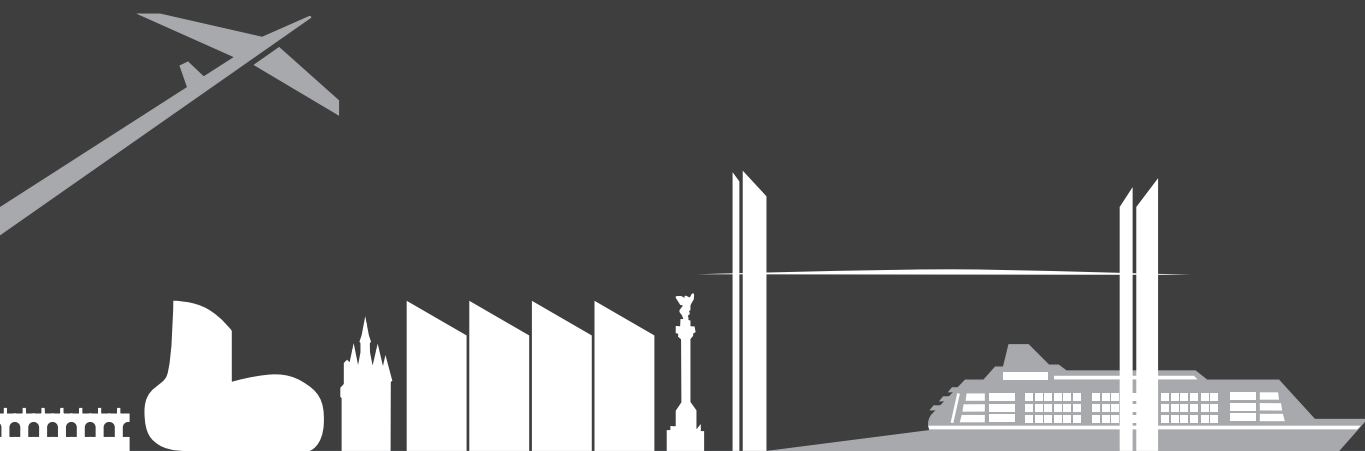


BORDEAUX
MÉTROPÔLE

Année
immobilière

2017



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



LE MOT

du président



Rodolphe de Malet
Président de l'OIEB

4

En 2017, Bordeaux change d'échelle !

C'est l'année de tous les records et de toutes les récompenses ! Et nous pouvons tous nous en féliciter.

Les promesses sont tenues : Bordeaux à 2h de Paris, des grands projets qui sortent de terre, de nouveaux immeubles investis, des grands comptes installés ...

Une liste à la Prévert qui ne doit pas nous faire oublier que les bons résultats et les bons classements sont d'abord le fruit d'un travail au quotidien au plus près des acteurs. Ce travail de terrain doublé d'un engagement associatif au sein de l'observatoire et auprès des collectivités nous permet de vrais moments d'échanges et de partage pour accompagner les développements d'un territoire qui ne cherche qu'à grandir sans sacrifier sa qualité et sa spécificité.

Cette dynamique positive se lit dans l'évolution de nos marchés en immobilier d'entreprise. Nous appelions de nos vœux le passage du

cap des 125 000 m² de transactions de bureaux et de 350 000 m² pour les locaux d'activités/entrepôts, objectifs atteints et même dépassés ! Désormais, il faudra compter Bordeaux dans le top 3 des Métropoles régionales, après Lyon et Lille.

En effet, avec 165 000 m² de transactions en bureaux et 380 000 m² en locaux d'activités et entrepôts les chiffres n'ont jamais été aussi hauts ! Et ce n'est qu'un début.

De grands moteurs boostent ce développement : l'Opération d'Intérêt national Euratlantique et les opérations d'intérêt métropolitain Bordeaux Aéroport et Bordeaux Inno Campus. Leurs effets d'entraînement visibles à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération justifient des programmations ambitieuses pour répondre aux besoins d'utilisateurs toujours plus séduits par notre territoire.

L'histoire qui s'écrit aujourd'hui à Bordeaux est belle. Soyons fiers de participer à son écriture et d'en être les ambassadeurs !

LES GRAND PROJETS IMMOBILIERS 2017

Cartographie	p.6-7
Descriptif	p.8-9
Zoom sur les grandes opérations	p.10-13
Entretien avec Bordeaux Métropole	p.14-15

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Chiffres clés et périmètre d'observation	p.16-17
Statistiques 2017	p.18-23
Entretien avec Bordeaux Euratlantique	p.24-25
Programmes neufs	p.26-32
Marché de l'investissement.....	p.33
Entretien avec Air France	p.34-35

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS

Chiffres clés et périmètre d'observation	p.36-37
Statistiques 2017	p.38-41
Les zones dynamiques	p.42-43
Programmes neufs	p.44-45

LES MEMBRES DE L'OIEB

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

**BUREAUX**

323 TRANSACTIONS
165 000 m² DE DEMANDE PLACÉE
135 000 m² D'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN
TAUX DE VACANCE 6%



400 M€
D'INVESTISSEMENTS
TAUX «PRIME» BUREAUX
POUR LE NEUF CENTRE VILLE 5%

CHIFFRES CLÉS 2017**LOCAUX
D'ACTIVITÉS
ET ENTREPÔTS**

172 TRANSACTIONS
382 000 m² DE DEMANDE PLACÉE
323 000 m² D'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN

LES GRANDS PROJETS IMMOBILIERS 2017



GRANDS PROJETS URBAINS



GRANDS PROJETS ÉCONOMIQUES



GRANDS ÉQUIPEMENTS MÉTROPLITAINS

A

SITES DE PROJETS AIRE

50

SITES DE PROJETS 50 000 LOGEMENTS

6

BORDEAUX EN CHIFFRES



BORDEAUX : **246 586** habitants
BORDEAUX MÉTROPOLE : **760 933** habitants
ÉVOLUTION : **+45 000** habitants (2009-2014)



BORDEAUX MÉTROPOLE : **397 730** emplois
ÉVOLUTION : **+15 000** emplois (2009-2014)



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

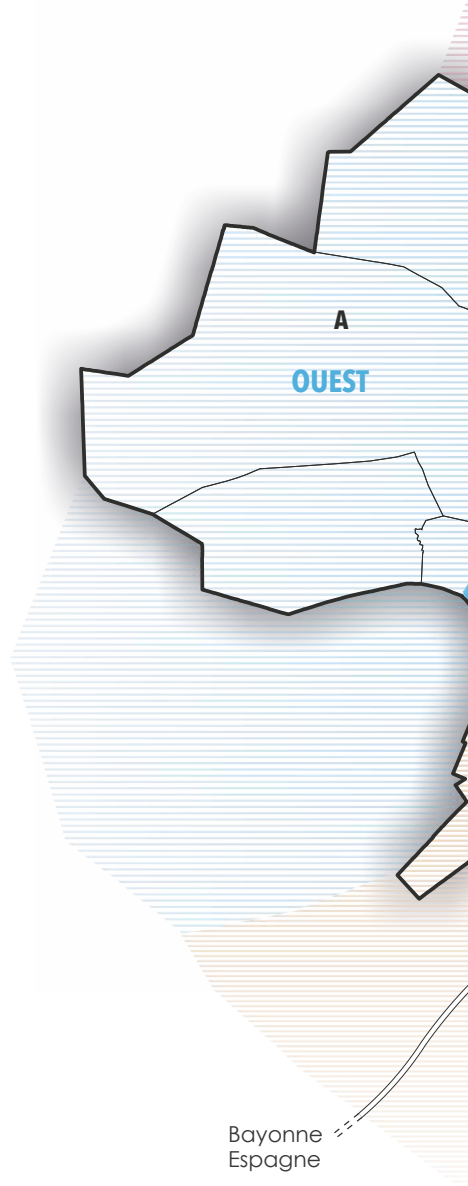


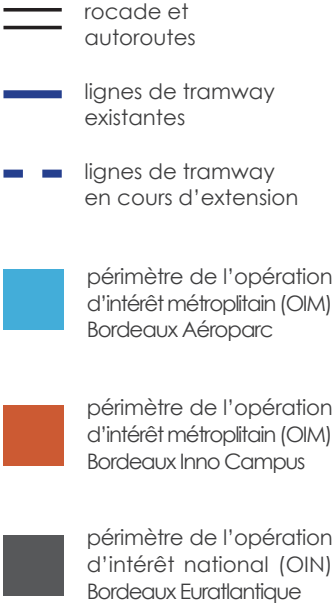
PIB NOUVELLE AQUITAINE 2014
27 126 €/habitant

Source Insee RRP 2014

Source Insee Sirene

Source Insee
Comptes régionaux
base 2010 Estel







BASSINS À FLOT



© Agence Nicolas Michelin et Associés

2010+ BORDEAUX

Quartier mixte d'habitat, de services à la personne, d'activités économiques et de loisirs, sur 162 ha. 5400 logements, commerces, locaux industriels, et équipements publics (équipements sportifs, crèches, écoles). Architecte : Agence Nicolas Michelin et Associés.

BASTIDE NIEL



© MVRDV

2017+ BORDEAUX

Ecoquartier innovant, en matière d'économie d'énergie, de gestion des eaux et des mobilités. Sur 32 ha, le projet prévoit la création de 3 400 nouveaux logements, des emplois et équipements publics de proximité. Architecte : Winy Maas - MVRDV. Aménageur : SAS Bastide Niel.

EURATLANTIQUE



© Robert

2017+ BÈGLES, BORDEAUX, FLOIRAC

- Saint-Jean Belcier : 160 ha de quartiers existants à préserver, un centre d'affaires à vocation européenne, des logements, équipements publics, commerces et espaces publics... - Garonne Eiffel : sur 128 ha, près de 7 500 nouveaux logements, un centre d'affaires, de nouveaux parcs... Architectes : Bernard Reichen et TVK.

BRAZZA



© Architects & Associates

2018+ BORDEAUX

Un quartier mixte de 53 ha destiné à accueillir 4 500 logements, des équipements publics et des locaux d'activité. Architectes : Groupement Y. Tohmé architects & associates, Michel Desvignes, Ingérop.

GINKO



© Bordeaux Métropole

2014+ BORDEAUX

Territoire de 33 ha labellisé Ecoquartier en 2014 qui accueillera à terme 2 700 logements ainsi que des activités tertiaires et commerciales. Architectes : Christian Devillers et Olivier Brochet. Aménageur : Bouygues Immobilier

PROJET AIRE



2017+ BORDEAUX MÉTROPOLE

Le 19 juin 2017, Bordeaux Métropole et La Fab ont lancé l'Appel à Manifestation d'Intérêt AIRE (Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre). L'objectif est de développer, sur 10 sites, une offre d'immobilier d'entreprises innovante et qualitative, qui réinvente les formes et les produits d'immobilier classiques et qui propose de nouveaux usages et de nouvelles façons de travailler. L'entrepreneuriat alternatif, l'Economie Sociale et Solidaire, l'artisanat, les activités de négoce, les services aux entreprises, les PME, PMI, TPE, ... sont autant de programmes économiques et de types d'entreprises que la Métropole veut notamment valoriser dans le cadre de cette démarche qui désignera un lauréat par site à l'été 2018.

PROJET 50 000 LOGEMENTS



2017+ SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Le programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » est porté par Bordeaux Métropole et mis en oeuvre par sa SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Ce programme a pour objectif de produire des logements de qualité, à des prix accessibles, dans des secteurs desservis par les transports collectifs.

Via ce programme, Bordeaux Métropole a souhaité notamment anticiper l'effet d'attraction de ses nouvelles lignes de transport et peser sur la transformation de ces territoires. Globalement, ce programme s'appuie sur la règle des « 3 tiers » en matière de programmation. Il prévoit la réalisation de 30 à 35% de logements sociaux, 30 à 35% de logements en accession à la propriété – dont 5 à 10% de logements abordables à prix maîtrisé, soit un prix de vente de 2 500 €/m² TTC, stationnement compris, contre 4 300 €/m² en moyenne localement.

Aujourd'hui, la mécanique opérationnelle est lancée, le programme est entré dans une phase de réalisation et de livraison : sur les 16 îlots témoins répartis sur 11 communes, 200 logements sont d'ores et déjà livrés en 2017 (Bassens Cité de la Gare, Pessac Cité des Métiers) ; 300 le seront en 2018 (Bordeaux, Mérignac, Eysines) ; et 2 000 entre 2019 et 2020 (Bordeaux, Le Bouscat, Mérignac, Villenave d'Ornon, ...).

CITÉ DU VIN



© Agence X-TU

2016 BORDEAUX

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

GARE SAINT-JEAN



© Arthur Desjardins

2017 BORDEAUX

LGV entre Tours et Bordeaux. Extension de la gare Saint-Jean. Création d'un nouveau bâtiment voyageurs, d'un dépose-minute, de parkings à vélos et de parcs de stationnement afin d'accueillir 18 millions de passagers.

MECA



© BIG Bjørke Ingels Group

2018 BORDEAUX

Les 3 agences régionales FRAC (Fonds Régional d'Art Contemporain), OARA (Office Artistique de la Région Aquitaine) et ECLA (Écrit, Cinéma, Livre et Audiovisuel) réunies sur un même site : la Maison de l'Économie Créative et de la Culture en Aquitaine. Elle sera constituée de lieux d'exposition, salles de spectacles, résidences d'artistes... Architecte : BIG

ARENA



© Agence Rudy Ricciotti

2017 FLOIRAC

Construction d'une grande salle de spectacles entièrement modulable, d'une capacité de 11 000 places, destinée à accueillir des grands spectacles culturels, de variété et sportifs. Architecte : Rudy Ricciotti. Constructeur : DV Construction Exploitant : Lagardère

PONT SIMONE VEIL



© OMA - Clément Barrem Rem Koolhaas 2015

2020 BORDEAUX, FLOIRAC

Le futur pont reliera le quartier Saint-Jean Belcier – Euratlantique dans le prolongement du boulevard Jean-Jacques-Bosc, à la rive droite, aux plaines de Garonne dans le bas Floirac.
Architecte : OMA Rem Koolhaas – Clément Blanchet.

BORDEAUX AÉROPARC



© Agence Clément et Associés

2010+ MÉRIGNAC, LE HAILLAN, SAINT-MÉDARD-EN-JALLES

Etendue sur un territoire de 2 500 ha, cette Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) rassemble 40 000 emplois. Elle accueille les grandes entreprises aéronautique-spatial défense et a pour objectif d'accueillir 10 000 emplois supplémentaires à horizon 2030.

CAMPUS



© Agence Clément et Associés

2020 PESSAC, TALENCE, GRADIGNAN, BORDEAUX

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

BORDEAUX INNO CAMPUS



© Agence Clément et Associés

2016+ BORDEAUX, GRADIGNAN, MÉRIGNAC, PESSAC, TALENCE

Sur 1 350 ha, BIC articule la rénovation du plus grand campus d'Europe, le développement de plusieurs sites hospitaliers, et la requalification du troisième pôle économique de la Métropole.

CITÉ NUMÉRIQUE



© Alexandre Chemetoff

2015+ BÈGLES

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

ZOOM SUR LES GRANDES OPÉRATIONS

■ OIM BORDEAUX AÉROPARC



10

Premier pôle industriel de la grande région autour de Dassault/Thalès/Ariane group, l'OIM Bordeaux aéroport 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.

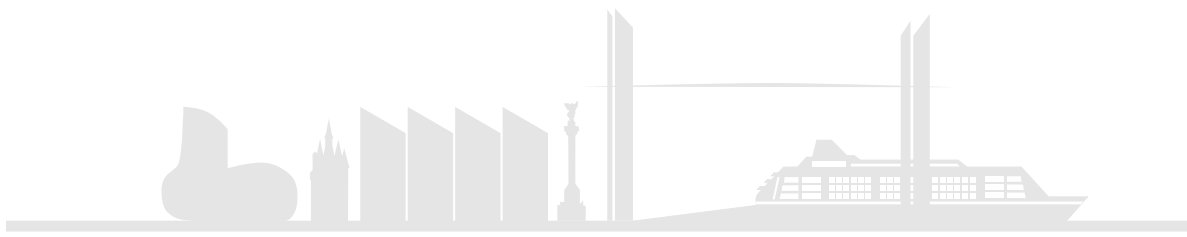
Cela passe par le développement d'environ 30 opérations d'aménagement, publiques et privées, et par un plan d'actions « soft » (services aux entreprises et aux salariés, mise en réseau des acteurs et des ressources...).



2 500 ha
400 ha à aménager
+900 000 m² de surface à créer
3 communes
40 000 emplois (+10 000 en 2030)

LES OIM

Initiées par Bordeaux Métropole, les **Opérations d'Intérêt Métropolitain** désignent de grands territoires de projets qui présentent des enjeux d'aménagement et de développement majeurs qui justifient un pilotage stratégique associant les forces vives du territoire.



■ OIM BORDEAUX INNO CAMPUS



© Bordeaux Métropole

11

Sur 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.



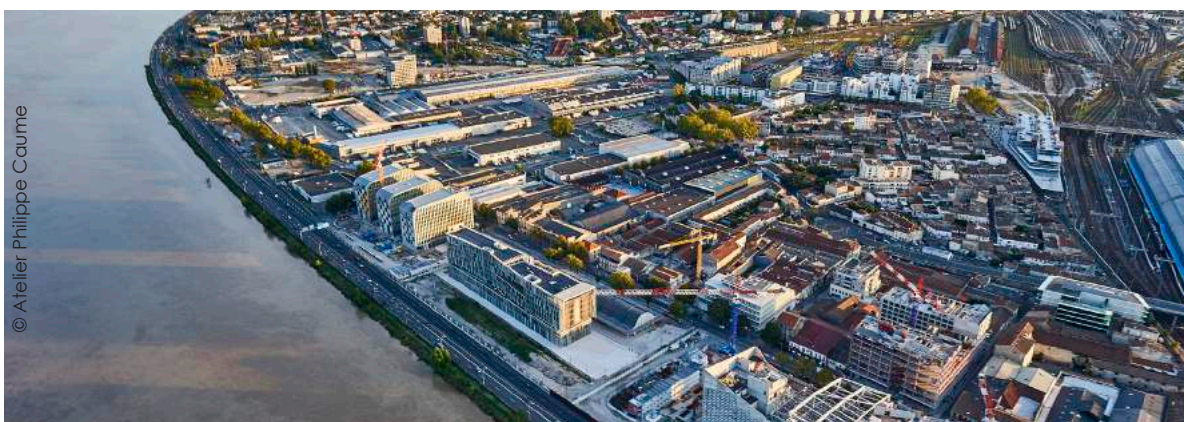
1 350 ha
530 ha à aménager
5 communes
65 000 étudiants
plus de **3 000** chercheurs
45 000 emplois (+ 10 000 en 2030)
66 M€ d'investissement public d'ici 2030

LES OIM

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

ZOOM SUR LES GRANDES OPÉRATIONS

■ EURATLANTIQUE



12

Bordeaux-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 m² de bureaux
30 000 emplois
50 000 habitants
20 000 logements
2h05 de Paris



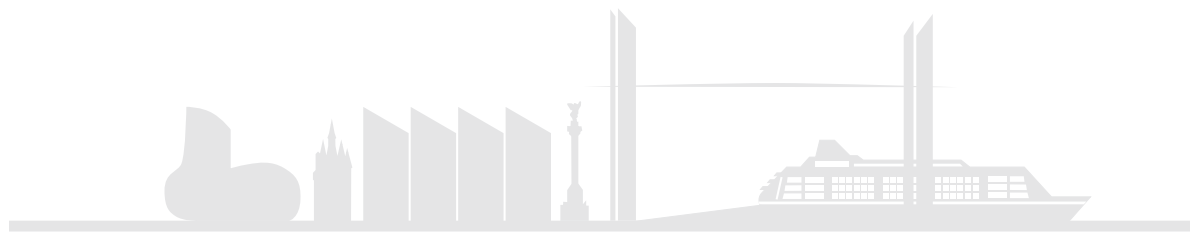
2018

LIVRAISONS :

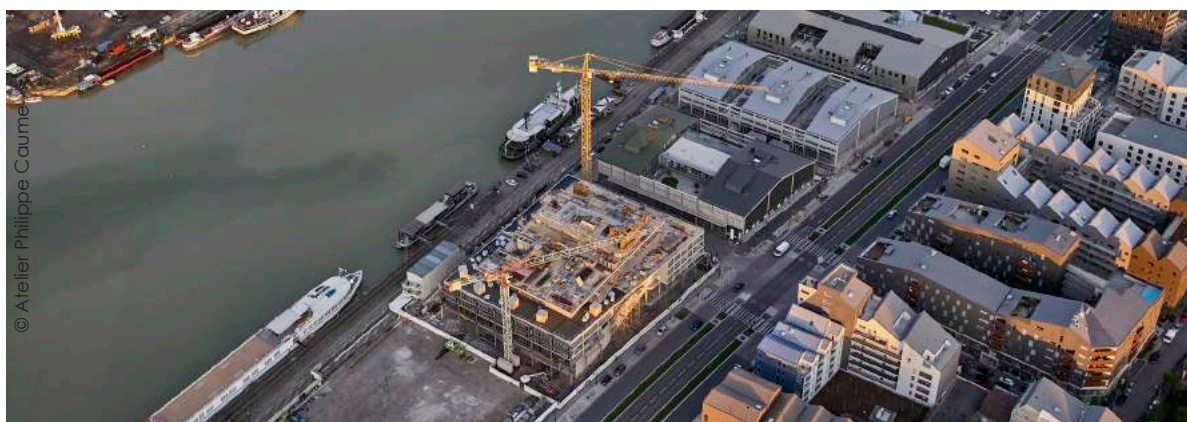
- la Cité numérique
- la MECA
- l'immeuble bois Perspective
- la Halle Boca
- ...

ARRIVÉES :

- des premiers nouveaux habitants
- d'environ 1 600 salariés



■ BASSINS À FLOT



13

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.

Bassins à Flot est un éco-système favorable aux activités numériques, il accueille des sièges d'entreprises emblématiques de la région (Cdiscount et Crédit Agricole Aquitaine) et permet le développement d'hôtels haut de gamme et de résidences de tourisme. Il compte aussi de nombreuses implantations d'écoles de formation supérieure privées.



160 ha
90 000 m² de bureaux
5 400 logements



2018

LIVRAISONS :

- hôtel Radisson Blu
- 10 000 m² de bureaux

ARRIVÉES :

- BETCLIC
- OVH
- Ubisoft
- ...

AVEC BORDEAUX MÉTROPOLE



Sylvain Roques
Directeur général
Valorisation du territoire
Bordeaux Métropole

14

■ OIEB : Pouvez-vous nous expliquer votre rôle en matière de développement économique ?

SR : Le développement économique est une priorité absolue de la politique de Bordeaux Métropole, porté par nos élus pour le développement d'un territoire équilibré à haute qualité de vie en combinant attractivité démographique et économique.

La stratégie de développement économique repose sur la feuille de route économique votée par Bordeaux Métropole en décembre 2016 pour la performance économique à horizon 2030 qui fixe un objectif majeur : la création nette de + 100 000 emplois.

Cet objectif s'accompagne d'une démarche de marketing territorial, Magnetic Bordeaux, visant à valoriser les atouts économiques du territoire : l'Excellence, l'Innovation, la Qualité de vie, un territoire Business friendly.

Cette dynamique animée par la métropole est partagée par les acteurs du territoire, qu'ils soient institutionnels, entreprises, consulaires...

■ OIEB : Comment travaillez-vous avec les professionnels ?

SR : La relation avec les professionnels est excellente, directe, réactive au travers de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise qui sait rassembler et qui permet une observation du territoire capitale à sa compréhension et à sa vision prospective. L'OIEB est aussi un groupe de personnes, de talents, de caractères, qui rend la relation très humaine et efficace, pas seulement institutionnelle.

En matière d'attractivité, l'OIEB est un partenaire clé du territoire au travers de la Rencontre Investisseurs et de sa forte contribution aux salons SIMI et MIPIM, temps forts de l'année en matière de marketing immobilier du territoire.

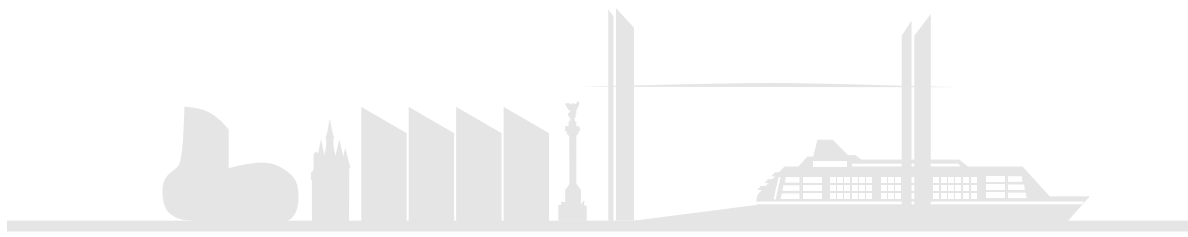
■ OIEB : L'année 2017 est une année « record » pour l'immobilier d'entreprise, quels sont les faits marquants sur votre territoire ?

SR : Les chiffres de la création nette d'emploi sur la métropole (+9 400 de création nette d'emplois en 2017) sont directement corrélés avec les chiffres des transactions en immobilier d'entreprise qui atteignent un record avec plus de 160 00 m² transactés sur le marché des bureaux.

- Nous avons eu des implantations d'entreprises remarquables, offrant une grande visibilité économique au territoire : Betclac, Hermès, Ubisoft, OVH ;

- Des entreprises locales en fort développement : Thales, Dassault, CNB (groupe Benetteau), Allianz, AG2R ;

Bordeaux reste la première métropole française pour la création d'entreprises, le niveau record des levées de fonds des start-ups bordelaises en 2017 : près de 60 M€ est, en ce sens, démonstratif.



« *L'Excellence, l'Innovation, la Qualité de vie,
un territoire Business Friendly.* »

BILAN 2017 ET PROJECTIONS EN 5 QUESTIONS

Bordeaux Métropole c'est aussi des territoires de projet différenciés, complémentaires et tous portés par la même dynamique : OIN Bordeaux Euratlantique, OIM Bordeaux Inno Campus et Bordeaux Aéroport, les projets urbains...

■ **OIEB : Et comment entendez-vous participer à cette dynamique ?**

SR : L'attractivité de la métropole est bien réelle. Nous souhaitons la cultiver, l'enrichir par notre volonté d'un développement équilibré du territoire sur l'ensemble de ses dimensions, en relevant les défis métropolitains de la mobilité et de l'habitat notamment.

Tout d'abord, par la poursuite d'un programme ambitieux d'investissements majeurs en matière d'infrastructures et de grands équipements. Citons la construction du Pont Simone Veil, l'extension et la création de nouvelles lignes de tramway, la

poursuite de la mise à 2x3 voies de la rocade et l'ouverture en début d'année 2018 de la Bordeaux Métropole Arena.

Puis par l'attention portée à la complémentarité des territoires de projets pour une mixité des emplois et des activités :

- le renforcement de la ville et la métropole productive par l'Appel à Manifestation d'Intérêt AIRE (10 sites dédiés à l'immobilier d'entreprises productives) ;
- les importantes opérations d'aménagement sur les territoires OIM ;
- ou encore le maintien et le développement du MIN par exemple.

Enfin, par la vision de notre métropole au cœur d'un territoire plus vaste. Nous allons renforcer les coopérations et partenariats avec Angoulême, Libourne par exemple.

■ **OIEB : Quels sont vos projets à 5 ans ? 10ans ?**

SR : Il faut poursuivre avec la même énergie, la même dynamique et la même ambition d'innovation et d'excellence les grands projets d'aménagement, qui sont bien lancés, très avancés pour certains, mais pas encore terminés :

- en premier lieu l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique ;
- mais aussi la poursuite des projets urbains mixtes comme Bassins à Flot, Bastide Brazza ou encore Bastide Niel et, bien sûr, les grandes opérations métropolitaines que sont les OIM Bordeaux InnoCampus et Bordeaux Aéroport, projets sur lesquels la Métropole innove par une vision d'ensemble des problématiques d'un territoire cohérent.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Pour le marché des bureaux, les chiffres de l'année 2017 parlent d'eux-mêmes ! 165 000 m², 323 transactions. En 2015 nous parlions d'embellie, en 2016 de confirmation, en 2017 nous pouvons parler de véritable saut d'échelle.

Ces très bons chiffres nous les devons notamment au succès des opérations majeures en cœur de ville. Avec plus de 80 000 m² de demande placée, l'hypercentre concentre à lui seul plus de la moitié des transactions. Sur ces plus de 80 000 m², 50 000 m² se sont signés sur les secteurs Bassins à Flot et Euratlantique.

En périphérie, c'est le secteur ouest qui enregistre les meilleurs scores. En effet, ce sont près de 47 000 m² et 96 transactions qui se sont effectués dont les ¾ sur le périmètre de l'OIM Bordeaux-aéroparc. Les transactions de plus de 2 000 m² représentent à elles seules plus d'un tiers des m² commercialisés ! Ces grandes implantations qui soutiennent le marché, produisent un effet d'entraînement pour les petites entreprises créatrices de forte valeur ajoutée.

La dynamique de marché a également un écho favorable sur les valeurs. Le « prime » poursuit sa forte croissance et s'affiche à 228 €/m². Les valeurs du neuf progressent et s'établissent à 190 €/m² pour l'hypercentre et 148 €/m² pour les secteurs

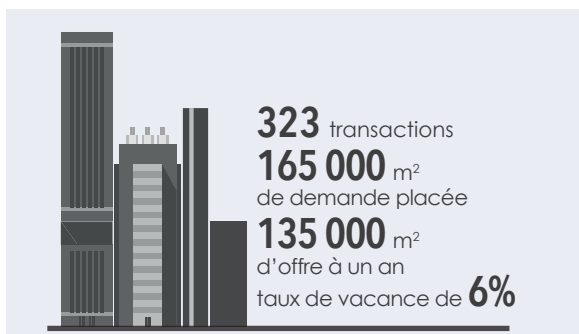
périphériques ; un écart centre/périphérie qui se retrouve sur la courbe des prix en seconde main qui atteignent 155€/m² pour Bordeaux contre 118 en périphérie.

L'offre disponible à un an affiche une baisse de 2%. Toutefois, et dans une perspective de poursuite des tendances, elle ne représente plus que 9 mois de commercialisation contre 12 à 18 mois les années précédentes. Si la part du neuf est croissante, le seconde main reste majoritaire en particulier sur les secteurs Nord et Ouest.

2017 a dépassé nos attentes. Ces bonnes performances nous encouragent à maintenir notre engagement pour accompagner le développement des entreprises sur notre territoire. Les perspectives sont intéressantes, les projets nombreux. Faisons ensemble le pari d'un avenir riche en réalisations et belles signatures !

Nathalie Le Bolc'h & Valéry Carron
Animateurs de l'atelier bureau OIEB

16



STATISTIQUES 2017 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
Bruges
Blanquefort

■ OUEST

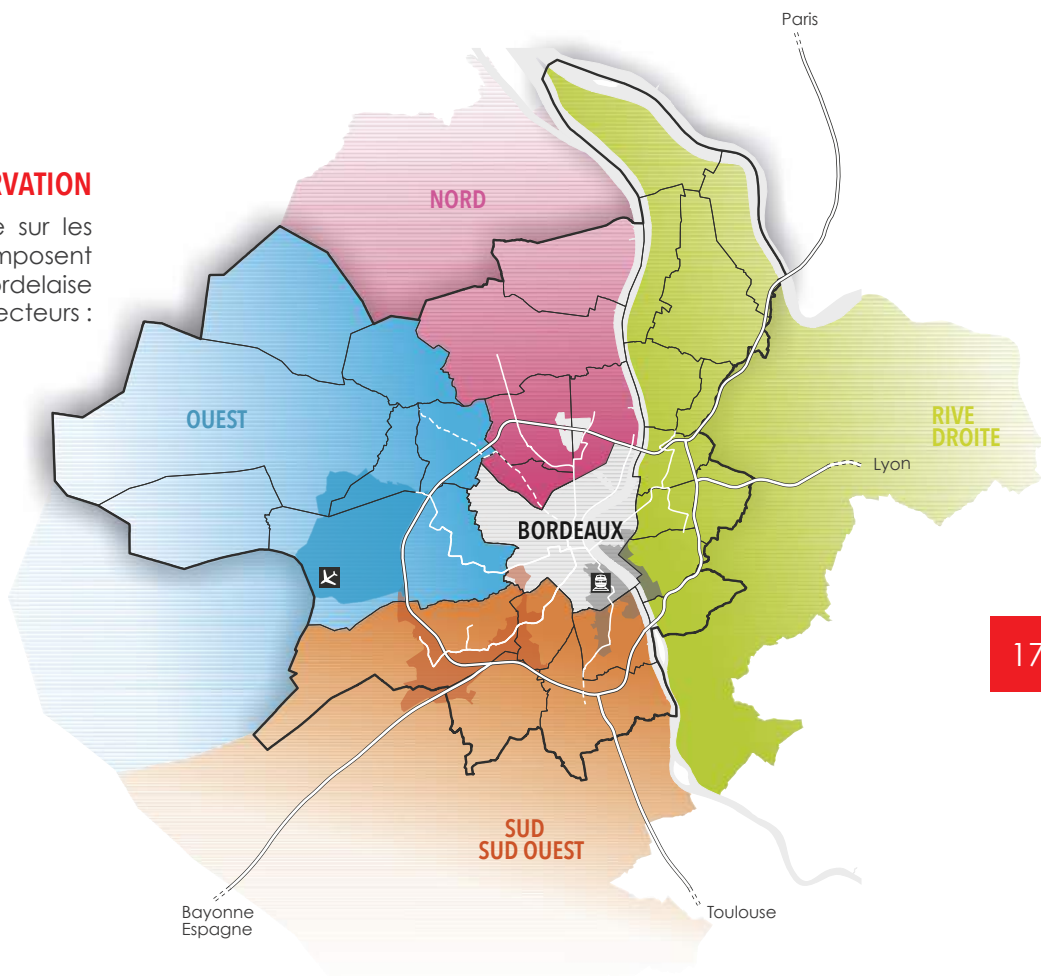
Mérignac
St-Médard-en-Jalles
Le Haillan

■ SUD/SUD-OUEST

Pessac
Talence

■ RIVE DROITE

(hors Bastide)
Lormont
Cenon



17

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.

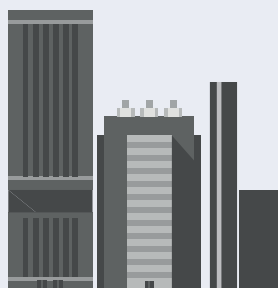
■ **Loyer Prime** : loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit.

■ **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 2017

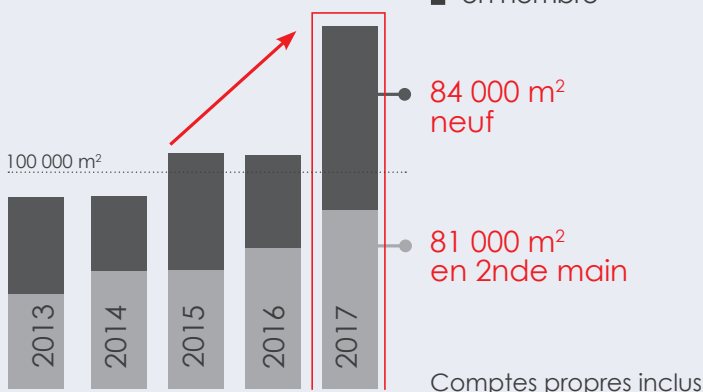
18



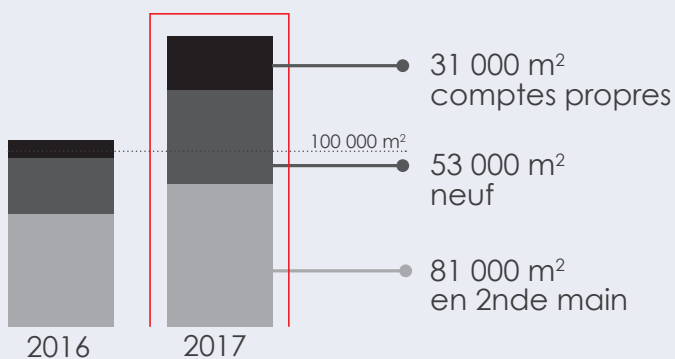
MARCHÉ DES BUREAUX

323 transactions
165 000 m²
 de demande placée

↑ +30%
 en nombre



ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DEPUIS 2013



RÉPARTITION DES VOLUMES DE TRANSACTION

DEMANDE PLACÉE

■ Le nombre de transactions affiche **une augmentation de 30%** par rapport à l'année 2016.

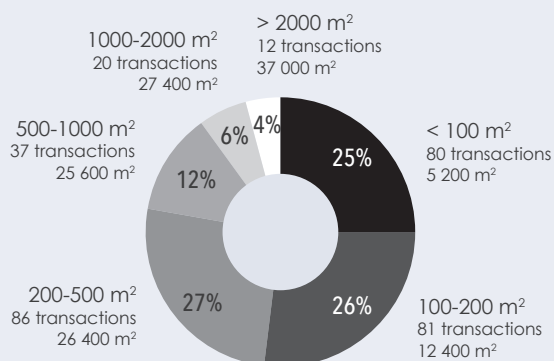
■ Le volume de transactions est **70% supérieur** à la moyenne des 5 dernières années avec un bond significatif de la demande placée dans le neuf qui représente un peu plus de 50% des m².

■ Les comptes propres jouent **un effet d'entraînement** sur des secteurs connaissant un fort développement :

- Euratlantique
- OIM



EN NOMBRE (TRANSACTIONS)

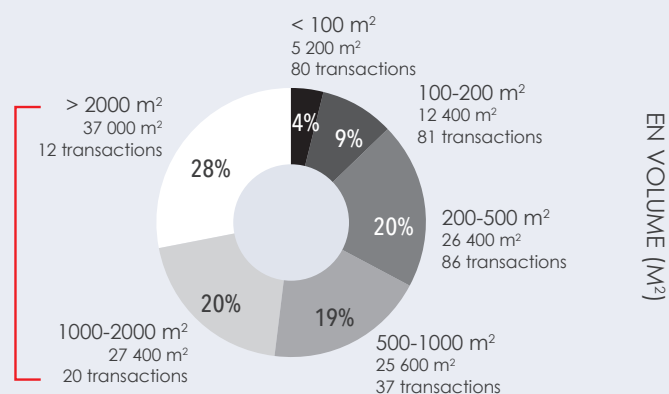


RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TRANCHE DE SURFACE (hors comptes propres)

■ 161 transactions sont inférieures à 200 m² : ceci démontre une nouvelle fois que le marché est porté par le tissu des petites entreprises. Bordeaux est une place pour créer et entreprendre.

19

78% des transactions
en nombre sont des produits
de surface < 500 m²

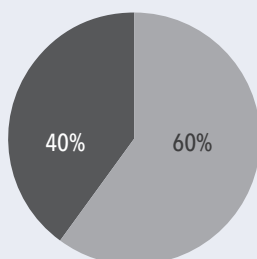


EN VOLUME (M²)

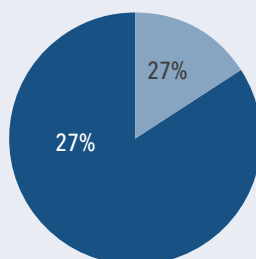
■ Les transactions supérieures à 1 000 m² représentent près de 50% du volume et 10% en nombre. C'est une évolution positive pour le territoire.

STATISTIQUES 2017

40% des volumes de transaction hors comptes propres sont des produits neufs



■ NEUF
■ SECONDE MAIN



■ SURFACE LOUÉE
■ SURFACE VENDUE

RÉPARTITION PAR TYPE DE PRODUITS

■ La moyenne des transactions est proche de celle de l'an passé - 422 m² contre 439 m² en 2016 - et reste très représentative de la typologie des entreprises qui s'installent sur le territoire. Le tissu de TPE/PME est particulièrement dense à l'échelle métropolitaine. C'est un atout fort du territoire marqueur de diversité et de foisonnement.

20

Bordeaux enregistre **50%** du volume de transactions

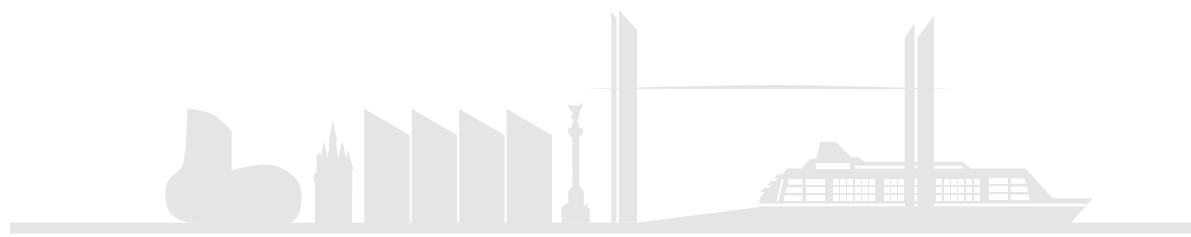


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

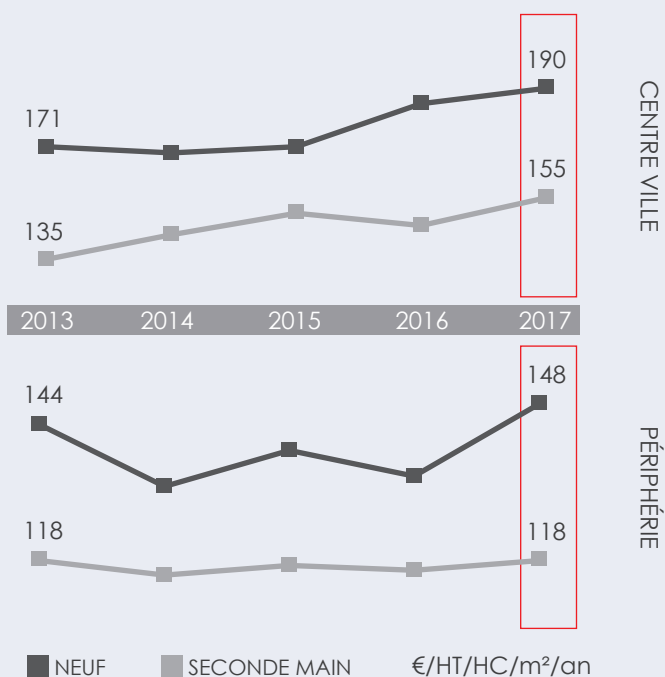
■ Le **centre-ville de Bordeaux** capte toujours un peu plus de la moitié de la demande placée. Le secteur **Ouest** tire également son épingle du jeu avec près de 50 000 m² de transactions. Ces deux secteurs sont aussi les terrains de projets ambitieux et bénéficient d'une structure économique historique et solide. La part du neuf y est remarquable (+ de 50%).

■ Le secteur **Sud/Sud-ouest** enregistre une dynamique proche de celle de l'an passé. Ce territoire devrait voir son positionnement progresser dans les prochaines années.

■ Le **Nord** affiche une stagnation du volume tandis que la **Rive droite** est le seul secteur à enregistrer une légère baisse.



VALEURS LOCATIVES



■ La valeur locative moyenne des produits neufs de centre ville s'établit à **190 €/HT/HC/m²/an**.

■ Les valeurs locatives progressent en particulier sur les valeurs top et prime en centre ville et périphérie.

- Centre ville :
Valeur Top : 260 €/HT/HC/m²/an
Valeur prime : 228 €/HT/HC/m²/an

- Périphérie :
Valeur Top : 217 €/HT/HC/m²/an
Valeur prime : 158 €/HT/HC/m²/an

21

	PRODUITS NEUFS	PRODUITS SECONDE MAIN
BORDEAUX	190	155
NORD	-	118
RIVE DROITE	-	119
SUD/SUD OUEST	134	118
OUEST	153	114

MOYENNE DES VALEURS LOCATIVES
PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES
€/HT/HC/m²/an

■ La valeur du neuf a progressé en périphérie notamment sur le **secteur Ouest** qui propose des programmes répondant aux normes et aux performances des immeubles de nouvelle génération.

STATISTIQUES 2017

Bordeaux	CRÉDIT AGRICOLE*	12 260 m ²
Bassins	CDISCOUNT	3 432 m ²
À Flot	MAMA WORKS	2 800 m ²
	ECV	2 028 m ²
Bordeaux	ALLIANZ	5 029 m ²
Euratlantique	FAYAT*	5 000 m ²
	AG2R	4 429 m ²
	ERASMUS	2 300 m ²
	COMPAGNIE FIDUCIAIRE	2 000 m ²
Le Haillan	BORDEAUX MÉTROPOLE	4 990 m ²
Mérignac	CULTURA*	7 070 m ²
Pessac	EFS	2 155 m ²

*compte propre

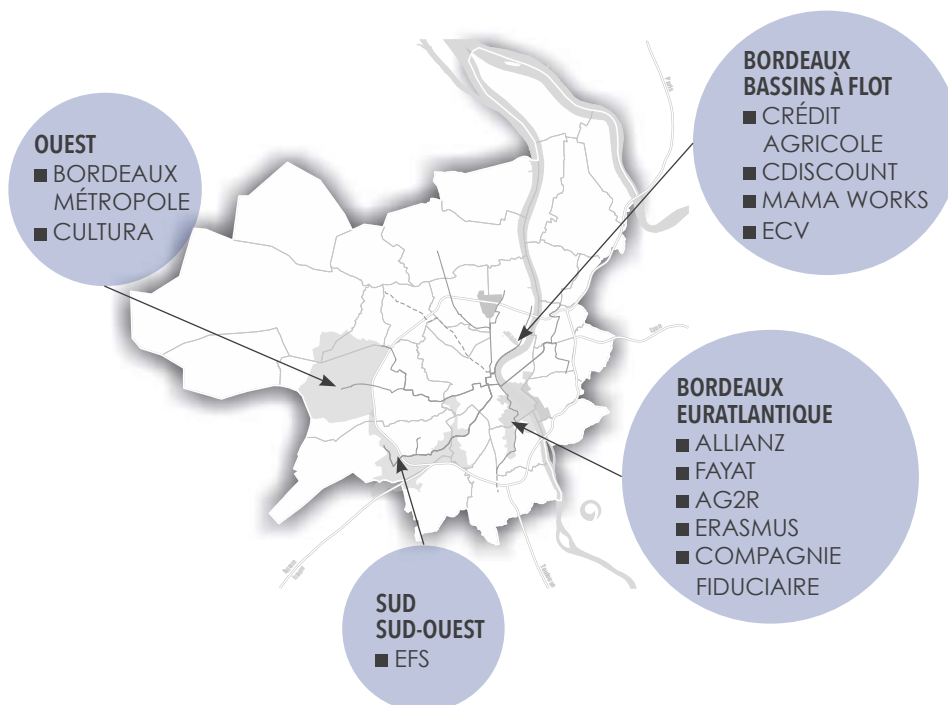
TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

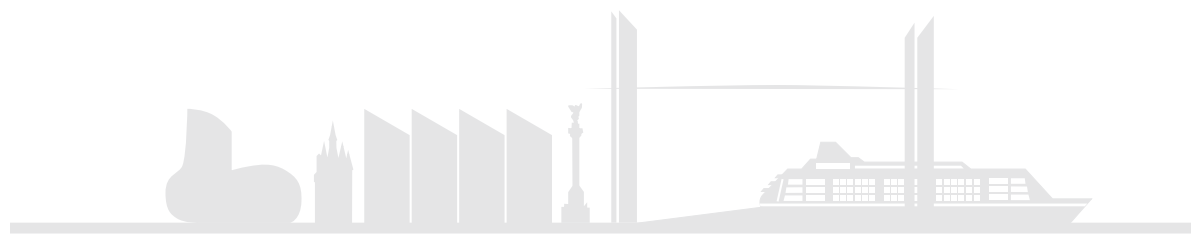
■ L'ouest se développe autour des sociétés de services de l'aéronautique et de l'informatique dans un esprit «campus».

Le sud-ouest s'est spécialisé dans la recherche et développement autour des technologies du laser et de la santé.

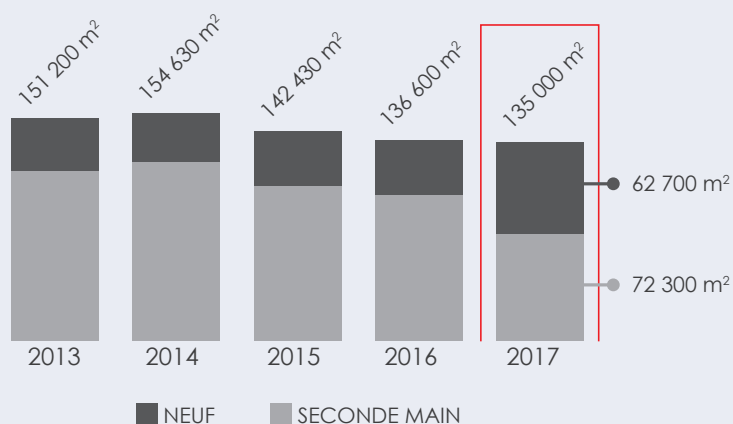
Les Bassins à flot ont trouvé leur ADN autour des sociétés des nouvelles technologies, de l'internet et des écoles.

Euratlantique capitalise pour son démarrage sur les secteurs banque, assurance, mutuelle et conseil aux entreprises.





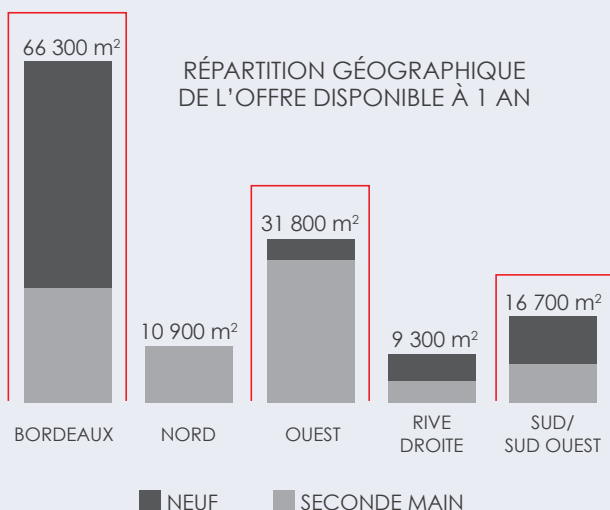
ÉVOLUTION DE L'OFFRE DEPUIS 2013



OFFRE DISPONIBLE À 1 AN

■ L'offre à un an est en légère baisse par rapport à l'année précédente, mais si les tendances se poursuivent sa conversion en mois de commercialisation passe de 18 mois à 9-12 mois.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE L'OFFRE DISPONIBLE À 1 AN



■ Si elle se raréfie toujours sur les secteurs Nord et Rive droite, 2018 doit confirmer le retour d'une offre qualifiée sur le Sud/Sud-ouest et la livraison de nouveaux programmes à l'Ouest et sur Bordeaux.

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



Stefan de Faÿ

Directeur général
EPA Bordeaux Euratlantique

■ OIEB : Pouvez-vous nous expliquer votre rôle en matière de développement économique ?

SdF : L'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique a été initiée en 2010 par l'Etat et les collectivités locales afin de décupler l'effet induit par l'arrivée de la LGV en juillet 2017 à l'échelle de la métropole. Deux missions nous caractérisent : la création d'emplois et le développement urbain du territoire.

Au point de vue quantitatif, l'objectif est d'accueillir 30 000 emplois, dont la moitié exogènes. Ceci représente 30% des objectifs métropolitains (100 000) à l'horizon 2030. L'OIN s'appuie pour cela sur la programmation de 550 000 m² de bureaux, de 45 000 m² de commerces, de 150 000 m² de locaux d'activités et de 50 000 m² d'hébergements hôteliers.

A l'échelle des projets, nous nous adaptons aux besoins réels des entreprises, de leurs salariés, des entrepreneurs et des porteurs de projets. Nous leur proposons un territoire « living lab » ; c'est-à-dire un terrain de jeu propice au développement

d'innovations, qui offre la faculté de tester de nouvelles solutions, et encourage le développement de certaines filières.

■ OIEB : Comment travaillez-vous avec les professionnels ?

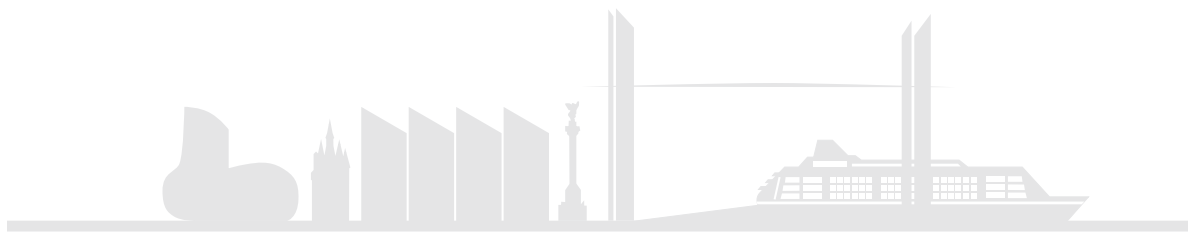
SdF : Le développement économique est un challenge collectif.

Nous travaillons en étroite collaboration avec Invest in Bordeaux qui occupe un rôle de pivot entre les entreprises prospects et les acteurs économiques du territoire.

Nos liens sont également très denses avec la CCI Bordeaux Gironde. A l'initiative et sous l'impulsion de Bordeaux Métropole, nous portons ensemble une stratégie de marketing territorial, sous l'étiquette commune « Magnetic Bordeaux » pour encourager l'implantation d'entreprises sur la métropole, voire au-delà.

Chaque prospect se voit ainsi présenter toute l'offre immobilière disponible : à Euratlantique, bien sûr, mais aussi dans l'ensemble des opérations d'aménagement sur la métropole, le département ou sur Angoulême et Libourne par exemple.

La région et les services de l'Etat sont également nos interlocuteurs au quotidien sur différents sujets. Au-delà de ces collaborations « institutionnelles », Bordeaux Euratlantique échange avec l'ensemble de la filière immobilière, depuis la programmation jusqu'à la commercialisation des immeubles construits sur son territoire afin d'assurer une cohérence globale, gage d'attractivité des nouveaux quartiers développés. Promoteurs, investisseurs, entreprises, brokers sont nos partenaires et le niveau d'exigence est élevé des deux côtés !



« Deux missions caractérisent l'OIN Bordeaux Euratlantique : la création d'emplois et le développement urbain du territoire. »

BILAN 2017 ET PROJECTIONS EN 5 QUESTIONS

■ OIEB : L'année 2017 est une année « record » pour l'immobilier d'entreprise, quels sont les faits marquants sur votre territoire ?

SdF : 2017 aura été une année marquée par l'arrivée des premiers nouveaux salariés sur Euratlantique (Caisse d'Epargne, Mazars, Lisea, etc.) et par la montée en puissance de la commercialisation des immeubles de bureaux qui seront livrés en 2018.

Nous avons pu constater un intérêt grandissant au fil de l'année avec un nombre de sollicitations très important, aboutissant à des signatures majeures. Au total, plus de 125 000m² de bureaux sont déjà commercialisés à Euratlantique. Le taux de vacance s'élève à 2,2 % seulement.

■ OIEB : Et comment entendez-vous participer à cette dynamique ?

SdF : Nous participons à l'attractivité de la métropole bordelaise en accordant notamment toute notre attention à la qualité de vie des quartiers que nous développons.

Cela se traduit notamment par la programmation très fine de commerces de proximité, de services, d'équipements culturels (MECA, Arena, musées, etc.), de loisirs (ex. piscine) et aussi d'espaces verts, parmi lesquels la création du Jardin d'Ars en rive gauche de la Garonne.

■ OIEB : Quels sont vos projets à 5 ans ? 10 ans ?

SdF : Pour 2018 nous nous préparons à accueillir une deuxième vague des salariés (Allianz, Orange, AG2R, agence Erasmus, etc.) qui vont investir les immeubles Emergence, Quai 8.2, Perspective, la Halle Boca et la Cité Numérique. Ils contribueront à la dynamisation des quartiers Corto Maltese, Armagnac et Ars.

Cinq ans, c'est en moyenne l'échelle de temps pour concrétiser les projets. C'est généralement la durée constatée entre la prise de contact avec les entreprises, via Invest in Bordeaux notamment, l'instauration d'une relation de confiance, le développement de leur projet et leur arrivée effective sur le territoire.

Plus globalement, nous allons poursuivre notre plan de développement avec un rythme de croisière qui sera atteint dès 2018 et se poursuivra quasiment jusqu'à la fin de l'opération, autour de 50 000 m²/an de bureaux livrés, constituant ainsi la principale offre de la métropole en immobilier neuf.

LES PROGRAMMES NEUFS



Architecture : Nicolas Michelin

HALLE BOCA

11 716 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité Mars 2018



Architecture : Breyer & Gonzales

INSIGHT

5 000 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 1er trimestre 2020



Architecture : Alain Roussel & Advento ING

PERSPECTIVE

4 585 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité Avril 2018

DE BORDEAUX centre



Architecture : Breyer & Gonzales

TOUR In NOVA

6 678 m² (surface totale du projet)

Vente/Location

Disponibilité 1er semestre 2019



Architecture : Reichen & Robert
Ateliers 2/3/4

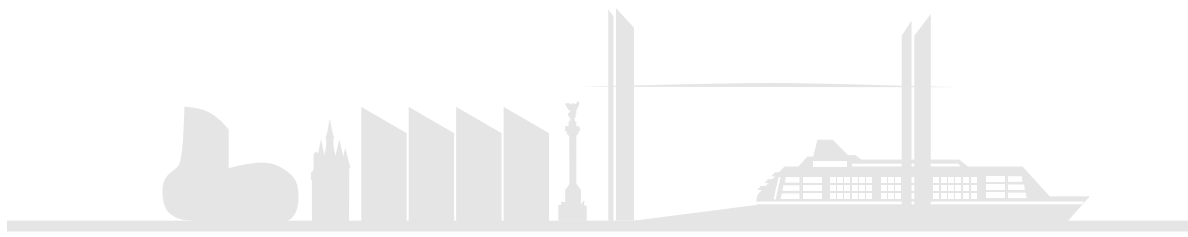
QUAI 8.2 (Armagnac)

30 000 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité Juin à Novembre 2018

BORDEAUX EURATLANTIQUE



G1
3 885 m²
Location
Disponibilité 1er trimestre 2020



CAP HORN
13 900 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité 1er semestre 2020



CAP LEEUWIN
5 625 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité 1er semestre 2019

LES BASSINS À FLOT



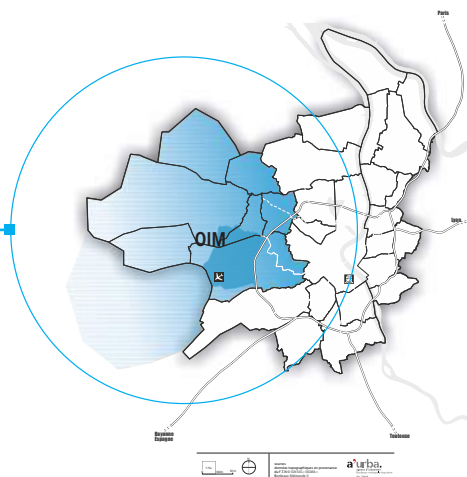
G7
4 395 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité Mars 2019



G8
4 247 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité 12 mois après accord

LES PROGRAMMES NEUFS

DE L'OUEST bordelais



28



Camille Uri

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

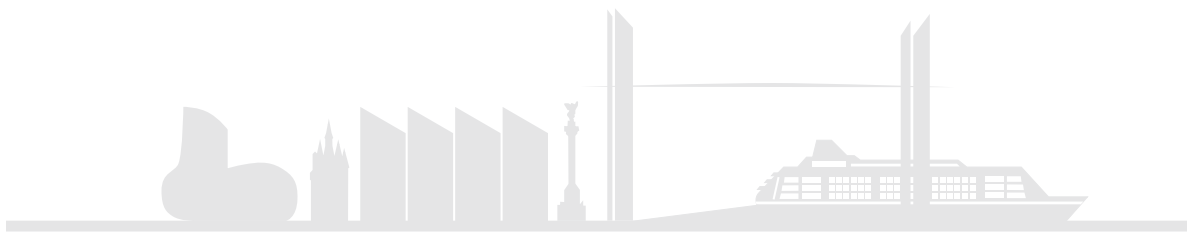
« Plus de 20% des transactions de bureaux de la métropole se sont faites sur l'OIM Bordeaux Aéroport en 2017, avec de très beaux projets : CPAM, Cultura, Bordeaux Métropole, Dekra...

L'OIM a donc aussi vécu une année record, le volume des transactions enregistré en 2017 ayant pratiquement doublé. L'OIM, c'est 1.5 fois plus de transactions tertiaires que l'OIN en 2017, et 1.3 fois plus que les Bassins à flot, mais avec une structure d'offre très différente : beaucoup plus de seconde main, des prix

inférieurs, des bassins d'emploi différents. La place tertiaire historique de Mérignac et celle, plus récente, du Haillan autour de la station terminus du tram A, confirme son ancrage dans le paysage de la métropole, de manière tout à fait complémentaire des adresses bordelaises.

Côté locaux d'activités, l'année a été plus calme, mais l'OIM reste une place centrale dans la métropole. »

Retrouvez l'entretien complet de l'OIEB avec Camille Uri sur www.bordeaux-immobilier.org



AÉROPARK

4 866 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité immédiate



LINKS PARK

4 600 m² (surface totale du projet)

Vente/Location

Disponibilité 12 mois après accord



CENTAURE

5 196 m² (surface totale du projet)

Vente/Location

Disponibilité 12 mois après accord

MÉRIGNAC



45 ÈME PARRALLÈLE

18 800 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 1er semestre 2019



WOODEN PARK

6 000 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 3ème trimestre 2018



GALILEO

3 840 m² (surface totale du projet)

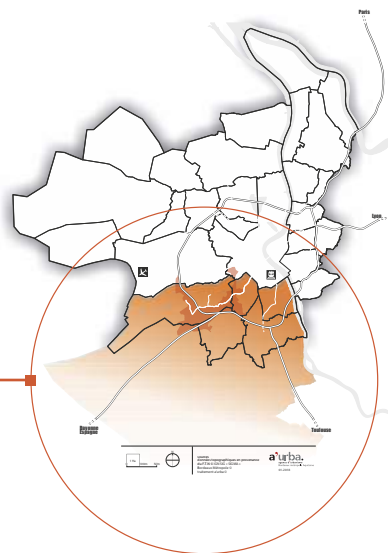
Vente/Location

Disponibilité 12 mois après accord

LE HAILLAN

LES PROGRAMMES NEUFS

DU SUD/ SUD OUEST bordelais



30



Julien Birgi

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

« En dépit de la situation de pénurie foncière, l'année 2017 a vu un développement de l'emploi endogène, avec près de 500 créations dans les SSII et une croissance soutenue des entreprises technologiques, comme Serma technologies, Amplitude Systèmes, ou encore Olikrom pour ne citer que quelques exemples.

Plusieurs projets majeurs ont été engagés sur le secteur de Bersol, à Pessac :

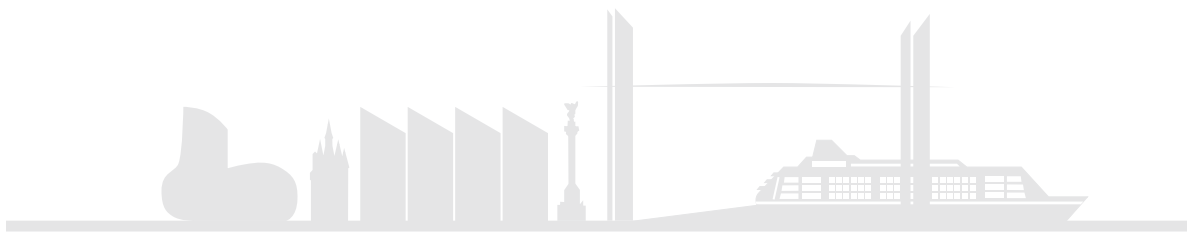
- La livraison quasi achevée des 9 000 m² d'Enora Park, lancée en blanc, et commercialisée pour moitié
- Le lancement des travaux de Cœur-Bersol,

opération mixte innovante dont la première phase de 14 000 m² est entièrement commercialisée (avec notamment la signature du CEAtch)

- Enfin, le rachat du site libéré par Thales par la SEM Route des Lasers et Bordeaux métropole, signé fin 2017, permettra d'accueillir et d'offrir à compter de 2019 de nouvelles solutions pour des grands utilisateurs.

Nous avons également engagé une collaboration avec la commune de Canéjan, située hors métropole, mais avec qui nous partageons des enjeux de développement économique et de mobilité importants. »

Retrouvez l'entretien complet de l'OIEB avec Julien Birgi sur www.bordeaux-immobilier.org



CŒUR BERSOL

19 000 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 1er semestre 2019

PESSAC



ENORA PARK VIVERO

9 260 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 4ème trimestre 2018

31



LE STADIUM

3 800 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 12 mois après accord

CANEJAN

BÈGLES



PARC NEWTON

4 068 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 3ème trimestre 2019

LES PROGRAMMES NEUFS

DE LA RIVE DROITE de Bordeaux



FENELON

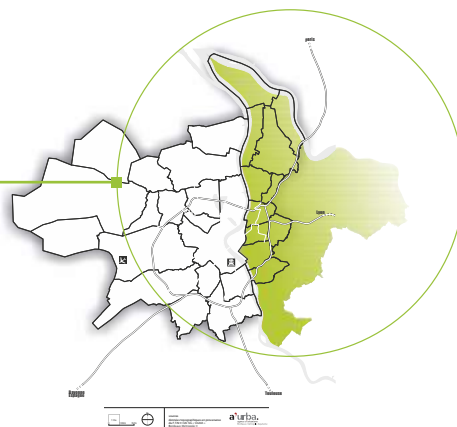
1 103 m²

(surface totale du projet)

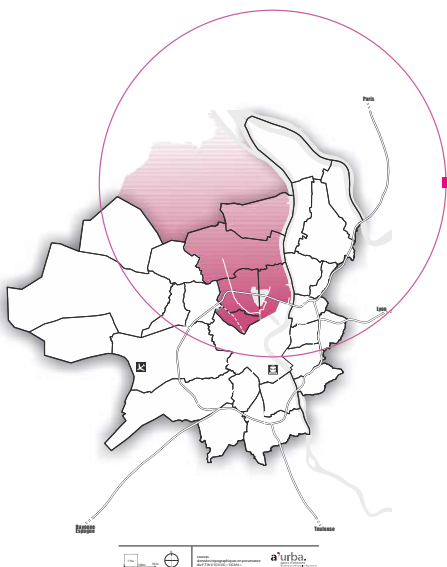
Vente/Location

Disponibilité immédiate

TRESSES



32



AU NORD de Bordeaux

BORDEAUX - LAC



FORUM DU LAC

3 400 m² (surface totale du projet)

Location

Disponibilité 4^{ème} trimestre 2019

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

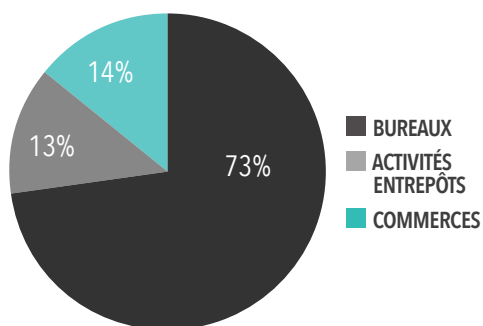
Les bons chiffres en bureaux et en locaux d'activités se confirment également sur le marché de l'investissement.

En 2017, 275 millions d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise, dont la majeure partie en bureaux pour 200 millions d'euros.

Ces chiffres sont en dessous de l'année record de 2016 mais reste excellents pour le marché bordelais.

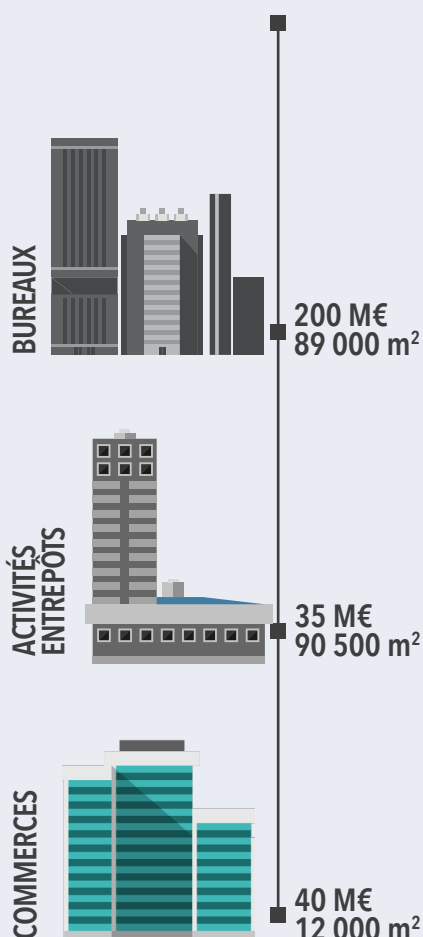
Comme pour le marché locatif, les volumes investis en bureaux sont répartis pour moitié sur Bordeaux Centre et pour l'autre en périphérie.

Nous avons recensé 48 opérations soit plus d'opérations de vente à investisseur qu'en 2016.



RÉPARTITION DES MONTANTS INVESTIS
PAR TYPOLOGIE D'INVESTISSEMENT

€ 48 transactions
275 M€ investis





AVEC AIRFRANCE



Frédéric Alory
Directeur Régional Ventes
Société AIR France

34

■ OIEB : Depuis combien de temps Air France est-elle implantée sur Mérignac ? Pourquoi le choix du Domaine de Pelus ?

FA : Nous sommes implantés sur Mérignac depuis 1991 (auparavant au Parc Cadéra Nord). Suite à la fusion Air Inter /Air France en 1997, nous avons regroupé nos équipes au sein de l'immeuble édifié par l'architecte Luc Arsene-Henry pour le compte d'Air Inter, sur le Domaine de Pelus en bordure de l'Avenue Rolland Garros, au sein duquel 80 personnes travaillent actuellement. 220 personnes basées à l'aéroport complètent cet effectif.

La région Nouvelle-Aquitaine représente un effectif de 320 personnes, en comptant les personnels basés à Biarritz et à Pau.

■ OIEB : Combien de lignes sont desservies par Air France au départ de Bordeaux ? Combien de voyageurs transportés ?

FA : Durant l'année 2016, le Groupe Air France-KLM a transporté 2 545 000 passagers au départ

de BORDEAUX, en augmentation de 2.4% dont 1 million de passagers pour 14 vols/jour pour la Navette Bordeaux-Orly.

Nous opérons actuellement 35 vols/jours (programme adapté le week end) au départ de Bordeaux (toutes destinations).

■ OIEB : L'arrivée de la LGV à BORDEAUX a-t-elle été un élément impactant pour votre Compagnie ou cela a-t-il créé une dynamique ?

FA : Bien évidemment, nous avons anticipé l'effet « LGV » et prévu de passer de 14 à 10 vols/jour dès novembre 2017, ce qui a été fait.

L'impact sur notre activité est conforme à ce que nous avons prévu mais nettement inférieur aux prévisions de la SNCF.

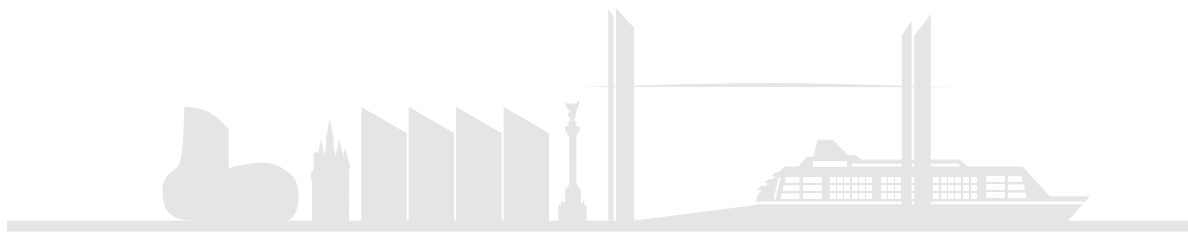
Notre objectif est de conserver ce cadencement à 10 vols sur 2018.

A titre indicatif, la ligne LYON / PARIS ORLY, qui est en concurrence avec le train (2 h de PARIS), n'est plus assurée que par 3 vols par jour.

Le Groupe Air France KLM reste de loin leader sur l'aéroport de Mérignac, avec 40% de part de trafic en 2017.

■ OIEB : Quels sont les axes pris par Air France pour « compenser » ou compléter l'effet LGV ?

FA : Nous avons innové sur nos tarifs (introduction des tarifs aller-simple) et baissé notre tarif abonné, au moment où la SNCF augmentait sensiblement ses tarifs (+35% pour le tarif 1ère classe sans contrainte). Nous capitalisons par ailleurs sur notre proximité



« Nous capitalisons sur notre proximité avec les entreprises et sur le succès de notre programme de fidélisation BLUE BIZ pour les PME/PMI. Nous privilégions également les horaires connectés aux vols longs courriers. »

avec les entreprises et sur le succès de notre programme de fidélisation BLUE BIZ pour les PME/PMI. Nous privilégions également les horaires connectés aux vols longs courriers.

Enfin, le nombre de vols Bordeaux / Paris-Charles de Gaulle reste inchangé à 6 vols par jour, permettant de connecter vers les 328 destinations opérées par Air France vers 118 pays.

■ OIEB : Quels sont les axes de développement mis en place par AIR France ?

FA :

- Soutenir la nouvelle ligne Bordeaux -> Düsseldorf qui est en augmentation.
- Développer la ligne Bordeaux -> Nice qui va passer à l'été en Airbus.
- Conforter la ligne Bordeaux-> Lyon à 6 vols/jours.
- Développer les liaisons saisonnières vers les 4 aéroports de Corse : Ajaccio, Bastia, Calvi et Figari (offre multipliée par 4 cet été au départ de Bordeaux).
- Lancer une nouvelle ligne internationale cet été.

■ OIEB : Quel est le profil de vos Clients usagers ?

FA : Notre clientèle est principalement composée :

- Des grandes entreprises locales de toutes tailles (du grand compte à la start-up) et de toutes activités (Domaine Viticole, Aérospatial, Digital (vols spéciaux vers Las Vegas, janvier 2018 à l'occasion du CES)...
- Des particuliers pour leurs déplacements individuels ou en groupes.

■ OIEB : Quelle vision avez-vous du transport national à moyen et long terme ?

FA : L'aérien va continuer de se développer à Bordeaux, compte tenu de l'attractivité de la Région et du dynamisme de ses acteurs locaux. Nous continuerons à promouvoir notre Réseau européen et long courrier au travers de nos 4 hubs (Paris Charles-de-Gaulle, Amsterdam Schiphol, Paris Orly et Lyon).

Le nouveau Plan Stratégique du Groupe Air France-KLM, qui sera dévoilé en juin prochain, aura comme priorité de préciser la réponse à apporter à nos concurrents sur le marché domestique.



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Si 2015 et 2016 ont affiché de belles performances pour les marchés des locaux d'activité et entrepôts, que dire de 2017 ?

Plus de 380 000m² de transactions : un chiffre de 60% supérieur à l'année dernière ! 172 transactions contre 107 en 2016 ! Ces records confirment Bordeaux en tête du classement des métropoles régionales en matière de production et de logistique.

Ariane Group, Lidl, Carrefour, Transgourmet, Cheops Technology... des entreprises d'envergure nationale et internationale qui ont fait le pari de Bordeaux et qui aujourd'hui sont en phase de croissance. Si comme les années passées, la signature d'une belle opération est venue booster le marché, cette transaction pèse pour 15% alors que les opérations Thalès (2015) et Leclerc (2016) représentaient à elles seules près d'un tiers de la demande placée.

En 2017 le secteur qui a enregistré les plus grands volumes est le secteur Sud/Sud-Ouest avec près de la moitié des transactions (172 000 m²) tandis qu'en nombre c'est plutôt le secteur Ouest qui tire son épingle du jeu (54).

Classiquement le marché reste dominé en nombre par le type « activités » avec 126 transactions.

La part du seconde main reste élevée (90% pour les bâtiments activités hors comptes propres et 70% pour les entrepôts). Et la part du locatif est particulièrement forte pour les entrepôts (87%).

Les valeurs 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. En effet, si cette dernière augmente de 4% par rapport à 2016 pour atteindre un peu plus de 320 000 m², en tendance elle représente moins d'un an de commercialisation et sa structure ne répond que partiellement aux besoins.

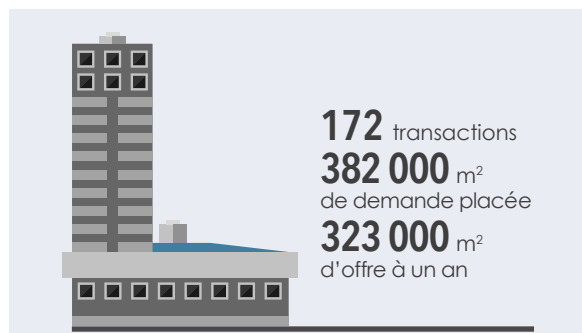
Le soutien du développement de filières à fort potentiel autour de l'aéronautique, du vin, de la grande distribution et de la R&D doit s'accompagner d'une programmation ambitieuse à l'échelle de l'agglomération. En ce sens, l'appel à projet « AIRE » lancé par la métropole et la Fab participe à la création de nouvelles opportunités pour ces segments du marché de l'immobilier d'entreprise.

Pour répondre à une demande toujours plus exigeante et accueillir de nouvelles entreprises dans les meilleurs délais et conditions, nous confirmons que notre territoire doit se doter d'une offre renouvelée et qualifiée.

Bordeaux est en passe de devenir un hub logistique et productif majeur à l'échelle nationale. Ne passons pas à côté de cette occasion créatrice d'emplois et de richesses.

Julien Cagan & Thomas Moutier
Animateurs de l'atelier locaux
d'activités et entrepôts OIEB

36



STATISTIQUES 2017 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

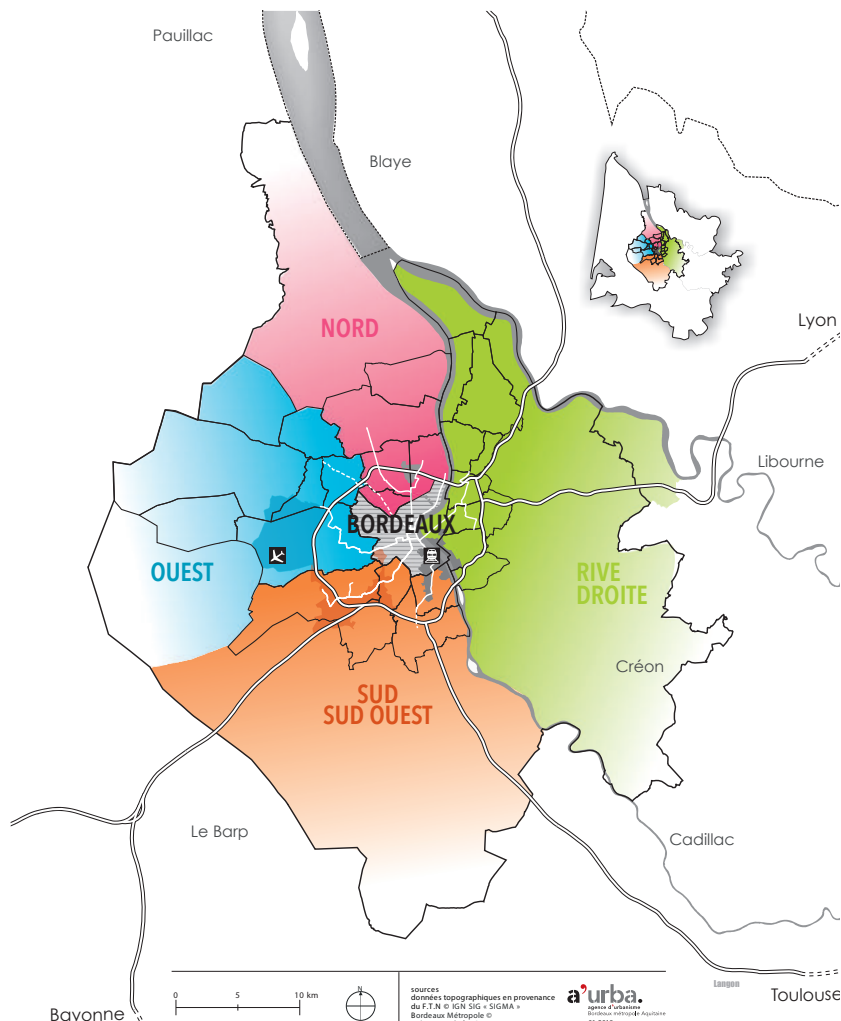
Mérignac
St-Médard-en-Jalles
Le Haillan

■ SUD/SUD-OUEST

Bègles
Villenave d'Ornon
Pessac
Cestas...

■ RIVE DROITE

Bastide
Floirac
Bassens
Ambarès-et-Lagrave
Beychac et Caillau
Saint Loubès...



37

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.

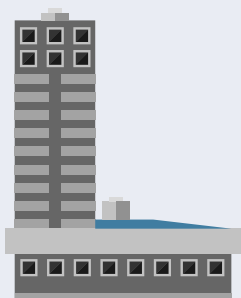
■ **Bâtiments d'activités** : bâtiments généralement indépendants destinés aux activités de production ou de petite distribution et

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

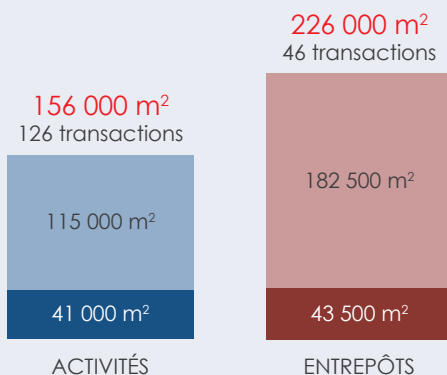
STATISTIQUES 2017



MARCHÉ DES LOCAUX ET DES ENTREPÔTS

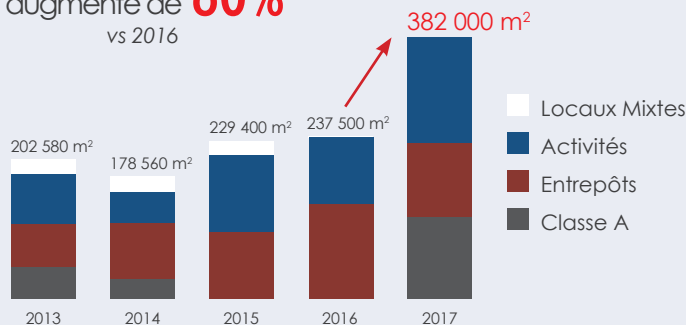
172 transactions
382 000 m²
de demande placée

- > 5 000 m²
- < 5 000 m²
- > 1 000 m²
- < 1 000 m²



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TYPE DE PRODUITS

Le volume de transactions augmente de **60%** vs 2016



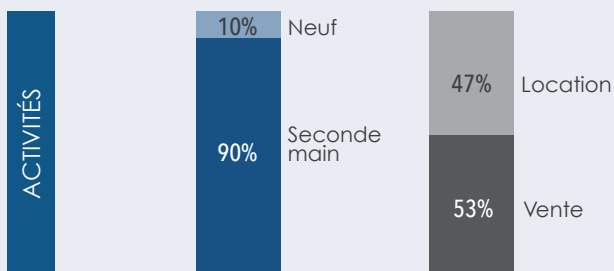
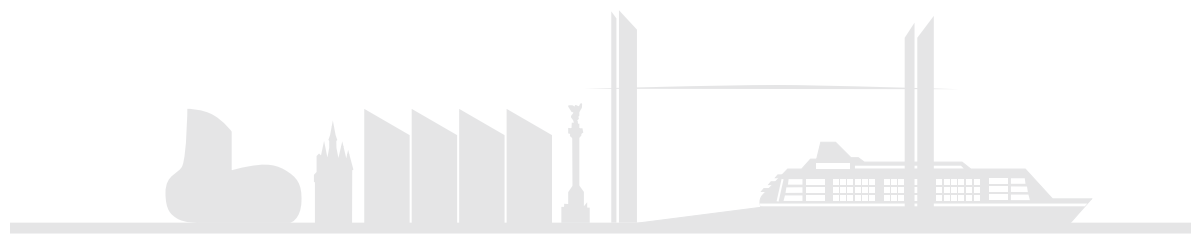
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DEPUIS 2013

DEMANDE PLACÉE

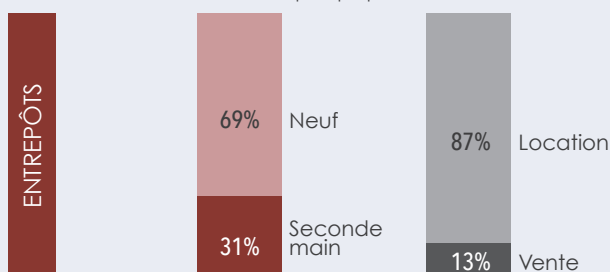
■ L'année 2017 est exceptionnelle : Sur les plus de 380 000 m² de demande placée, 60% concerne des actifs de type entrepôts. La moyenne des transactions en activités s'établit à 1 190 m² quand elle grimpe à 3 220 m² pour les entrepôts.

■ Un volume de 382 000 m², c'est une augmentation de 60% par rapport à 2016 qui était déjà une belle année. Fait marquant, les produits de Classe A, qui ne représentaient qu'une part marginale ces dernières années, pèsent pour 1/3 dans le volume des transactions.

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 les transactions se sont réalisées à parts égales entre la vente et la location.

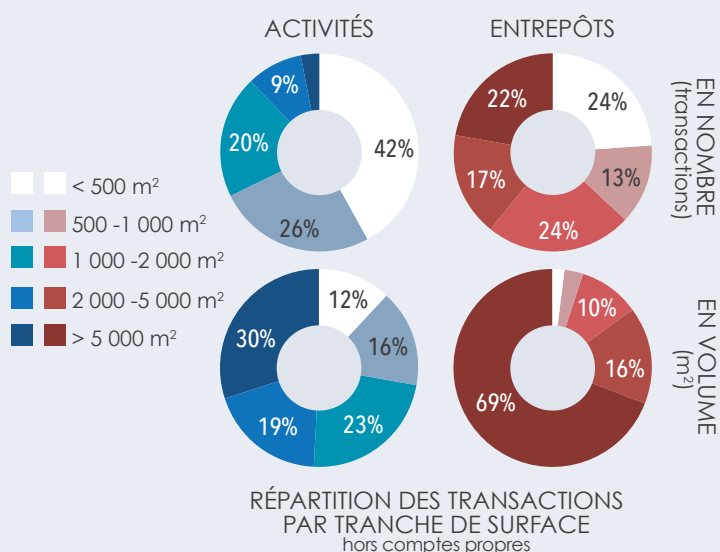
Elles se localisent principalement dans les secteurs périurbains, dont Bordeaux métropole.

A 90% , il s'agit de locaux de seconde main.

Il existe de nombreux projets mais les exigences du PLU et la structure même de la demande, qui repose sur un marché de niche, contraignent les développements.

■ Pour les entrepôts le marché est orienté plutôt à la location. Les transactions se sont opérées aux 2/3 sur des produits de seconde main.

39



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR TRANCHE DE SURFACE

■ C'est sur le segment «entrepôts» que le nombre de transactions de plus de 5 000 m² a été important en 2017. Toutefois, ce marché reste porté par les demandes des TPE et PME.

STATISTIQUES 2017

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

■ 50% des transactions se réalisent en dehors du périmètre de Bordeaux métropole.

Pour les locaux d'activités, les secteurs Ouest, Sud/Sud-Ouest et Rive Droite ont été les plus actifs tandis que pour l'entrepôt c'est clairement le secteur Sud/Sud-ouest, boosté par un compte propre important, qui tire son épingle du jeu.

La zone
SUD / SUD-OUEST
enregistre

45%

du volume de
transactions

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

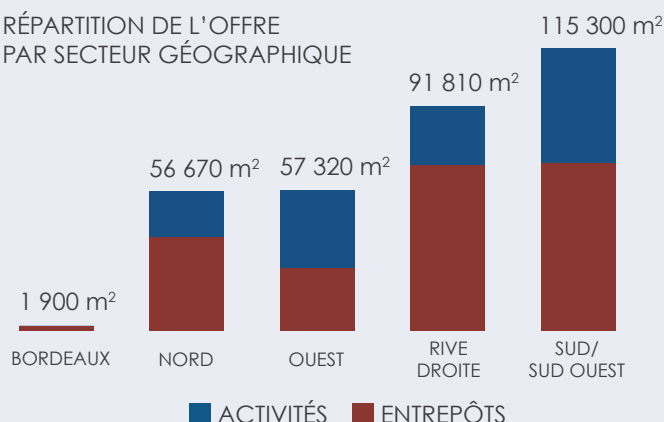
■ Des transactions significatives sur plusieurs typologies d'actifs dans les domaines de la sous-traitance aéronautiques, l'agro-alimentaire, les data-center, le négoce et la distribution.



Le marché des locaux d'activités et entrepôts



RÉPARTITION DE L'OFFRE
PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

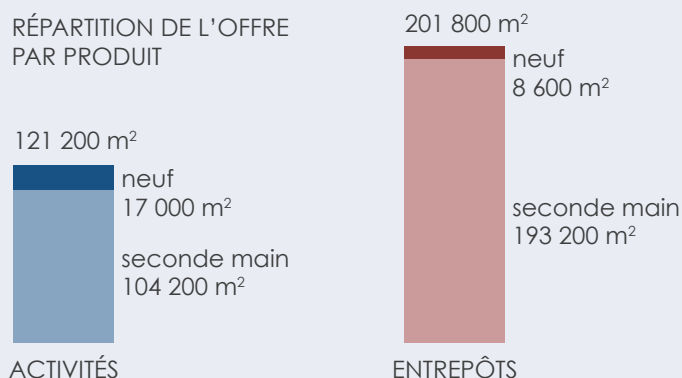


OFFRE DISPONIBLE À UN AN

■ Le volume d'offre à un an est de **325 000 m²**.

■ L'offre à un an se compose majoritairement d'actifs anciens situés au sud et à l'est de l'agglomération.

RÉPARTITION DE L'OFFRE
PAR PRODUIT



VALEURS LOCATIVES (€/HT/HC/M²/AN)

	Seconde main	Neuf
AUTRES ENTREPÔTS	40 - 45 €	50 - 65 €
BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ	50 - 65 €	65 - 85 €

VALEURS LOCATIVES

■ Les valeurs présentent des écarts importants.

Certains programmes bénéficient d'éléments spécifiques type espace de stockage extérieur, quote-part bureaux, retail... ce qui joue sur les prix. C'est pourquoi les fourchettes sont plutôt larges.

LES ZONES DYNAMIQUES

ENTRETIEN AVEC

CESTAS
commune
du sud-ouest
bordelais

42



Pierre Ducout

Maire de Cestas depuis 1972
Président de la Communauté
de Communes Jalle-Eau-
Bourde
Conseiller départemental
de la Gironde

■ OIEB : Le marché de l'immobilier logistique affiche depuis plusieurs années un dynamisme qui s'étend au-delà des portes de la Métropole bordelaise. Quelles sont les raisons de ce succès ?

PiD : Ce succès est la conjonction d'un double phénomène de raréfaction du foncier « en ville » et d'anticipation des besoins en infrastructures que nous avons su inscrire très tôt dans les schémas directeurs de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux et les schémas logistiques de la Gironde en réalisant les équipements primaires de Réseau (eau, électricité...) en parallèle. Ces orientations répondent très bien aux préoccupations de nos actuels et futurs utilisateurs.

■ OIEB : Cestas est une commune très attractive pour cette typologie d'actifs. Quelle est votre carte maîtresse pour séduire les grands comptes ?

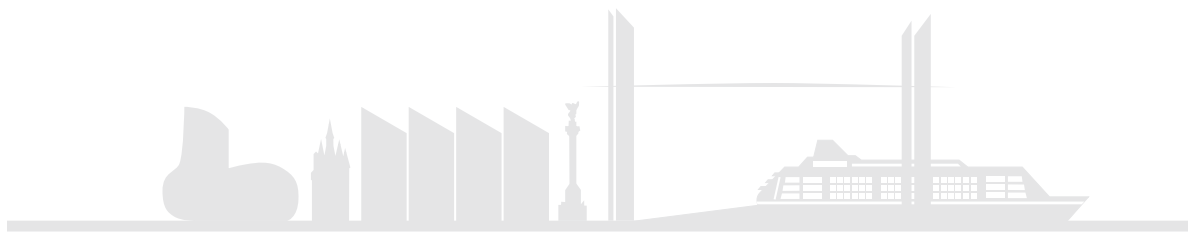
PiD : Nous bénéficions d'une excellente desserte via les grands axes de communication qui favorisent un

effet vitrine essentiel pour l'installation de grands utilisateurs. Les espaces mobilisés pour accueillir ces entreprises couvrent plus de 300 ha. Il s'agit de terrains de qualité dont l'étendue permet de créer des zones tampon avec des espaces dédiés aux services, jugés utiles par les exploitants logistiques que nous accueillons.

■ OIEB : Quelles sont les grandes orientations pressenties pour les prochaines années en termes d'aménagement à Cestas ?

PiD : Cestas a déjà mobilisé une grande partie des fonciers éligibles aux métiers logistiques. Des capacités d'accueil subsistent et seront amenées à permettre l'accueil de nouvelles sociétés qui, espérons-le, sauront tirer parti des nœuds de communication existants et des savoir-faire déjà présents sur nos différentes zones d'activité.

« Nous bénéficions d'une excellente desserte via les grands axes de communication. Les espaces mobilisés pour accueillir les entreprises couvrent plus de 300 ha. »



ENTRETIEN **BEYCHAC ET CAILLEAU** AVEC commune de la **rive droite** de Bordeaux



Philippe Guarigue

Maire de Beychac et Caillean
Président de la Communauté
de Communes du secteur
de Saint-Loubès

■ **OIEB : Le marché de l'immobilier logistique a su trouver un nouveau cadre d'épanouissement sur la Rive Droite et notamment sur votre commune. Quelle est la raison de ce plébiscite ?**

PhG : Beychac et Caillean s'est engagé depuis de nombreuses années sur la recomposition d'un foncier autour d'un axe routier que nous subissions est qui est devenu une source d'opportunité pour de nombreuses entreprises, petites et grandes qui ont su percevoir les conditions favorables dans leurs implantations.

■ **OIEB : L'ancrage viticole et agricole de vos territoires vous a-t-il permis d'accélérer votre développement économique ?**

PiD : Il est certain que la présence d'acteurs reconnus du monde viticole et agricole sur la commune facilite une certaine polarisation des activités recensées sur la commune. Nous accueillons sans distinction les PME comme les

grandes entreprises souhaitant bénéficier des atouts de la commune. Nous restons vigilants quant à l'étalement urbain des zones d'activités existantes. Les dernières implantations sont bien-sûr significatives en termes de volume et d'emplois créés mais nous travaillons au quotidien sur des projets de moindre envergure essentiels à la dynamique globale de notre territoire.

■ **OIEB : Comment envisagez-vous l'évolution de votre tissu économique dans les 10 ou 15 prochaines années ?**

PiD : Il est difficile de se projeter avec précision mais nous espérons que nous continuerons d'accueillir des entreprises soucieuses du cadre que nous leur offrons avec une thématique environnementale qui se sera certainement affirmée. Nous veillons actuellement à ce qu'une complémentarité des activités et services puisse offrir des conditions d'échanges et de stimulations entre nos entreprises présentes sur la commune pour qu'elles le restent ...

« La présence d'acteurs reconnus du monde viticole et agricole sur la commune facilite une certaine polarisation des activités.

Nous accueillons sans distinction les PME comme les grandes entreprises souhaitant bénéficier des atouts de la commune. »

LES PROGRAMMES NEUFS



ACTI-PARC MAGUDAS

3 500 m² (surface totale du projet)

Vente

Disponibilité 12 mois après accord

LE HAILLAN



PARC DE MONFAUCON

4 243 m² (surface totale du projet)

Vente

Disponibilité immédiate

MARTIGNAS/JALLES



PARC ACTIVITÉ ARGONNE

6 680 m² (surface totale du projet)

Vente

Disponibilité 1er janvier 2019

MÉRIGNAC



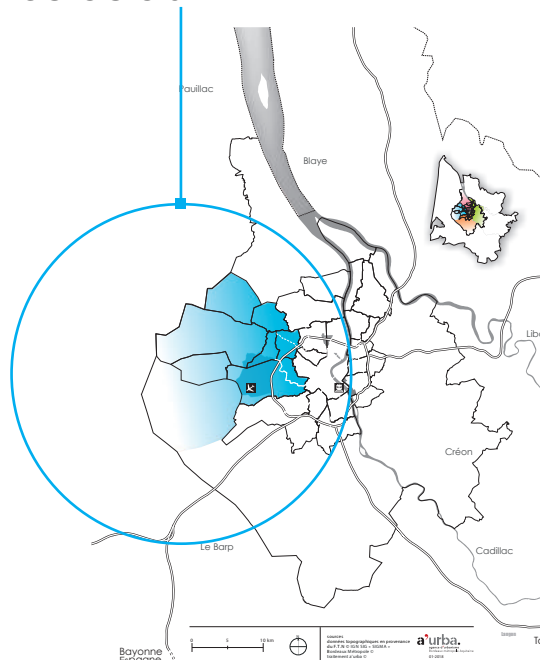
MULTI 300

2 600 m² (surface totale du projet)

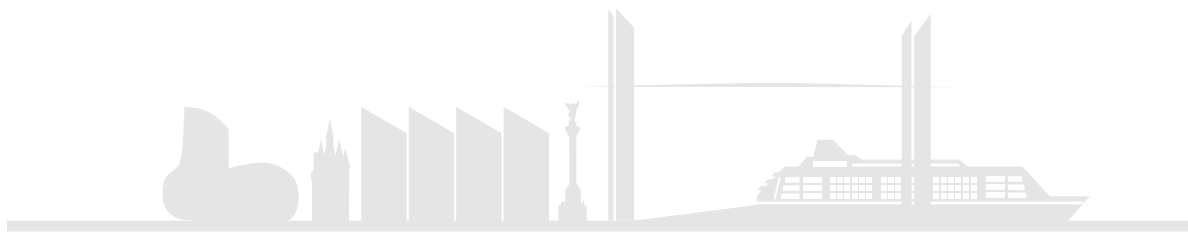
Vente

Disponibilité mi 2018

DE L'OUEST bordelais



Le marché des locaux d'activités et entrepôts



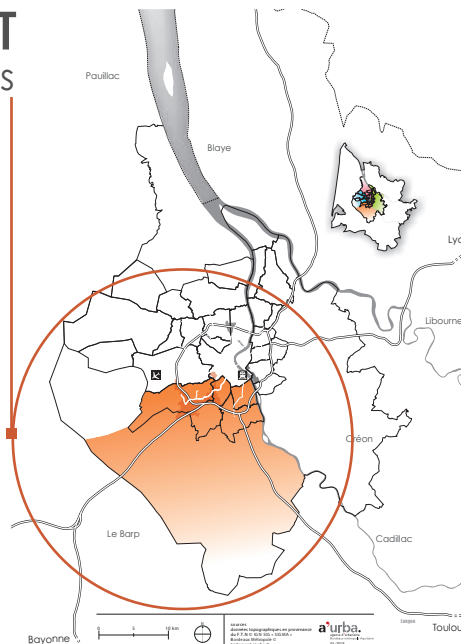
DU SUD/SUD OUEST bordelais



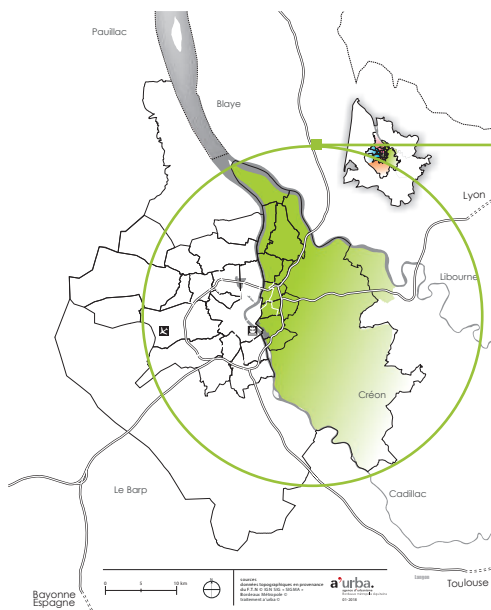
PESSAC

COEUR BERSOL

6 680 m² (surface totale du projet)
Location
Disponibilité 1er semestre 2019



45



DE LA RIVE DROITE de Bordeaux

FLOIRAC



ESPACE GARONNE

9500 m² (surface totale du projet)
Location (locaux d'activités et bureaux)
Disponibilité Avril 2018

LES MEMBRES DE L'OIEB

■ COMMERCIALISATEURS

ADVENIS RES BORDEAUX

Antoine GRAND - Tél. 05 56 57 99 53
antoine.grand@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

Catherine SOMBRUN - Tél. 05 56 00 56 61
csombrun@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@ournymeyer.fr
www.tournymeyer.fr

■ 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

Christophe GUILLON - Tél. 05 56 46 19 19
c.guillon@aquitainepromotion.fr

ATLANTIQUE GASCOGNE CONSTRUCTIONS (AGC)

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

BELIN PROMOTION

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

BOUYGUES IMMOBILIER

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

CLAIRSIENNE

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

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 (GROUPE DPG)

Guillaume SOLIGNAC - Tél. 05 56 36 37 38
guillaume.solignac@groupe-dpg.fr
www.groupe-dpg.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.groupe-demonchy.fr

FONCIÈRE DES RÉGIONS

Elsa PISARONI - Tél. 01 58 97 51 09
elsa.pisaroni@fdr.fr
www.fonciere-des-regions.fr

FRANCE LITTORAL DÉVELOPPEMENT

Elisabeth MAREL - Tél. 05 56 47 86 16
e.marel@fldmignac.fr
www.france-littoral-developpement.com

GA PROMOTION

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

GROUPE CARLE

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

GROUPE VIGIER ENTREPRISES

Pascal GIRARDIE - Tél. 05 53 27 40 40
p.girardie@vigier-construction.com
www.vigier-construction.com

GSE REGIONS

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

ICADE PROMOTION

Marie-Laure COURBIN - Tél. 05 57 89 69 74
marie-laure.courbin@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

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

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

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 SEMADIRAS – Tél. 05 57 14 01 74
stephane.semadiras@bordeaux-euratlantique.fr
www.bordeaux-euratlantique.fr

BORDEAUX MÉTROPOLÉ

Virginie CALMELS – Tél. 05 56 99 86 56
eripertcholle@bordeaux-metropole.fr
www.bordeaux-metropole.fr

CAISSE DES DÉPÔTS

Thierry AVESQUE – Tél. 05 56 00 01 89
thierry.avesque@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

Sophie GENTES – Tél. 06 83 38 93 59
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

Pascale 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

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

Arnaud SYOËN – Tél. 05 56 90 52 44
arnaud.syoen@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

OREXIM

Adalbert de FRANCQUEVILLE
Tél. 05 56 58 74 65
a.defrancqueville@orexim.fr

PERIAL PROPERTY MANAGEMENT

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

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. 06 32 30 70 25
fvachey@c4success.fr www.c4success.fr

EP PARTNER

Emmanuel POIVEY – Tél. 06 58 88 51 20
ep-partner@orange.fr

GEXPERTISE

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

GROUPE SNEF SA

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

POSTE IMMO

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

■ PERSONNES QUALIFIÉES

CLAUDE CHARLES

charlesclaudes.33@gmail.com

ANDRÉ DELPONT

andre.delpont@gmail.com



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