

# Année immobilière 2009

46 700 m<sup>2</sup> de transactions de bureaux et  
86 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et entrepôts

Avec 46 700 m<sup>2</sup> de demande placée de bureaux et 86 500 m<sup>2</sup> en locaux d'activités et entrepôts réalisés au cours des 3 premiers trimestres 2009, le marché de l'agglomération bordelaise confirme sa solidité dans un contexte économique national que l'on sait moins favorable aux investissements immobiliers. Le niveau global de transactions en bureaux attendu en 2009 devrait donc se situer dans la moyenne annuelle constatée de ces 10 dernières années soit autour de 80 000 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, l'agglomération bénéficie d'une offre de qualité sur des secteurs qui ont déjà fait la démonstration de leur attractivité économique. Cette qualité combinée à l'évolution des loyers, à la qualité des infrastructures et aux grands projets d'agglomération sont de nature à séduire les entreprises qui souhaitent s'implanter, se développer ou recentrer leur activité.

Cette dynamique engage l'OIE 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.

**Jacqueline ROLIE-NOVELLI**  
Présidente

[www.bordeaux-immobilier.org](http://www.bordeaux-immobilier.org)

## L'Aire d'étude du marché de bureaux

Elle porte sur les communes qui composent l'agglomération bordelaise et se subdivise :

- 5 secteurs pour l'analyse du marché de bureaux
- 7 secteurs pour étudier les locaux d'activités et entrepôts

|             |  |
|-------------|--|
| Secteur I   | Bordeaux Centre / Bordeaux Bastide           |
| Secteur II  | Bordeaux Nord [Le Lac, Bruges, Blanquefort]  |
| Secteur III | Ouest [Mérignac, Saint-Médard-en-Jalles ...] |
| Secteur IV  | Sud/Sud-Ouest [Pessac, Talence ...]          |
| Secteur V   | Rive Droite [Lormont, Cenon ...]             |



Les secteurs IV et V sont subdivisés en sous-secteurs pour une analyse plus fine du marché des locaux d'activités et entrepôts.

## Bureaux (hors comptes propres)

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Nombre de transactions | 106                      |
| Demande placée         | 46 700 m <sup>2</sup> →  |
| Offre immédiate        | 134 500 m <sup>2</sup> ↗ |

Les chiffres clés au 3<sup>e</sup> trimestre

## Locaux d'activité et entrepôts

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Nombre de transactions | 61                       |
| Demande placée         | 86 500 m <sup>2</sup> →  |
| Offre immédiate        | 286 200 m <sup>2</sup> ↗ |

# Le marché de bureaux

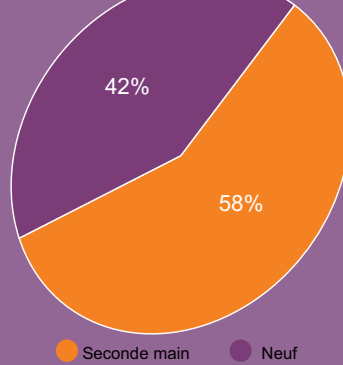


Evolution des transactions de bureaux

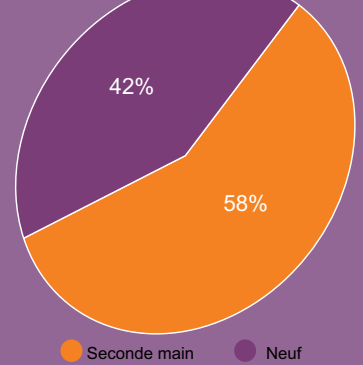
## Commentaires

- Stabilité du volume de transactions comparée à 2008
- Un marché qui reste dynamique
- Un marché locatif prépondérant
- Un marché de petites et moyennes surfaces
- Moyenne 3° trimestre 2009 : 441 m² contre 404 au 3° trimestre 2008
- Médiane 3° trimestre 2009 : 201 m² contre 184 au 3° trimestre 2008
- Une ville centre particulièrement attractive en 2009
- Des valeurs locatives qui progressent

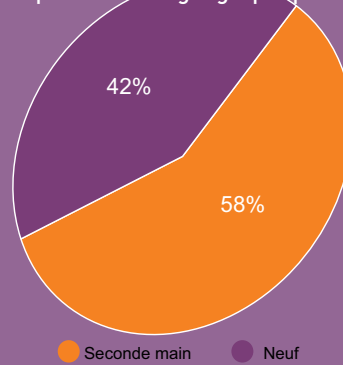
Répartition des produits transactés Neuf/Seconde main



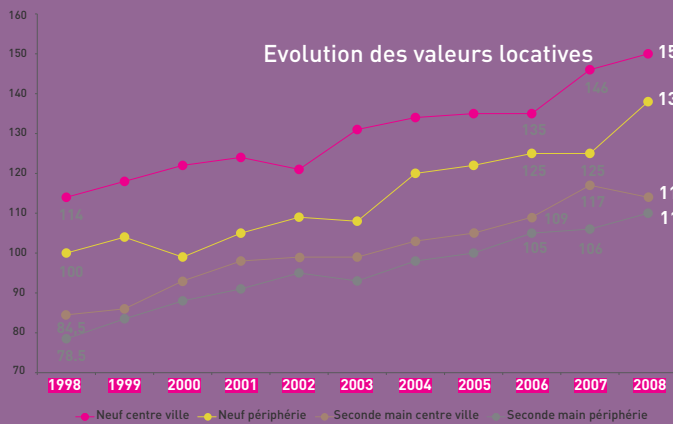
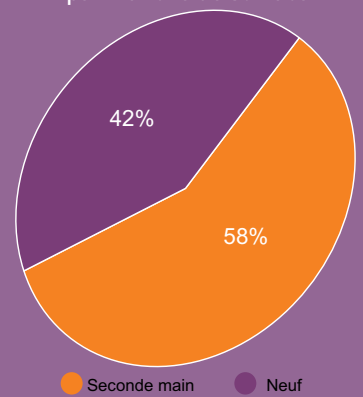
Répartition des produits transactés Location/Vente



Répartition des transactions par secteurs géographiques



Répartition des transactions par tranche de surface



- Les transactions significatives depuis le début de l'année :
- Le Régime Social des Indépendants – 4745 m² – Les Portes du Lac à Bruges
- La Communauté Urbaine de Bordeaux – 3906 m² – La Porte de Bordeaux
- DIRA – 2325 m² Allées des Pins à Bordeaux
- RFF – 2150 m² Quai des Chartrons à Bordeaux

