



ANNÉE IMMOBILIÈRE 2009

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

oib bordeaux
métropole

Observatoire de l'immobilier

SOMMAIRE

Mot du président A word from the president	3
Les grands projets pour l'agglomération bordelaise The big projects of the Bordeaux agglomeration	4
Le marché de bureaux The market of the Offices in 2009	7
Le marché locaux d'activités et entrepôts The Market of Industrial premises and Warehouses in 2009	11
Les programmes neufs - Bureaux The new programs - Offices	14
Les programmes neufs - Locaux d'activités The new programs - Industrial premises and Warehouses	21
Définitions Definitions	22
Les membres de l'Observatoire de l'Immobilier Bordeaux Métropole The members of the Property Observatory of the Bordeaux Metropolis	24

MOT DU PRÉSIDENT

En 2009, avec 83 500 m² de transactions réalisées en bureaux et 116 200 m² en locaux d'activités et entrepôts, le marché de l'agglomération bordelaise a confirmé sa solidité dans un contexte économique national que l'on sait moins favorable aux investissements immobiliers.

L'offre est maîtrisée grâce à l'anticipation par la profession de ce retournement de tendances, ce qui permet de limiter les effets de déséquilibre. Ainsi, les résultats de cette année 2009 prouvent l'attractivité économique de la métropole Bordelaise qui poursuit sa mutation et offrira dans la prochaine décennie de nouveaux territoires de développement.

Cette dynamique engage l'OIB à poursuivre ses actions et élargir le champ de ses investigations pour participer au développement d'un territoire qui prépare d'ores et déjà son avenir.

Nous vous invitons donc à participer aux réflexions en rejoignant 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.

A WORD FROM THE PRESIDENT

In 2009, with 83 500 m² of transactions realized in office space and 116 200m² in professional premises, the market for the Bordeaux agglomeration confirms its strength within the current national economic context which we know to be less favourable towards property investment.

The offer has been mastered thanks to the anticipation by the profession of this change of trends, which allows a limit in the effects of any instability. Thus, the result of this year 2009 confirms the economic attraction of the Bordeaux metropolis which continues its transformation and will offer in the next decade new territories of development.

This energy commits the OIB to continue its actions and enlarge its field of research to participate in the development of a territory which is already preparing its future.

We therefore invite you to participate in these discussions by joining the network of professionals and public organizations, who participate in the coordination of this observatory and use it as a real tool of knowledge of the property market and

Valéry Carron,
Président



Les chiffres clés 2009 Key Figures in 2009

Bureaux

■ Nombre de transactions	186
■ Demande placée en m ²	83 500 m ²
■ Offre immédiate	130 340 m ²
■ Taux de vacance	6,1%

Locaux d'activités et entrepôts

■ Nombre de transactions	80
■ Demande placée en m ²	116 200 m ²
■ Offre à moins d'un an	271 530 m ²

Offices

■ Number of Transactions	186
■ Demand placed in m ²	83,500 m ²
■ Available on offer	130,340 m ²
■ Percentage of vacancy	6.1%

Professional premises and warehouses

■ Number of Transactions	80
■ Demand placed in m ²	116,200 m ²
■ On offer for under a year	271,530 m ²

Bordeaux

La ville de Bordeaux confirme son attractivité en 2009, 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 et les 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

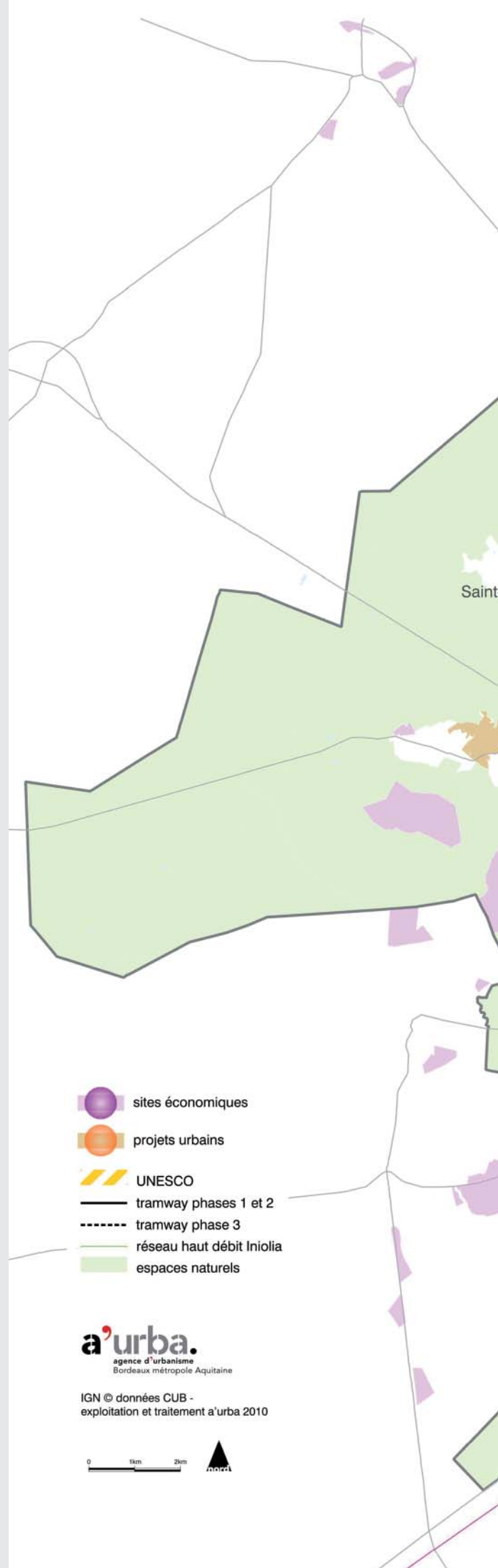
Secteur en développement, il a connu ces dernières années l'un des plus forts taux de progression de l'emploi. Carrefour autoroutier et site d'implantation du pôle universitaire, son développement s'oriente vers les hautes technologies et la logistique.

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

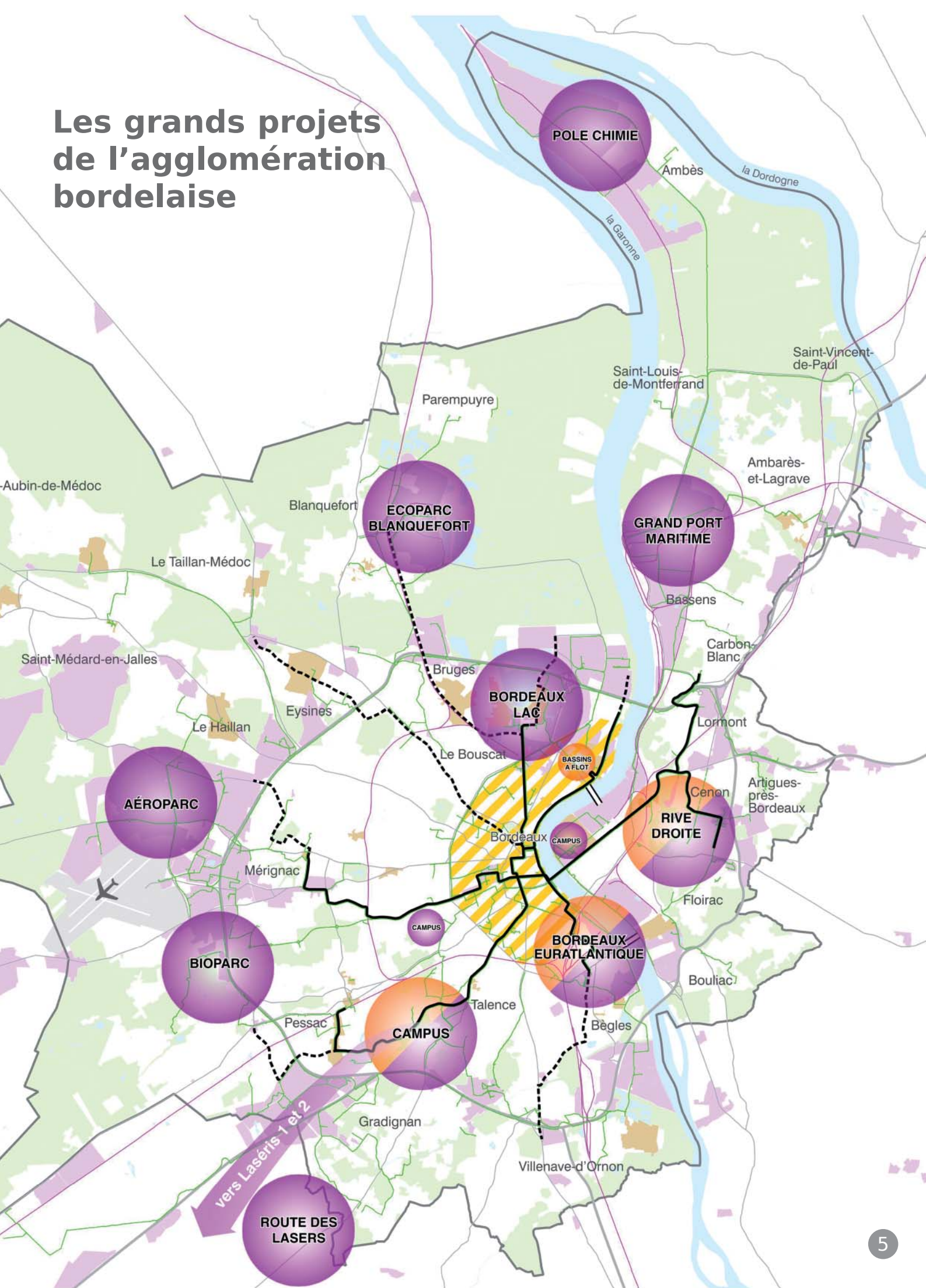
Rive droite

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.

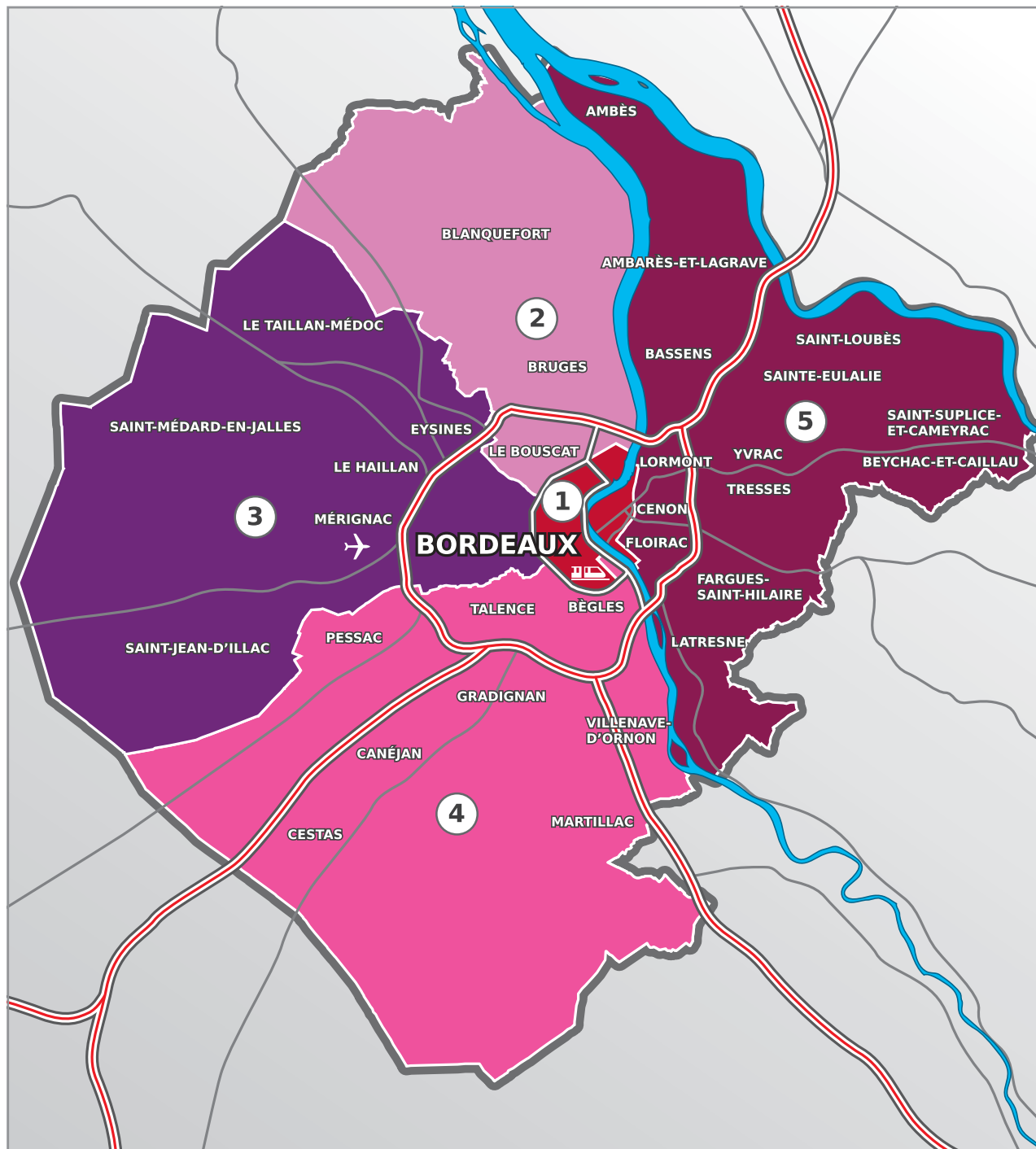


Les grands projets de l'agglomération bordelaise



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 DE BUREAUX

THE MARKET OF THE OFFICES IN 2009

Avec 83 500 m² de demandes placées de bureaux au cours de l'année 2009, le marché de l'agglomération bordelaise confirme sa solidité dans le contexte économique mondial que l'on connaît. Le niveau global de transactions en bureaux en 2009 se situe dans la moyenne annuelle constatée de ces 10 dernières années.

L'attrait de l'offre neuve a été important représentant 47% du volume des transactions notamment dans les secteurs de Bordeaux et de l'Ouest de l'agglomération. La moyenne des transactions s'établit à 447 m² et la médiane à 167 m².

Le stock de l'offre représente 130 340 m² en augmentation de 12%. L'accroissement porte sur l'offre de seconde main qui bondit de 18 200 m² alors que l'offre neuve diminue de 4 400 m².

Les valeurs locatives auront connu une évolution positive en centre-ville du fait de la rareté de l'offre neuve et des rénovations engagées en seconde main.

En périphérie, les valeurs en neuf baissent légèrement par la faiblesse des transactions sur des secteurs où les prix sont élevés, comme la Rive Droite, et par une offre disponible à l'Ouest importante.

Cette année 2009 prouve l'attractivité économique de la métropole Bordelaise qui poursuit sa mutation et offrira dans la prochaine décennie de nouveaux territoires de développement.

83,500 m² of office space transactions

With 83,500 m² of office space demand during the course of 2009, the market for the Bordeaux agglomeration confirms its strength within the current world economic context that we know. The world level of office transactions in 2009 is placed within the annual average recorded of these last 10 years.

The attraction of offers in new premises was important, representing 47% of the total volume of transactions, particularly in the areas of Bordeaux and the West of the agglomeration. The average of transactions is positioned at 447 m² and the median at 167 m².

The stock on offer represents 130,340 m², an increase of 12%. The growth bears on the second hand space on offer which leaped by 18,200 m² yet the offer of new space reduces by 4,400 m².

Rental value experienced a positive development in the city center due to the rarity of new offers and renovations retained on second hand property.

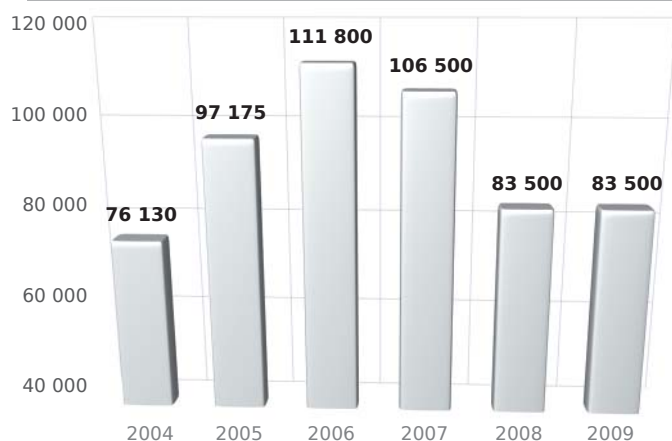
In the outskirts, the value on new property decreases slightly by the weakness of transactions in areas where prices are high, such as the Rive Droite (Right Bank), and by the important offer available in the West.

2009 as a year confirmed the economic attractiveness of the Bordeaux metropolis, which continues its mutation and will offer in the next decade new territories of development.

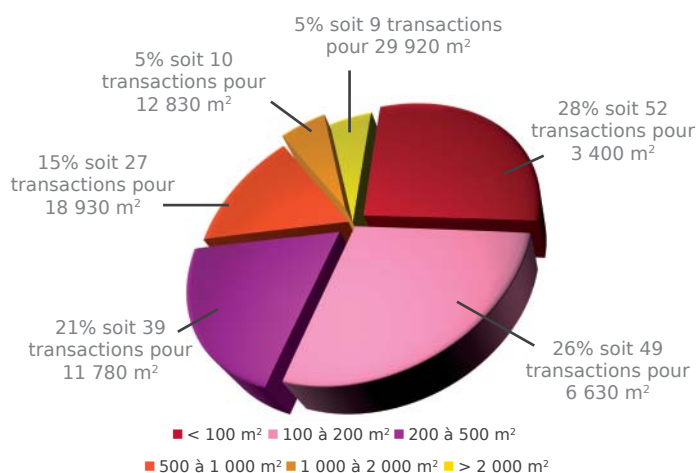
The members of the OIE, professionals of commercial real estate, are at your disposal to accompany you in your projects.

Les transactions : un volume de **83 500 m²** en 2009

Évolution des transactions depuis 2004



Répartition des transactions par tranche de surface 186 transactions en 2009

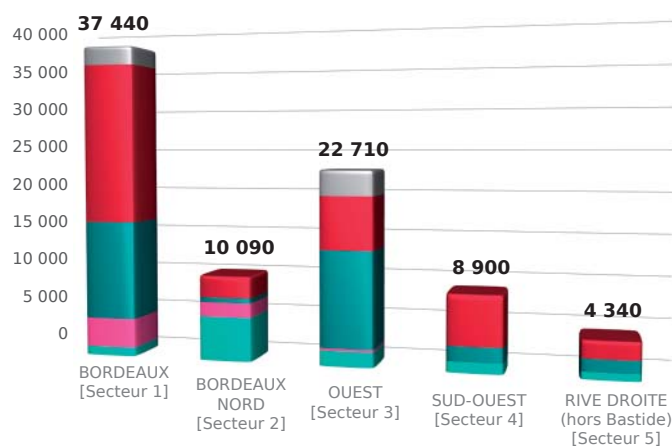


Répartition des transactions par type de produits (hors comptes propres)

Seconde main : 53%
Neuf : 47%

Surface vendue : 20%
Surface louée : 80%

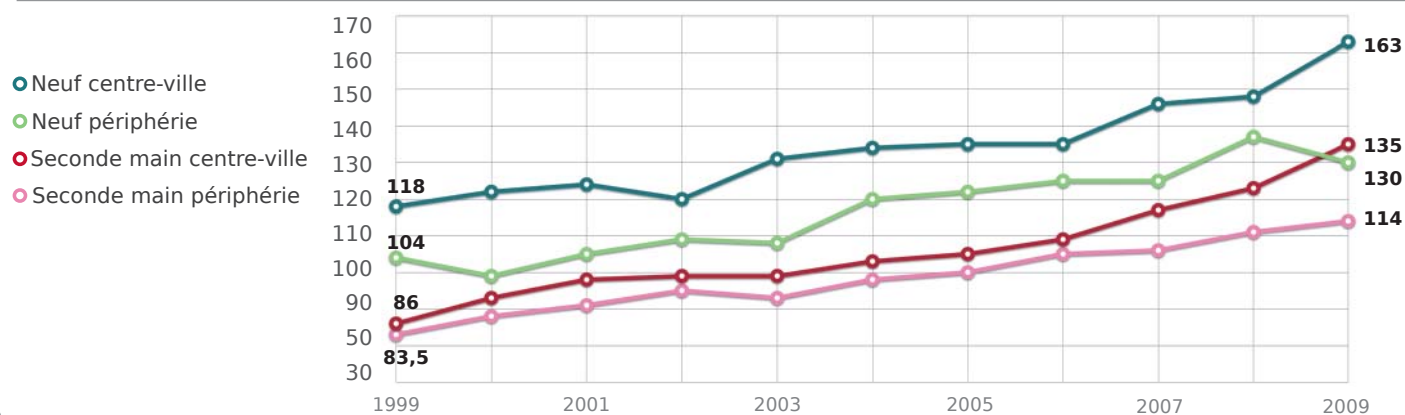
Répartition des transactions par secteurs



- M² vendus en neuf
- M² vendus en seconde main
- M² loués neufs
- M² loués en seconde main
- Comptes propres

Le rapport transactions centre-ville/périphérie est de 49/51

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



Moyenne des valeurs locatives sur les produits neufs par secteurs géographiques :

Bordeaux Centre : 163	Sud-Ouest : 134
Bordeaux Nord : 140	Rive Droite : 142
Ouest : 127	

Moyenne des valeurs locatives sur les produits seconde main par secteurs géographiques :

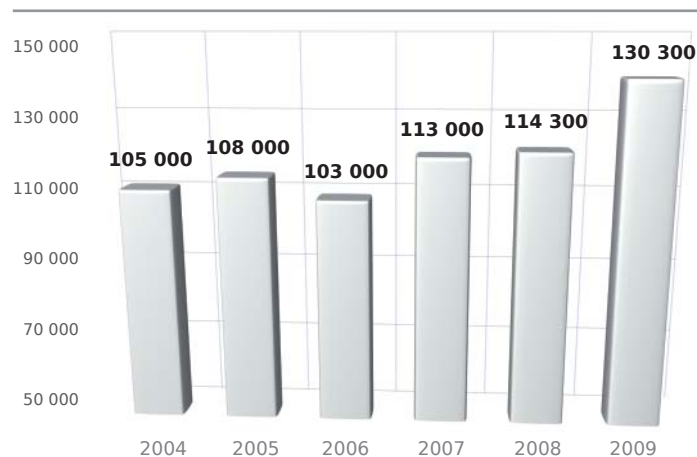
Bordeaux Centre : 135	Sud-Ouest : 102
Bordeaux Nord : 99	Rive Droite : 113
Ouest : 118	

Les transactions significatives de l'année 2009

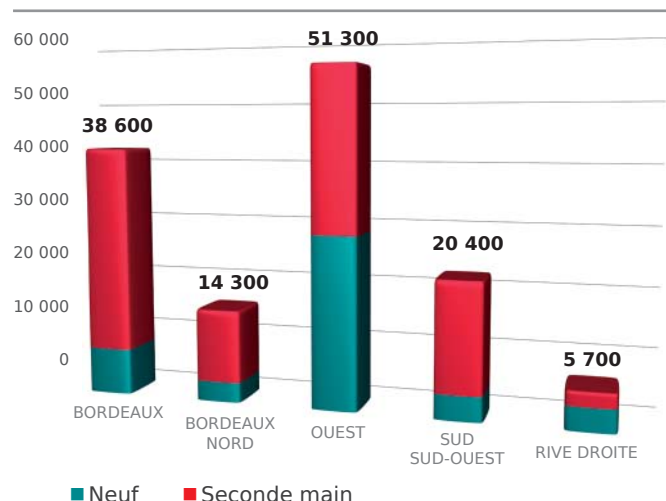
Pôle emploi – 5 185 m ² - Îlot B Bastide	Filhet- Allard – 3 000 m ² - Mérignac
Le Régime Social des Indépendants – 4 745 m ² Les Portes du Lac à Bruges	Epitech – 2 489 m ² - Rue du Jardin Public à Bordeaux
La Communauté Urbaine de Bordeaux – 3 906 m ² - La Porte de Bordeaux	DIRA – 2 325 m ² - Allées des Pins à Bordeaux
Bordeaux Management School – 3 575 m ² Rue de Thalès à Mérignac	RFF – 2 150 m ² - Quai des Chartrons à Bordeaux
	Sita – 2 547 m ² - Pelus Plaza à Mérignac

L'offre : un stock de 130 300 m²

Évolution du stock depuis 2004



Répartition de l'offre par secteurs géographiques



Résumé des tendances observées en 2009

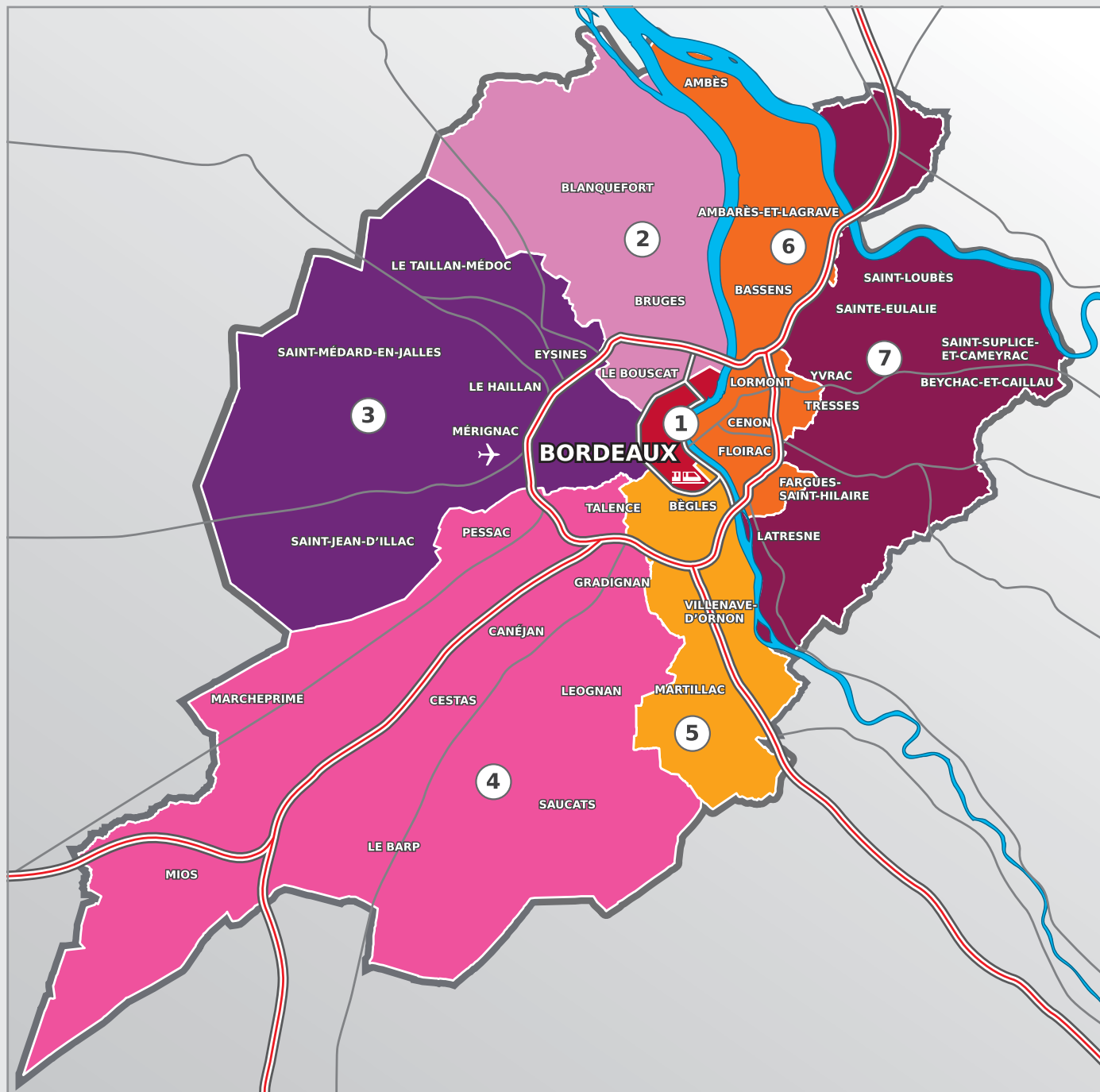
- Stabilité du volume de transactions comparée à 2008
- Les transactions neuves représentent 47% de la demande placée (contre 28% en 2008)
- Un marché qui reste dynamique
- Un marché locatif prépondérant : le rapport location/vente est de 80/20
- Un marché de petites et moyennes surfaces
 - Moyenne 2009 : 448 m² contre 395 en 2008
 - Médiane 2009 : 167 m² contre 192 en 2008
- La ville de Bordeaux a été particulièrement attractive en 2009
- Des valeurs locatives qui progressent notamment sur les produits neufs centre-ville (163 €).

Summary of trends observed in 2009

- Stability in the volume of transactions compared to 2008.
- The transaction of new premises represents 47% of the demand completed (against 28% in 2008).
- A market which remains dynamic.
- An overriding rental market : the relation rental/sales is at 80/20.
- A market of small and medium sized areas
 - Average 2009 : 448 m² against 395 m² in 2008
 - Median 2009 : 167 m² against 192 in 2008
- The city of Bordeaux was particularly attractive in 2009
- A progression of rental values particularly in new spaces in the city center (163 €).

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
[Pessac, Talence]

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

LE MARCHÉ LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

THE MARKET OF INDUSTRIAL PREMISES AND WAREHOUSES IN 2009

Avec 116 200 m² de transactions en locaux d'activités et entrepôts, si le retrait semble significatif sur ce marché, la baisse a porté sur les entrepôts de Classe A passant de 68 600 m² en 2008 à 12 540 m² en 2009. Cette situation se retrouve dans beaucoup d'agglomérations françaises du fait du ralentissement de la production pour s'adapter à la demande. Néanmoins, la métropole bordelaise marque bien sa vocation d'entreposage et distribution du Sud-Ouest puisque 70 690 m² d'autres entrepôts ont trouvé preneurs. Les autres classes d'actifs comme les bâtiments d'activités, les locaux PME-PMI restent à un niveau similaire à 2008 qui avait connu un retrait.

La location représente 85% des transactions malgré une forte demande d'acquisition en petite et moyenne surface. Les transactions neuves représentent 32% du volume s'expliquant par la construction pour adapter les bâtiments au processus de l'entreprise.

La Rive Droite en 2009 aura été particulièrement active réalisant les deux plus grandes transactions de l'année. Les bâtiments d'activités restent localisés sur Bordeaux Nord et l'ouest de l'agglomération.

Le stock d'offres est en augmentation par rapport à 2008 et s'établit à 271 530 m². Les autres entrepôts représentent plus de 50% du volume mais la qualité des immeubles et la mise aux normes sont nécessaires pour répondre à la demande.

L'offre neuve dans les différents types de bâtiments reste adaptée à la demande exceptée pour les autres entrepôts. Trois grands secteurs se partagent plus de 200 000 m² d'offres disponibles que sont Bordeaux Nord, l'Ouest et le Sud-Ouest, secteurs historiquement dédiés à l'activité industrielle et à l'entreposage.

Les valeurs restent stables ou en légère hausse mais les écarts entre les valeurs hautes et basses se creusent tenant compte de l'emplacement et de la qualité des immeubles.

With 116,200 m² of transactions in professional premises and warehouses, if the recession seems significant, the drop was recorded in Class A warehouses, going from 68,600 m² in 2008 to 12,540 m² in 2009. This situation can be observed in many French agglomerations due to the slow-down of output which is adapted to demand. Nevertheless, the Bordeaux metropolis made a mark on its vocation for storage and distribution in the South West as 70,690 m² of other warehouses found takers. The remaining market of activity such as professional buildings, small business units maintained a similar level as in 2008 which recorded a slight regression.

Leases represent 85% of transactions in spite of an important demand for the acquisition of small and medium sized spaces. Transaction in new space represents 32% of the volume, demonstrated by renovations to adapt buildings for the business process.

The Rive Droite (right bank) was particularly active, recording the two largest transactions of the year. The business units remain situated in Bordeaux Nord (north) and to the West of the agglomeration.

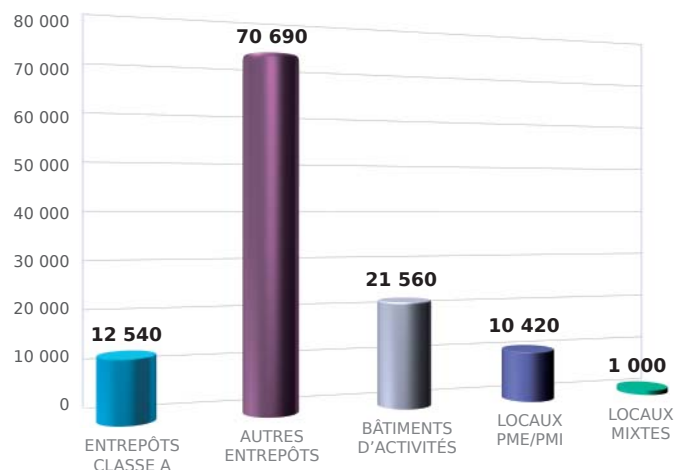
The stock on offer is on the increase compared to 2008 and is registered at 271,530 m². The remaining warehouses represent more than 50% of the volume, but the quality of buildings and the upgrading are necessary to comply with demand.

The offer of new space in varying types of buildings remains suitable to demand, except for other warehouses. Three main sectors share over 200,000 m² on offer available which are Bordeaux Nord, the West and the South West. These sectors historically dedicated for industrial and storage purposes.

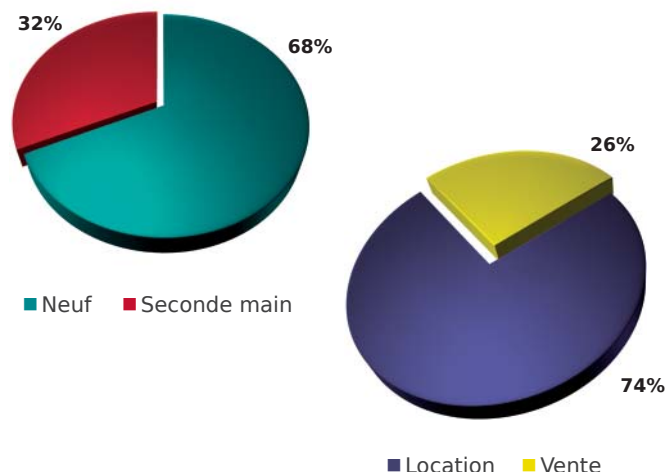
Values remain stable or on the slight increase, but the gaps between the high and lower levels are sagging taking into account the location and the

Les transactions : un volume de 116 200 m² en 2009

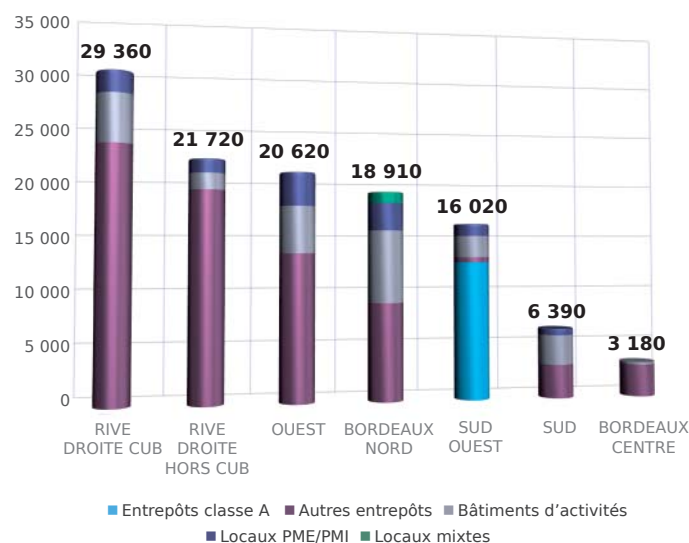
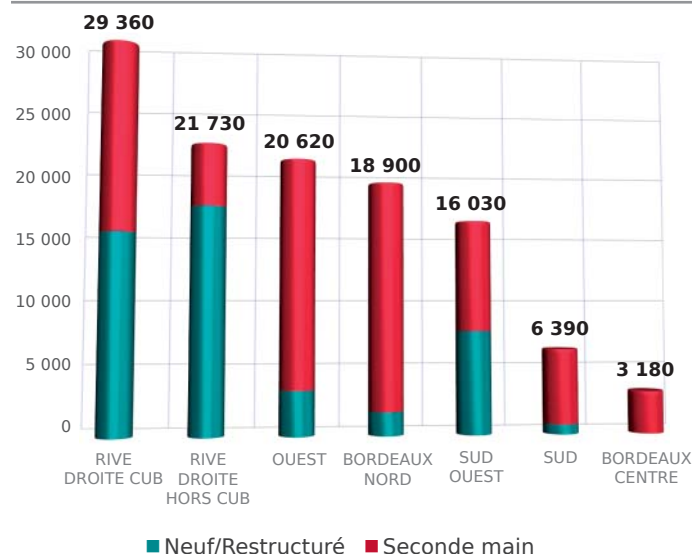
La répartition des transactions par type de produits



La répartition des transactions neuf/seconde main & location/vente (hors comptes propres)



Détails des transactions par secteurs



Moyenne des transactions par type de produits :

Entrepôts Classe A : 6 270 m²
Autres entrepôts : 2 440 m²

Bâtiments d'activités : 770 m²
Locaux PME/PMI : 521 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) : 45/77

Autres Entrepôts (seconde main) : 28/69

Bâtiments d'activités (neuf/restructuré) : 50/71

Bâtiments d'activités (seconde main) : 42/52

Locaux PME/PMI (neuf/restructuré) : 66/78

Locaux PME/PMI (seconde main) : 35/60

Les transactions significatives de l'année 2009

Maison Bouey – 13 800 m² d'entrepôts - Ambarès-et-Lagrave

Dujardin – 6 557 m² – ZA Pot au Pin à Cestas

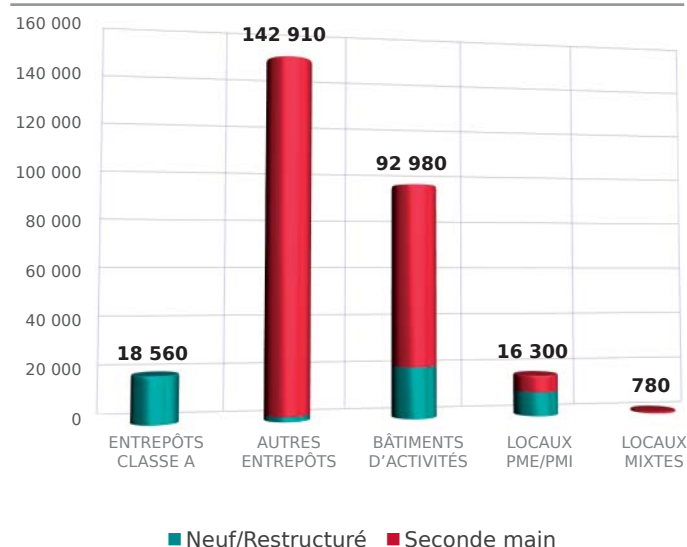
Pomona – 13 000 m² d'entrepôts – Route de Bergerac à Tresses

Scaso – 5 987 m² – Route de Saucats à Cestas

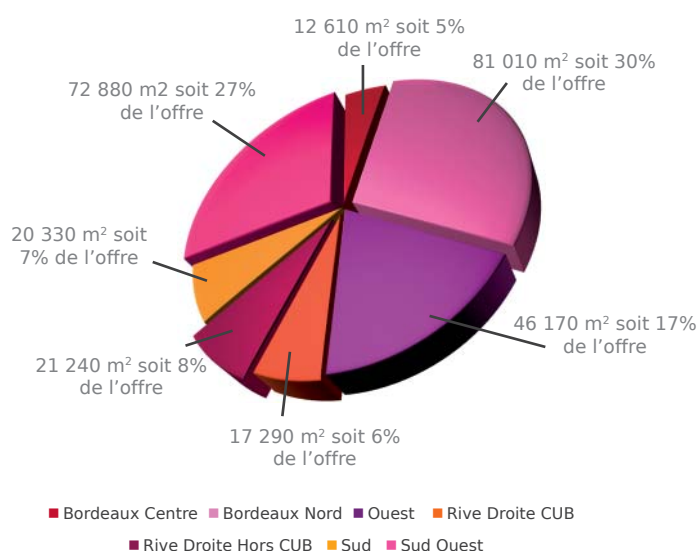
Sucre d'Aquitaine – 9 000 m² d'entrepôts - Martignas-sur-Jalles

L'offre : un stock de 271 530 m²

La répartition de l'offre par produits



La répartition de l'offre par secteurs géographiques



Résumé des tendances observées en 2009

- Une baisse des transactions en volume peu en nombre puisqu'en 2008 on recensait 88 transactions contre 80 en 2009.
- Une dynamique de marché qui confirme la vocation d'entrepotage de l'agglomération.
- Des transactions majoritaires en entrepôts
- Un secteur rive droite particulièrement attractif essentiellement porté par une offre disponible neuve (63% des transactions des secteurs rive droite se sont réalisées sur des produits classés neufs/restructurés)
- Une baisse des transactions sur les secteurs Bordeaux Nord et Sud/Sud-Ouest qui avaient été portés les années précédentes par des opérations ponctuelles.
- Une demande placée à 60% sur des produits seconde main qui représentent l'essentiel du marché locatif
- Des valeurs locatives en légère hausse comparées à 2008 sur l'ensemble des produits notamment sur les produits neufs. On enregistre toutefois une baisse sensible sur les valeurs basses et les produits entrepôts Classe A.
- Une offre en légère baisse comparativement à 2008 (-3%)

Summary of trends observed in 2009

- A decrease of transactions in volume but slight in number as in 2008 there were 88 transactions compared to 80 in 2009.
- A dynamic market which confirms the agglomeration's vocation for storage.
- A majority of transactions in warehouses.
- A Right Bank sector particularly attractive principally registered by an offer of new space (63% of transactions in the right bank represented by property classified as new/renovated).
- A decrease of transactions in the areas of Bordeaux Nord and South/SouthWest which had registered the previous years', one-off operations.
- A demand representing 60% of second hand premises which is the main part of the rental market.
- Rental values on the slight increase compared to 2008 on the whole range of premises, notably on new space. We registered an appreciable decrease of the lower trends and warehouse premises under Class A.
- A slight decrease in offer compared to 2008 (-3%)

LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

THE NEW PROGRAMS - OFFICES



ARCHITECTE : CHAIX ET MOREL

BORDEAUX GARE

Prelude

Bâtiment Basse Consommation certifié HQE - Premier Immeuble de bureaux situé au sein d'Euratlantique. **Surface totale : 8 600 m² en R+7.**

Location



ARCHITECTE : JP VIGUIER

BORDEAUX BASTIDE

Îlot B

Dernier immeuble de la ZAC Coeur de Bastide. Surface totale 11 000 m² en R+4 - Allée Serr - Bâtiment THPE. **Surface disponible 4 000 m².**

Location

Disponibilité : Juillet 2011



ARCHITECTE : C.C.G. ARCHITECTURE

BORDEAUX BASSINS À FLOTS

Nautilus

Ensemble de 3 immeubles de bureaux au pied du futur pont Bacalan/Bastide. Face à la Garonne.

Surface totale : 6 000 m² en R+4.

Location



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 : 2^e trimestre 2011





ARCHITECTE : A. TRIAUD

BORDEAUX RAVEZIES

Le Trirème

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 2011



ARCHITECTE : CARDETE ET HUET

BORDEAUX RAVEZIES

Bordeaux Plaza

Ce programme totalise 11 000 m² de bureaux et commerces en façade de la place Ravezies. Idéalement desservi par le tramway (ligne C) qui relie l'hypercentre en 5 min. **Surface disponible 1 083 m².**

Location

Disponibilité : Immédiate



ARCHITECTE : FLINT

BORDEAUX RAVEZIES

Lumine & Sens

Premier Bâtiment Basse Consommation à Bordeaux de 3 000 m². Immeuble situé Allée de Boutaut face au Parc Relais et à la station tramway de Ravezies. **Surface disponible : 2 000 m².**

Location

Disponibilité : Octobre 2010



ARCHITECTE : A. TRIAUD

BORDEAUX RAVEZIES

Les Portes du Lac

Bâtiment très rationnel proposé en vente à la découpe. Immeuble situé Allée de Boutaut - Face au Parc Relais et de la station tramway de Ravezies. **Surface totale de 2 000 m² en R+3.**

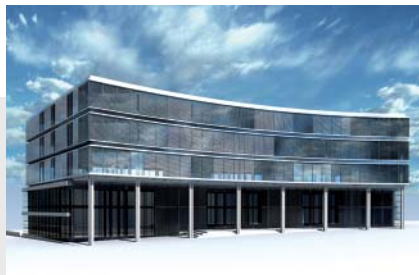
Vente

Disponibilité : Décembre 2010



LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

THE NEW PROGRAMS - OFFICES



ARCHITECTE : JEAN-PIERRE BUFFI

BORDEAUX RAVEZIES

Bureaux Ilot 16a - Place Ravezies

Immeuble de 4 300 m² en R+3 situé sur la Place Ravezies. Station tramway immédiate. **Surface disponible : 2 300 m².**

Location
Disponibilité : Mi 2011



ARCHITECTE : BALLOT ET FRANK

BORDEAUX RAVEZIES

Notasies

Bâtiment Basse Consommation - Immeuble situé Allée de Boutaut - Face au Parc Relais et à la station tramway de Ravezies.

Surface totale : 2 800 m² en R+4.

Location/Vente
Disponibilité : Juin 2010

SCI Notasies



ARCHITECTE : CHRISTIAN DEVILLIERS ET ASSOCIÉS

BORDEAUX LAC

Ginko

Situé au cœur de l'Éco-quartier du Lac de Bordeaux, ce premier immeuble de **5 741 m²** en R+6 répondra aux critères BBC. L'ensemble des services seront à proximité : tramway, commerces, écoles, crèches, logement, équipements culturels et sportifs.

Location/Vente
Disponibilité : Juin 2012



ARCHITECTE : A. TRIAUD

BORDEAUX LAC BRUGES

Les Bureaux du Tasta Îlot C2-1

Immeuble de prestige habillé d'une façade double peau ventilée - Bâtiment de très haute performance énergétique. Surface Totale : 3100 m² en R+4. ERP de 5^e Catégorie.

Location/Vente
Disponibilité : 2^e semestre 2011





ARCHITECTE : A. TRIAUD

BORDEAUX LAC BRUGES

Les Bureaux du Tasta Îlot C3-2

6^e immeuble du Parc Tertiaire «Les Bureaux du Tasta» de 4 840 m² en R+4. Situé face au Lac de Bordeaux. ERP de 5^e Catégorie.

Surface disponible : 1 200 m²

Location

Disponibilité : Immédiate



ARCHITECTE : A. TRIAUD

BORDEAUX LAC BRUGES

Les Bureaux du Tasta Îlot C4

Le C4-3 est un immeuble neuf de 2 175 m² divisibles à partir de 300 m². Prestations de qualité avec vue sur le Lac. Parkings semi-enterrés et aériens.

Surface disponible 1 195 m²

Location



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



ARCHITECTE : CARDETE ET HUET

QUEST MÉRIGNAC

Pelus Plaza

Programme THPE de 10 838 m² de bureaux grand standing avec présence quotidienne d'un agent de maintenance. Bâtiments en R+2 raccordés au réseau Très Haut Débit.

Surface disponible : un immeuble de 5 419 m² et 3 367 m².

Location

Disponibilité : Immédiate



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



ARCHITECTE : JJ DEVILLIERS ARCHITECTE

QUEST MÉRIGNAC

Greenwich

Programme de THPE développant 9 534 m² de bureaux répartis en 2 immeubles R+3 avec raccordement au réseau Très Haut Débit + Présence quotidienne d'un agent de maintenance sur le site. **Surface disponible : 4 425 m².**

Location



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

THE NEW PROGRAMS - OFFICES



ARCHITECTE : HUBERT SALADIN

QUEST MÉRIGNAC

Mérignac Côté Ouest

Programme développant **5 994 m²** de bureaux répartis sur 3 immeubles en R+3. 252 places de stationnement. Divisibilité locative à partir de 300 m². ERP 5^e Catégorie.

Location

Disponibilité : Immédiate



QUEST MÉRIGNAC

L'Hermitage

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

Location/Vente

Disponibilité : 9 mois après accord



QUEST MÉRIGNAC

Parc de la Devèze

Immeuble neuf de bureaux en R+2 de 2 400m² divisibles à partir de 150 m². Terrasse au dernier étage. Parkings en sous-sol clos et parkings extérieurs.

Location

Disponibilité : Immédiate



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 : 8 mois après accord





ARCHITECTE : DAIN ET SALADIN

SUD-OUEST PESSAC

Enora Park

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

Location

Disponibilité : 2^e trimestre 2011



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



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 : Décembre 2011



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



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/Vente

Disponibilité : Septembre 2010



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



ARCHITECTE : DAIN ET 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 sort. 17. À 10 min du centre ville et de l'aéroport. **Surface disponible : 2 694 m²**

Location

Disponibilité : Juin 2010





LES PROGRAMMES NEUFS - LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

THE NEW PROGRAMS - INDUSTRIAL PREMISES AND WAREHOUSES



RIVE DROITE BEYCHAC ET CAILLAU

Parc Beychac Logistique (Plateforme logistique)

Entrepôt à construire de **29 150 m²** comprenant 27 510 m² d'entrepôts divisibles en 5 cellules, 800 m² de bureaux répartis par cellule et 840 m² de locaux techniques.

Location/Vente

Disponibilité : 8 mois après accord



SUD-OUEST MIOS

Plateforme logistique

À construire, plateforme logistique de classe A de 37 774 m² divisibles en 6 cellules.

Permis obtenu et autorisation d'exploiter.

Location/Vente

Disponibilité : 2^e trimestre 2011



SUD-OUEST CESTAS

Parcolog (Plateforme logistique)

Parc logistique dernière génération neuf, classe A, **3 cellules de 6 000 m² + 557 m² de bureaux encore disponibles.**

Location

Disponibilité : Immédiate



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



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 BORDEAUX MÉTROPOLE

■ Institutionnels/Développement Économique

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE

Directeur général : M. Jean-Marc OFFNER
Contact OIB : Melle Cécile RASSELET
Tél. 05 56 99 89 02
c-rasselet@aurba.org
www.aurba.com
ARC SUD DÉVELOPPEMENT
Directrice : Mme Nathalie PERROT
Tél. 05 57 99 01 60 - info@arc-sud-developpement.com
www.vodeveloppement.com
BORDEAUX AEROPARC
Chef de projet : M. Jean-François GIRE
Tél. 05 56 12 40 75 - jfgire@bordeaux-aeroparc.com
www.bordeaux-aeroparc.com

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

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE BORDEAUX

Président : M. Laurent COURBU
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 : M. André DELPONT
Tél. 05 56 99 84 84 - adelpont@cu-bordeaux.fr
www.lacub.com

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MONTESQUIEU

Président : M. Christian TAMARELLE
Contact OIB : Mme Karine STOKLOSA
Tél. 05 56 64 05 60 - economie@cc-montesquieu.fr
www.cc-montesquieu.fr

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 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.depersion@merignac.com
www.ville-merignac33.fr

VILLE DE PESSAC

Maire : M. Jean-Jacques BENOÎT
Contact OIB : M. Raphaël DUPIN
Tél. 05 57 02 12 13
Raphael.dupin@mairie-pessac.fr
www.mairie-pessac.fr

■ Commercialisateurs

BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTIONS

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

CBRE AGENCY

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

CENTURY 21 IMMO PRO COMMERCE

M. Philippe PLATON - Tél. 05 56 01 21 00
century21@immo-pro-commerce.com
www.immo-pro-commerce.com

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

DESTRAC IMMO ENTREPRISE

Mme Monique DESTRAC - Tél. 05 56 72 09 27
mdestrac@wanadoo.fr
www.immobilier-entreprise-destrac.com

DTZ

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

ENTREPOT ON LINE

M. Emmanuel CASTELLANI - Tél. 05 56 11 77 19
ecastellani@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. Éric GROISILLIER - Tél. 05 56 57 99 53
egroisillier@gemofis.com
www.gemofis.com
IMCO COMMERCE & IMCO DÉVELOPPEMENT
M. Christophe MERY & M. Jean-Raymond BUNEL
Tél. 05 56 79 00 00
c.mery@imco-commerces.com
jrbunel@imcodeveloppement.com
www.imco-commerces.com

■ Établissements Financiers

ARGENCE CORPORATE FINANCE

Mme Anne ARGENCE - Tél. 06 23 06 66 14
anne@argencecorporatefinance.com
www.argencecorporatefinance.com

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

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

M. Jean-Paul TERREN - Tél. 05 56 00 01 75
jean-paul.terren@caissedesdepots.fr
www.caisseledesdepots.fr

SOCIÉTÉ BORDELAISE CIC

Mme Stéphanie PAPIN - Tél. 05 57 85 58 44
papinse@sb.cic.fr

■ Experts en immobilier

AEW EUROPE

M. Mahdi MOKRANE - Tél. 01 78 40 92 61
mahdi.mokrane@aeweurope.com
www.aeweurope.com

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

CBRE VALUATION

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

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

M. Pascal LESIEUR - Tél. 05 56 99 56 85
pascal.lesieur@creditfoncier.fr
www.foncier-expertise.com

EXPERTISES GALTIER

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

EXPERTISSIMMO

M. Didier POURTE - Tél. 05 56 22 29 58
expertissimmo@gmail.com
www.expertissimmo.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

ADYAL PM SUD OUEST

M. Ismahel GILLET - Tél. 05 56 79 18 44
ismahel.gillet@adyal.fr
www.adyal.fr

POSTE-IMMO

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

RÉGIE DES SITES TERTIAIRES

M. Pascal MARQUET - Tél. 05 56 18 11 11
pascal.marquet@r-s-t.com

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

COFELY GDF SUEZ AGENCE GARONNE

M. Amaury DU CREST - Tél. 05 57 77 16 25
amaury.ducrest@cofely-gdfsuez.com
www.cofely-gdfsuez.fr
GAZ DE BORDEAUX
M. Youssef CHEKLI - Tél. 05 56 79 42 08
ycheikli@gaz-de-bordeaux.com
www.gaz-de-bordeaux.com

■ Promoteurs-Constructeurs

ALSEI

M. Grégory VIX - Tél. 01 40 40 29 40
gvix@alsei.com
www.alsei.com

ALTAIE

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

BELIN PROMOTION

M. Philippe MAZIERES - Tél. 05 56 00 62 20
philippe.mazieres@belinpromotion.com
www.belinpromotion.com

BOUYGUES IMMOBILIER

M. Emmanuel DESMAIZIERES - Tél. 05 56 00 18 00
edesmaiz@bouygues-immobilier.com
www.bouygues-immobilier.com

CFA ATLANTIQUE

M. Guillaume BEAN - Tél. 05 56 08 50 38
gbean@cfa-a.com
www.financiereduval.com

COGEDIM AQUITAINE

M. Laurent MATHIOLON - Tél. 05 56 00 13 70
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

EPI

M. Sylvain HALM - Tél. 05 57 35 14 00
s.halm@epi-promotion.com
www.epi-promotion.com

FABI SAS

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

GROUPÉ LAZARD

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

ICADE PROMOTION

M. Denis LUTHEREAU - Tél. 05 56 00 01 33
denis.luthereau@icade.fr
www.icade.fr

IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE

M. Bruno DUPLANTIER - Tél. 05 56 01 37 00
b.duplantier@isa-cisa.fr
www.immosud.fr

KAUFMAN AND BROAD AQUITAINE

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

NEXITY GEORGE V

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

SEFISO ATLANTIQUE

M. Vincent HAAS - Tél. 05 57 59 06 06
vincent.haas@sefiso-atlantique.fr
www.sefiso-atlantique.com

SOGEPROM

M. Romain PAGANELLI - Tél. 01 46 35 60 40
romain.paganelli@sogeprom.com
www.sogeprom.com

SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER

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

VINCI IMMOBILIER

M. Jacques DE PASSEMAR - Tél. 05 57 14 43 10
jacques.depassemars@vinci-immobilier.com
www.vinci-immobilier.com

■ Personne Qualifiée

M. Claude CHARLES

Tél. 05 56 36 26 46
charles33@neuf.fr

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

Études/Analyses : Cécile Rasselet - Tél. 05 56 99 89 02 - c-rasselet@aurba.org



L'année immobilière 2009 le baromètre de l'immobilier bordelais

Responsable de la publication : Valéry Carron

Informations collectées et traitées par l'A'URBA (Agence d'Urbanisme de Bordeaux Métropole)

OIE - Hangar 2 - Bassin à flot n°1 - Quai Armand Lalande - BP 71 - 33041 BORDEAUX CEDEX

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