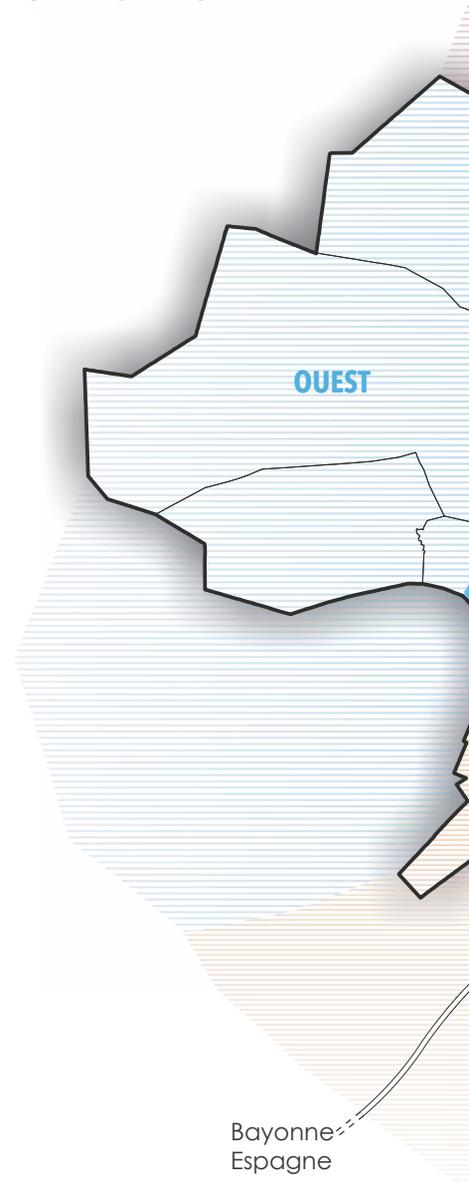
**PIB**

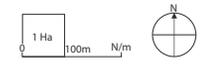
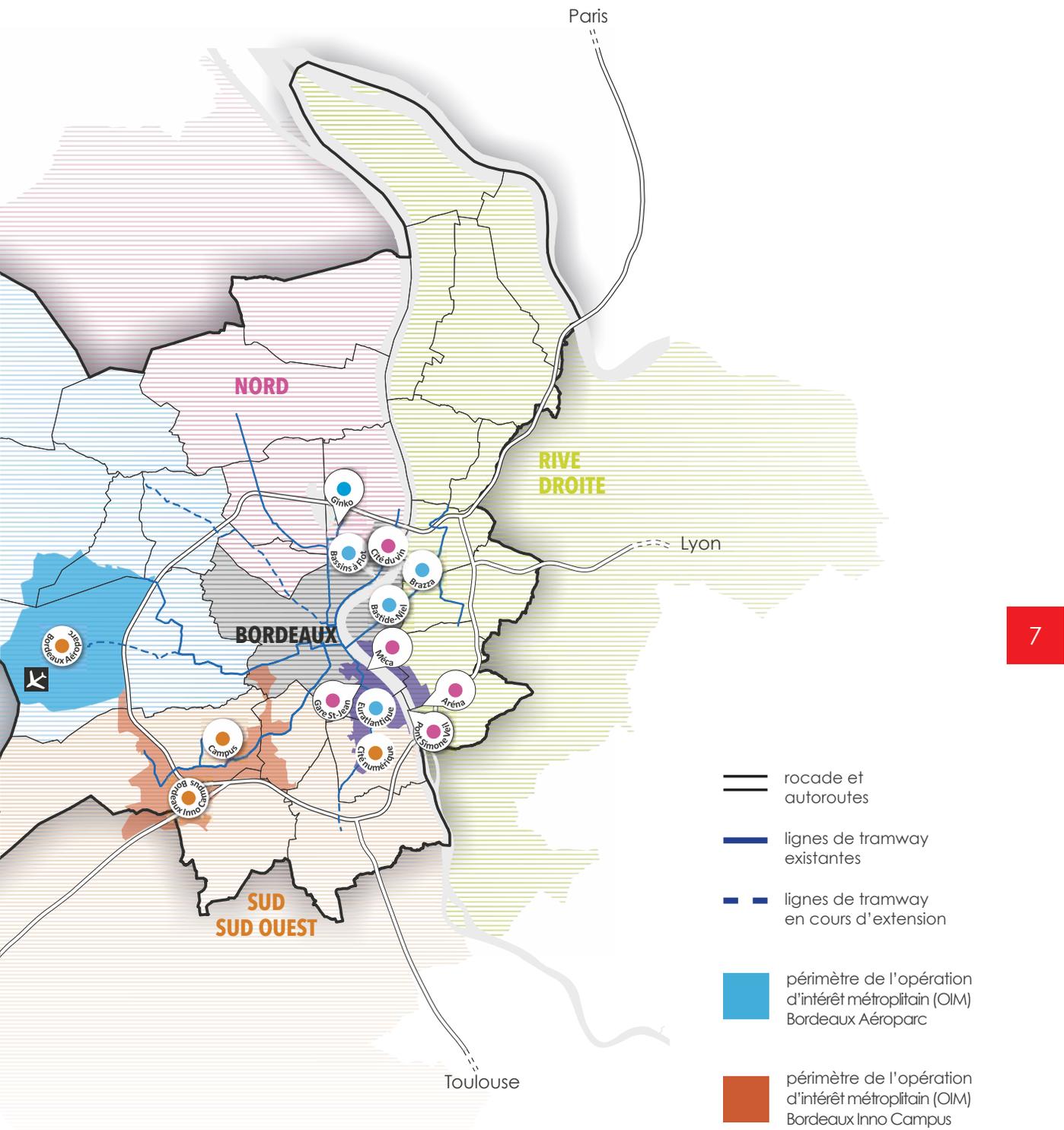
PIB NOUVELLE AQUITAINE 2015  
**27 657** €/habitant

Sources Insee RRP 2015 emploi total  
et A coss 2017 emplois salariés privés

Source Insee Sîrene

Source Insee  
Comptes régionaux  
base 2010 Estel





sources données topographiques en provenance du F.T.N © IGN SIG « SIGMA » Bordeaux Métropole © traitement a'urba ©

**a'urba.**  
 agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine  
 01-2018

# ZOOM SUR LES GRANDES OPÉRATIONS

## ■ BORDEAUX EURATLANTIQUE



8

**B**ordeaux-Euratlantique est aujourd'hui une des plus grandes opérations d'aménagement 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 (carrefour du grand sud ouest, capacité d'innovation, attractivité résidentielle), a pour objectif de créer une dynamique économique et des emplois métropolitains.

Elle s'appuie sur le tertiaire supérieur et le numérique principalement, et sur l'économie créative et les éco-entreprises, en articulation avec les autres pôles économiques de l'agglomération.



738 ha  
50 ha d'espaces verts  
500 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
30 000 emplois  
50 000 habitants  
20 000 logements  
2h05 de Paris



2018

### LIVRAISONS :

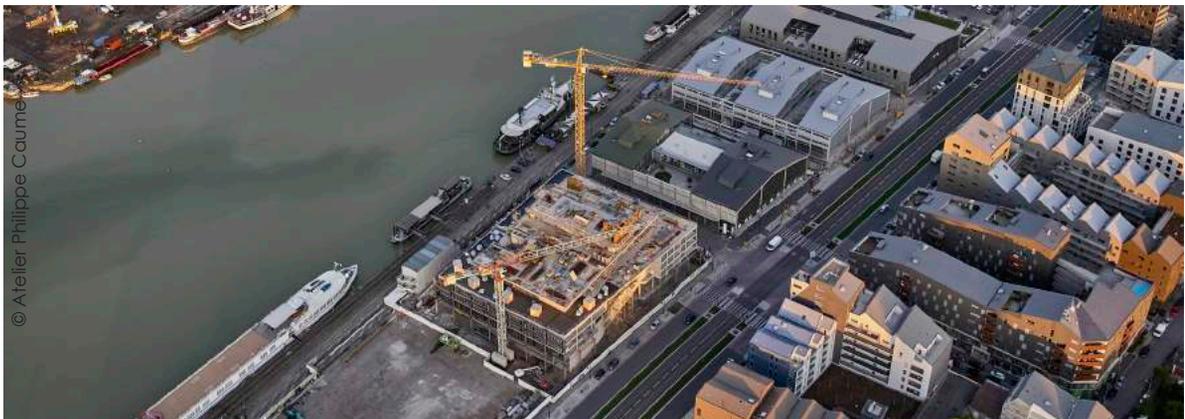
- la Cité numérique (phase 2)
- la MECA
- la Tour INNOVA
- INSIGHT

### ARRIVÉES :

- des premiers nouveaux habitants sur la rive droite
- d'environ 2 000 salariés



## ■ BASSINS À FLOT



9

**L'**opération d'aménagement des Bassins à flot 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.

Le secteur des Bassins à flot se caractérise par le développement du secteur numérique et de la formation supérieure.

En 2018, deux programmes hôteliers ont démarré face à la Cité du Vin. Il s'agit d'un hôtel 4 étoiles et d'une auberge de jeunesse.

La phase 2 des Bassins à flot, située en partie nord, démarre. C'est un ensemble commercial, tertiaire et hôtelier d'environ 35 000 m<sup>2</sup>.



160 ha  
90 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
5 400 logements



2018

### LIVRAISONS EN COURS :

- G1
- G7
- G8

### ARRIVÉES :

- WHOORKS
- VATEL
- ESSCA
- BANQUE CASINO

# ZOOM SUR LES GRANDES OPÉRATIONS

## ■ OIM BORDEAUX AÉROPARC



**P**remier pôle industriel de la grande région autour de Dassault/Thalès/Ariane group, l'**OIM Bordeaux aéroparc** s'étend sur 3 communes (Mérignac, le Haillan, Saint Médard-en-Jalles), totalisant 2 500 hectares, dont 400 hectares à aménager.

Le territoire accueille aujourd'hui environ 40 000 emplois, dans les domaines du tertiaire, de l'industrie aéronautique/spatial/défense, du BTP...

L'objectif est de pouvoir accueillir 10 000 nouveaux emplois dans le grand quartier de l'aéroport requalifié, rendu accessible par le tramway et le bus à haut niveau de services, au milieu des arbres.

Cela passe par le développement d'environ 30 opérations d'aménagement, publiques et privées, et par un plan d'actions « soft » (services aux entreprises et aux salariés, mise en réseau des acteurs et des ressources...).



**2 500 ha** dont **400 ha** à aménager  
**+900 000 m<sup>2</sup>** de surface à créer  
**3 communes**  
**40 000 emplois (+10 000 en 2030)**

## ■ OIM BORDEAUX INNO CAMPUS



**S**ur 1 350 ha, l'**OIM Bordeaux Inno-Campus** vise à tirer parti des atouts exceptionnels du Campus Pessac-Talence-Gradignan (65 000 étudiants, plus de 3 000 chercheurs), de 8 sites hospitaliers (soit 80% de l'offre métropolitaine), et d'une concentration sans égal de dispositifs de transferts de technologies pour créer 10 000 emplois nouveaux, notamment dans les filières d'excellence comme la santé, l'optique-laser, les matériaux innovants et les TIC.

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.



**1 350 ha** dont **530 ha** à aménager  
**5 communes**  
**65 000 étudiants, + de 3 000 chercheurs**  
**45 000 emplois (+10 000 en 2030)**  
**66 M€** d'investissement public d'ici 2030

# AIRE : LAURÉATS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT



**D**ix sites représentant près de 20 hectares ont fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI), lancé en juin 2017, avec l'objectif de développer une offre immobilière innovante à destination de l'économie productive, artisans, TPE et PME/PMI.

72 groupements pluridisciplinaires de toute la France ont réfléchi à une offre immobilière mieux insérée dans son environnement, plus mixte et plus durable et proposant des nouveaux usages.

L'AMI AIRE constitue un outil au service de la feuille de route pour l'action économique de Bordeaux Métropole qui fixe un objectif de création de 100 000 emplois nets à l'horizon 2030. Il permet également de contribuer au renouvellement du parc d'immobilier d'entreprises avec des produits immobiliers innovants, plus urbains et mieux insérés dans leur contexte.

Au plus près des besoins des artisans, des PME/PMI et des entreprises du territoire, il équilibre l'offre économique sur l'ensemble des 28 communes composant la métropole.

Les premières opérations seront livrées en 2020.

## LES PROJETS LAURÉATS

- **BORDEAUX Dangeard Est**  
(Nexity, Hoerner Ordonneau Architectes, Lina Singer Paysagiste, Artelia, Engie)
- **BORDEAUX Dangeard Ouest**  
(U'rself, CCG Architecture, Unitec)
- **BLANQUEFORT Ecoparc**  
(GA Promotion, Office KGDVS)
- **CARBON BLANC Lumière**  
(GM2J, Dugravier – Semondes Architectes, Tricaud & Chapellière Paysagistes, GERA, Cushman et Wakefield)
- **EYSINES Aimé Césaire**  
(Réalités, Duncan Lewis, 2PMA, Terrel, Le Sommer, R-Use, Tourny Meyer)
- **LE BOUSCAT Place Ravezies**  
(SPIE Batignolles, ECDM)
- **LORMONT Côtes de Garonne**  
(Nexity, Hoerner Ordonneau Architectes, Lina Singer Paysagiste, Artelia, Engie)

# RENCONTRE 17.01.2019 INVESTISSEURS



## RENCONTRE INVESTISSEURS

2017: ANNÉE EXCEPTIONNELLE  
2018: ESSAI TRANSFORMÉ

NOTRE MÉTROPOLE EST  
ENVIÉE, ATTRACTIVE, COOPÉRATIVE

LES TERRITOIRES  
PROCHES PROFITENT  
DE SON RAYONNEMENT

LES PROFESSIONNELS  
DE L'OBSERVATOIRE  
DE L'IMMOBILIER  
BORDEAUX METROPOLE  
ET SON PRÉSIDENT  
RODOLPHE DE MALET

- ✓ PÔLE AÉRONAUTIQUE
- ✓ LE NUMÉRIQUE
- LES ÉCOLOGES  
LA FREQUENTATION
- ✓ LE TOURISME
- ✓ LA SANTÉ, LA RECHERCHE
- ✓ L'EXCELLENCE DE NOTRE

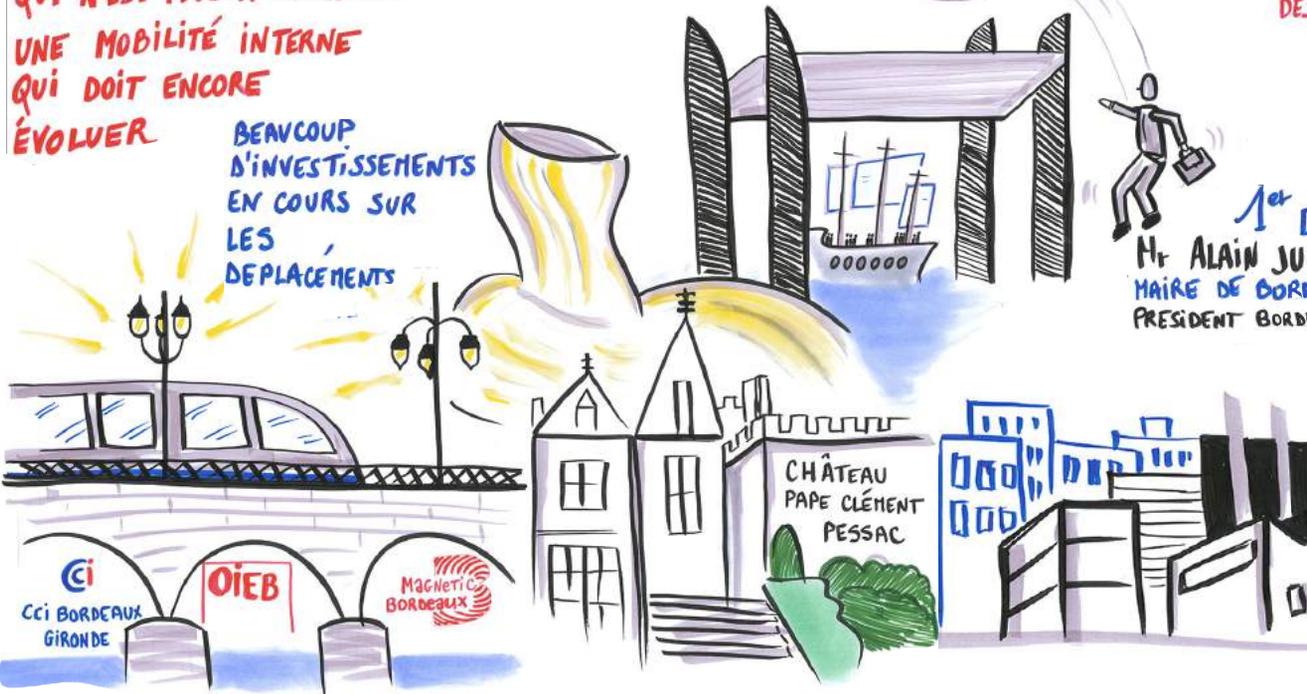
## BORDEAUX

TRANSFORME  
L'ESSAI



UNE QUALITÉ DE VIE  
QUI N'EST PLUS À DÉMONTRER  
UNE MOBILITÉ INTERNE  
QUI DOIT ENCORE  
ÉVOLUER

BEAUCOUP  
D'INVESTISSEMENTS  
EN COURS SUR  
LES  
DÉPLACEMENTS

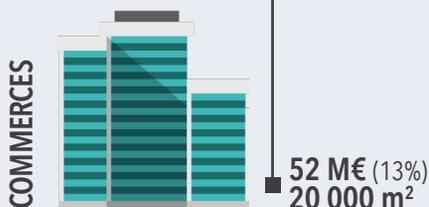
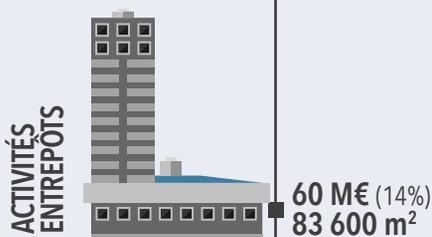
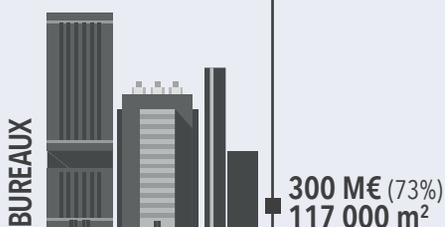


# EST LE JEU COLLECTIF, QUI NOUS FAIT GAGNER! L'ALLIANCE DU PUBLIC ET DU PRIVÉ!



2017: ANNÉE EXCEPTIONNELLE  
2018: ESSAI TRANSFORMÉ

€ 412 M€ investis



La réunion annuelle de l'OIEB s'est tenue le 17 Janvier 2019 au Château Pape Clément à Pessac en présence d'Alain Juppé, Président de Bordeaux Métropole et Maire de Bordeaux, et de Franck Raynal, Maire de Pessac.

## L'INVESTISSEMENT 2018 EN CHIFFRES

■ Alors que la demande placée en bureaux se stabilise en 2018, le marché de l'investissement fait, quant à lui, un bond de 50 % par rapport l'année précédente.

■ Cette année, 412 M€ ont été investis en immobilier d'entreprise, contre 275 M€ en 2017 ; toujours portés par les bureaux qui représentent les 3/4 des investissements.

L'année record de 2016 (avec 400 M€) est donc, à présent, dépassée.

■ En plus du volume record, le taux « prime » passe sous la barre des 5 % et les secteurs des Bassins à flot et Euratlantique, représentent à eux seuls les 2/3 des investissements bureaux.

■ On notera la progression des montants investis en Activité Entrepôts qui doublent par rapport à 2017.

Bordeaux confirme donc son attrait auprès des investisseurs, même après « l'effet LGV » !

	BUREAUX BORDEAUX	BUREAUX PÉRIPHÉRIE	LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS
PRIME	4,95 %	5,30 %	7,00 %
NEUF	4,95 % à 5,50 %	5,30 % à 6,20 %	7,00 % à 8,00 %
SECONDE MAIN	5,50 % à 6,50 %	5,75 % à 7,50 %	8,00 % à 9,00 %

TAUX DE RENTABILITÉ NET ACQUÉREUR (AEM)

# LES PRINCIPALES TRANSACTIONS 2018

BASSINS À FLOT

**H33** 29 M€\*



Vendeur : Groupe Legendre  
Acquéreur : La Française REP  
Surface : 8 200 m<sup>2</sup> - Neuf

**G5** 14 M€\*



Vendeur : Keys AM  
Acquéreur : Quaero  
Surface : 4 452 m<sup>2</sup> - Seconde main

**QUAI DES CAPS** 43 M€\*



Vendeur : Pitch Promotion et Fayat  
Acquéreur : Keys AM  
Surface : 13 970 m<sup>2</sup> - Neuf

EURATLANTIQUE

**CITÉ NUMÉRIQUE** 45 M€\*



Vendeur : EPA Bordeaux Euratlantique  
Acquéreur : Multi-investisseurs dont Covivio  
Surface : 25 000 m<sup>2</sup> - Neuf

BORDEAUX

PÉRIPHÉRIE

**LE TASTA C4-3** 8,7 M€\*



Vendeur : Arkea  
Acquéreur : Sofidy  
Surface : 4 400 m<sup>2</sup> - Seconde main

BRUGES

**ALLURE** 5,3 M€\*



Vendeur : Vinci  
Acquéreur : Quaero  
Surface : 2 213 m<sup>2</sup> - Neuf

LE BOUSCAT

**LINKS PARK** 10 M€\*



Vendeur : Altae  
Acquéreur : Immovalor  
Surface : 3 000 m<sup>2</sup> - Neuf

MÉRIGNAC

**CADERA 2.0** 11 M€\*



Vendeur : Keys AM  
Acquéreur : Deltager  
Surface : 4 600 m<sup>2</sup> - Seconde main

PESSAC

**EDISON PARK** 8,5 M€\*



Vendeur : Fulton  
Acquéreur : Buroboutic Fiducial  
Surface : 4 580 m<sup>2</sup> - Seconde main

\*Estimation

### BORDEAUX, RAMPE DE LANCEMENT DE GRANDS PROJETS

## RETOURS SUR LES PLUS BELLES ACTIONS 2018 !



*L'entreprise qui donne des couleurs à l'équipe Bordeaux*

16

**Jean-François LETARD**, fondateur et dirigeant, ancien chercheur au CNRS, fonde la société OLIKROM il y a quatre ans à Pessac sur le site ChemInnov. « De 50 m<sup>2</sup> il faut passer très vite à 450 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, il est question de 2 000 m<sup>2</sup>. Les banquiers nous ont suivis dans cette folle aventure (...) ».

#### **Pessac, le premier terrain de jeu d'OLIKROM.**

« Nous avons choisi Pessac parce qu'elle a une énorme richesse universitaire. Notre siège social restera pessacais. Après, pour s'agrandir, il y a des territoires prêts à nous accueillir. Cette fidélité est reconnue par le territoire ».

#### **OLIKROM joue le défi de l'innovation de rupture en partenariat avec Bordeaux Métropole et Pessac.**

« Nous avons développé une technologie qui permet de faire parler les couleurs (...) Nous sommes capables de programmer le changement de couleur avec une alerte dès qu'un seuil de température est dépassé, un choc, une présence de gaz, une fuite d'eau ... Nous développons, depuis le besoin, le pigment jusqu'à la peinture finale, et nous la produisons ».

Jean-François Letard d'ajouter : « Nous avons ce défi d'innovation de rupture : une piste cyclable avec une peinture qui capte la lumière en journée, et sans électricité la restitue toute la nuit. Pour cela

il nous fallait un terrain de jeux pour prendre des risques. Il fallait faire une première en France ! Nous nous sommes rapprochés de Bordeaux Métropole et de la mairie de Pessac et nous avons pu réaliser 2 km de piste cyclable. Aujourd'hui ce n'est plus un rêve, c'est devenu une réalité ! »

Entreprise innovante, **OLIKROM** travaille en étroite collaboration avec les industriels de l'aéronautique, de l'automobile, du nautisme, de la plasturgie... ainsi que le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS) et les universités, notamment celle de Bordeaux.





## L'entreprise qui monte ! Un premier point pour le co-working industriel en 2020 !

**U'RSELF**, dirigée par Alexandre de **ROUMEFORT** depuis plus de 10 ans, est LA spécialiste du marketing opérationnel des réseaux de franchise. Son activité se développe autour de trois axes : une plateforme digitale, une usine de production et une plateforme logistique.

Alexandre de Roumefort précise : « Nous développons une plateforme digitale pour permettre aux services marketing de mettre à disposition en magasin tous les supports de communication, et à chaque magasin de devenir acteur de sa communication locale. Nous avons une imprimerie intégrée pour fabriquer tout ce qui est supports de communication, et une plateforme logistique pour expédier partout en France et en Europe et pour stocker certains supports. »

**En chiffres**, U'RSELF c'est plus de 3 000 utilisateurs avec des grands groupes tels que Cultura, Hertz, Besson Chaussures...

C'est aussi 5 déménagements en 10 ans. « Nous avons démarré dans un local de 20 m<sup>2</sup> situé dans le centre de Bordeaux. Nous avons rapidement évolué dans un deuxième local de 100 m<sup>2</sup>, toujours en centre ville puisque notre première activité était essentiellement du développement informatique, beaucoup de courtage et un peu d'imprimerie. Pour intégrer les zones industrielles il fallait parvenir à une certaine taille. Nous avons déménagé à Bordeaux Bastide, et enfin une dernière fois en 2016 dans un entrepôt de 1 000 m<sup>2</sup> où nous sommes actuellement. Nous avons l'intention de déménager pour la sixième fois d'ici l'année prochaine ! »

### L'appel à projets AIRE

Une opportunité est née lors de l'appel à projets AIRE. Nous avons besoin « d'une vraie surface, d'une meilleure visibilité et d'au moins 3 000 m<sup>2</sup> pour pouvoir tenir dans les 5 prochaines années. Il nous fallait une offre avec de la réserve foncière,

et être propriétaire pour pouvoir développer notre industrie à notre façon et ne pas être contraints par l'architecture et la capacité des locaux existants. (...)

Nous sommes lauréats sur le site DANGÉARD OUEST, au Nord de Bordeaux dans la zone du Lac. Nous avons proposé la réalisation d'un bâtiment de 6 000 m<sup>2</sup>. L'idée est d'en exploiter 3 000 m<sup>2</sup> pour nos activités et de créer un espace de coworking industriel sur les 3 000 m<sup>2</sup> restants. C'est toute l'originalité de ce programme ! Nous avons besoin de la proximité avec Bordeaux pour maintenir l'attractivité de notre typologie de clients. Nous accueillons beaucoup de professionnels de l'informatique et de l'innovation. Pour les capter et les fidéliser, nous savons que le lieu d'implantation de l'entreprise est un facteur différenciant. (...) Ils viennent surtout pour un projet et pour le cadre de vie. »



Ce projet se développe avec le soutien de Bordeaux Métropole et de Bordeaux UNITEC. « Il sera prêt en 2020. En attendant nous sous-louons d'autres entrepôts dans la périphérie de Bordeaux du côté de Beychac et Caillau pour arriver à tenir notre croissance ».

# RENCONTRE 17.01.2019

## INVESTISSEURS



*Côté Mer, Côté Bassin : Bordeaux, nouveau toit du monde.*

*Jean-François TASTET*, président du groupe Côté Mer, Côté Bassin rappelle la genèse d'une holding d'animation qui compte aujourd'hui 13 établissements : « Nous avons commencé par le Bassin d'Arcachon, d'où l'origine du nom de notre groupe « Côté Mer, Côté Bassin », et nous nous sommes rapprochés petit à petit de la Métropole. Nous y sommes implantés sur deux sites : un sur la zone industrielle Tartifume à Bègles, autour d'un concept de fruits de mer, et un à Mérignac le *Canopée Café, premier Rooftop de Bordeaux.* »

### *Lauréats du projet AIRE*

« Nous sommes lauréats du projet AIRE avec Spie Batignolles sur Raveziez. Nous allons y installer un restaurant en rooftop. Un concept que nous allons également développer sur le marché de la place des Grands-Hommes et sur la commune de Pessac. »

### *A la recherche d'employés engagés.*

Ce qui donne raison au choix Bordeaux à Jean-François Tastet ce sont les conditions du recrutement. « Nous avons un grand problème dans notre métier qui est le personnel. Nous avons beaucoup de mal à recruter. A Bordeaux nous avons un taux d'échec sur les salariés qui est beaucoup moins important qu'ailleurs. Nous avons 400 salariés à l'année et 600 sur la période estivale avec très peu de turn-over. (...) C'est très important pour une entreprise, quand elle s'installe, d'être sûre qu'elle va trouver le collaborateur prêt à s'engager avec elle. »

LES ENTREPRISES VIENNENT S'INSTALLER  
RESTENT ET SE DEVELOPPENT DANS  
NOTRE METROPOLE





## Un cloud numérique bordelais pour un quotidien sans nuage pour les entreprises françaises.

Nicolas LEROY-FLEURIOT, dirigeant et actionnaire majoritaire de Cheops Technology revient sur cette année 2018 riche en événements pour le groupe.

**Nous permettons à nos clients de se simplifier la vie.**  
Cheops Technology, dont le siège social est à Canéjan, est spécialiste des infrastructures informatiques sécurisées. C'est l'un des leaders du Cloud Computing en France. « Nous sommes 450 personnes en France sur 13 agences. Avec le cloud computing, nous permettons aux entreprises qui ont de plus en plus de problématiques de fonctionnement avec leurs systèmes d'informations, de les externaliser. (...) Nous avons décidé il y a 10 ans de construire notre propre data center au sein de notre siège social. Nous avons ensuite loué un deuxième data center à Bordeaux Lac, puis un troisième à Lyon, et nous les avons interconnectés pour héberger les infrastructures informatiques de façon à pouvoir accueillir les applications et les données de nos clients. »

Parmi les clients Cheops citons : Cdiscount, Cultura, la Caisse des Congés Payés du Bâtiment, Yves Rocher, Feu Vert, 70 cliniques, 5 CHU ....

« L'informatique est devenue un véritable outil de compétitivité et un point critique à tous les niveaux. Nous permettons ainsi à nos clients de se simplifier la vie. »

BORDEAUX EST ATTRACTIVE  
POUR LES ENTREPRISES  
ET POUR LES SALARIÉS!  
LE RECRUTEMENT  
SE FLUIDIFIE

« Nous avons acheté un terrain de 7 500 m<sup>2</sup> en 2007. Nous avons construit un premier bâtiment de 2 000 m<sup>2</sup> qui est devenu le siège social de Cheops. Le 14 octobre dernier, en présence d'Alain Juppé, nous avons inauguré une extension de 3 300 m<sup>2</sup> pour absorber notre croissance d'effectifs. »  
Pour accompagner ses développements, Cheops s'entoure de collaborateurs hautement qualifiés. « En France il manque 30 à 40 000 informaticiens,

autant vous dire que c'est la guerre des ressources ! (...) C'est pourquoi nous voulions construire un immeuble dit de dernière génération. Pour cela nous avons fait appel à une designer américaine que nous avons fait travailler avec des designers français. Les américains de la Silicon Valley ont compris bien avant nous qu'il fallait faire évoluer les espaces de travail. »

**Le bonheur personnel passe aussi par le bonheur professionnel.**

« Nous avons donc fait un immeuble qui s'ouvre sur un hall d'entrée où l'on trouve une Formule 1 Ferrari, deux toboggans qui descendent de chaque étage, des douches, une salle de sport, une salle de sieste où on a reconstitué la fusée de Tintin, une vraie room où on invite le collaborateur le midi pour manger du bio avec des produits de la région et des produits « healthy » pour que les collaborateurs se sentent bien. »

CONSTRUCTION  
D'UN IMMEUBLE  
DERNIÈRE GÉNÉRATION  
CLOUD  
COMPUTING  
DATA CENTERS  
LE BIEN-ÊTRE,  
DES SALARIÉS  
- LA BASE! -

« Depuis 2 ans quand on dit que le poste est basé à Bordeaux, les gens disent « Ah ça m'intéresse ! ». Ce n'était pas le cas avant. Aujourd'hui Bordeaux est devenue une place vraiment attractive et les gens n'hésitent pas à se déplacer. Je pense que cela va favoriser énormément l'implantation d'entreprises et bien sûr l'arrivée de nouveaux habitants. »

**Cheops demain ?**

« Il y a déjà un après cloud, une complémentarité. L'intelligence artificielle va se développer énormément dans les années à venir. Tout ce qui touche aux outils et aux objets connectés promet un bel avenir. On est à la préhistoire de l'informatique ! »



*L'entreprise qui vaut des milliards a choisi*

# BORDEAUX

**Dominique PARGUEL** est directeur Aquitaine Business Services chez Atos, installé depuis les années 80 à Pessac. « Atos est née véritablement au début des années 2000 par le rachat de la société SEMA qui était déjà installée sur le campus de Bersol à Pessac.

**Pourquoi ATOS a choisi Bordeaux pour son centre de services en région ?**

Nous sommes leader international de la transformation digitale avec 123 000 salariés dans le monde, présents dans 73 pays, avec un chiffre d'affaires autour de 13 milliards d'euros. Nous avons toujours eu une politique de croissance, notamment avec le rachat de sociétés. En 2005 ATOS a décidé de créer des centres de services en région. A cette époque Bordeaux était en concurrence avec Lyon en interne au niveau d'ATOS. Le choix de Bordeaux s'est fondé sur deux raisons principales : d'abord l'aide et la mobilisation des acteurs régionaux qui, à cette époque, nous ont accompagnés - notamment Invest in Bordeaux et la ville de Pessac, et ensuite le recrutement. Aujourd'hui c'est la guerre des recrutements, c'est un de nos points principaux d'attention, et à cette époque-là on avait un

panel d'universités et d'écoles qui nous permettait de recruter et avec qui nous avons établi des partenariats. »

**Bordeaux, the place to be !**

« Sur Pessac aujourd'hui nous avons 650 personnes déployées sur 7 600 m<sup>2</sup>. Nous avons des perspectives de croissance à l'international mais aussi locales. Le marché bordelais est extrêmement dynamique, et il y a beaucoup d'entreprises qui ont des entités informatiques, notamment le Crédit Agricole, la Caisse de Dépôts, la Banque Postale, etc...

Nous, nous sommes plus orientés vers les grands comptes. Atos, c'est quasiment 15 000 personnes en France et nous avons régulièrement des demandes de mutation spontanées. Les salariés veulent venir travailler à Bordeaux parce que c'est « the place to be » et nous avons beaucoup de mutations internes de Paris et d'autres régions. Il y a un écosystème très dynamique localement : il y a la French Tech qui est aussi très implantée et qui fait beaucoup d'actions. On a un terreau ! Le problème aujourd'hui n'est pas de trouver des clients mais des collaborateurs. L'attractivité de Bordeaux fait qu'aujourd'hui cette tension est un petit peu plus forte que partout ailleurs en France dans nos métiers. »

NOTRE MÉTROPOLE EST  
ENVIÉE, ATTRACTIVE, COOPÉRATIVE





## *Former des futurs dirigeants pour Bordeaux et ailleurs*

*Brigitte de FAULTRIER* dirige le campus bordelais de l'ESSCA, école de management d'origine angevine. « L'ESSCA est une grande école de management, on y rentre sur concours. Ce concours est très sélectif puisque nous avons 6 000 candidats pour 850 places. Nous sommes une très vieille institution puisque nous avons été fondés par l'Université Catholique de l'Ouest en 1909.

### *Une école de management indépendante avec une implantation nationale et internationale.*

« Nous nous sommes implantés à Bordeaux en septembre 2016. Notre école est internationale. En effet, nous avons ouvert un campus à Budapest en 1993 et à Shangai en 2005. Le monde des écoles bougeant énormément, il fallait atteindre une taille critique. Le marché des écoles s'est beaucoup concentré, nous avons à Bordeaux l'exemple de BEM qui est devenue KEDGE avec la fusion avec EUROMED. Nous n'avons pas choisi cette façon de grandir, tout simplement parce que nous sommes une école indépendante, donc avec un budget beaucoup moins important. Nous fonctionnons sans subvention. Nous avons ainsi développé une stratégie différente fondée sur une implantation dans plusieurs régions. Nous avons donc ouvert simultanément en septembre 2016, un campus à Aix-en-Provence, un campus à Lyon et le campus de Bordeaux. »

### *Un avenir accompagné sur la rive droite !*

« Nous sommes aujourd'hui 5 rue de Condé dans le Triangle d'Or. Nous disposons de 1 350 m<sup>2</sup> ce qui pour une école est extrêmement faible. Cela nous a permis de débiter. La première promotion comptait 60 étudiants. Aujourd'hui nous en avons plus de 300 et l'année prochaine ils seront plus de 400. »

Cette montée en puissance au fil des années nécessite l'ajustement des capacités d'accueil. « En 2021 nous nous installerons sur la rive droite ! Nous avons signé la promesse de vente pour le Mess des Officiers de la caserne de Niel. C'est un bâtiment de 4 700 m<sup>2</sup> qui nous semble déjà un peu petit, alors que nous venons juste de l'acquérir. Je suis très heureuse que nous allions dans ce quartier qui est un quartier en devenir, près de Darwin ! (...) Nous avons été guidés dans cette recherche par Invest in Bordeaux qui nous a fait rencontrer le BMA. La promesse de vente est signée. »



**GRANDE ÉCOLE DE  
MANAGEMENT  
INDÉPENDANTE**

# LE MARCHÉ DES BUREAUX

**2018** est un excellent cru pour le marché des bureaux. Les 149 000 m<sup>2</sup> et 343 transactions enregistrés représentent un bond de 60% par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Des chiffres qui confirment la bonne santé économique d'un territoire et son attractivité.

Caractéristique de ce millésime, la part du neuf dans la demande placée hors comptes propres qui dépasse les 50%. 2018 comptabilise également un nombre important de transactions sur les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> (29) correspondant à la moitié des volumes transactés. Ces grandes implantations soutiennent le marché et en sont même la figure de proue. En nombre, c'est le segment des moins de 500 m<sup>2</sup> qui truste le podium avec 260 transactions. Un chiffre qui fait écho à la dynamique du tissu économique bordelais qui s'appuie sur les performances et les créations de PME, TPE et Start up génératrices de forte valeur ajoutée.

Avec près de 70 000 m<sup>2</sup>, la ville centre représente la moitié de la demande placée. En tête, les opérations Bassins à flot et Euratlantique accueillent de belles signatures : Whoorks, Betclic, Vatel .... La périphérie parvient également à tirer son épingle du jeu en particulier à l'ouest et au sud, boostée par les opérations d'intérêt métropolitain Aéroport et Inno-campus. La Cité numérique, située sur la partie béglaise d'Euratlantique, participe à la redynamisation de ce secteur.

Ce contexte favorable agit sur les valeurs. Le « prime » se stabilise et s'affiche à 200 €/m<sup>2</sup>. Les valeurs du neuf s'établissent à 189 €/m<sup>2</sup> pour

l'hypercentre et 146 €/m<sup>2</sup> pour les secteurs périphériques ; un écart centre/périphérie qui se retrouve sur la courbe des prix en seconde main qui atteignent 164 €/m<sup>2</sup> pour Bordeaux contre 118 €/m<sup>2</sup> en périphérie.

L'offre disponible à un an affiche une légère hausse et intègre une part importante d'offre neuve pouvant faire l'objet de pré-commercialisation. C'est particulièrement le cas sur les grandes opérations d'aménagement bordelaises. Dans une perspective de poursuite des tendances, elles représentent 12 mois de commercialisation. La combinaison prix/croissance des produits neufs rend toutefois difficile l'accès aux secteurs les plus plébiscités pour les petites entreprises. La seconde main n'est désormais majoritaire qu'à l'ouest et au nord sur des volumes et des produits qui peinent à répondre à la demande.

L'adéquation entre demande placée et offre disponible nous invite à renforcer la promotion des territoires de projets et à repenser la composition de l'offre sur les secteurs Nord et Rive droite.

**Une demande placée élevée. Une offre à un an maîtrisée. Des valeurs locales stables. Bordeaux réunit tous les critères pour INVESTIR. 2019 s'ouvre sous les meilleurs auspices autour de projets toujours plus enthousiasmants. Il y a 20 ans, le pari Bordeaux était rarement une option. Nous y avons cru. Cette décennie qui s'achève a apporté son lot de changements et de grandes réussites. Nous avons construit ensemble le socle d'une métropole qui rayonne désormais au-delà de ses frontières.**

22



## STATISTIQUES 2018 ET ANALYSES

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'OIEB dans le cadre de la Conférence partenariale des marchés de l'immobilier.

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

## PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

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

### ■ BORDEAUX

Bordeaux Centre  
Bordeaux Bastide  
Bassins à Flot  
Bordeaux Euratlantique

### ■ NORD

Le Lac  
Blanquefort  
Bruges

### ■ OUEST

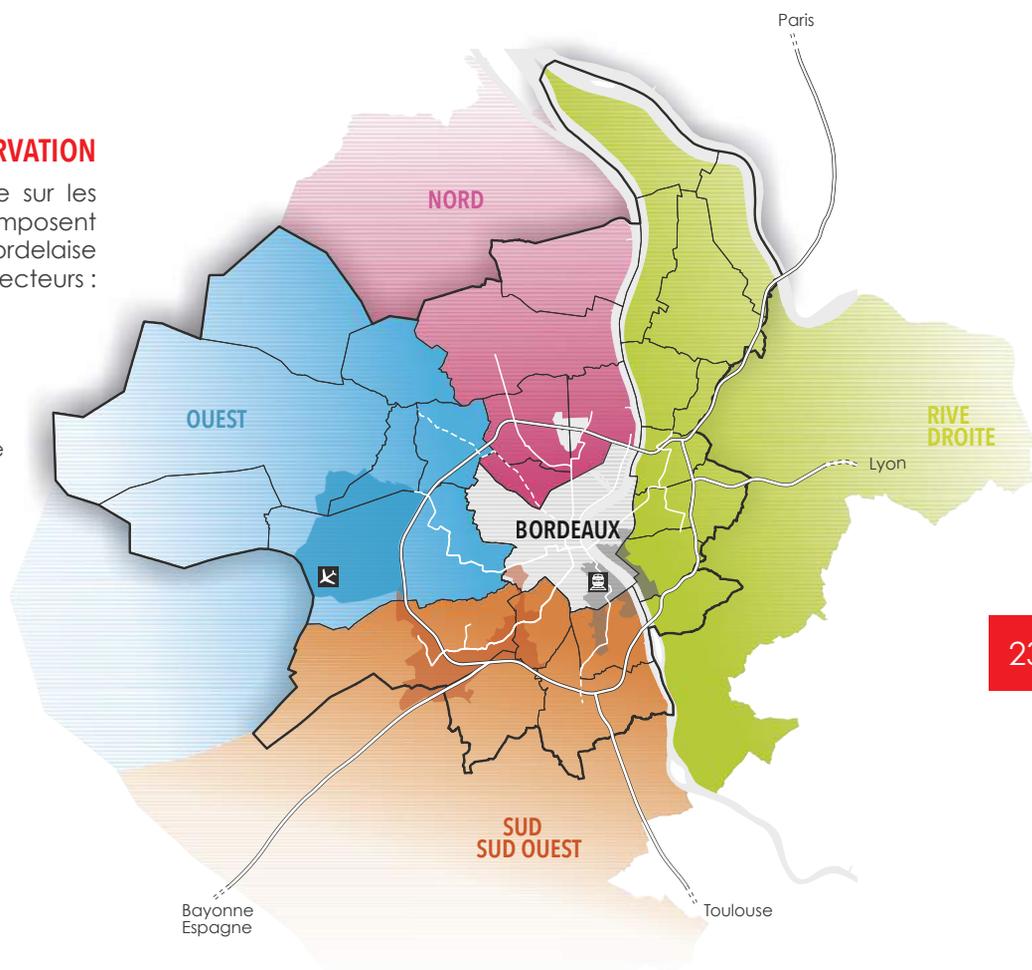
Le Haillan  
Mérignac  
St-Médard-en-Jalles

### ■ SUD/SUD-OUEST

Bègles  
Gradignan  
Pessac  
Talence  
Villenave d'Ornon

### ■ RIVE DROITE

(hors Bastide)  
Cenon  
Floirac  
Lormont  
Tresses



## DÉFINITIONS GÉNÉRALES

■ **Offre disponible à 1 an** : ensemble des locaux disponibles à moins d'un an, incluant l'offre neuve non précommercialisée 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.

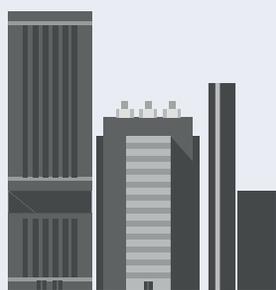
■ **Offre obsolète** : locaux qui ne sont pas louables en l'état, nécessitant des travaux de rénovation ou de mise en conformité dont le montant est > 50 % de la valeur de l'immeuble.

■ **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.

# STATISTIQUES 2018

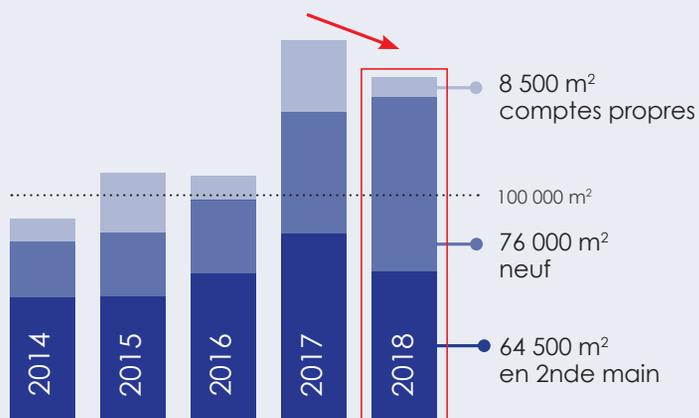


MARCHÉ DES BUREAUX

343 transactions  
**149 000 m<sup>2</sup>**  
de demande placée

↑ +6%  
en nombre

↓ -10%  
en volume



ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DEPUIS 2014

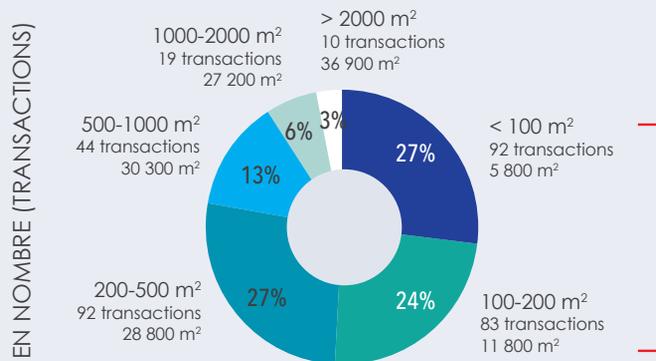
## DEMANDE PLACÉE

■ Le nombre de transactions affiche **une augmentation de 6 %** par rapport à l'année 2017.

■ En léger recul par rapport à l'année précédente (- 10 %), **le volume de transactions reste 50 % supérieur à la moyenne 2011-2016.**

■ **La part de la demande placée dans le neuf augmente en 2018** pour atteindre près de 60 % du volume de transactions.

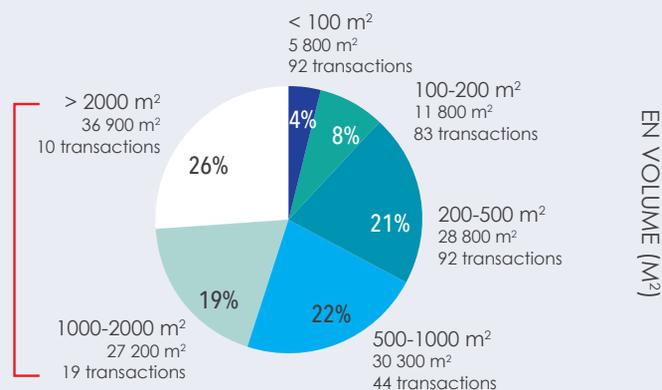
## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TRANCHE DE SURFACE (hors comptes propres)



■ Portée par un tissu de petites entreprises, la place bordelaise enregistre **175 transactions d'une surface inférieure à 200 m²**.

25

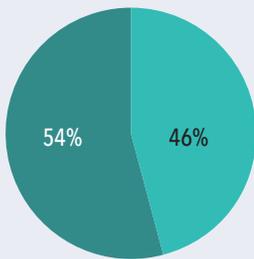
**79%** des transactions  
en nombre sont des produits  
de surface < 500 m²



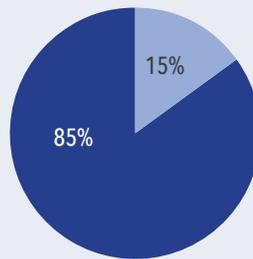
■ **29 transactions supérieures à 1 000 m²** ont été comptabilisées en 2018 (hors comptes propres). Elles représentent **45%** du volume total.

# STATISTIQUES 2018

**54%** des volumes de transaction hors comptes propres sont des produits neufs



■ NEUF  
■ SECONDE MAIN



■ SURFACE LOUÉE  
■ SURFACE VENDUE

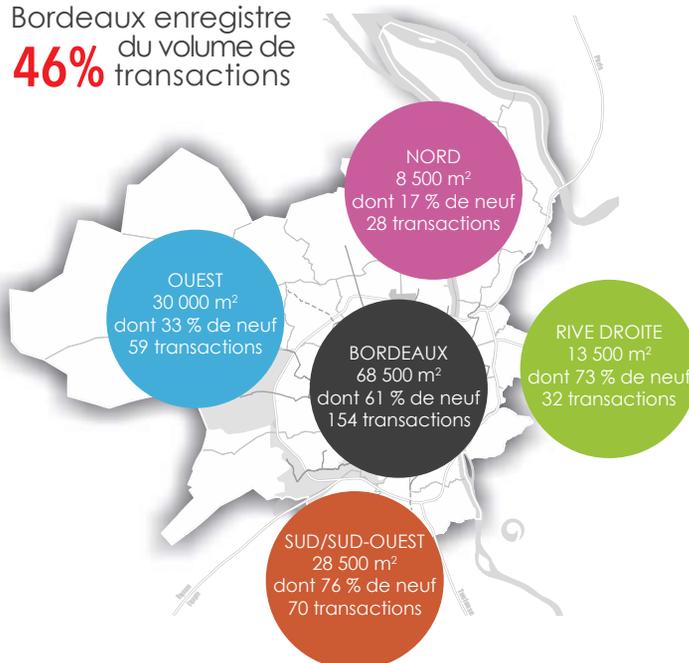
## RÉPARTITION PAR TYPE DE PRODUITS (hors comptes propres)

(hors comptes propres)

■ Conséquence du nombre croissant de transactions de petites surfaces, la moyenne poursuit sa baisse pour s'établir à 414 m<sup>2</sup>. La part des transactions neuves affiche un niveau historique (54%) et dépasse pour la première fois celle de la demande placée de seconde main.

26

Bordeaux enregistre **46%** du volume de transactions



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

■ Le secteur de **Bordeaux** capte un peu moins de la moitié de la demande placée. La commercialisation de programmes sur les quartiers **Euratlantique** et **Bassins à flot** vient stimuler la part du neuf.

■ Territoires d'implantation des deux Opérations d'Intérêt Métropolitain **Bordeaux Aéroport** et **Bordeaux Inno Campus**, les secteurs **Ouest** et **Sud-Ouest** enregistrent chacun un volume de transactions proche de 30 000 m<sup>2</sup>.

■ Portée par deux transactions neuves de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, la **Rive Droite** a doublé son volume de transactions par rapport à l'année précédente. Le secteur Nord reste quant à lui fidèle à ses standards habituels (aux alentours de 9 000 m<sup>2</sup>).



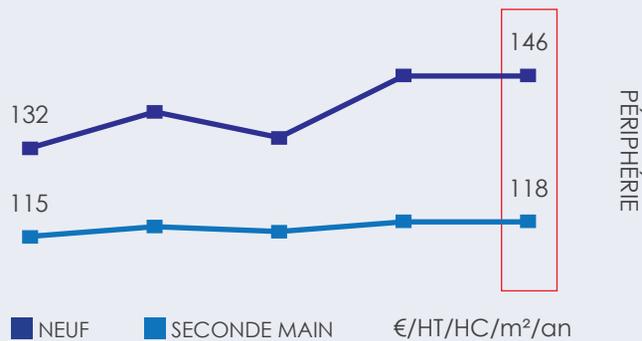
## VALEURS LOCATIVES

■ Les valeurs locatives restent relativement stables par rapport à l'année précédente, exceptées celles des produits de seconde main de centre ville qui progressent. Les valeurs top et prime se maintiennent elles aussi.

■ Centre ville :  
Valeur Top : 300 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an  
Valeur prime : 200 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

■ Périphérie :  
Valeur Top : 160 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an  
Valeur prime : 158 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

27



	PRODUITS NEUFS	PRODUITS SECONDE MAIN
BORDEAUX	189	164
NORD	-	115
RIVE DROITE	140	112
SUD/SUD OUEST	147	119
OUEST	147	118

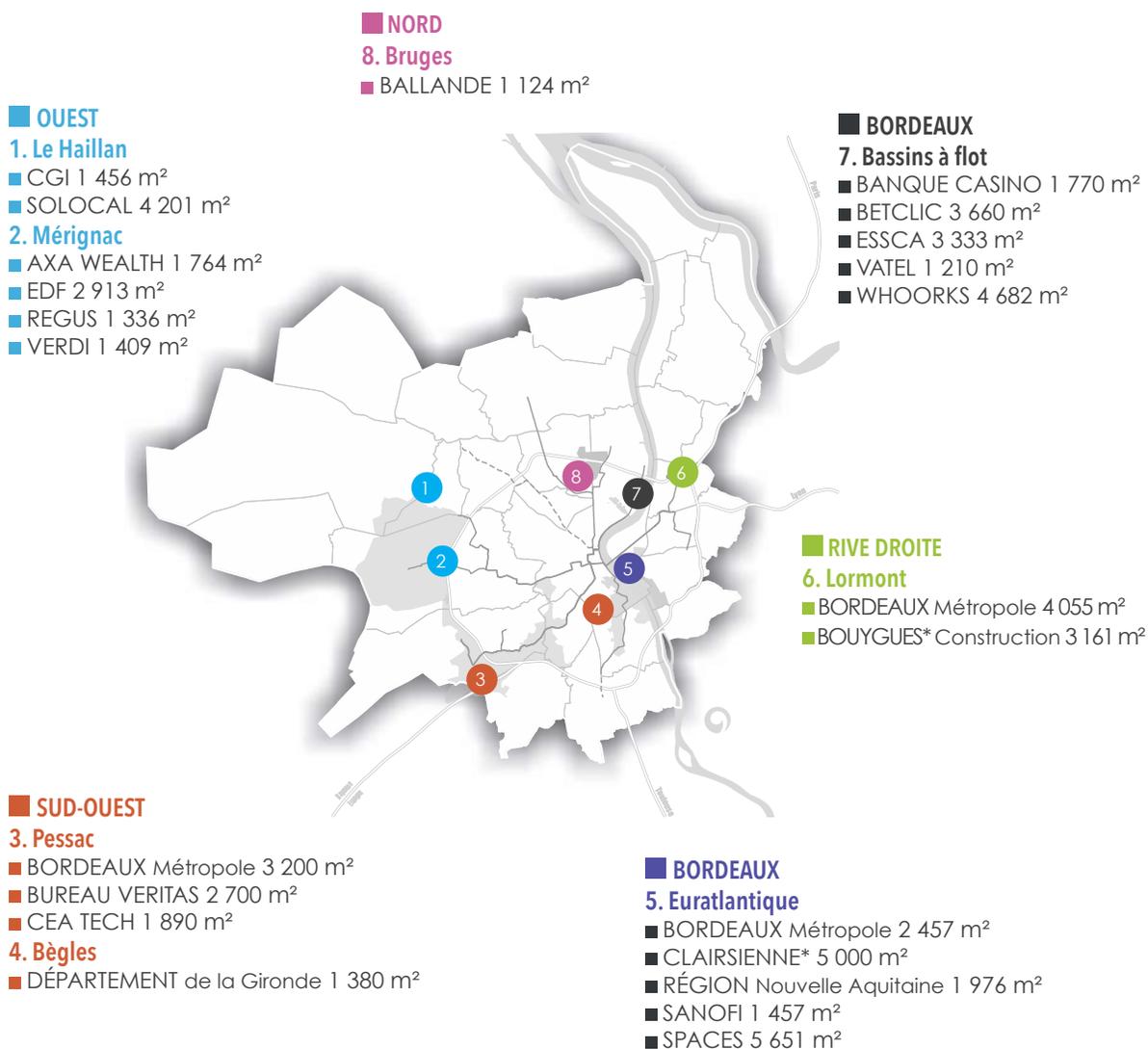
MOYENNE DES VALEURS LOCATIVES  
PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES  
€/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

■ Les valeurs locatives des produits de seconde main de périphérie restent stables et relativement homogènes en fonction des secteurs géographiques. La valeur du neuf a progressé sur le secteur Sud Ouest qui propose des programmes de nouvelle génération.

# STATISTIQUES 2018

## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

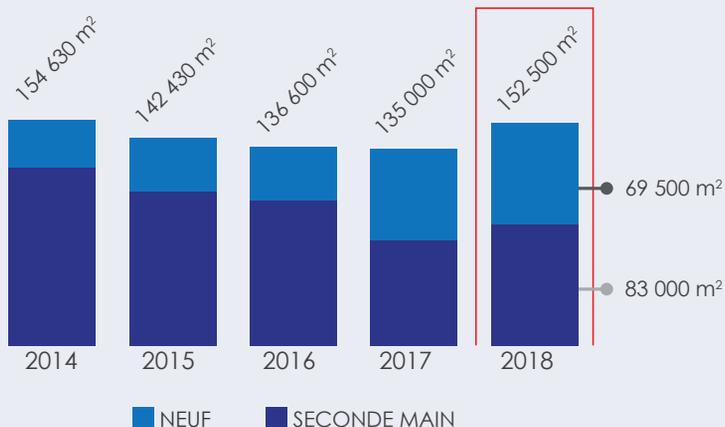
28



\* comptes propres



## ÉVOLUTION DE L'OFFRE DEPUIS 2014

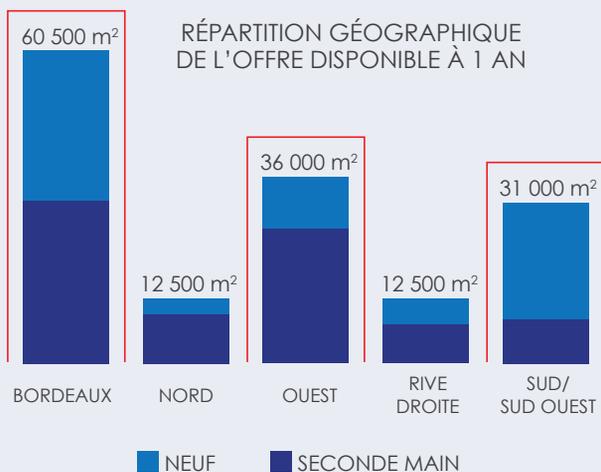


## OFFRE DISPONIBLE À 1 AN

■ L'offre est en légère hausse par rapport à l'année précédente, mais intègre une part importante d'offre neuve à 1 an pouvant faire l'objet de pré-commercialisation. Le volume de cette offre représente environ 12 mois de commercialisation.

29

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE L'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN



■ Comme pour la demande placée, Bordeaux Centre est le premier secteur géographique en matière d'offre à 1 an.

L'offre se répartit ensuite équitablement entre Ouest et Sud Ouest (autour de 35 000 m²) et entre Nord et Rive Droite (12 500 m²).

L'importante part d'offre neuve sur le secteur Sud Ouest est principalement due au dynamisme de la partie béglaise du périmètre Euratlantique.

■ Le taux de vacance reste stable à 6%, un indice de bonne santé du marché.

# LES PROGRAMMES NEUFS



## HYPERION

3 673 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Location  
Disponibilité 2020



## INSIGHT

10 000 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Location  
Disponibilité Décembre 2019



## PERSPECTIVE

4 585 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Location  
Disponibilité immédiate



## TOUR INNOVA

6 678 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Location  
Disponibilité Avril 2019



## QUAI 8.2

29 000 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Location  
Disponibilité immédiate



## QUAI DES CAPS

13 925 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Location  
Disponibilité 2021

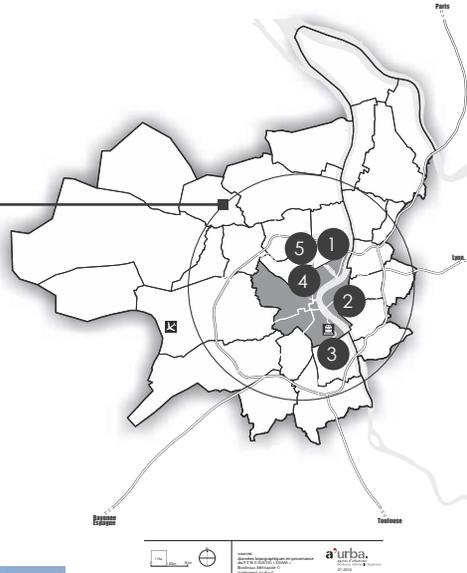
EURATLANTIQUE

EURATLANTIQUE

BASSINS À FLOT



## DE BORDEAUX centre



- 1 BASSINS À FLOT
- 2 RIVE DROITE
- 3 EURATLANTIQUE
- 4 RAVEZIES
- 5 LAC



Architecte : Teissière & Touton

### FORUM DU LAC

3 400 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 4ème trimestre 2019

LAC



Architecte : Didier Sarroule

### BRAZZA

4 320 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 2021-2022

RIVE DROITE



Architecte : Emmanuel Combarel

RAVEZIES

### ITER

11 000 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)

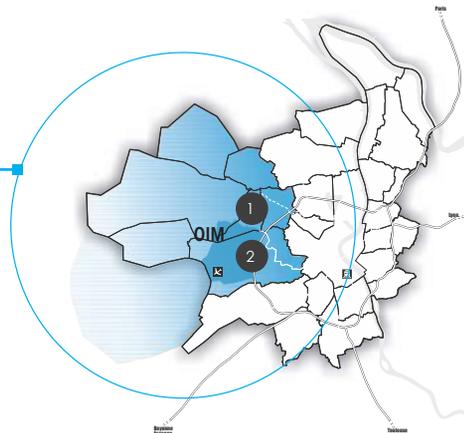
Vente

Disponibilité 2ème trimestre 2022

# LES PROGRAMMES NEUFS

## DE L'OUEST bordelais

- 1 LE HAILLAN
- 2 MÉRIGNAC



### Camille Uri

Directrice de l'opération d'intérêt métropolitain  
Bordeaux Aéroport  
Bordeaux Métropole

32

« L'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Aéroport est un territoire qui a à nouveau montré sa forte dynamique en 2018.

Sa programmation, centrée sur les activités productives, est déjà opérationnelle : plus de 150 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités ont été mis à la commercialisation en 2018, répartis sur 2 communes, Mérignac et Le Haillan, dans 6 opérations d'aménagement économiques dont les autorisations sont obtenues. Plusieurs typologies immobilières y sont proposées : locaux industriels, artisanaux et PME-PMI, dans des formats variés (petits et grands fonciers, clés en mains, location, acquisition...).

En bureaux, 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ont été développés en 2018 sur les programmes Links Park, Centaure et Wooden Park.

L'opération 45ème parallèle démarre avec un premier bâtiment de 9 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le Pôle tertiaire du Haillan se renforce également avec notamment plusieurs projets qui démarrent et des services qualitatifs qui s'implantent (restaurants, after work...). Solocal a ainsi choisi l'opération du Centaure au Haillan pour déménager son implantation d'Eysines. Avec 4 200 m<sup>2</sup> de bureaux, il s'agit du plus important projet en périphérie bordelaise en 2018.

Enfin, le village de Pelus se renforce avec une offre de loisirs dont les salariés peuvent désormais bénéficier : Spa, foot en salle, Paddle tennis, trampoline et la plus grande salle d'escalade de France. »



## LE HAILLAN

### VERT CASTEL 2

80 000 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
28 lots  
Vente/Location  
Disponibilité 18 mois après accord



### WOODEN PARK

6 000 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Location  
Disponibilité 1er semestre 2019



### CÔTE D'ARGENT

17 000 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
4 macro lots  
Vente/Location  
Disponibilité 18 mois après accord



### 45 ÈME PARRALLÈLE

29 550 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Vente/Location  
Disponibilité 15 mois après accord

## MÉRIGNAC



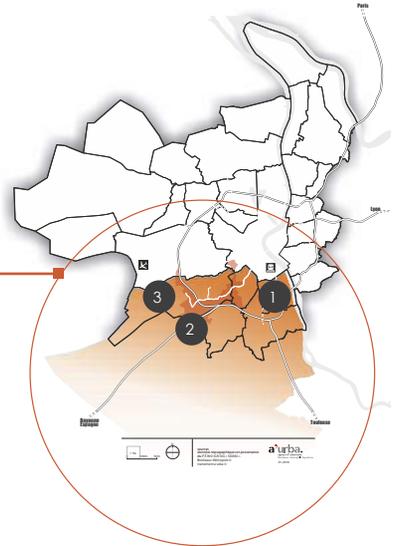
### AMÉNAGEMENT 5 CHEMINS

104 300 m<sup>2</sup> de terrain cessible soit 50.000 m<sup>2</sup> de SDP  
Vente/Location  
Demarrage de commercialisation courant 2019  
Travaux d'aménagement prévisionnels septembre 2019

# LES PROGRAMMES NEUFS

## DU SUD/ SUD OUEST bordelais

- 1 BÈGLES
- 2 CANÉJAN
- 3 PESSAC



34



### Julien Birgi

Directeur de l'opération d'intérêt métropolitain  
Bordeaux Inno campus  
Bordeaux Métropole

« 2018 a été consacrée à la mise en place de l'opération d'aménagement BIC extrarocade, pour laquelle Bordeaux Métropole a voté, le 21 décembre 2018, 190 millions d'euros d'investissement public dans les infrastructures et le foncier, et l'adoption d'un plan-guide et d'un nouveau PLU.

C'est donc dans un environnement stabilisé, donnant de la lisibilité sur l'évolution à court et à long terme de ce territoire, que les opérateurs vont pouvoir investir.

Côté foncier, 2 ha desservis par le futur bus à haute performance vers l'Aéroport sur l'ancien site Thalès à Pessac, et 2 ha branchés sur l'autoroute A63 à Gradignan, sont prêts

à accueillir des programmes destinés à de grands utilisateurs tertiaires.

Côté immobilier, la livraison des dernières tranches d'Enora Park et Cœur-Bersol voit leur commercialisation s'achever, alors que la SEM Route des Lasers va développer une offre d'hôtellerie d'entreprises à Pessac.

La dynamique de l'emploi reste en effet très forte sur le périmètre, alimentée par la croissance endogène des sociétés informatiques et des sièges sociaux de PME. Le territoire est également le débouché naturel des start-up incubées sur le Campus, dont le pipeline génère une demande très forte de locaux mixtes PME/PMI. »

# Le marché des bureaux



Architecture : Moon Safari

## PARC NEWTON

4 068 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 1er semestre 2020

BÈGLES



Architecture : Evento

## LE STADIUM

3 419 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 12 mois après accord

CANÉJAN



Architecture : Hobo Architecture

## CŒUR BERSOL

7 380 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 1er trimestre 2021

PESSAC



Photo : Clustiman Wakefields

## VIVEO

4 600 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)

Location

Disponibilité immédiate

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

**241 000 m<sup>2</sup>, 161 transactions, deux chiffres qui situent Bordeaux toujours en tête des métropoles régionales en matière de production et de logistique.**

Cette année, Castel, Scaso, VDLV, Maxi Coffee signent les plus grands volumes de transactions et représentent à elles quatre un quart de la demande placée.

Le secteur Sud/Sud-Ouest est une nouvelle fois le secteur qui enregistre le plus fort niveau de transactions en dépassant les 100 000 m<sup>2</sup> tandis qu'en nombre c'est plutôt le secteur Ouest qui imprime sa marque (54) en particulier sur le secteur de l'OIM Aéroport (33 000 m<sup>2</sup> de transactions). Le Nord reste un terrain d'implantation majeur. 20% des entreprises ont choisi de s'y installer.

Classiquement le marché reste dominé en nombre par le type « activités » avec 126 transactions. La part de la seconde main reste élevée (plus de 80% pour les bâtiments hors comptes propres). Si le produit locatif est comme souvent fortement majoritaire en activités (78%), originalité 2018, les ventes en entrepôts représentent plus de 40% de la demande placée.

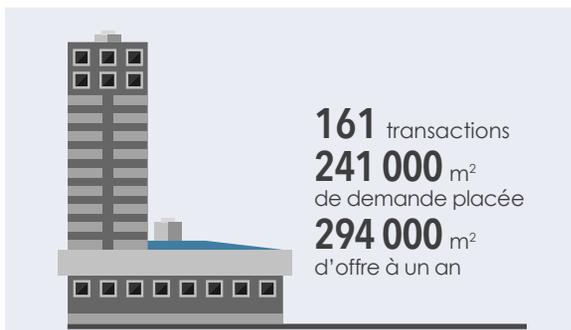
Les valeurs quant à elles se stabilisent et progressent légèrement sur les produits classés « activités » de seconde main signifiant de manière encore plus forte l'attractivité du territoire et la raréfaction de l'offre.

L'offre à un an baisse de presque 10% et compte désormais 294 000 m<sup>2</sup>. À eux seuls, les secteurs de la Rive Droite et du Sud/Sud-Ouest cumulent 200 000 m<sup>2</sup>. Cette offre se compose majoritairement d'actifs de seconde main en entrepôts qui ne répondent que partiellement aux besoins.

Notre territoire attire et soutient les filières à fort potentiel autour de l'aéronautique, du vin, de la grande distribution et des activités de R&D. Pour poursuivre leur développement, les entreprises nous engagent à requalifier notre parc pour participer à la montée en gamme des produits. Bordeaux est devenue en quelques années un hub logistique et productif majeur à l'échelle nationale.

**Garder le leadership doit être une exigence. Le renouvellement de l'offre est un formidable tremplin pour dessiner ensemble l'avenir.**

36



## STATISTIQUES 2018 ET ANALYSES

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'OIEB dans le cadre de la Conférence partenariale des marchés de l'immobilier.

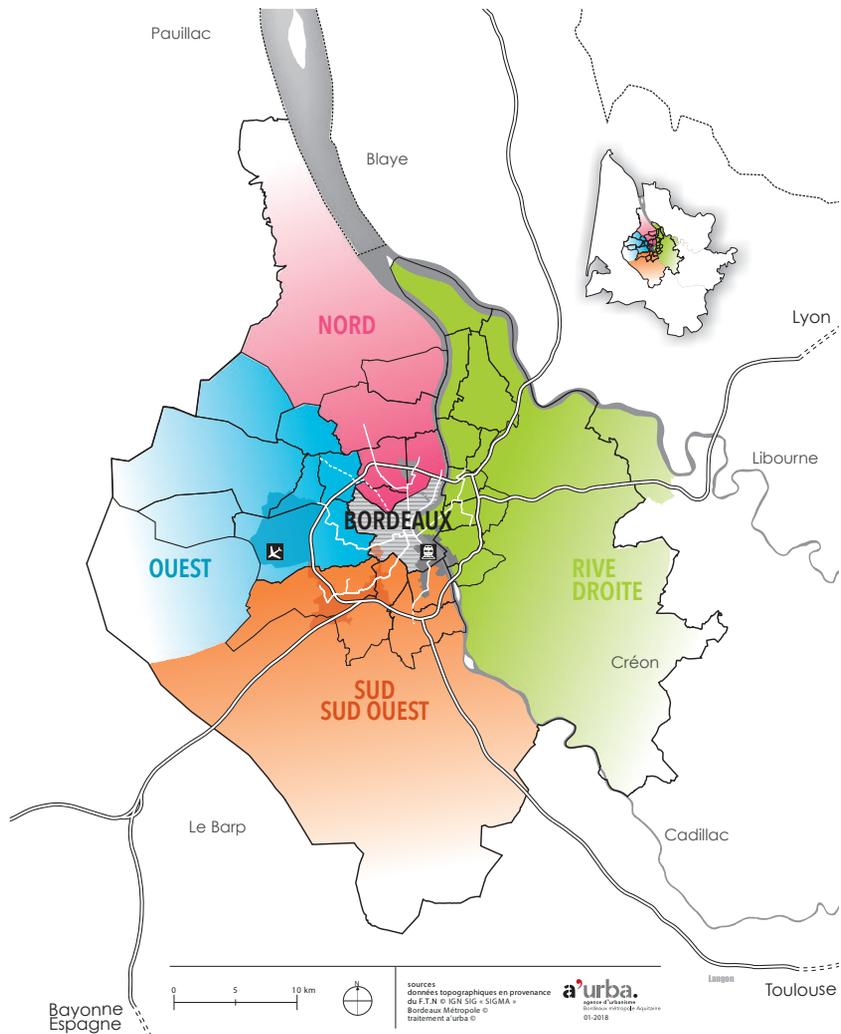
**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

# ET ENTREPÔTS

## PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

L'aire d'étude porte sur un territoire qui dépasse les limites strictes de l'agglomération bordelaise et se subdivise en 5 secteurs :

- **BORDEAUX**  
Bordeaux hypercentre
- **NORD**  
Le Lac  
Bruges  
Blanquefort
- **OUEST**  
Mérignac  
St-Médard-en-Jalles  
Le Haillan
- **SUD/SUD-OUEST**  
Bègles  
Villenave d'Ornon  
Pessac  
Cestas...
- **RIVE DROITE**  
Bastide  
Floirac  
Bassens  
Ambarès-et-Lagrave  
Beychac et Caillau  
Saint Loubès...



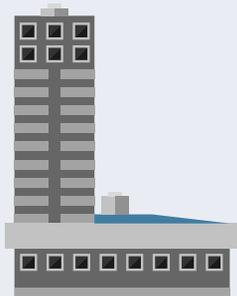
## INDICATEURS SPÉCIFIQUES AUX LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

Typologie des produits immobiliers

- **Entrepôts classe A** : entrepôts de haute fonctionnalité. Ils répondent aux critères suivants : hauteur supérieure à 9,3 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 35 mètres, existence d'un quai pour 1 000 m<sup>2</sup>, résistance au sol minimum de 5 tonnes/m<sup>2</sup>, 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

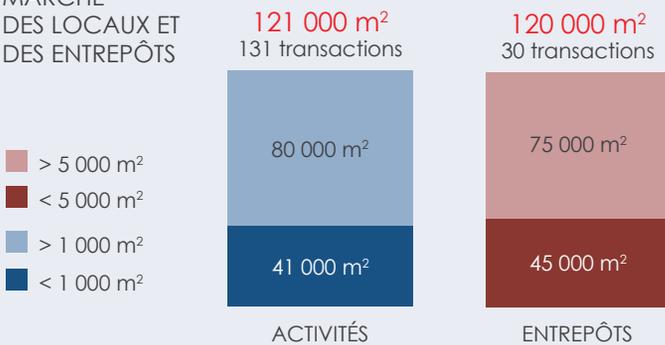
- permettant de regrouper toutes les fonctions sous un même toit, type usine ou atelier. Surface > 1 000 m<sup>2</sup>.
- **Locaux PME/PMI** : cellules ou locaux d'activités < 1 000 m<sup>2</sup> souvent organisées sous forme de parcs. Divisibles, elles comportent un ensemble de cellules composées d'un 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

# STATISTIQUES 2018



## MARCHÉ DES LOCAUX ET DES ENTREPÔTS

**161** transactions  
**241 000 m<sup>2</sup>**  
de demande placée



### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE PRODUITS

Le volume de transactions baisse de **-37%**  
vs 2017



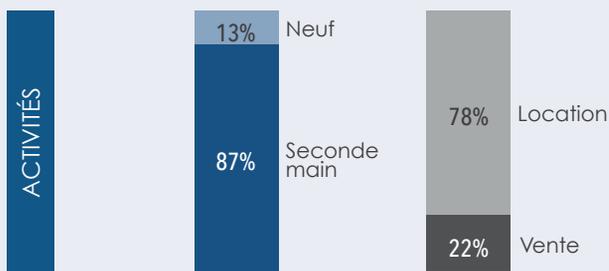
### RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DEPUIS 2014

## DEMANDE PLACÉE

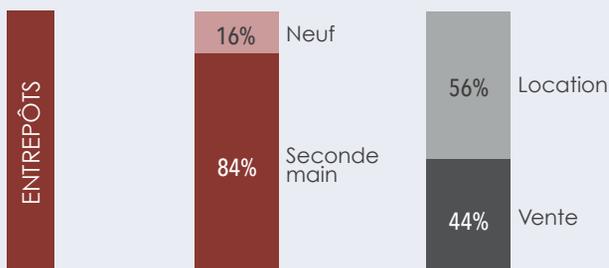
■ En 2018, la demande placée s'établit à 241 000 m<sup>2</sup>. Elle se répartit équitablement entre les locaux d'activités (121 000 m<sup>2</sup>) et les entrepôts (120 000 m<sup>2</sup>). Les moyennes des transactions en locaux d'activités (830 m<sup>2</sup>) et entrepôts (2 830 m<sup>2</sup>) sont plus faibles que l'année précédente.

■ Après une année précédente exceptionnelle, la demande placée retrouve son niveau de 2016 avec plus de 240 000 m<sup>2</sup>. Ce volume de transactions reste au-delà de la moyenne enregistrée sur la période 2011-2016 qui est proche des 200 000 m<sup>2</sup>. Relativement moins important que l'année passée, le volume des produits de Classe A dépasse tout de même la barre des 50 000 m<sup>2</sup> transactés.

# Le marché des locaux d'activités et entrepôts



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE PRODUIT  
hors comptes propres

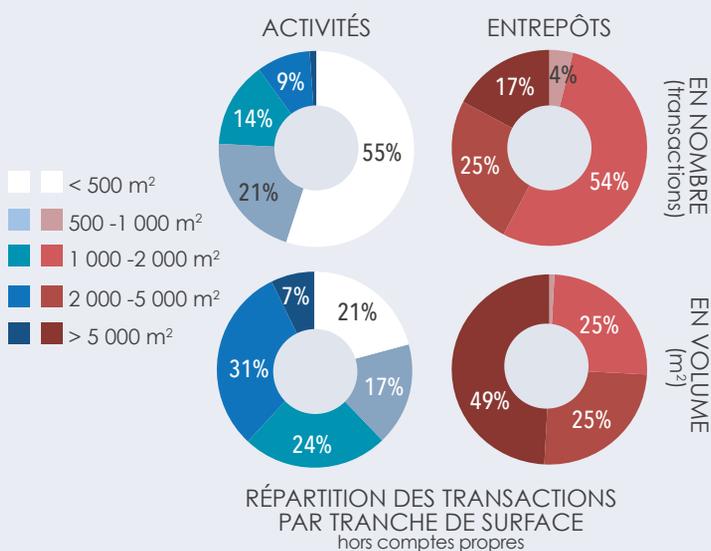


## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE PRODUIT

■ Pour les locaux d'activités, près de 90 % de la demande placée se porte sur des espaces de seconde main sur un marché essentiellement locatif (78 % du volume).

■ Pour les entrepôts, la tendance est identique en matière de demande placée de seconde main. En revanche, le déséquilibre location (56 %) / vente (44 %) est moins marqué.

39



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TRANCHE DE SURFACE  
hors comptes propres

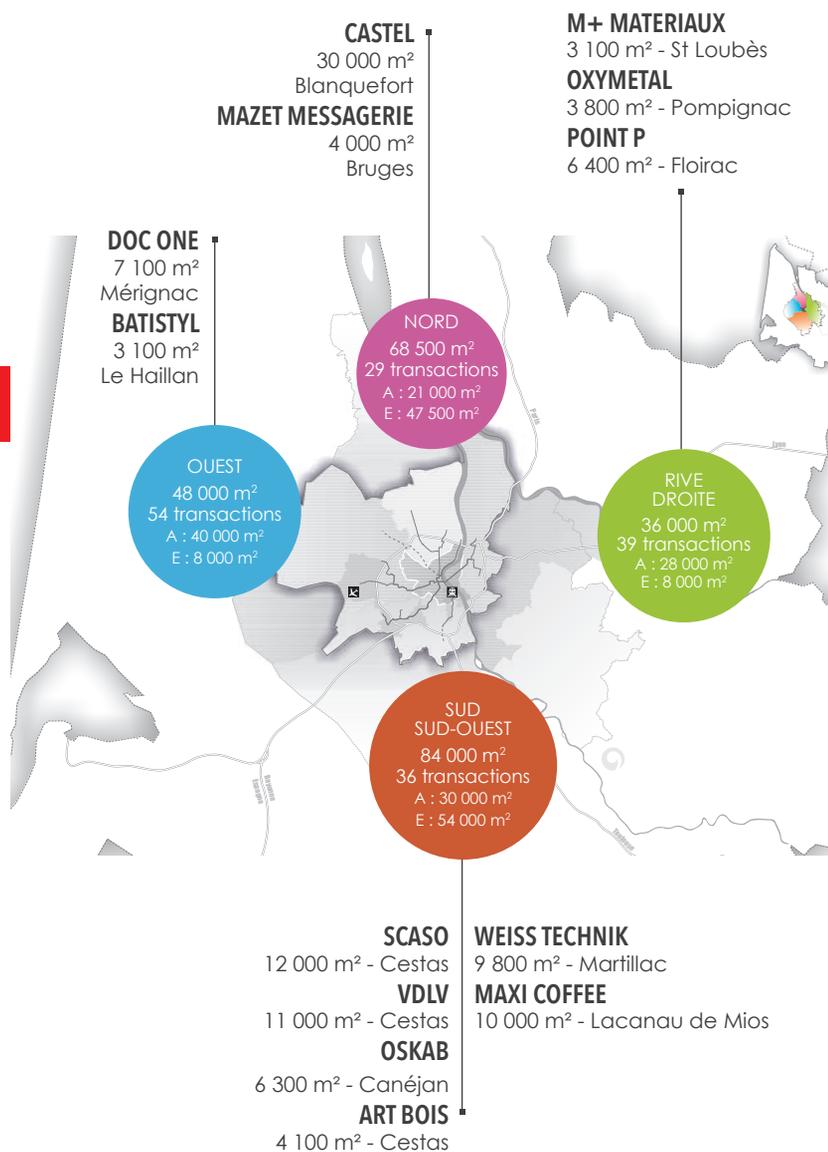
## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TRANCHE DE SURFACE

■ Pour les locaux d'activités, les surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> représentent les 3/4 du nombre de transactions et pèsent un peu moins de 40 % du volume.

■ Pour les entrepôts, les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> totalisent la moitié du volume transacté pour 17 % du nombre.

# STATISTIQUES 2018

40



## TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

■ 60 % des transactions se réalisent en dehors du périmètre de Bordeaux Métropole, sur les communes de Cestas, Canéjan, Martillac, Pompignac et Saint-Loubès.

■ Le secteur Sud/Sud-Ouest rassemble l'essentiel du volume commercialisé en entrepôts.

La zone  
SUD / SUD-OUEST  
enregistre

**35%**

du volume de  
transactions

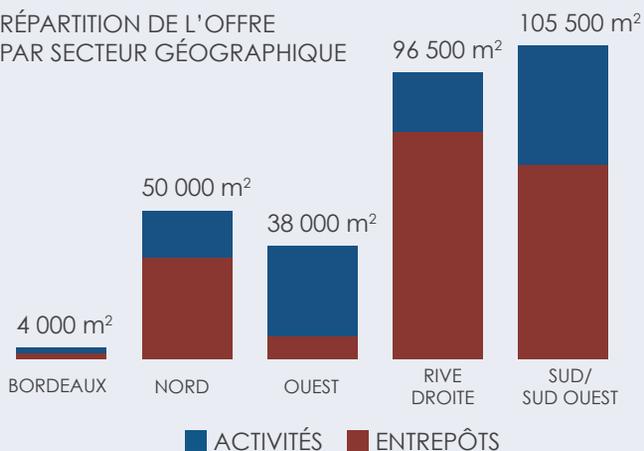
■ Le secteur Nord se démarque exceptionnellement cette année avec l'implantation du compte propre Castel à Blanquefort pour 30 000 m².

■ Les secteurs Ouest, Sud/Sud-Ouest et Rive Droite enregistrent quant à eux les volumes de transactions en locaux d'activités les plus importants.

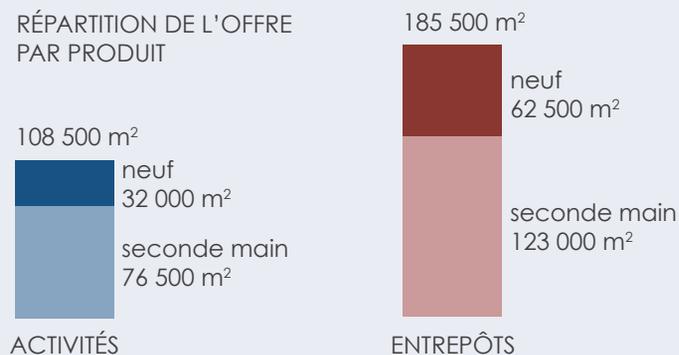
# Le marché des locaux d'activités et entrepôts



RÉPARTITION DE L'OFFRE  
PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION DE L'OFFRE  
PAR PRODUIT



VALEURS LOCATIVES (€/HT/HC/M²/AN)

	Seconde main	Neuf
AUTRES ENTREPÔTS	40 € - 50 €	NR
BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ	50 € - 65 €	70 € - 85 €

## OFFRE DISPONIBLE À UN AN

■ Le volume d'offre à un an est de **294 000 m²**.

■ À eux seuls, les secteurs de la Rive Droite et du Sud/Sud-Ouest cumulent 200 000 m² d'offre à 1 an.

■ Ce volume est porté par les entrepôts (plus de 60 % de l'offre à 1 an) et se compose majoritairement d'actifs de seconde main.

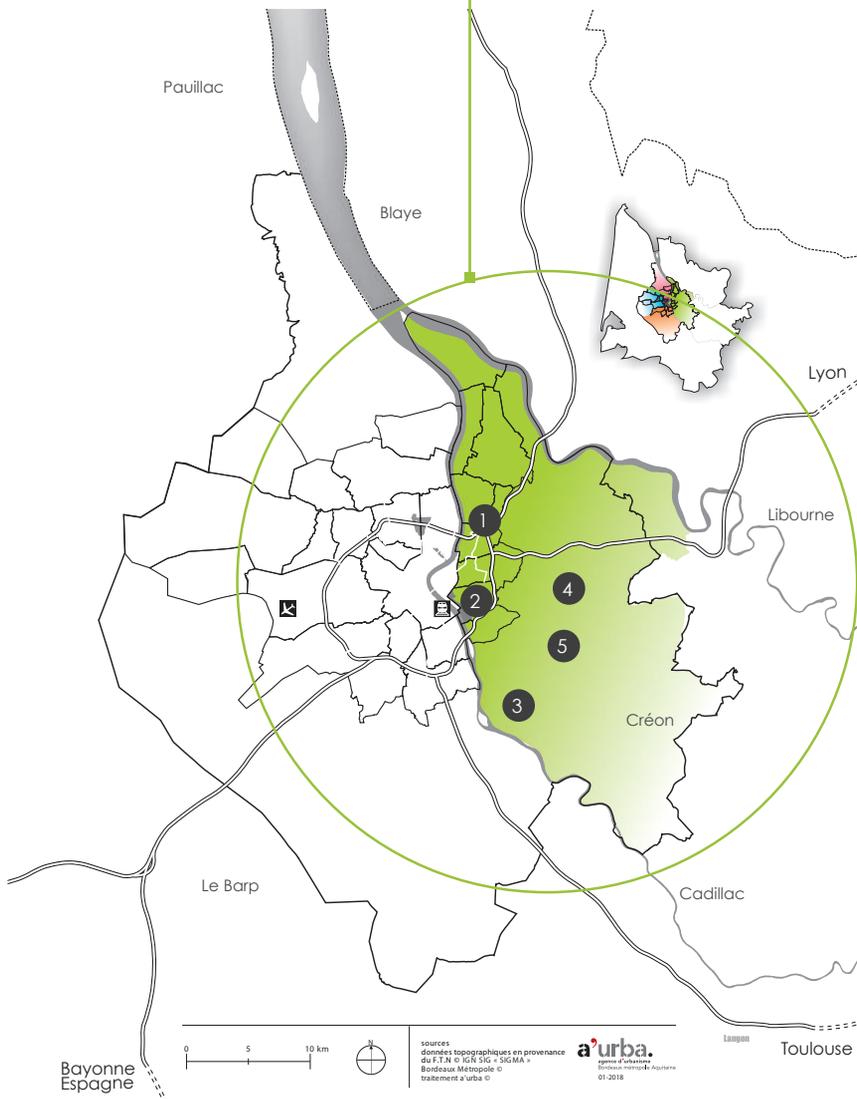
## VALEURS LOCATIVES

■ Les valeurs locatives présentent des écarts importants, compte tenu de la spécificité de certains programmes (espaces de stockage extérieurs, quote-part de bureaux...). Ces fourchettes de prix restent stables par rapport à 2017, même si les valeurs constatées pour les bâtiments d'activité neufs sont à la hausse.

# LES PROGRAMMES NEUFS

## DE LA RIVE DROITE de Bordeaux

- 1 BASSENS
- 2 FLOIRAC
- 3 LATRESNE
- 4 POMPIGNAC
- 5 TRESSES



# Le marché des locaux d'activités et entrepôts



## ENTREPÔTS ET MESSAGERIES

18 000 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Location  
Disponibilité 1er trimestre 2019



## ESPACE GARONNE

7 500 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Location  
Disponibilité 12 mois après accord



## ARCINS

6 877 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Vente  
Disponibilité fin 2019

BASSENS

POMPIGNAC



## ECOPARK

3 917 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Location  
Disponibilité Septembre 2019

FLOIRAC

TRESSSES



## LOCAUX D'ACTIVITÉ

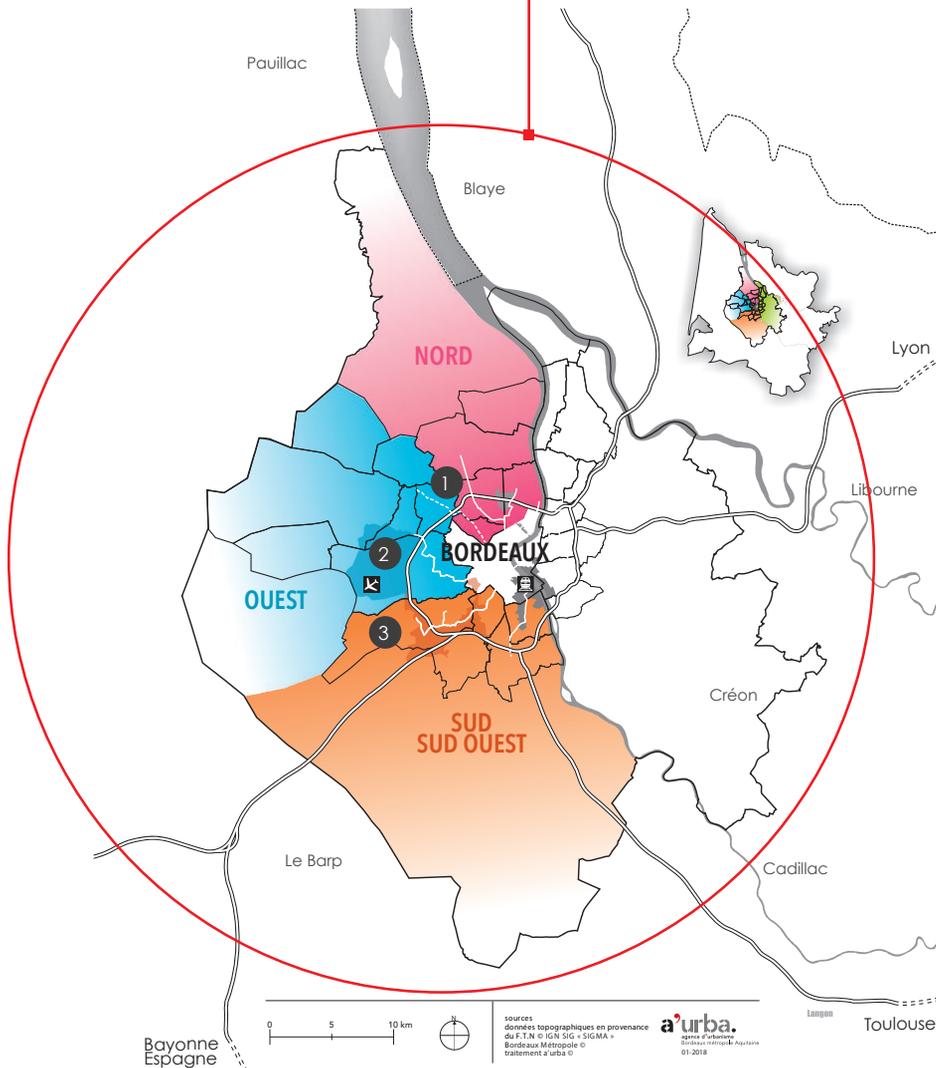
2 089 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)  
Vente  
Disponibilité 1er trimestre 2020

LATRESNE

# LES PROGRAMMES NEUFS

**DU NORD  
DE L'OUEST  
DU SUD/SUD OUEST**  
bordelais

- 1 EYSINES
- 2 MÉRIGNAC
- 3 PESSAC



# Le marché des locaux d'activités et entrepôts



## EYSINES

### LES PORTES DU MÉDOC

1 027 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)

Vente

Disponibilité fin 2019



## PESSAC

### COEUR BERSOL

1 600 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)

Location

Disponibilité Juillet 2019



## MÉRIGNAC

### PARC ACTIVITÉ ARGONNE

1 421 m<sup>2</sup> (surface totale du projet)

Location

Disponibilité Mars 2019

# LES MEMBRES DE L'OIEB

## ■ COMMERCIALISATEURS

### ADVENIS RES BORDEAUX

Joachim PEREIRA - Tél. 05 56 57 99 53  
joaquim.pereira@advenis.com  
www.advenis-res.com

### ARTHUR LOYD

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

### BNP REAL ESTATE TRANSACTIONS

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

### CAZE IMMOBILIER

Gilles DECOOPMAN - Tél. 05 35 54 58 07  
gilles@caze-immo.com  
www.caze-immo.com

### CBRE AGENCY

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

### COLLIERS INTERNATIONAL

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

### CUSHMAN & WAKEFIELD

Rodolphe DE MALET - Tél. 05 56 52 25 25  
rodolphe.demalet@cw-bordeaux.fr  
www.cushmanwakefield.fr

### EOL

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

### EVOLIS

Arthur BARRET - Tél. 05 56 00 56 61  
abarret@evolis.fr  
www.evolis.fr

### NEXITY CONSEIL & TRANSACTION

Jacqueline ROLIE NOVELLI  
Tél. 05 56 96 75 75  
jrolienovelli@nexity.fr  
www.ct.nexity.fr

### TOURNY MEYER

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

### VACHER

Guillaume THERIEZ - Tél. 05 56 81 66 30  
edb@agence-vacher.com  
www.vacher-entreprise.com

## ■ PROMOTEURS CONSTRUCTEURS

### ALTAE

Simon DE MARCHI  
Tél. 05 56 69 99 86  
s.demarchi@altae-immo.fr  
www.altae-immo.fr

### ADIM SUD OUEST

Jean-Noël GALVAN - Tél. 05 56 18 63 64  
jean-noel.galvan@vinci-construction.fr  
www.adim.fr

### AQ'PRIM

Laurent MATHIOLON - Tél. 05 56 11 18 50  
laurent.mathiolon@aqprim.com  
www.aqprim.com

### AQUITAINE PROMOTION

Maxime BERTRAND - Tél. 05 56 46 19 19  
m.bertrand@aquitainepromotion.fr

### ATLANTIQUE GASCOGNE CONSTRUCTIONS (AGC)

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

### BOUYGUES IMMOBILIER

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

### BPD-MARIGNAN

Jean-Charles DEYRIS - Tél. 05 32 28 00 87  
jc.deyris@bpd-marignan.com  
www.bpd-marignan.com

### CLAIRSIENNE

Julien COSTILLE - Tél. 05 56 29 22 86  
j.costille@clairsienne.fr  
www.clairsienne.com

### COVIVIO

Fabien GUISSÉAU - Tél. 01 58 97 51 09  
fabien.guisseau@covivio.fr  
www.covivio.fr

### DUVAL DÉVELOPPEMENT ATLANTIQUE

Eric DEROO - Tél. 05 56 08 50 38  
ederoo@groupe-duval.com  
www.duval-developpement.fr

### EIFFAGE

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

### ESSOR DÉVELOPPEMENT

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

### FAYAT IMMOBILIER

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

## FINANCIÈRE DEMONCHY

Jean-Philippe NAUD - Tél. 05 57 54 29 11  
jp.naud@consultimo.fr  
www.groupedemonchy.fr

## FRANCE LITTORAL DÉVELOPPEMENT

Elisabeth MAREL - Tél. 05 56 47 86 16  
e.marel@ldmignac.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

Christophe GUILLON - Tél. 05 56 06 10 06  
cguillon@groupe-carle.com  
www.groupe-carle.com

## GSE REGIONS

Hervé DENUDT - Tél. 05 56 31 78 67  
hdenudt@gsegroup.com  
www.gsegroup.com

## ICADE PROMOTION

Bruno PEREZ - Tél. 05 57 89 69 74  
bruno.perez@icade.fr  
www.icade.fr

## INCITE BORDEAUX

Quentin BERTRAND - Tél. 05 56 50 20 10  
q.bertrand@incite-bordeaux.fr  
www.incite-bordeaux.fr

## LAZARD GROUP REAL ESTATE

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

## LEGENDRÉ IMMOBILIER

Pascal MARTIN - Tél. 02 90 02 96 13  
marie.pean@groupe-legendre.com  
www.legendre-immobilier.com

## NACARAT

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

## NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Carlo TAMANINI - Tél. 05 56 90 56 04  
ctamanini@nexity.fr  
www.nexity.fr

## NODI

Benoit CAZALES - Tél. 06 29 75 51 18  
bczales@nodi.fr

## NOUVELLES FONCTIONS URBAINES

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

## PITCH PROMOTION

Sylvain PIEL - Tél. 05 56 51 92 15  
spiel@pitchpromotion.fr  
www.pitchpromotion.fr

## PRO IMMO DÉVELOPPEMENT

David SIMON - Tél. 05 56 92 52 72  
dsimon.pid@gmail.com



## QUARTUS

Laurent POULON – Tél. 06 30 01 17 34  
 l.poulon@groupe-quartus.com  
 www.groupe-quartus.com

## RAMERY IMMOBILIER

Maxime LAZARO – Tél. 03 28 36 95 21  
 mlazaro@ramery.fr  
 www.ramery.fr

## REDMAN

Hervé LE NAOUR – Tél. 05 56 98 12 25  
 hln@redman.fr  
 www.redman.fr

## VINCI IMMOBILIER PROMOTION

Florian BARBE – Tél. 05 57 14 43 10  
 florian.barbe@vinci-immobilier.com  
 www.vinci-immobilier.com

## ■ INSTITUTIONNELS ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

### AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLÉ AQUITAINE

Cécile RASSELET – Tél. 05 56 99 88 75  
 c-rasselet@aurba.org  
 www.aurba.org

### BORDEAUX EURATLANTIQUE

Stéphane SERMADIRAS – Tél. 05 57 14 01 74  
 stephane.sermadiras@bordeaux-euratlantique.fr  
 www.bordeaux-euratlantique.fr

### BORDEAUX MÉTROPOLÉ

Virginie CALMELS – Tél. 05 56 99 86 56  
 v.dubois@mairie-bordeaux.fr  
 www.bordeaux-metropole.fr

### CAISSE DES DÉPÔTS

Arnaud BEYSSEN – Tél. 05 56 00 01 89  
 arnaud.beyssen@caissedesdepots.fr  
 www.caissedesdepots.fr/nouvelle-aquitaine

### CCI BORDEAUX GIRONDE

Laure DUMAS – Tél. 05 56 79 52 28  
 ldumas@bordeauxgironde.cci.fr  
 www.bordeauxgironde.cci.fr

### EDF COLLECTIVITÉ SUD OUEST

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

### FPI AQUITAINE POITOU CHARENTE

Sophie GENTES – Tél. 05 56 30 91 08  
 contact@fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr  
 www.fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr

### GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX

Dominique BICHON – Tél. 05 56 90 59 85  
 d-bichon@bordeaux-port.fr  
 www.bordeaux-port.fr

### INVEST IN BORDEAUX

Lionel LEPOUDER – Tél. 05 57 14 06 45  
 lionel.lepouder@investinbx.fr  
 hbenedic@investinbx.fr  
 www.invest-in-bordeaux.fr

## ORANGE

Laurent PEIFFER – Tél. 05 34 54 10 80  
 laurent.peiffer@orange.fr  
 www.immobilier.orange.com

## REGAZ

Pascal LABAT-CHAURE – Tél. 05 56 79 43 33  
 plabatchaure@regazbordeaux.com  
 www.regaz.fr

## VILLE DE BÈGLES

Alexandre DELOMIER – Tél. 05 56 49 88 70  
 a.delomier@mairie-begles.fr  
 www.mairie-begles.fr

## VILLE DE MERIGNAC

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

## VILLE DE PESSAC

Patricia BESSON – Tél. 05 57 93 63 44  
 patricia.besson@mairie-pessac.fr  
 www.mairie-pessac.fr

## VILLE DU BOUSCAT

Rémy BELLOC – Tél. 05 57 22 26 66  
 r.belloc@mairie-le-bouscat.fr  
 www.mairie-le-bouscat.fr

## ■ ÉTABLISSEMENT FINANCIER

### BATIGESTION

Alexandre DUBOIS – Tél. 05 56 34 00 32  
 alexandre.dubois@gce-batigestion.fr  
 www.batimap.fr

## ■ EXPERTS EN IMMOBILIER

### BNP REAL ESTATE VALUATION (EXPERTISE)

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

### CBRE VALUATION

Marie DUPRAT – Tél. 05 56 90 52 44  
 marie.duprat@cbre.fr  
 www.cbre.fr

### CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

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.com

## ■ GESTIONNAIRES D'IMMEUBLE

### ARP IMMO

Pascal MARQUET – Tél. 01 45 62 62 56  
 pascal.marquet@groupe-arp.fr  
 www.groupe-arp.fr

## DESCAS PÈRE & FILS

Denis MERLAUT – Tél. 05 57 54 14 14  
 denis.merlaut@descas.com  
 www.descas.com

## PERIAL PROPERTY MANAGEMENT

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

## SOLARIS GESTION

Marthe SALBREUX – Tél. 05 35 54 83 64  
 marthe@solaris-gestion.fr  
 www.solaris-gestion.fr

## TELMMA

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

## YXIME SA

Sandra FILLEUL – Tél. 05 57 92 13 81  
 sfilleul@yxime.fr www.yxime.fr

## ■ PRESTATAIRES DE SERVICES

### AMENA INGÉNIERIE

Benoît HEREAU – Tél. 05 57 53 05 10  
 bh@amena.fr www.amena.fr

### C4SUCCESS

Franck VACHEY – Tél. 05 56 85 80 17  
 fvachey@c4success.fr www.c4success.fr

### GEXPERTISE

Justin ARNAULT – Tél. 05 57 51 41 15  
 j.arnault@gexpertise.fr www.gexpertise.fr

### KY TOM BORDEAUX

Victor DE PONTBRIAND – Tél. 05 56 46 15 24  
 vpontbriand@kytom.com www.kytom.com

### LEBEAU, CABANAC & PADOVANI

Maître Pascal LEBEAU – Tél. 05 56 17 20 00  
 pascal.lebeau@notaires.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

### ANDRÉ DELPONT

andre.delpont@gmail.com

## ■ INVESTISSEURS

### KEYS AM

Pierre MATTEI – Tél. 01 82 10 41 82  
 p.mattei@keys-am.com

### VILLE ENVIE

Sébastien FAVANT  
 sebastien.favant@ville-envie.fr  
 www.ville-envie.fr



ASSOCIATION LOI 1901

Hangar G2 - Bassin à Flot n°1 - Quai Armand Lalande - BP 71 - 33041 Bordeaux cedex  
Tél : 06 60 14 51 26 - [www.bordeaux-immobilier.org](http://www.bordeaux-immobilier.org)