



ANNÉE IMMOBILIÈRE 2010

Le marché des bureaux et des locaux d'activités/entrepôts
de l'agglomération bordelaise

oib **ordeaux**
métropole

Observatoire de l'immobilier

oie

SOMMAIRE

Mot du président <i>A word from the president</i>	3
Les grands projets de l'agglomération bordelaise <i>The big projects of the Bordeaux agglomeration</i>	4
Coup de projecteur sur 7 projets <i>Spotlight launch of 7 projects</i>	6
Le marché des bureaux en 2010 <i>The market of the Offices in 2010</i>	8
Le marché des locaux d'activités et entrepôts en 2010 <i>The Market of Industrial premises and Warehouses in 2010</i>	12
Les programmes neufs - Bureaux <i>The new programs - Offices</i>	16
Les programmes neufs - Locaux d'activités <i>The new programs - Industrial premises and Warehouses</i>	22
Définitions <i>Definitions</i>	24
Les membres de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise <i>The Members of the Professional Property Observatory</i>	

MOT DU PRÉSIDENT

A WORD FROM THE PRESIDENT

En 2010, le marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération bordelaise a renoué avec la croissance. Les transactions de bureaux ont à nouveau franchi la barre des 100 000 m² et celle des locaux d'activités et entrepôts tangente les 180 000 m².

Ces excellents chiffres sont le fruit d'une reprise économique amorcée au plan national et d'un nouvel élan impulsé par la réalisation des grands projets de l'agglomération (tramway, ponts, aménagement des quais..)

L'offre disponible en bureaux est maîtrisée et enregistre une baisse importante (-32 000 m²) notamment en neuf. La crise financière a engagé les professionnels à la prudence et a eu pour effet de reporter le lancement de certaines opérations. L'année 2011 devrait être marquée par le démarrage de certains immeubles « en blanc » ou en pré commercialisation qui auront pour avantage d'étayer les choix pour des utilisateurs potentiels.

L'offre de locaux d'activités et entrepôts connaît également une baisse notable (- 90 000 m²) émanant des effets conjugués d'une consommation de m² plus importante et d'un niveau de construction relativement faible. La qualité des produits disponibles sur ce segment étant à requalifier, de nouveaux programmes neufs devront voir le jour rapidement pour alimenter le marché.

A l'échelle d'un territoire qui voit son futur millionnaire, il est fort à parier que la dynamique du marché se profilera au rythme d'un projet d'agglomération qui se décline en 3.0. C'est dans ce contexte riche en perspectives et en développement que l'OIB s'engage à participer activement aux réflexions et débats qui animent les instances de concertation d'un espace qui prépare d'ores et déjà son avenir.

Nous vous invitons donc à rejoindre le réseau des professionnels et institutionnels qui participent à l'animation de l'observatoire et en font un véritable outil de connaissance du marché de l'immobilier et de ses enjeux.

The Bordeaux agglomeration commercial property market saw an upward trend revival. The transactions of offices once again broke the 100 000 m² barrier and those for business premises and warehouses reached the 180 000 m² level.

These towering figures are the result of an economic recovery begun by a national plan and of a new impetus influenced by the important urban projects of the agglomeration (tramway, bridges, quayside renovation...).

The available office space on offer is controlled and has seen an important drop (-32 000 m²) especially in new programs. The financial crisis bound the professionals to caution and consequently the launch of certain projects was postponed. 2011 should see the launch of certain buildings on a ground-delivery or on a pre-sale basis which should provide a certain choice to potential users.

The offer of professional premises and warehouses registered a marked drop (-90 000 m²) which emanated results in a higher consumption of m² combined to a relatively reduced level of construction. The standard of products available in this sector in need of re-classification, should see the light with new programs shortly coming to the market.

On a territorial scale that foresees itself as a future millionaire, it is hard to bet that the dynamics of a market will spread at the rate of an agglomeration project that is declining by 3.0. It is within this elaborate context in perspective and development that the OIB is committed in participating actively in the reflections and discussions which drive the actions of thought within an area which is already preparing its future.

We therefore invite you to join a network of professionals and public institutions who participate in the coordination of this observatory and use it as a real tool of knowledge of the property market and its consequences.

Valéry Carron,
Président



Les chiffres clés de 2010 Key Figures in 2010

Bureaux

■ Nombre de transactions	186
■ Demande placée en m ²	100 440 m ²
■ Offre immédiate	98 110 m ²
■ Taux de vacance	4,8 %

Locaux d'activités et entrepôts

■ Nombre de transactions	94
■ Demande placée en m ²	179 870 m ²
■ Offre à moins d'un an	185 070 m ²

Offices

■ Number of Transactions	186
■ Demand placed in m ²	100 440 m ²
■ Available on offer	98 110 m ²
■ Percentage of vacancy	4,8 %

Professional premises and warehouses

■ Number of Transactions	94
■ Demand placed in m ²	179 870 m ²
■ On offer for under a year	185 070 m ²

Bordeaux

La ville de Bordeaux confirme son attractivité en 2010, et assoit son rôle de capitale régionale en matière de développement économique. Elle a vocation à accueillir les activités tertiaires et tertiaires supérieures de l'agglomération.

Projets : ZAC Coeur de Bastide, ZAC Bastide Niel, Bordeaux-Euratlantique, les Bassins à Flots.

Nord

Situé entre Lac de Bordeaux et Garonne, le nord de l'agglomération est un secteur multi-fonctionnel. De grands groupes nationaux ainsi que des administrations ont fait le choix de s'y implanter. Les zones industrielles de Bordeaux nord et Blanquefort accueillent également les filières automobiles, artisanales, des entreprises de commerce de gros et prochainement les éco-technologies.

L'arrivée du tramway et la dynamique de projets en font un secteur stratégique en terme de développement en raison de sa proximité au centre-ville, de son accessibilité et de son potentiel foncier.

Projets : La ZAC Ravezies, la ZAC du Tasta à Bruges, l'Écoparc de Blanquefort, la ZAC la Berge du Lac/GINKO.

Ouest

Espace à forte densité économique, ce territoire est occupé et traversé par des infrastructures majeures à l'échelle métropolitaine (rocade et aéroport). Il accueille également le plus grand pôle commercial du département (zone commerciale de Mérignac Soleil - Chemin Long). Ce secteur s'organise autour d'activités historiques auxquelles sont venues s'ajouter des activités liées à la filière aéronautique, ainsi qu'une forte densité de PME attirées par la proximité de la rocade et de l'aéroport. Cette connexion lui permet également de se positionner comme plateforme logistique.

Projets : Aéroparc, Bioparc.

Sud-Ouest

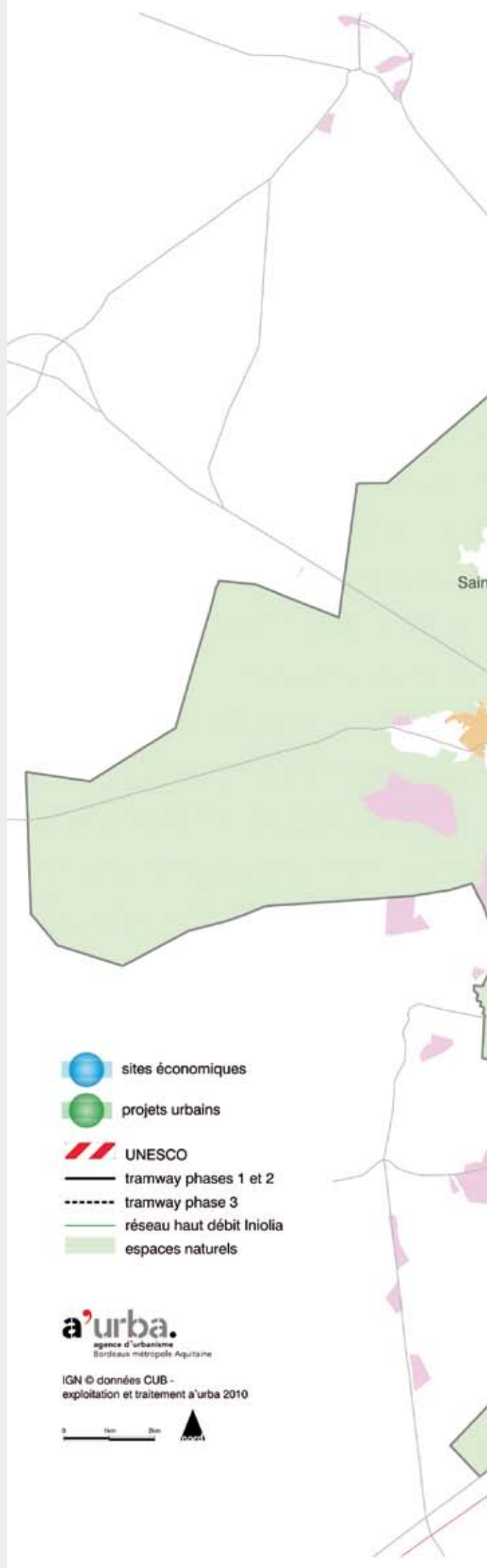
Secteur en développement, il a connu ces dernières années l'un des plus forts taux de progression de l'emploi. Carrefour autoroutier et site d'implantation du pôle universitaire, son développement s'oriente vers les hautes technologies et la logistique.

Projets : Opération Campus, Pôle de compétitivité « Route des Lasers », Parc Logistique de Cestas.

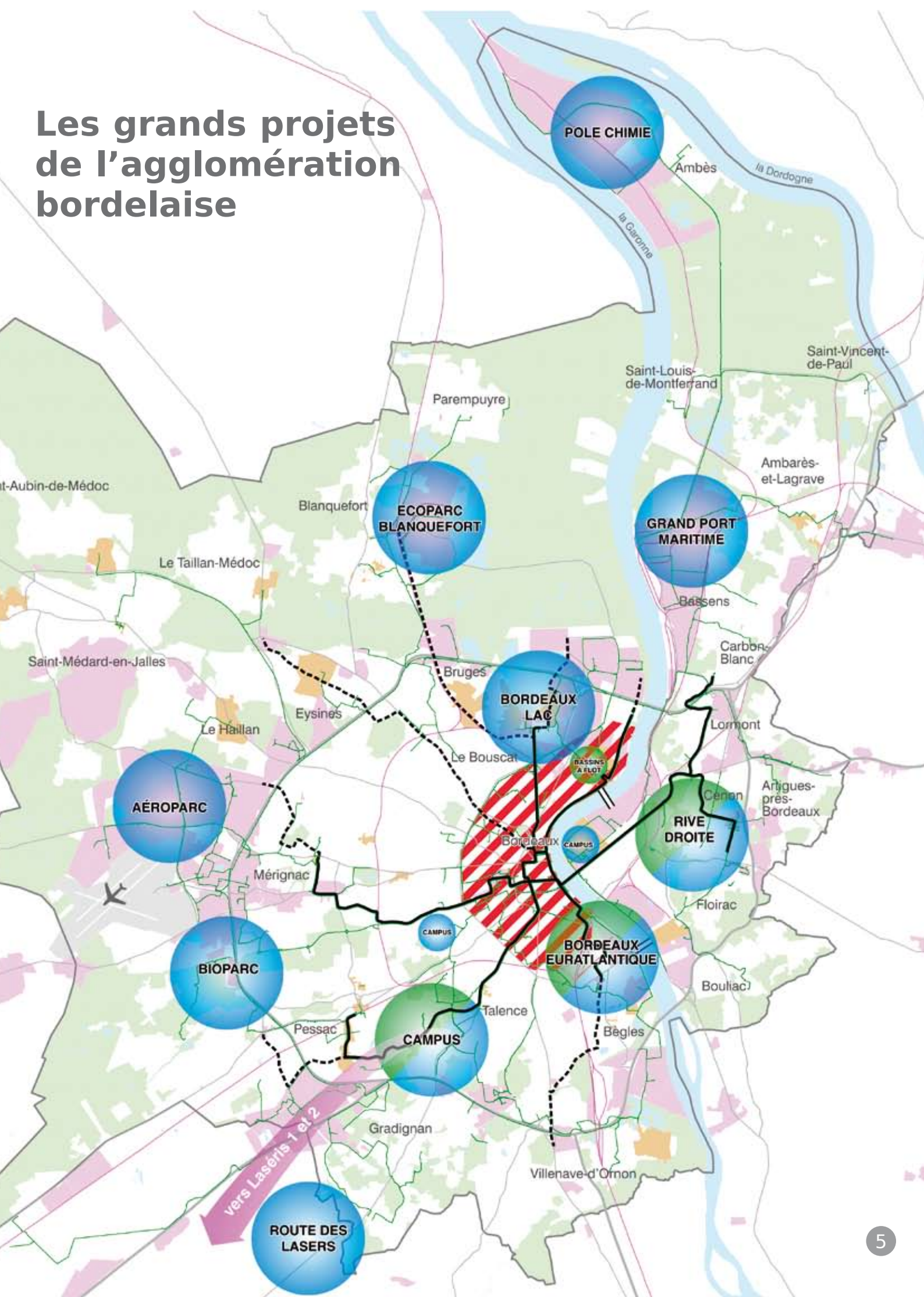
Rive droite

Entre zone franche urbaine et projets de renouvellement urbain, la rive droite de l'agglomération bordelaise s'est littéralement métamorphosée sur le plan économique, urbain et social. Ce secteur est devenu le territoire de prédilection des TPE/PME. De plus, son positionnement en fait un des pôles de transit de l'agglomération ce qui justifie son attrait auprès des grandes entreprises logistiques.

Projets : ZAC des Quais, Grand Port Maritime, Pôle Chimie.



Les grands projets de l'agglomération bordelaise





LES BASSINS À FLOTS

un Programme d'Aménagement d'Ensemble

Situé au nord de l'agglomération bordelaise, le programme a l'ambition de transformer ce quartier en un pôle majeur de la ville, autour de logements, bureaux, commerces, lieux culturels et équipements publics. Le Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) s'étend sur 162 hectares, soit un potentiel de construction de 700 000 m².

440 000 m² d'habitat
soit plus de 5 400 logements

95 000 m² de bureaux

57 000 m² de commerces et services

L'Agence Nicolas Michelin & Associés (ANMA)
est en charge de coordonner le projet d'aménagement

BORDEAUX AÉROPARC

Un pôle de compétitivité dédié au développement aéronautique

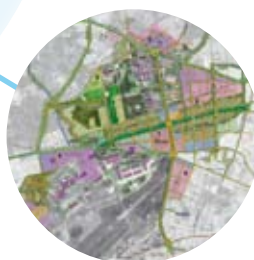
Issu d'un partenariat public-privé, et localisé sur trois communes (Mérignac, Le Haillan, Saint-Médard-en-Jalles), Bordeaux Aéroparc marque la volonté du territoire de développer un parc technologique d'envergure européenne dédié aux industries aéronautiques.

250 hectares aménageables dédiés à l'aérospatial

Présence dans l'aéroparc de grands groupes aéronautiques :
Dassault, Thales, EADS, SPS, SNPE, Novespace, Tat Group, Sabena Technics,
EADS Sogerma.

700 hectares de domaine aéroportuaire

**Un centre de services aux entreprises
de 2 000 m²**



LA MÉTROPOLE EN QUELQUES CHIFFRES

POPULATION

Bordeaux : 235 891 habitants

CUB : 706 840 habitants

source Insee 2008

EMPLOIS

Agglomération bordelaise : 373 479 emplois

dont 82,8 % d'emplois tertiaires sur la CUB

source Insee 2007

ENTREPRISES

23 302 entreprises d'au moins 1 salarié en 2002

27 665 entreprises d'au moins 1 salarié en 2010

(+ 19 % par rapport à 2002) - source Insee - Sirene

PIB AQUITAINE

85,9 milliards d'euros en 2009

4,5 % du PIB de la France

source Insee

(données provisoires 2009)

LA BERGE DU LAC

Un éco-quartier exemplaire

En plein cœur du secteur Bordeaux Nord, porté par la CUB et la ville de Bordeaux, en collaboration avec Bouygues Immobilier, le quartier Ginko est un projet urbain qualitatif, dont l'aménagement repose sur le montage d'un partenariat public/privé (logements, équipements collectifs, commerces de proximité, centre commercial) tout en assurant la mise en valeur de l'environnement.

Il propose des logements aux normes Habitat & Environnement et Bâtiments Basse Consommation

2 200 logements, dont 537 PLUS

40 000 m² d'espaces verts,
aménagements paysagers et 3 canaux

25 000 m² d'immeubles de bureaux (HQE-BBC)

32 000 m² de commerces et services

**10 000 m² de résidence service
et EHPAD**

21 000 m² d'équipements publics



BORDEAUX EURATLANTIQUE

Un projet labellisé Opération d'Intérêt National

Localisé autour de 3 communes (Bordeaux, Bègles, Floirac) sur 738 hectares, le projet, enjeu urbanistique et économique majeur, a pour ambition d'hisser la ville au rang de métropole européenne. Impulsé par l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse, l'objectif est de créer un centre d'affaires tertiaire national et international autour de la gare. Bordeaux Euratlantique devra également largement participer à la reconquête résidentielle.

Constructibilité totale de 2 500 000 m² Shon

1 200 000 m² d'habitat

80 000 m² de résidences spécifiques

400 000 m² de bureaux (centre d'affaires)

150 000 m² de locaux d'activités

170 000 m² d'équipements publics

40 000 m² de commerces

50 000 m² d'hôtellerie

50 hectares d'espaces verts



ÉCOPARC

Site de référence pour l'économie durable

Au nord-ouest de Bordeaux. Piloté par la ville de Blanquefort, la CUB, le Conseil général de la Gironde et le Conseil régional d'Aquitaine, le projet favorise à la fois un développement économique majeur et une démarche de qualité environnementale autour d'un parc dédié aux éco-industries et éco-activités.

350 hectares aménagés

27 hectares de foncier disponible

10 000 m² d'immobilier disponible en location

Un pôle hôtelier de 1 000 chambres

Un réseau Très Haut Débit de fibre optique

LASER MÉGAJoule

Un challenge industriel, scientifique... et international

Dans l'optique de faire de l'Aquitaine une région incontournable dans le secteur, le Commissariat à l'Energie Atomique s'est attelé à la construction du laser le plus énergétique du monde. Un projet mis en place par le CEA CESTA et la Direction des Applications Militaires.

Un investissement de 2,9 milliards d'euros

Un bâtiment de 40 000 m² au sol

4 halls laser

(128 mètres de long, 14 mètres de large)

2 parcs LASERIS 1 & 2

vocation à accueillir les entreprises tertiaires et industrielles

ZAC DES QUAIS

Le Grand Arena

Située à Floirac, la Zac des Quais tient un rôle clé dans le développement de la rive droite de l'agglomération et prend appui sur son projet phare : le Grand Arena, une salle multifonctions de 15 000 places (ouverture au public en 2013)

43 hectares - 171 595 m² de Shon soit

88 000 m² de logements

(dont 12 239 m² PLUS)

42 000 m² de commerces

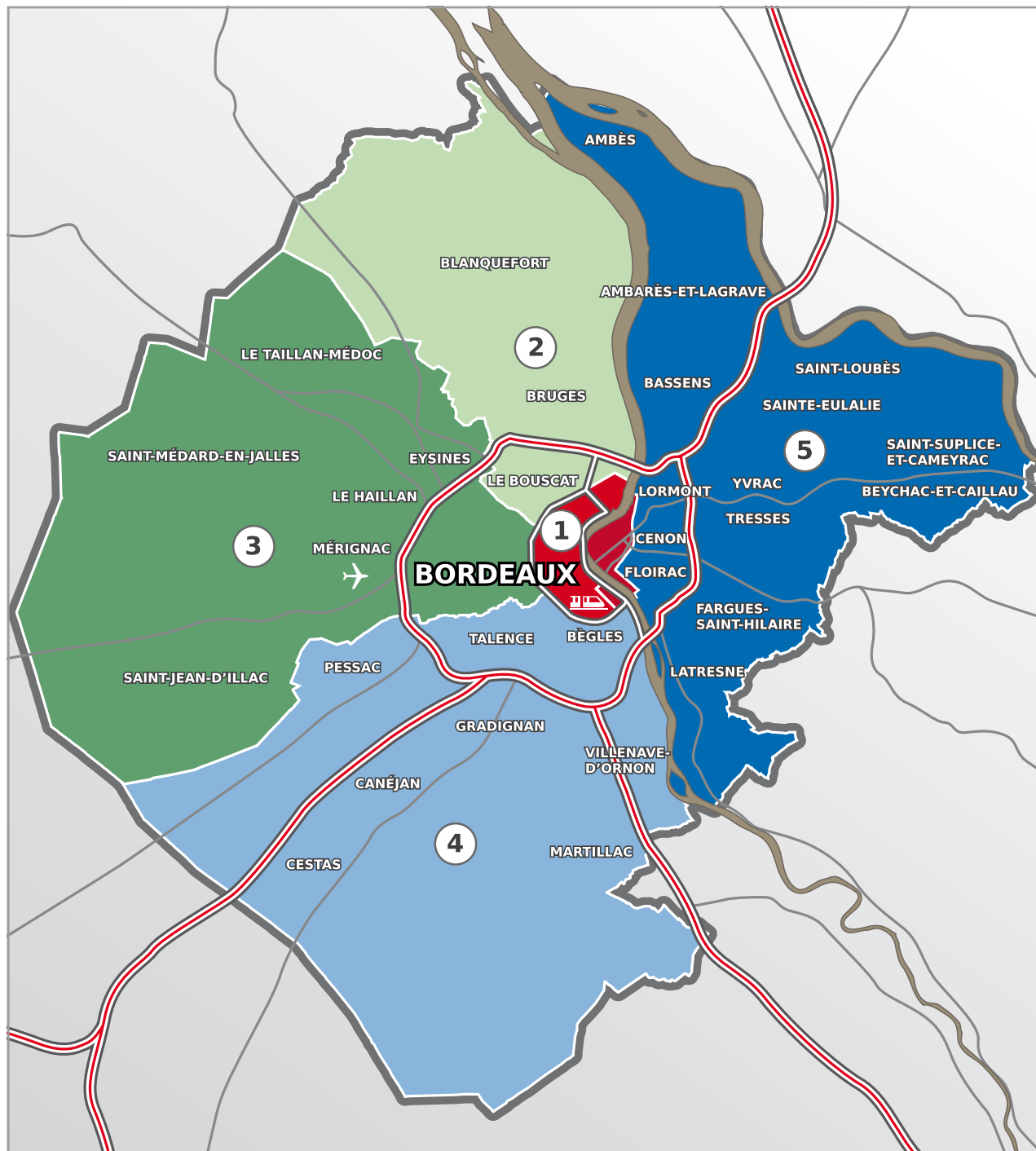
22 000 m² de bureaux

1 salle multifonctions : 15 000 places



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

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 ...]

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2010

THE MARKET OF THE OFFICES IN 2010

Avec plus de 100 000 m² de demandes placées de bureaux au cours de l'année 2010, le marché de l'agglomération bordelaise confirme sa place de grande capitale régionale. Après deux années marquées par un contexte économique global moins favorable aux investissements, l'augmentation observée atteste d'une dynamique portée par les ambitions de l'ensemble des grands projets métropolitains.

L'attrait de l'offre neuve est confirmé par un volume de transactions estimé à 51 % du marché. Les demandes placées en seconde main ont été réalisées majoritairement sur des immeubles entièrement rénovés. Intégrer des locaux de qualité est désormais le critère n°1.

Ce redémarrage des transactions a bénéficié à la périphérie ouest, premier secteur de l'agglomération avec 39 650 m² devant Bordeaux centre représentant 38 860 m².

2010 est aussi l'année de la stabilisation des prix du marché qui en 2009 avaient atteint des niveaux record notamment sur les produits neufs de centre ville.

La crise financière a engagé les professionnels à la prudence et a eu pour effet de reporter le montage de certaines opérations. Combiné à un niveau élevé de transactions, le constat est celui d'un stock d'offre disponible à moins d'un an enregistrant une baisse significative par rapport à l'année précédente. Il représente désormais moins de 100 000 m².

En 2010, les signes et les ferments de la reprise sont là. Ils encouragent à la conclusion des chantiers et permettent d'envisager des livraisons de programmes à compter de 2012 dans un marché régulé.

La conclusion de l'année 2010 laisse entrevoir de belles perspectives pour 2011 à l'échelle d'une agglomération qui poursuit sa mutation et doit offrir dans les prochaines décennies de nouveaux territoires de développement.

100 000 m² of office space transactions

With over 100 000 m² of office space demand found during the course of 2010, the market for the Bordeaux agglomeration confirms its strength as a large regional capital. The past two years have been influenced by a less favorable global economic context towards investments, an increase which confirms a dynamism carried by the ambitions of all the grand metropolitan projects.

The attraction of offers in new premises is confirmed by the volume of transactions which is estimated at 51 % of the total market. The offer for second hand premises where mainly realized within fully renovated buildings. The occupation of high standard premises has become the number 1 criteria.

The restart of transactions benefited the west periphery, the first sector of the agglomeration with 39 650 m² above the center of Bordeaux covering 38 860 m².

2010 is also a year with a stabilization of market prices which in 2009 had reached record levels especially in new products in the city center.

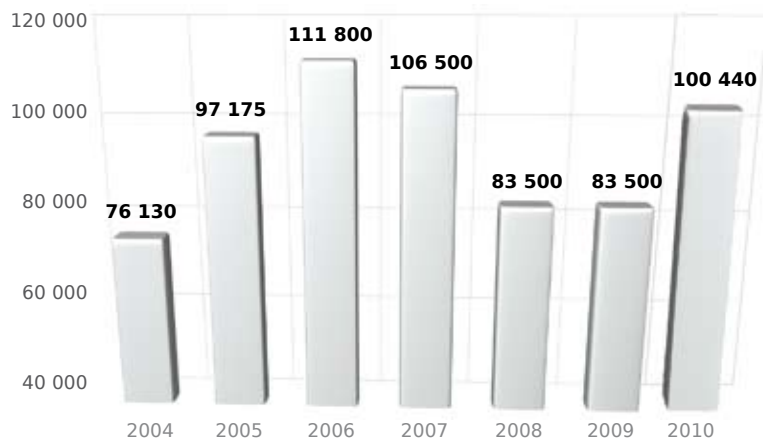
The financial crisis committed professionals to act with caution, therefore the building of certain operations was postponed. Combined to a large level of transactions, it can be certified that less than a year's worth of stock was available registering a significant fall in comparison to the previous year. It however represents less than 100 000 m².

In 2010, the signs and buoyancy of recuperation are present. They encourage the conclusion of construction projects and to envisage the delivery of new programs as of 2012 within a regulated market.

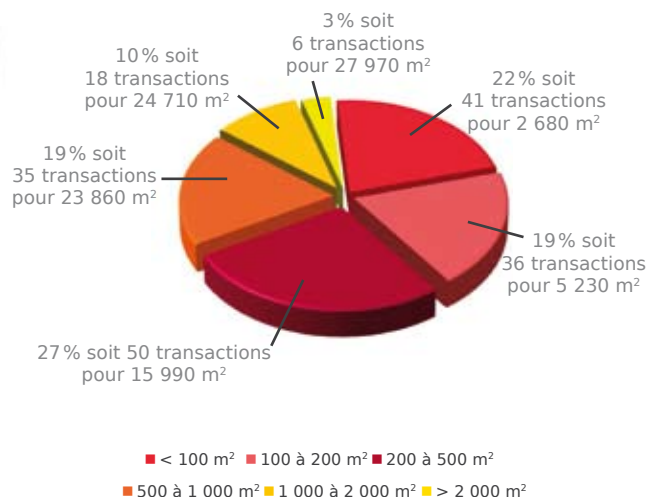
The conclusion for 2010 allows us to foresee great perspectives for 2011 within the scale of an agglomeration that continues its transformation and must offer in the following decades new areas of development.

Les transactions : un volume de **100 440 m²** en 2010

Évolution des transactions depuis 2004



Répartition des transactions par tranche de surface en 2010

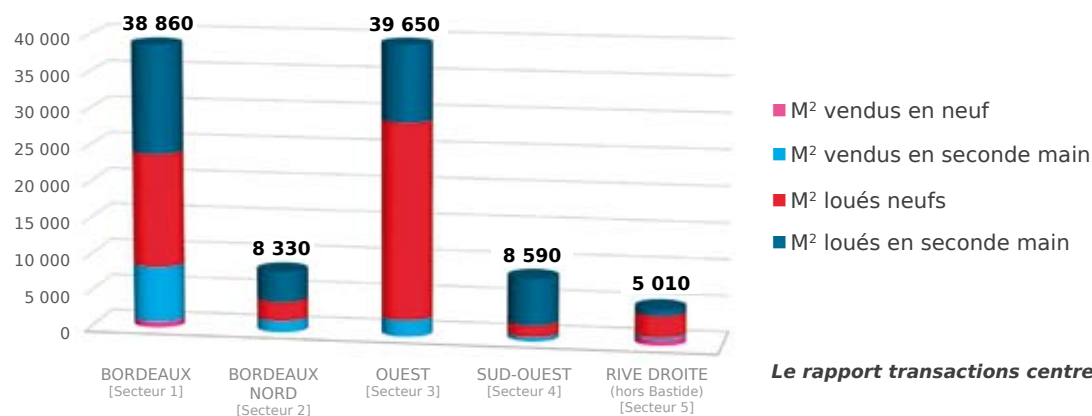


Répartition des transactions par type de produits

Seconde main : 49 %
Neuf : 51 %

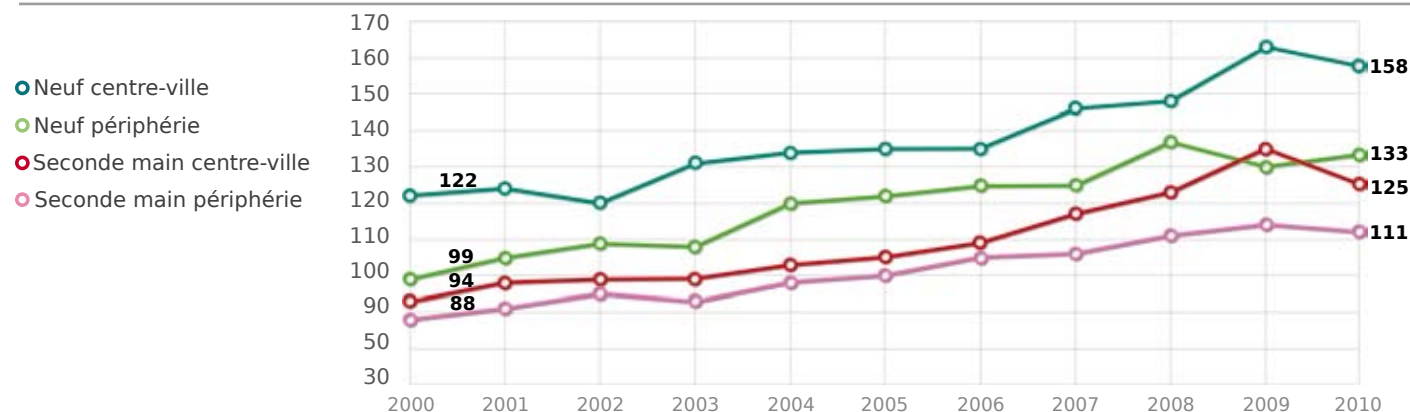
Surface vendue : 14 %
Surface louée : 86 %

Répartition des transactions par secteurs géographiques



Le rapport transactions centre-ville/périphérie est de 42/58

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 : 158	Sud-Ouest : 130
Bordeaux Nord : 145	Rive Droite : 150
Ouest : 128	

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

Bordeaux Centre : 131	Sud-Ouest : 110
Bordeaux Nord : 98	Rive Droite : 118
Ouest : 111	

Les transactions significatives de l'année 2010

Logica - 8 575 m² - Andromède Le Haillan

La Communauté urbaine de Bordeaux - 8 300 m² - Bordeaux

CCIBEM - 3 757 m² - Greenwich Mérignac

France Telecom - 3 089 m² Lumine & Sens et Portes du Lac Bordeaux

Filhet-Allard - 3 000 m² Mérignac

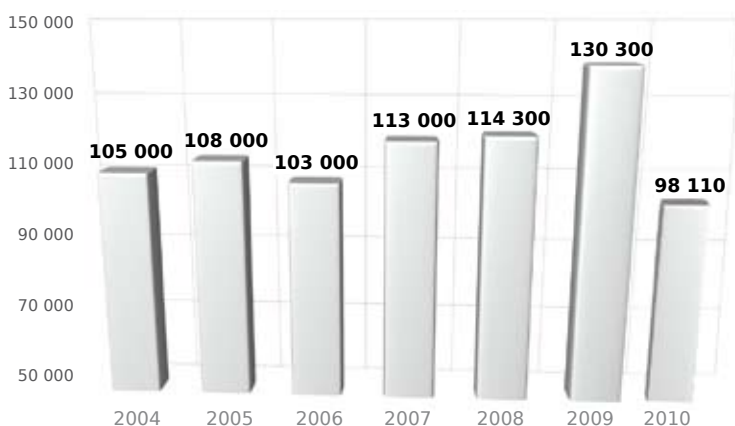
Colysee Patrimoine - 2 242 m² Reflets du Lac - Bordeaux

Natixis - 2 100 m² - Pythagore Mérignac

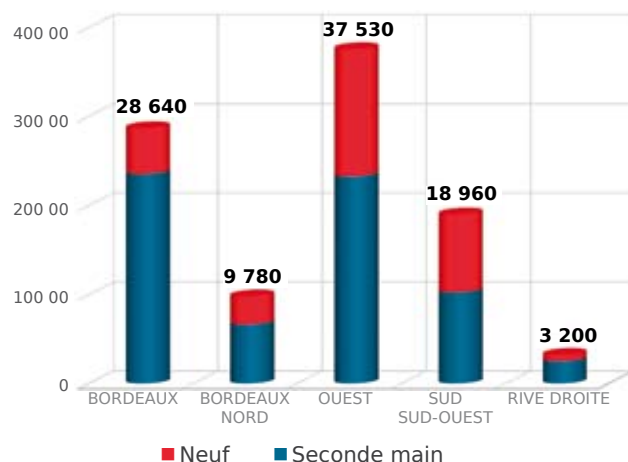
Conseil régional d'Aquitaine 1 920 m² - Le Prisme Bordeaux

Stock d'offre disponible à 1 an : 98 110 m²

Évolution du stock depuis 2004



Répartition de l'offre par secteurs géographiques



Résumé des tendances observées en 2010

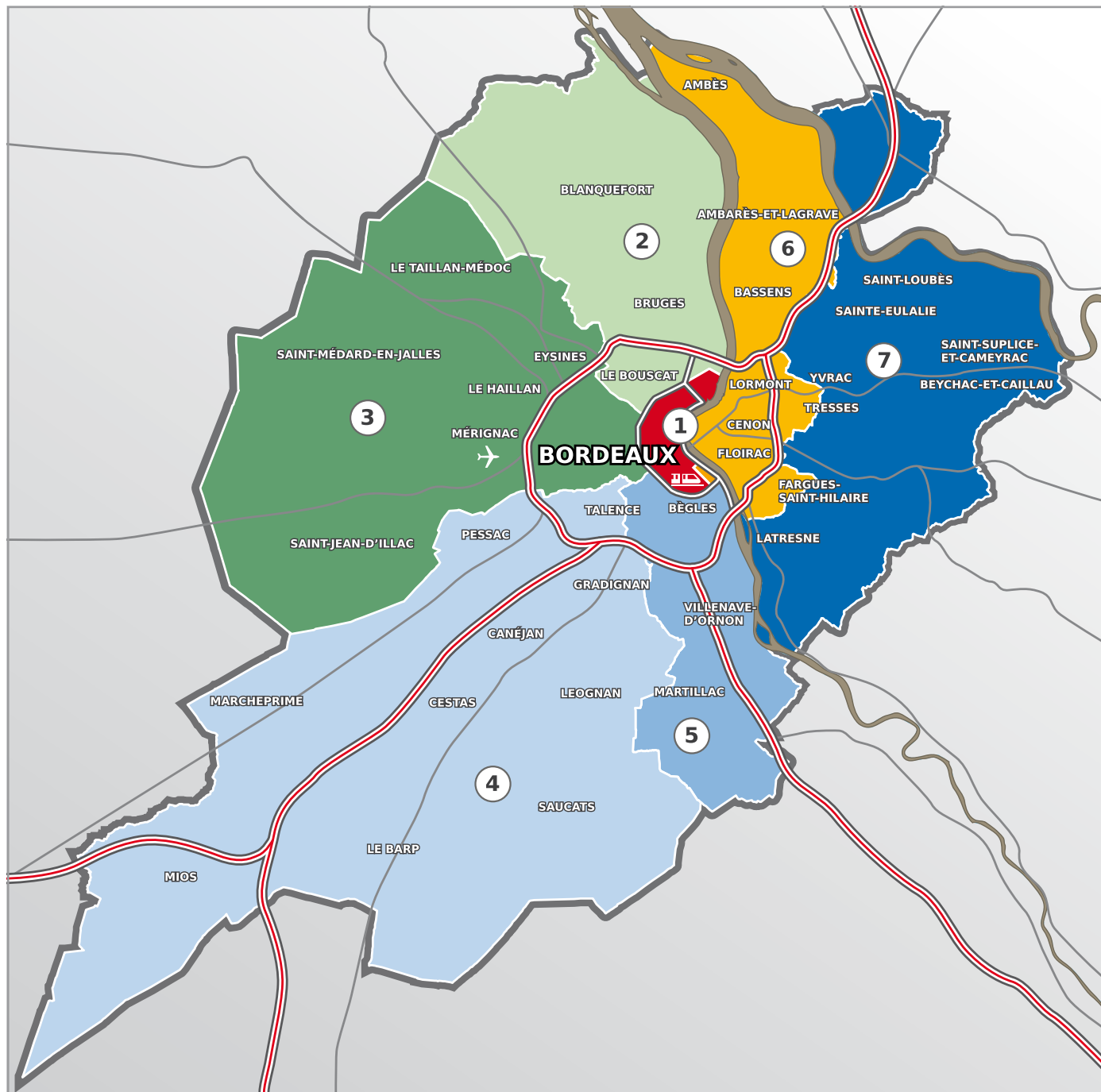
- Un niveau global de transactions dépassant le seuil des 100 000 m² pour un marché dynamique et régulé.
- Des transactions majoritaires sur les produits neufs, indicateur d'une demande qui s'oriente vers une offre renouvelée de qualité.
- Les transactions importantes en seconde main se sont réalisées sur des immeubles entièrement rénovés et souvent indépendants.
- Un marché locatif toujours prépondérant.
- Caractéristique de l'année, une demande placée qui porte pour 1/3 sur des locaux de moyennes surfaces :
 - Moyenne en 2010 : 540 m² contre 448 en 2009
 - Médiane en 2010 : 240 m² contre 167 en 2009
- Des secteurs périphérie ouest et Bordeaux centre particulièrement attractifs.
- Des valeurs qui se stabilisent excepté sur les produits de seconde main centre ville.
- Une baisse significative du stock (-32 000 m²).
- L'offre neuve représente un peu moins de 32 000 m² répartie sur les trois secteurs historiques que sont Bordeaux, les secteurs périphérie ouest et sud-ouest.
- L'offre de seconde main doit être rénovée pour être occupée.
- Un marché sain et régulé qui témoigne d'une action coordonnée et concertée de l'ensemble d'une profession et de ses interlocuteurs institutionnels.

Summary of trends observed in 2010

- A global level of transactions overtaking the level of 100 000 m² for a dynamic and regulated market.
- Transactions mainly in new developments, an indicator of a demand towards a renewable offer of quality products.
- The important transactions within the second hand sector are realized with buildings which have been entirely renovated and often independent.
- A rental market which is still predominant.
- The characteristic for the year, 1/3 of the demand is orientated towards medium sized premises :
 - Average for 2010 : 540 m² against 448 in 2009
 - The median for 2010 : 240 m² against 167 in 2009
- Sectors of the west periphery and Bordeaux center particularly attractive.
- Stabilization in value except for second hand products in the city center.
- A significant reduction in stock (-32 000 m²).
- The offer of new property represents just under 32 000 m² divided over three historic areas which are Bordeaux, the west and south west peripheries.
- The offer of second premises must be renovated before being occupied.
- A healthy and stable market which confirms a concerted and coordinated action of the whole of the profession and its institutional partners.

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

Secteur 2
Nord [Le Lac, Bruges,
Blanquefort]

Secteur 3
Ouest [Mérignac]

Secteur 4
Sud/Sud-Ouest
[Pessac, Cestas...]

Secteur 5
Sud
[Villenave-d'Ornon]

Secteur 6
Rive droite CUB
[Bassens, Ambès,
Ambarès-et-Lagrave]

Secteur 7
Rive droite Hors CUB
[Beychac et Caillau, Saint-Loubès...]

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS EN 2010

THE PROFESSIONAL PREMISES AND WAREHOUSE MARKET IN 2010

Avec près de 180 000 m² de transactions, le marché des locaux d'activités et entrepôts connaît en 2010 une croissance significative de plus de 60 000 m². Ces bons résultats sont essentiellement portés par les niveaux atteints de demandes placées sur les produits bâtiments d'activités et locaux PME/PMI. Cette caractéristique de l'année s'explique par une reprise de la production industrielle. Le marché des entrepôts quant à lui reste stable après plusieurs années exceptionnelles.

Les transactions dans le neuf sont en augmentation par l'effet de construction « clés en main » ou de comptes propres. La baisse des taux d'intérêts accroît fortement la volonté des chefs d'entreprise de devenir propriétaire car la moitié des transactions se sont réalisées à la vente.

Les secteurs traditionnels de Bordeaux nord et du sud-ouest de l'agglomération retrouvent leur place dans le marché et représentent 57 % des transactions en volume.

Les valeurs locatives des entrepôts sont en légère baisse, contrairement aux bâtiments d'activités et locaux PME/PMI qui connaissent une hausse.

L'offre à 1 an représente 185 070 m², en baisse significative par rapport à 2009 (- 90 000 m²). La hausse des transactions et une faible construction en sont les éléments d'explication.

Les entrepôts représentent 113 460 m² soit 61 % du stock, marquant la vocation logistique régionale de l'agglomération.

Les 2 secteurs les plus offreurs sont Bordeaux nord et sud/sud-ouest représentant 58 % du stock, ce qui paraît cohérent par rapport au parc existant.

Les développements dans les secteurs de l'éco-construction, l'aéronautique, le laser et la biotechnologie sont de véritables moteurs pour la croissance industrielle.

With nearly 180 000 m² of transactions, the professional premises and warehouse market in 2010 registered a significant growth of over 60 000 m². These positive results are essentially represented by the levels reached by concluded demands in small and medium sized business unit buildings and premises. The trend for the year is explained by the revival in industrial production. However, the market of warehouses remains stable after several flourishing years.

Transactions in new build programs are on the increase due to the construction of «turn-key projects» or sole owner accounts. The decrease of interest rates increasingly encourages company directors to become owners, as half of the transactions were in acquisitions.

The traditional sectors of Bordeaux nord and of the sud-ouest of the agglomeration regain their place within the market and represent 57 % of the volume of transactions.

The rental values of warehouses were slightly on the down turn, in contrast to Business unit buildings and Small to Medium sized premises which are on the increase.

The offer available over one year represents 185 070 m², a significant decrease in comparison to 2009 (- 90 000 m²). An growth in transactions and a downturn of construction can explain this decrease.

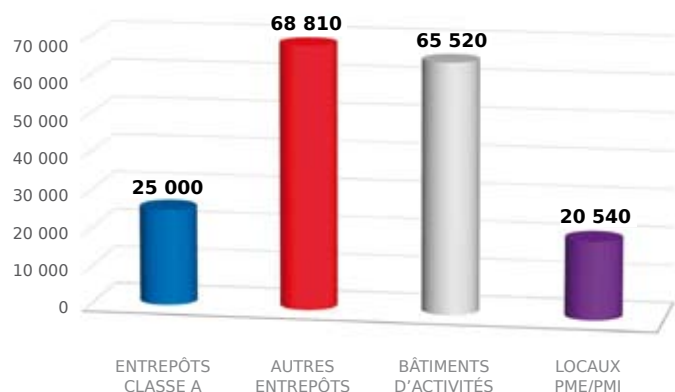
Warehouses represent 113 460 m², 61 % of the available stock, marking Bordeaux with a regional logistical vocation.

The 2 most available sectors are Bordeaux nord and sud/sud-ouest, representing 58 % of the stock, which seems coherent for the existing park.

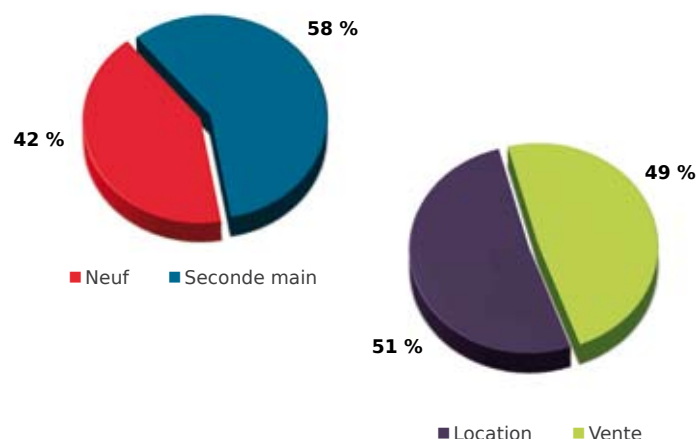
The increased development in the eco-friendly construction, aeronautics, laser and biotechnology sectors is a marked driving force for industrial growth.

Les transactions : un volume de 179 870 m² en 2010

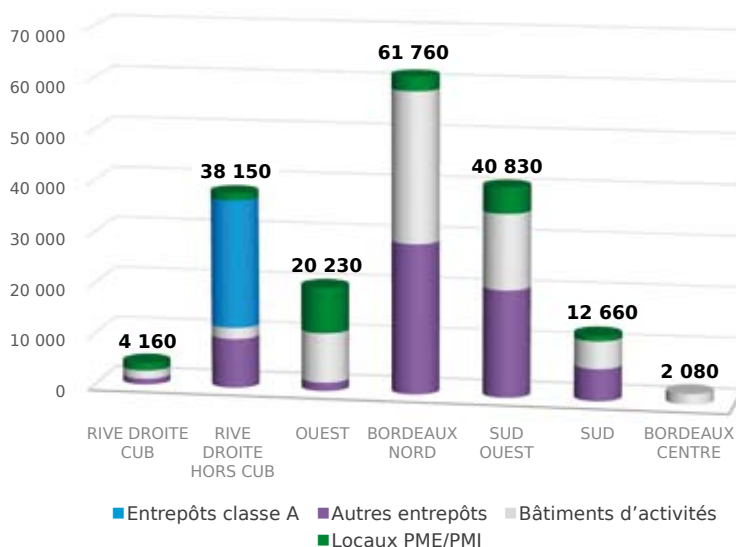
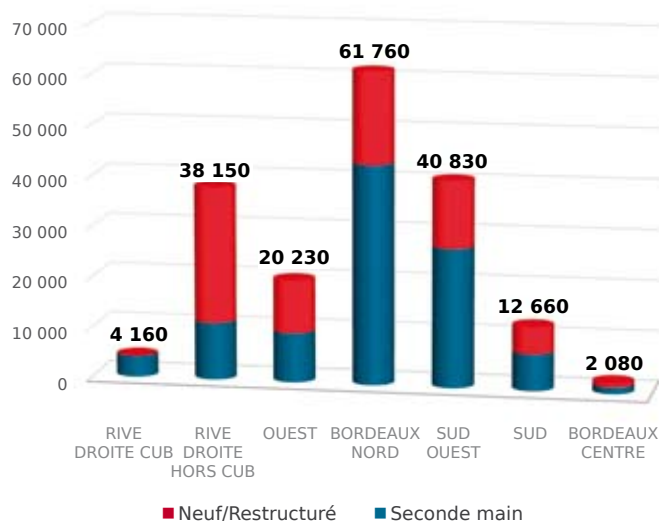
La répartition des transactions par type de produits



La répartition des transactions neuf/seconde main et location/vente



Détails des transactions par secteurs géographiques



Moyenne des transactions par type de produits :

Autres entrepôts : 2 650 m²

Bâtiments d'activités : 1 870 m²
Locaux PME/PMI : 641 m²

Les valeurs locatives – fourchette moyenne (€/HT/HC/an/m² – bureaux compris)

Valeur locative – fourchette moyenne (€/HT/HC/an – bureaux compris)

Entrepôts Classe A : 43

Autres Entrepôts (neuf/restructuré) : 47/52

Autres Entrepôts (seconde main) : 35/47

Bâtiments d'activités (neuf/restructuré) : 60/78

Bâtiments d'activités (seconde main) : 38/47

Locaux PME/PMI (neuf/restructuré) : 57/75

Locaux PME/PMI (seconde main) : 45/69

Les transactions significatives de l'année 2010

Veralec - 25 000 m²
Beychac et Caillau

SCASO - 13 000 m²
Pessac

Société Destination Café
10 200 m² - Bordeaux Lac

Eads Astrium - 8 000 m²
Blanquefort

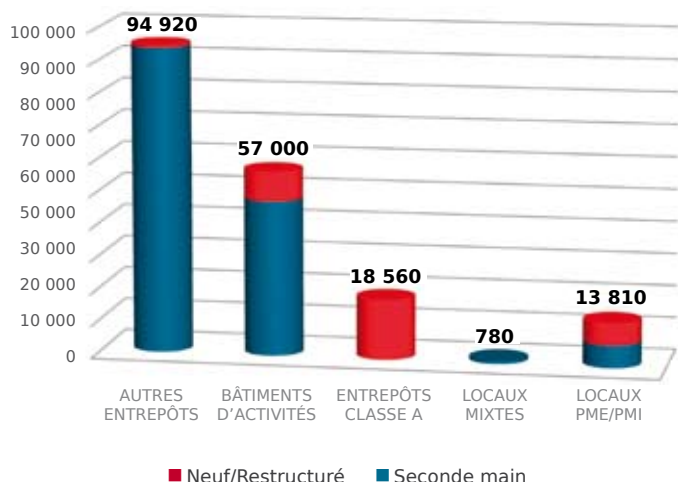
So Bail - 5 600 m²
Cestas

Aximum - 5 413 m²
Villenave-d'Ornon

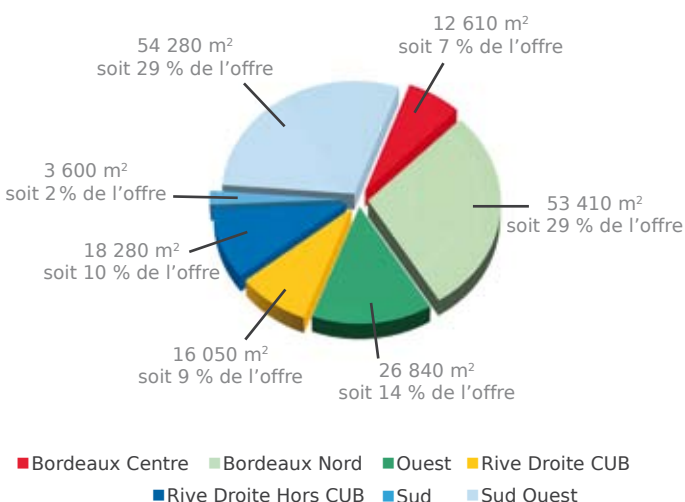
Catherineau - 5 000 m²
Saint-Médard-en-Jalles

Stock d'offre disponible à 1 an : 185 070 m²

La répartition de l'offre par produits



La répartition de l'offre par secteurs géographiques



Résumé des tendances observées en 2010

- Une augmentation des transactions en nombre et en volume comparativement aux années références de 2008 et 2009.
- Une configuration du marché plus favorable au développement de petites unités de production.
- Une confirmation de la vocation d'entrepôt de l'agglomération par un maintien du niveau de transactions sur ces produits.
- Un marché encore majoritairement orienté vers les produits de seconde main avec une répartition quasi 50/50 sur le rapport vente/location, témoin d'une logique de patrimonialisation des entrepreneurs.
- Les secteurs traditionnels de Bordeaux nord, sud et ouest de l'agglomération retrouvent leur place et représentent 57 % des transactions en volume.
- Des valeurs locatives en légère baisse sur les produits entrepôts et en hausse sur les produits bâtiments d'activités et locaux PME/PMI.
- Une offre qui enregistre une baisse significative (-90 000 m² par rapport à 2009) conséquence de transactions à la hausse et d'un marché moins offreur.

Summary of trends observed in 2010

- An increase in transactions in both volume and number in comparison to the 2008 and 2009 years of reference.
- A market layout which is more favorable towards the development of small production units.
- Confirmation of the vocation towards the warehousing of the agglomeration to maintain a level of transactions in this type of premises.
- A market which is largely orientated towards second hand premises with a near 50/50 split over the sale/rental distribution, confirmation of the logical decision by business entrepreneurs to invest in their own premises.
- The traditional sectors of Bordeaux nord, sud and ouest of the agglomeration regain their place and represent 57 % of the volume of transactions.
- A rental market value on the slight decrease in warehouses but on the increase in business unit buildings and small/medium sized premises.
- An offer registering a marked decrease (-90 000 m² in comparison to 2009) consequence of an increase in transactions with less premises available.

LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

THE NEW PROGRAMS - OFFICES



ARCHITECTE : CHAIX ET MOREL

BORDEAUX GARE

Prélude

Immeuble neuf HQE labellisé Bâtiment Basse Consommation (BBC). Situé au pied de la gare TGV Bordeaux Saint-Jean et au cœur du futur quartier Euratlantique. Desservi directement par le tramway.

Surface totale : 8 471 m² en R+7.

Location

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : JP VIGIER

BORDEAUX BASTIDE

Îlot B

Dernier immeuble de la ZAC Cœur de Bastide. Surface totale 11 000 m² en R+4 - Allée Serr - Bâtiment THPE. **Surface disponible : 3 000 m²**, divisibles à partir de 250 m².

Location

Disponibilité : septembre 2011



ARCHITECTE : ANMA - AGENCE NICOLAS MICHELIN ET ASSOCIÉS

BORDEAUX BASSINS À FLOTS

N2 Office

Bâtiment de bureaux « nouvelle génération », conçu pour réagir à son environnement solaire, lumineux et éolien. Ce bâtiment BBC développe **5 000 m²** en R+3. Desserte directe (ligne C du tramway).

Location

Disponibilité : 1^e semestre 2012



ARCHITECTE : CCG ARCHITECTURE

BORDEAUX BASSINS À FLOTS

Nautilus

Ensemble de 3 immeubles de bureaux à très haute performance énergétique. Situé en bord de Garonne, à l'entrée des Bassins à flots, au pied de la station de tramway Bassin à Flots (ligne B) et du futur pont Bacalan/Bastide. **Surface totale : 6 000 m² en R+3 et R+4.**

Location/Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012





ARCHITECTE : CHRISTIAN DE PORTZEMPARC

BORDEAUX BASSINS À FLOTS

Les Bassins à Flot Îlot B 0

Bâtiment de bureaux en cours de certification HQE et labellisation BBC. ERP de 5^e catégorie - **4 000 m²** shon en R+5 avec parkings couverts. Desserte directe tramway.

Location/Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD

BORDEAUX RAVEZIES

Le Tirème

Immeuble de Très Haute Performance Énergétique à l'architecture avant-gardiste développant **5 800 m²** en R+4. ERP de 5^e catégorie.

Location/Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : JEAN-PIERRE BUFFI

BORDEAUX RAVEZIES

Programme de bureaux de 4 500 m² en R+4. Un immeuble NF Bâtiment Tertiaire-BBC. Idéalement situé face au Parc Relais et de la station tramway Place Ravezies (ligne C). **Surface disponible : 2 200 m².**

Location

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : CHRISTIAN DEVILLERS & ASSOCIÉS

BORDEAUX LAC

Ginko 1

Situé au cœur de l'Eco-quartier du Lac de Bordeaux, cet immeuble de près de **6 000 m²** shon réalisable en 2 tranches répondra aux critères BBC. L'ensemble des services seront à proximité : tramway, commerces, écoles, crèches, logements, équipements culturels et sportifs.

Location/Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

THE NEW PROGRAMS - OFFICES



ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD

BORDEAUX LAC BRUGES

Les bureaux du Tasta îlot C2-1

Immeuble de prestige habillé d'une façade en verre lui conférant un volume pur - Bâtiment de très haute performance énergétique.

Surface Totale : 3 740 m² en R+4. ERP de 5^e Catégorie.

Location/Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : ARCHICONCEPT

OUEST LE HAILLAN

Blue Park - Pégase

Immeuble développant **8 254 m²** en R+3, plateaux de 2 000 m². Cet immeuble THPE offre des prestations haut de gamme : plancher technique, climatisation réversible à récupération d'énergie. Nombreuses places de parking. Desserte Tramway (2014).

Location/Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : ARCHICONCEPT

OUEST LE HAILLAN

Blue Park - Le Sextant

Parc Tertiaire de qualité offrant 6 immeubles THPE avec certification développant **8 974 m²**. ERP de 5^e catégorie. 297 places de parkings. Desserte tram ligne A (2014).

Location/Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : JEAN-JACQUES DEVILLIERS

OUEST MÉRIGNAC

Greenwich

Programme de THPE développant **9 534 m²** de bureaux répartis en 2 immeubles R+3 avec raccordement au réseau Très Haut Débit.

Surface disponible : 1 161 m².

Location

Disponibilité : Immédiate





ARCHITECTE : ARTOTEC - T. RODRIGUEZ

QUEST MÉRIGNAC

Harmony Parc

Programme tertiaire THPE. **13 500 m²** de bureaux répartis sur 12 immeubles R+1 de 885 m² et R+2 de 1 445 m². Prestations haut de gamme : plancher technique, climatisation réversible à récupération d'énergie. Divisibilité à partir de 150 m². 1 place de parking pour 25 m². 1^{ère} tranche : 7 554 m².

Location/Vente

Disponibilité : 1^{er} semestre 2012



QUEST MÉRIGNAC

L'hermitage

En bordure du nouvel axe reliant le centre ville de Bordeaux à l'aéroport. Immeuble développant **1 853 m²** en R+3 divisibles à partir de 245 m². Parkings en sous-sol et extérieurs.

Location/Vente

Disponibilité : 1^{er} semestre 2012



ARCHITECTE : HUBERT SALADIN

QUEST MÉRIGNAC

Mérignac Côté Ouest

Programme développant **5 994 m²** (SU) de bureaux répartis sur 3 immeubles de 1 764 m², 1 858 m² et 2 372 m² en R+3. 252 places de stationnement. Divisibilité locative à partir de 300 m². ERP 5^e Catégorie.

Location

Disponibilité : Immédiate



ARCHITECTE : CARDETE & HUET (C&H)

QUEST MÉRIGNAC

Pelus Plaza

Programme THPE de **10 838 m²** de bureaux grand standing. 2 bâtiments en R+2 raccordés au réseau Très Haut Débit.

Surface disponible : 4 174 m² et 768 m².

Location

Disponibilité : Immédiate



LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

THE NEW PROGRAMS - OFFICES



ARCHITECTE : AGENCE DESIGN ARCHITECTE

OUEST MÉRIGNAC

Parc du Millenium

Au cœur d'un parc tertiaire arboré. Un immeuble en R+1 d'une surface de **1 490 m²** (divisibles à partir de 300 m²). Surfaces livrées aménagées non cloisonnées. Climatisation réversible en faux plafond. 60 places de parkings.

Location/Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2011



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



ARCHITECTE : ARCHI CONCEPT EUROPE

SUD-OUEST PESSAC

Edison Park

Dans un parc tertiaire deux bâtiments, l'un de **852 m²** en R+1 et l'autre en RDC de **858 m²**. Prestations de qualité et site sécurisé. Possibilité de clefs en main.

Location

Disponibilité : 1^e trimestre 2012



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



ARCHITECTE : DAIN & SALADIN

SUD-OUEST PESSAC

Enora Park

Programme THPE de **17 000 m²** constituant une opération majeure d'Entrée de Ville. 1^e phase de 7 912 m² avec restauration et services aux entreprises.

Location

Disponibilité : 1^e trimestre 2012



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



ARCHITECTE : DAIN & SALADIN

SUD VILLENAVE D'ORNON

Central Park

Programme THPE de **3 495 m²** de bureaux en R+2. Plateaux de 1 250 m² divisibles. Réseau Très Haut Débit. Rocade sortie 17. À 10 min du centre ville et de l'aéroport. **Surface disponible : 1 172 m².**

Location

Disponibilité : Immédiate





ARCHITECTE : AGENCE BAGGIO-PIECHAUD

RIVE DROITE CENON

ZAC Pont Rouge

L'opération est située en face de l'Hôtel de Ville et au pied du pôle multimodal (tramway ligne A + TER). L'immeuble en R+4 représente **3 450 m²**. Le secteur bénéficie des avantages fiscaux de zone franche.

Location/Vente

Disponibilité : 1^e trimestre 2012



ARCHITECTE : VIGIER IMMOBILIER INDUSTRIEL

RIVE DROITE ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX

Aquilae

Programme de 4 bâtiments développant **8 033 m²**.

1^{er} bât. : **2 125 m²** - 2^e bât. : **1 522 m²** en façade de Rocade.

Proximité ligne A du tramway.

Location

Disponibilité : Juin 2011



ARCHITECTE : ARTOTEC

RIVE DROITE LORMONT

Le signal

Au cœur du Parc Actif, opération tertiaire implantée au pied du tramway et à proximité immédiate de l'A10, développe **3 520 m²** sur 5 niveaux de bureaux. Divisibilité à partir de 100 m² - ERP de 5^e Catégorie Bureaux THPE. **Surface disponible 2 100 m².**

Location

Disponibilité : 1^e trimestre 2012



ARCHITECTE : AGENCE DESIGN D'ARCHITECTURE

RIVE DROITE FLOIRAC

Gaston Cabannes

Parc tertiaire de 4 immeubles R+2 dont 2 reliés par une passerelle couverte vitrée. Programme développant à la location **2 137 m²** divisibles à partir de 100 m² et à la vente **1 586 m²** divisibles. Site clos et paysager au pied des collines de Floirac.

Location/Vente

Disponibilité : 1^e semestre 2012



LES PROGRAMMES NEUFS - LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

THE NEW PROGRAMS - INDUSTRIAL PREMISES AND WAREHOUSES



ARCHITECTE : J-L PATRIARCHE & CO

SUD-OUEST PESSAC-MÉRIGNAC

Le Centre Biogalien - BIOPARC

Parc d'activité de Recherche et de Développement dans le domaine de la Santé. Pôle d'innovation de **18 000 m²** dont 6 000 m² livrables. Bâtiments de bureaux, locaux industriels et de laboratoires pour les entreprises de Biotechnologies et industries de la santé.

Location

Disponibilité : Immédiate



DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET TERTIAIRE



SUD-OUEST SAINT-JEAN-D'ILLAC

Innovespace

Parc d'activités Innovespace Bordeaux développant **14 394 m²** de locaux d'activités, entrepôts et bureaux neufs haut de gamme. Divisible à partir de 284 m².

Location

Disponibilité : Immédiate



SUD-OUEST CESTAS

Sunnvest

Parc d'activités développant **9 095 m²** de locaux d'activités, entrepôts et bureaux neufs, prestations de qualité. Divisibles à partir de 450 m².

Location/Vente

Disponibilité : 10 mois après accord



SUD-OUEST CESTAS

Parcolog (Plateforme logistique)

Parc logistique dernière génération neuf, classe A, **3 cellules de 6 000 m² + 570 m²** de bureaux disponibles.

Location

Disponibilité : Immédiate





ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD & LUC ARSÈNE-HENRY JR.

RIVE DROITE FLOIRAC

ZAC des Quais

Programme de 2 îlots dédiés aux activités économiques (Bureaux & Locaux d'activités) de **30 000 m²** de shon au cœur d'une ZAC mixte. Situé à proximité du projet de l'Aréna et du futur pont J.J.Bosc. Rcade sorties n°22 & 23. Desservi par les transports en commun. Immeubles tertiaires certifiés BBC. Locaux d'activités labellisés « Breham ».

Location/Vente

Disponibilité du 1^{er} îlot : 1^e trimestre 2013



ARCHITECTE : MONIQUE LABBE

RIVE DROITE ST ANDRÉ DE CUBZAC

Dock Valley

Parc d'activités développant **26 000 m²** de locaux d'activités, prestations de qualité - Clefs en main locatif.

Location/Vente

Disponibilité : 10 mois après accord



**Pour tous renseignements sur les programmes
Vous pouvez contacter les commercialisateurs**



M. Thomas POUYANNE
Tél. 05 56 36 94 25



M. Jean-Raymond BUNEL &
M. Christophe MERY
Tél. 05 56 79 00 00



M. Valéry CARRON
Tél. 05 56 44 09 12



M. Alexandre CIEUX
Tél. 05 56 90 52 32



M. Philippe BARRIEU
Tél. 05 56 51 28 28



M. Benoît CHEVAUCHEE
Tél. 05 56 52 25 25



M. Guy FRANCEZ
Tél. 05 56 11 77 19



Mme Jacqueline ROLIE-NOVELLI
Tél. 05 56 00 23 43



M. Éric GROISILLIER
Tél. 05 56 57 99 53

DÉFINITIONS

DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Offre existante

Ensemble des immeubles construits, pour lesquels il existe une recherche active d'utilisateur à la location ou à la vente.

Offre neuve

Ensemble des constructions et restructurations encore disponibles. Elles sont analysées en fonction de l'état d'avancement des projets :

Offre neuve livrée : immeuble dont les travaux de construction sont terminés.

Chantier en cours : immeuble dont les travaux de construction ont démarré. Ne sont pas pris en compte les travaux préalables de démolition.

Permis de construire obtenu : autorisation de construire obtenue, généralement comptabilisée après la purge du recours des tiers.

Permis de construire déposé : autorisation de construire demandée, en cours d'instruction.

Seconde main

Locaux ayant déjà été occupés par un utilisateur, ou livrés et jamais occupés depuis plus de cinq ans. On distingue les locaux :

Rénovés : locaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation.

Très bon état : locaux performants, de qualité. Etat d'usage : locaux peu performants, louables en l'état.

À rénover : locaux peu performants et nécessitant des travaux de rénovation.

Obsolète : Locaux nécessitant des travaux de rénovation dont le montant est > 50 % de la valeur de l'immeuble.

Blanc/Gris

« **En blanc** » : construction lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur.

« **En gris** » : projet dont le chantier ne sera lancé qu'après location ou vente de tout ou partie à un utilisateur.

Taux de vacance

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

Transaction

Location ou vente à un utilisateur d'un bien immobilier, concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente. Sont inclus les clés en main et les comptes propres. En cas de conditions suspensives, la transaction est prise en compte après leurs levées.

Vente promoteur

Vente d'une opération montée par un promoteur à un investisseur.

Vente investisseur

Vente d'un immeuble dans le but de ne pas l'exploiter pour sa société et d'en tirer un revenu financier dans le cadre d'un placement. Pour les opérations mixtes dissocier la partie investisseur et utilisateur.

Arbitrage

Vente d'un actif immobilier propriété d'un investisseur à un autre investisseur.

Clé en main locatif

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

Compte propre

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

Externalisation

Vente d'un actif immobilier propriété d'un utilisateur à un investisseur.

Pré-commercialisation

Transaction utilisateur ayant lieu plus de six mois avant la livraison d'un bâtiment.

Loyer

de Présentation : Loyer annuel par mètre carré et par an, inscrit au mandat, et exprimé hors taxes, hors charges et hors parkings.

Economique : loyer annuel par mètre carré et par an, exprimé hors taxes et hors charges et corrigé des avantages consentis par le propriétaire (franchise de loyer, réalisation de travaux, etc.).

« **Prime** » : loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit :

- de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché,
- d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations,
- dans la meilleure localisation pour un marché donné.

« **Top** » : loyer facial le plus élevé d'un marché donné, hors transaction de convenance. Le loyer top n'est pas systématiquement un loyer prime.

Qualité de l'offre

Neuf/restructuré

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

Rénové/récent

Rénové : locaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation (peinture, bardage, porte d'accès, mise aux normes...)

Récent : locaux performants, de qualité.

Ancien

Locaux peu performants, louables en l'état.

Obsolète

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

Disponibilité

Offre immédiate

Ensemble des locaux vacants immédiatement disponibles.

Offre < 1 an

Ensemble des locaux disponibles à moins d'un an, incluant l'offre neuve non pré-commercialisée et l'offre de seconde main libérée de manière certaine (baux résiliés).

Offre > 1 an

Ensemble des locaux disponibles à plus d'un an, incluant l'offre en cours de construction, permis déposé ou en cours d'élaboration et ayant une issue certaine et l'offre de seconde main libérée de manière certaine (baux résiliés).

Autres

Autorisation d'exploiter

Relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Sont soumises à autorisation les installations qui présentent des risques ou des nuisances potentielles. Le classement des installations établit des seuils qui tiennent compte de leurs dimensions, des produits utilisés ou stockés ou de l'emploi de certaines substances. Tous les entrepôts couverts d'un volume supérieur à 50 000 m³ doivent bénéficier au minimum d'une autorisation 1510.

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 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 MEMBRES DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

■ COMMERCIALISATEURS

ACTIV'

M. Thomas POUYANNE - Tél. 05 56 36 94 25
activ.tp@wanadoo.fr
www.activ-tp.com

ARTHUR LOYD

M. Jean-Raymond BUNEL & M. Christophe MERY
Tél. 05 56 79 00 00
jr.bunel@arthur-loyd.com/c.mery@arthur-loyd.com
www.imco-commerces.com

BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTIONS

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

CB RICHARD ELLIS Agency

M. Alexandre CIEUX - Tél. 05 56 90 52 32
alexandre.cieux@cbre.fr
www.cbre.fr

COLLIERS TOURNEY MEYER

M. Philippe BARRIEU - Tél. 05 56 51 28 28
bordeaux@tourney-meyer.fr
www.tourney-meyer.com

C.T.I.E. PROCOMM

M. Dominique DANE - Tél. 05 57 00 10 10
ctie@procomm.fr
www.procomm.fr

DTZ

M. Benoît CHEVAUCHEE - Tél. 05 56 52 25 25
contact@dtzbordeaux.fr
www.dtz.fr

ENTREPOT ON LINE

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

FONCIA ENTREPRISE

Mme Jacqueline ROLIE-NOVELLI - Tél. 05 56 00 23 43
j.rolie-novelli@foncia-entreprise.fr
www.foncia-entreprise.com

GEMOFIS

M. Eric GROISILLIER - Tél. 05 56 57 99 53
egroisillier@gemofis.com
www.gemofis.com

■ PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS

ALTAE

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

BOUYGUES IMMOBILIER

M. Nicolas VIRONDAUD - Tél. 05 62 14 38 70
n.vironda@bouygues-immobilier.com
www.bouygues-immobilier.com

CFA ATLANTIQUE

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

COGEDIM AQUITAINE

M. Laurent MATHIOLON - Tél. 05 56 00 13 72
lmathiolon@cogedim.fr
www.altarea-cogedim.com

DOMOFRANCE

Mme Isabelle TOUCHON - Tél. 05 56 43 76 41
isabelle.touchon@domofrance.fr
www.domofrance.fr

EIFPAGE IMMOBILIER AQUITAINE

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

FABI SAS

M. François ALBIAC - Tél. 05 57 29 02 29
fa@albiac-immo.com

GROUPE LAZARD

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

ICADE PROMOTION

M. Denis LUTHEREAU - Tél. 05 57 89 69 74
denis.luthereau@icade.fr
www.icade.fr

KAUFMAN AND BROAD SUD-OUEST

M. Jacques RUBIO - Tél. 05 34 41 08 63
jrubio@ketb.com
www.ketb.com

NEXITY ENTREPRISES

M. Romain PAGANELLI - Tél. 04 96 10 10 51
rpaganelli@nexity.fr
www.nexity.fr

NEXITY GEORGE V

M. Alain FERRASSE - Tél. 05 56 33 45 00
aferrasse@nexity.fr
www.nexity.fr

SOGEPROM

Mme Maria HERRERO - Tél. 01 46 35 60 40
maria.herrero@sogeprom.com
www.sogeprom.com

SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER

Mme Dominique LIGAUT - Tél. 01 47 38 01 18
dominique_ligaut@spiebatignolles.fr
www.spiebatignolles.fr

VINCI IMMOBILIER AQUITAINE

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

■ INSTITUTIONNELS/DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLÉ

Directeur général : M. Jean-Marc OFFNER
Contact OIB : Melle Cécile RASSETT
Tél. 05 56 99 89 02
c-rasasett@aurba.org
www.aurba.com

BORDEAUX GIRONDE INVESTISSEMENT

Directeur Général : M. Robert GHILARDI DE BENEDETTI
Contact OIB : Mme Sophie DOURNEAU
Tél. 05 57 14 06 40 - sdourneau@bordeaux-invest.fr
www.bordeaux-region.com

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE BORDEAUX

Président : M. Pierre GOGUET
Contact OIB : M. Jacques FAURENS
Tél. 05 56 79 50 00 - jfaurens@bordeaux.cci.fr
www.bordeaux.cci.fr

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

Président : M. Vincent FELTESSE
Contact OIB : Mr François NOISETTE
Tél. 05 56 99 84 84 - fnoiset@cu-bordeaux.fr
www.lacub.com

INSTITUT D'AMÉNAGEMENT DE TOURISME ET D'URBANISME (IATU)

Directeur : M. Maurice GOZE
Tél. 05 57 12 45 42 - maurice.goze@u-bordeaux3.fr
www.iatu.u-bordeaux3.fr

VILLE DE BORDEAUX

Maire : M. Alain JUPPÉ
Mme Colette BALATEAU-DRIVET
Tél. 05 56 10 34 60 - c.drivet@mairie-bordeaux.fr
www.mairie-bordeaux.fr

VILLE DE MÉRIGNAC

Maire : M. Michel SAINT-MARIE
Contact OIB : M. Maxime DE PERSON
Tél. 05 56 55 66 17 - m.deperson@merignac.com
www.ville-merignac33.fr

VILLE DE PESSAC

Maire : M. Jean-Jacques BENOÎT
Contact OIB : Mme Anne-Marie TWARDON LAMAGNERE
Tél. 05 57 02 12 13
commerce@mairie-pessac.fr
www.mairie-pessac.fr

VILLE DE VILLENAVE D'ORNON

Maire : M. Patrick PUJOL
Contact OIB : Mme Patricia BAQUERIN
Tél. 05 56 75 69 88 - p.baquerin@villeneuve-dornon.com
www.villenedornon.fr

■ ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS

AGENCE BECM BORDEAUX IMMOBILIER

M. Patrick Molé - Tél. 05 57 19 62 46
molept@becm.creditmutuel.fr
www.becm.fr

BATIGESTION

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

CAISSE D'ÉPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES

M. Guy BERNARD-BORDES
Tél. 05 57 22 63 42
guy.bernard-bordes@ceapc.caisse-epargne.fr
www.cean.caisse-epargne.fr

SOCIÉTÉ BORDELAISE CIC

M. Christian BERGERES - Tél. 05 57 85 55 36
bergerci@sb.cic.fr
www.cic.fr

■ EXPERTS EN IMMOBILIER

AUGUSTE THOUARD EXPERTISE/BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

M. Franck PITRE - Tél. 05 62 27 58 70
franck.pitre@bnpparibas.com
www.auguste-thouard.fr

CB RICHARD ELLIS Expertises

M. Olivier ALLEN - Tél. 05 56 90 52 44
olivier.allen@cbre.fr
www.cbre.fr

EXPERTISES GALTIER

M. Pierre CARLES - Tél. 05 56 13 71 39
p.carles@expertises-galtier.fr
www.expertises-galtier.fr

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

Mme Pascale CATTAUD - Tél. 04 78 17 13 24
pascale.cattaud@eu.jll.com
www.joneslanglasalle.fr

■ GESTIONNAIRES D'IMMEUBLE

POSTE-IMMO

M. Rudy COLLARD - Tél. 05 57 81 11 60
rudy.collard@poste-immo.fr
www.poste-immo.fr

YXIME ATLANTIQUE

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

■ ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

CHAMBRE FNAIM DE LA GIRONDE

M. Michel GUIMBERTAUD - Tél. 05 56 79 16 16
faget-immobilier@wanadoo.fr
www.fnaim33.fr

■ PRESTATAIRES DE SERVICES

AB6

M. Hubert BOURGET - Tél. 05 56 90 75 75
hb@ab6.fr
www.ab6.fr

FRANCE TELECOM

Mme Delphine MARIE-PERONNE - Tél. 05 62 15 80 32
delphine.peronne@orange-ftgroup.com
www.orange.fr

GAZ DE BORDEAUX

Mme Isabelle ELOIR - Tél. 05 56 79 43 92
ieloir@gazdebordeaux.fr
www.gaz-de-bordeaux.com

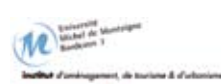
■ Personne Qualifiée

M. Claude CHARLES

Tél. 05 56 36 26 46
charles33@neuf.fr

Animation/Administration/Etudes/Analyses : Martine Plissonneau - Tél. 05 56 99 89 02 - m-plissonneau-oie@aurba.org

Chef de projet : Cécile Rasselet - Tél. 05 56 99 89 02 - c-rasselet@aurba.org



L'année immobilière 2010 le baromètre de l'immobilier bordelais

Responsable de la publication : Valéry Carron

Informations collectées et traitées par l'a-urba (agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine)

© crédit photo Fabien Cottereau

OIB - Hangar G2 - Bassin à flot n°1 - Quai Armand Lalande - BP 71 - 33041 BORDEAUX CEDEX

Tél. 05 56 99 89 02 - www.bordeaux-immobilier.org