



ANNÉE IMMOBILIÈRE 2010

Le marché de l'habitat collectif neuf
de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon

oib bordeaux
métropole

Observatoire de l'immobilier

oih

SOMMAIRE

Mot du vice-président <i>A word from the vice-president</i>	3
Le marché de l'habitat collectif neuf en 2010 <i>The new collective housing market in 2010</i>	5
Les programmes neufs - Habitat <i>The new programs - Housing</i>	8
Définitions <i>Definitions</i>	13
Les membres de l'Observatoire de l'habitat collectif neuf <i>The members of the Observatory of the new collective housing</i>	14

MOT DU VICE-PRÉSIDENT

Le travail de collecte et d'analyse des chiffres de l'habitat collectif neuf engagé en 2009 s'est poursuivi en 2010, confirmant ainsi l'ouverture des champs d'étude de l'OIB au marché de l'habitat. Lieu d'échange réunissant les professionnels du secteur (promoteurs, financeurs, gestionnaires d'immeuble, opérateurs sociaux...) l'OIH est désormais fort de deux ans de lecture du marché.

Sur un territoire regroupant l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon, les 4 600 ventes de l'année 2010, en progression de 20 % par rapport à 2009, traduisent la dynamique du marché. Toutefois la mise en vente de 4 200 logements au cours de l'année, n'a pas suffi à maintenir l'offre commerciale.

Dans le contexte du projet d'agglomération millionnaire, et du doublement des volumes de ventes annuelles qu'il implique, l'OIH souhaite affirmer sa vocation d'accompagnement du marché. Les ambitions de développement affichées, les nombreux projets lancés, l'enjeu réaffirmé d'un retour des accédants à la propriété dans les territoires urbains, sont autant de facteurs qui nécessitent une compréhension partagée.

Ainsi en ayant une parfaite connaissance des chiffres, grâce au travail mené par l'observatoire, les professionnels et les acteurs de ce marché se fixent pour objectif de rapprocher les ambitions de la collectivité avec la capacité de production et le dynamisme du territoire.

A WORD FROM THE VICE-PRESIDENT

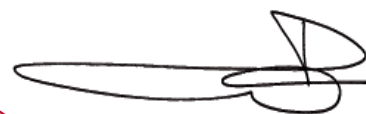
The task of collecting and analysing the collective housing figures which was started in 2009 continued in 2010 confirming the OIB's field of study expanding towards the housing market. A pole of exchange gathering the new collective housing professionals (promoters, financial institutions, property managers, welfare institutions...) Nonetheless the OIH's strength has grown due to its market screening.

In an area covering the Bordeaux agglomeration together with the Bassin of Arcachon, with 4600 sales transactions in 2010, a 20% increase over 2009 confirms the impact of the new collective housing market. However, the commercializing of 4200 new buildings during the year was not enough to maintain the commercial demand.

The OIH wishes to commit its vocation as a market guide within the context of the millionaire agglomeration project and the two fold increase which it implicates. The register of development ambitions, the number of launched projects, the economic implication of a return of home buyers towards city areas, are as much indicators which need a shared understanding of the market.

Thus in having a perfect knowledge of the market, thanks to the work carried out by the observatory, the professionals and actors of this market have focused in bringing closer together the ambitions of the public organizations with the production capacity and the drive of the territory.

Pierre Coumat,
Vice-Président



Les chiffres clés de 2010 Key Figures in 2010

Habitat

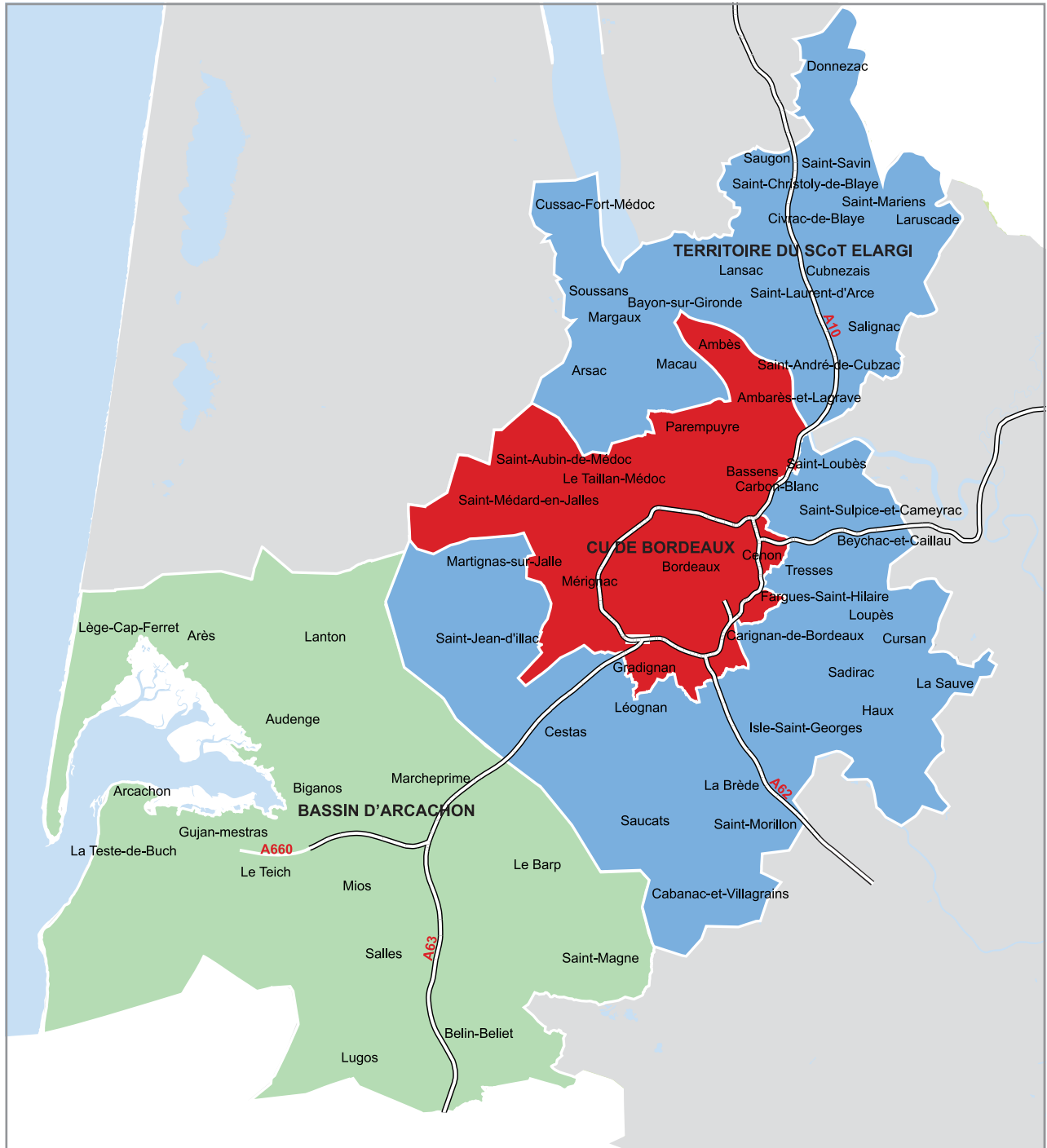
■ Nombre de ventes	4 608
■ Nombre de mises en vente	4 203
■ Offre commerciale (au 4 ^e trimestre 2010)	1 323
■ Prix / m ² des ventes	3 379 €

Housing

■ Volume of sales	4 608
■ Volume of new programs	4 203
■ Commercial offer (in the last quarter of 2010)	1 323
■ Sale prices	3 379 €

Le périmètre d'observation

L'aire d'étude compte trois territoires distincts : la communauté urbaine de Bordeaux, le bassin d'Arcachon et le territoire du SCoT de l'agglomération élargi à la haute Gironde. Ce choix est motivé par la dynamique du marché sur ces secteurs, révélatrice des tendances globales à observer.



Secteurs OIH :

- CU de Bordeaux
- bassin d'Arcachon
- territoire du SCoT élargi

Sources :
fonds topographiques en provenance de la Bd-carto1998
IGN® droits de l'état réservés
Traitement : a'urba 2010



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

LE MARCHÉ DE L'HABITAT COLLECTIF EN 2010

Le marché de l'Habitat collectif neuf se caractérise par des logiques différenciées selon les territoires.

La progression de ventes dans la communauté urbaine (+16 % entre 2009 et 2010) s'accompagne d'une croissance des mises en ventes, permettant un maintien de l'offre commerciale. Cette offre commerciale est quasi-exclusivement composée de logements sur plan ou en chantier ce qui confirme la bonne capacité d'absorption du marché communautaire.

Sur le territoire du bassin d'Arcachon, le doublement des ventes entre 2009 et 2010 a fortement impacté l'offre commerciale (-67 % entre le 4^e trimestre 2009 et le 4^e trimestre 2010) et ce malgré la mise en vente de 470 logements sur l'année.

Dans le territoire du SCoT élargi, tous les indicateurs sont à la baisse (mises en vente, ventes, offre commerciale) attestant du resserrement de la production dans les zones tendues. Le poids important des produits à destination d'investisseurs (72 %) et les nouveaux zonages induits par le dispositif Scellier expliquent cette baisse du marché dans les territoires classés en zone C.

Pour l'avenir, les professionnels restent convaincus que les grands projets d'aménagement qui se développent sur le territoire permettront de favoriser la production de logements ainsi que d'en pérenniser la qualité, éléments indispensables à la fabrication d'une ville millionnaire.

THE NEW COLLECTIVE HOUSING MARKET

The New Collective Housing market is distinguished by varied arguments, according to regions.

The progression of sales within the urban boundary (+ 16 % between 2009 and 2010) is accompanied by an increase of available products, maintaining a commercial offer. This offer is nearly exclusively composed of accommodation available off-plan or in construction which confirms the positive takeover of the city market.

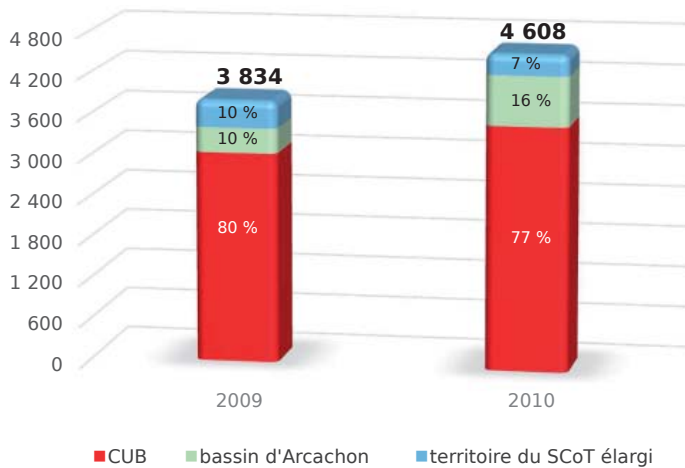
On the Bassin d'Arcachon region, the two-fold increase of sales between 2009 and 2010 has markedly influenced the commercial offer (- 67 % between the last quarter of 2009 and the last quarter of 2010) in spite of the availability of 470 new units during the year.

For the rest of the Bordeaux region, all the indicators are on the downturn (disposable products, sales, commercial offer) confirming a clampdown in production in Sensitive areas. The important impact of property destined for investors (72 %) and the new boundaries created by the Scellier operation explains the market decrease in the C area.

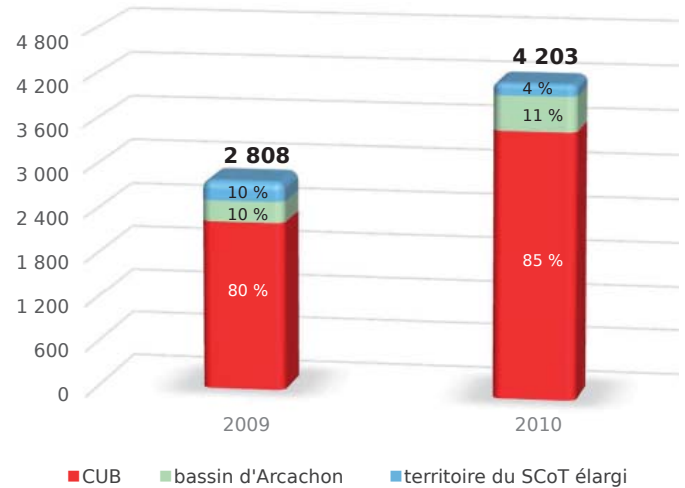
For the future, the professionals are still convinced that the important development projects which are expanding in the region will favor the building of property as well as perpetuating its quality, essential components for the creation of a millionaire city.

4 600 ventes et 4 200 mises en vente en 2010

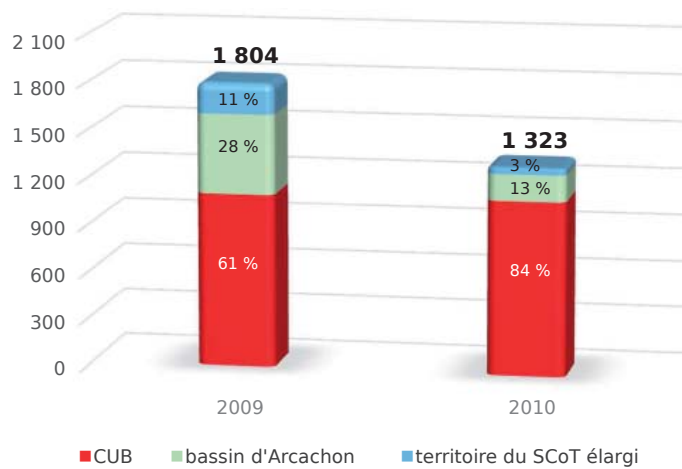
Nombre de ventes (hors ventes en bloc)



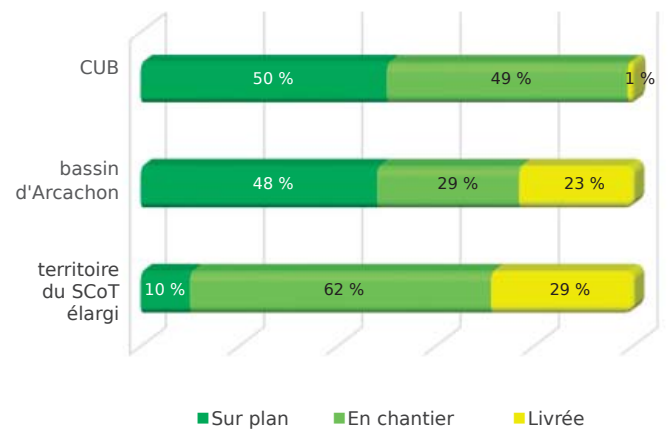
Nombre de mises en vente



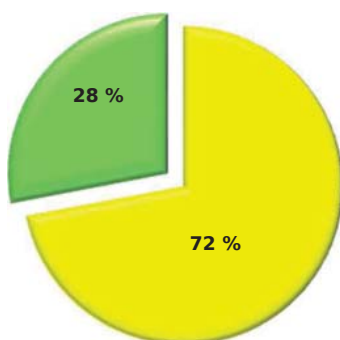
Offre commerciale (au 4^e trimestre de l'année)



Offre par date de livraison

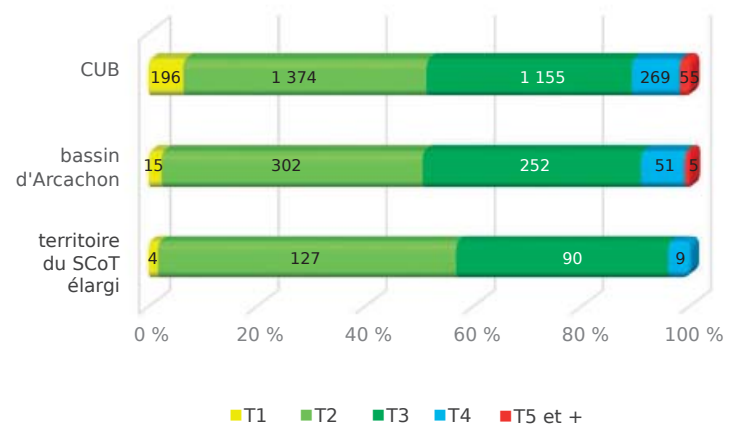


Destination des ventes



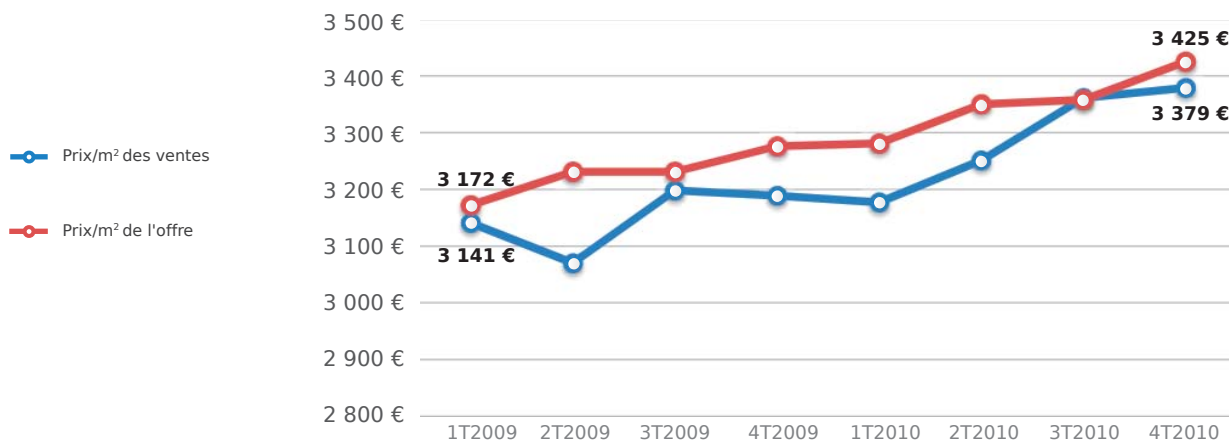
■ Ventes à occupants ■ Ventes à investisseurs

Typologie des logements vendus



Des prix qui progressent : 3 379 €/m² pour les ventes au 4^e trimestre 2010

Évolution des prix des ventes et de l'offre



Ensemble des données issues de l'enquête Adequation pour l'OIB - traitement a-urba ©

Résumé des tendances observées en 2010

- Un marché dépendant du contexte géographique, économique et social des territoires.
- Un resserrement de la production sur les zones tendues (territoires classés en zones A et B dans le dispositif Scellier : CUB et bassin d'Arcachon).
- Un équilibre entre production et ventes qui permet un maintien de l'offre commerciale sur la CUB.
- Une forte baisse de l'offre commerciale sur le territoire du bassin d'Arcachon.
- Un poids des produits investisseurs qui s'intensifie (74 % des ventes en 2010 contre 66 % en 2009).
- Des prix qui progressent depuis 2009 pour arriver au 4^e trimestre 2010, tous secteurs confondus, à 3 425 €/m² pour l'offre, 3 379 €/m² pour les ventes,
 - Communauté urbaine de Bordeaux : 3 320 €/m² pour l'offre, 3 369 €/m² pour les ventes.
 - Bassin d'Arcachon : 4 087 €/m² pour l'offre, 3 513 €/m² pour les ventes.
 - Territoire du SCoT élargi : 2 675 €/m² pour l'offre, 2 673 €/m² pour les ventes.
- Des ventes qui s'orientent à 85 % vers des produits de type T2 ou T3.
- Pour plus d'informations, connectez-vous sur notre site www.bordeaux-immobilier.org

Summary of trends observed in 2010

- A market which is dependant of its territorial geographical, economic and social context.
- A clampdown of production in the following sensitive regions (Territories in the A & B classified zones within the Scellier operation : Bordeaux City area and bassin of Arcachon)
- A balance between production and sales which maintains a commercial offer within the urban boundary
- An important decrease of property on offer in the bassin d'Arcachon region.
- The weight of investment property which is increasing (74 % of sales in 2010 against 66 % in 2009)
- Prices which are progressing since 2009 which for last quarter of 2010 reached 3 425 €/m² on offer, 3 379 € for sales, for all sectors concerned.
 - Bordeaux City center: 3 320 €/m² for offer, 3 369 €/m² for sales.
 - bassin of Arcachon : 4 087 €/m² for offer, 3 513 €/m² for sales.
 - For the remainder of the Bordeaux region : 2 675 €/m² for offer, 2 673 €/m² for sales
- 85 % of sales which are mainly represented by T2 and T3 units
- For further information, connect onto our web site www.bordeaux-immobilier.org

LES PROGRAMMES NEUFS - HABITAT

THE NEW PROGRAMS



ARCHITECTE : LUC ARSENE HENRI - ALAIN TRIAUD

BORDEAUX CAUDÉРАН

Wood street

Au cœur de Bordeaux Caudéran, Cogedim réalise un ensemble résidentiel privé composé de 28 appartements et de 28 maisons de ville à l'architecture contemporaine et élégante, dans laquelle le bois est mis à l'honneur pour sa chaleur et sa noblesse. Performance énergétique : BBC

Vente

Disponibilité : 1^e trimestre 2013



ARCHITECTE : RVL ARCHITECTURE

BORDEAUX CAUDÉРАН

Le triangle

Programme de 3 bâtiments regroupant 45 logements du T1 au T5 et 615 m² de bureaux en RDC. Le Triangle est idéalement situé à 10 minutes du centre-ville de Bordeaux et 5 minutes de celui de Mérignac, bien desservi par les transports en commun. L'aéroport et la gare sont à 15 minutes. Tous les services.

Vente

Disponibilité : 1^e trimestre 2012



ARCHITECTE : JEAN BERNARD NADAU

BORDEAUX CAUDÉРАН

Le clos hanappier

Programme de 24 logements dont 1 maison individuelle. RT 2005.

Vente

Disponibilité : 1^e semestre 2012



ARCHITECTE : ANMA

BORDEAUX BASSINS À FLOTS

Origin

Au sein d'un quartier en plein essor, Nexity est heureux de vous présenter sa nouvelle réalisation tout BBC. L'îlot regroupe une programmation variée comprenant des logements en accession mais aussi commerces et résidence de personnes âgées.

Vente

Disponibilité : 2^e trimestre 2013





ARCHITECTE : MCVD MAURIZIO CUTURI
& VITAL DUCLOS

BRUGES BORDEAUX LAC

Clos Sainte Quitterie - Villa Manon

Un programme de 60 logements, du T2 au T4, niché dans un espace de verdure et entouré de tous les services de proximité offrant une qualité et un cadre de vie préservé. Il associe appartements spacieux, architecture moderne, intégration harmonieuse avec son environnement et performances énergétiques pour un bâtiment qui sera labellisé BBC Effinergie.

Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : LAURENT DUPLANTIER

BRUGES BORDEAUX LAC

Résidence CLAUDEVILLE

Programme de 85 appartements répartis sur 2 bâtiments en R+5 en BBC.

Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : RICHARD VIANNE LAZARE

BLANQUEFORT NORD

Ethic

Au cœur de cette commune dynamique, Cogedim réalise, dans une démarche de Haute Qualité Environnementale, une résidence intimiste labellisée BBC, nichée dans un écrin de verdure. Elle est composée de 24 appartements, du 2 au 4 pièces avec balcons et terrasses ensoleillées.

Vente

Disponibilité : 4^e trimestre 2012



ARCHITECTE : MICHEL PÉTUAUD-LÉTANG 4A

SUD-OUEST GRADIGNAN

Domaine des 3 Vignes - Carré Sauvignon

Une résidence élégante de 35 appartements du T2 au T4 dans un environnement paisible et dynamique. Cette réalisation idéalement située à proximité des transports, parcs, services, commerces et universités assure bien-être et qualité de réalisation pour des performances énergétiques qui seront labellisées BBC Effinergie.

Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



LES PROGRAMMES NEUFS - HABITAT

THE NEW PROGRAMS



ARCHITECTE : AIR ARCHITECTES

SUD VILLENAVE D'ORNON

Le Patio de Jeanne

Immeuble composé de 24 logements BBC, 3 locaux commerciaux et un local professionnel, à l'architecture contemporaine, développant 1903 m² SHON en R+2 avec sous-sol.

Vente

Disponibilité : 1^e trimestre 2012



ARCHITECTE : BASSEZ ET CLAVIER

SUD BÈGLES

Calypso

Petite résidence de qualité en R+3, appartement du 2 au 3 pièces avec balcon ou terrasse, ascenseur, parkings sous sol, accès commerces, rocade et tram ligne C.

Vente

Disponibilité : 2^e trimestre 2012



ARCHITECTE : STUDIO BELLECOUR

RIVE DROITE FLOIRAC

Les terrasses de Garonne

Un Bâtiment Basse Consommation comprenant 30 appartements du T2 au T4 en accession sociale à la propriété, avec pkg en sous-sol. Une architecture conjuguant modernité et fonctionnalité qui s'insère dans un environnement verdoyant.

Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : LANOIRE ET COURNIAN

RIVE DROITE CENON

Résidence Pierre Curie

Programme de 65 logements allant du T1 au T4, 1 032 m² de commerces en RDC. Ce programme à l'architecture contemporaine avec vue panoramique sur les coteaux au dernier étage et jardin paysager en cœur de parcelle est labellisé BBC (label promotelec).

Vente

Disponibilité : 1^e trimestre 2012





ARCHITECTE : DEBARRE DUPLANTIERS ASSOCIES

RIVE DROITE CENON

L'écrin vert

Résidence BBC à l'architecture contemporaine au cœur d'un parc paysagé, appartements du 2 au 4 pièces avec balcon ou terrasse, ascenseur, parkings sous sol et sécurité (vidéophone, alarme...), accès commerces, rocade et tram ligne A.

Vente

Disponibilité : 2^e semestre 2012



ARCHITECTE : ARTOTEC

RIVE DROITE LORMONT

Bleu résidence

Bleu Résidences - 84 logements - Une réponse sociétale et un choix de vie alternatif innovant pour seniors qui recherchent compagnie, vie sociale, sécurité et aide au maintien à leur domicile lorsque les premiers désagréments de l'âge apparaissent.

Location/Vente

Disponibilité : 2^e trimestre 2011



Chez vous, bien entouré.

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



M. Pierre COUMAT
Tél. 05 56 69 99 86



M. Philippe MAZIERES
Tél. 05 56 00 62 20



M. Laurent MATHIOLON
Tél. 05 56 00 13 72



M. Hervé LAPASTOURE
Tél. 05 57 19 08 08



M. Denis LUTHEREAU
Tél. 05 57 89 69 74



M. Bruno DUPLANTIER
Tél. 05 56 01 37 00



M. Arnaud LECROART
Tél. 05 56 11 50 50



M. Alain FERRASSE
Tél. 05 56 33 45 00



M. Vincent HAAS
Tél. 05 57 59 06 06



DÉFINITIONS

CHAMP D'OBSERVATION

Les statistiques présentées sont issues de données sur la commercialisation des logements neufs dans les programmes de promotion immobilière (de 5 logements et plus) en cours de commercialisation sur le secteur d'observation.

Sont pris en compte :

- les logements proposés à la vente à des propriétaires occupants ou investisseurs en résidence principale ou secondaire
- les ventes en bloc, intervenant en logement libre (à promoteurs, à bailleurs institutionnels privés) ou locatif social (à bailleurs sociaux ou à l'Association Foncière Logement)

Seuls les logements en résidence (étudiants, seniors, EHPAD, affaires, tourisme) en sont exclus.

DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Ventes

Les ventes correspondent aux réservations, nettes de désistements. Il peut s'agir de ventes à investisseurs ou de ventes à occupants.

Ventes en bloc

Ventes effectuées à des bailleurs ou autres promoteurs.

Mises en vente

Programmes nouvellement lancés sur le marché (au cours de l'année). Les mises en vente sont comptabilisées soit au moment du lancement de la commercialisation soit en phase de pré-commercialisation avant la mise en chantier.

Offre commerciale

Offre disponible à la vente.

Dans les programmes de promotion immobilière, les logements font le plus souvent l'objet de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Ils sont proposés à la réservation avant même la mise en chantier du programme et jusqu'à la livraison. L'offre disponible à la vente peut donc être composée de logements :

- sur plan (avant la mise en chantier)
- en chantier (entre la date de mise en chantier et la date de livraison)
- livrés (encore disponibles après la livraison du programme)

Prix de l'offre

Moyenne pondérée des prix des logements disponibles (hors stationnement) en fin de trimestre dans les programmes en cours de commercialisation.

Prix des ventes

Moyenne pondérée des prix des logements vendus (hors stationnement) au cours du trimestre.

LES MEMBRES DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT COLLECTIF NEUF

■ PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS

ALTAE

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

ANTHELIOS SARL

M. Alexandre PALLAS - Tél. 05 56 90 07 58
alexandre.pallas@anthelios.fr
www.sandra@anthelios.fr

ATARAXIA

M. Michel ISIDORE - Tél. 05 56 48 74 17
misidore@ataraxia.fr
www.ataraxia.fr

BELIN PROMOTION

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

BNP PARIBAS RESIDENTIEL PROMOTION SUD-OUEST

M. Jacques NOYEZ
Tél. 05 61 11 16 00
jacques.noyez@bnpparibas.com
www.immobilier.bnpparibas.fr

BOUYGUES IMMOBILIER

M. Philippe COUSTY - Tél. 05 56 00 18 00
pcousty@bouygues-immobilier.com
www.bouygues-immobilier.com

BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER

M. Benoît MICHAUD - Tél. 05 34 63 15 15
b.michaud@bouwfonds-marignan.com
www.bouwfonds-marignan.com

CLAIRSIENNE

M. Daniel PALMARO - Tél. 05 56 29 22 61
d.palmaro@clairsienne.fr
www.clairsienne.com

COGEDIM AQUITAINE

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

DOMOFRANCE

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

EIFFAGE 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

GROUPE FRANCE TERRE

M. Georges LOPEZ - Tél. 05 56 57 58 20
g.lopez@france-terre.fr
www.france-terre.fr

GROUPE LP PROMOTION

Mme Emilie ZALDUENDO - Tél. 05 34 41 34 41
emilie.zalduendo@lppromotion.com
www.lppromotion.com

ICADE PROMOTION

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

IMMOBILIERE JCD

M. Jean-Claude CASTAGNOL - Tél. 05 56 89 05 01
immobiliere-jcd@wanadoo.fr
www.immojcd.fr

IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE

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

MESOLIA HABITAT

M. Arnaud LECROART - Tél. 05 56 11 50 50
alecroart@mesolia-habitat.fr
www.mesolia-habitat.fr

NEXITY GEORGE V

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

SAFRAN IMMOBILIER SARL

M. Pascal BERTRAND - Tél. 05 56 04 67 67
api.bertrand@wanadoo.fr
www.safran-immobilier

SARL SAGEC BORDEAUX

M. Gilbert PEYRE - Tél. 05 56 01 02 00
gilbert.peyre@sagec.fr
www.sagec.fr

SEFISO ATLANTIQUE

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

SOVI SUD-OUEST VILLAGES

M. Patrick OUVRARD - Tél. 05 57 54 10 54
pouvrard@sovi.fr
www.sovi.fr

VILOGIA HORIZON

M. Vincent JUMAUCOURT - Tél. 05 57 50 02 60
vincent.jumacourt@vilogia.fr
www.vilogia.fr

VINCI IMMOBILIER

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

■ ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS

AGENCE BECM BORDEAUX IMMOBILIER

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

SOCIÉTÉ BORDELAISE CIC

M. Christophe GUILLON - Tél. 05 57 85 58 30
guillocr@sb.cic.fr
www.cic.fr

■ EXPERTS EN IMMOBILIER

FONCIER EXPERTISE

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

■ ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

FEDERATION DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS

Mme Françoise LAGARDERE - Tél. 06 88 38 93 59
f.lagardere@wanadoo.fr
www.fpfifrance.fr

■ PRESTATAIRES DE SERVICES

GAZ DE BORDEAUX

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

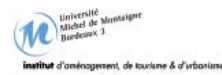
■ PERSONNE QUALIFIÉE

M. Claude CHARLES

Tél. 05 56 36 26 46
charles33@neuf.fr

Administration/Études/Analyses : Camille Garcelon - Tél. 05 57 57 72 78 - c-garcelon@aurba.org

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



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

Responsable de la publication : Valéry Carron

© crédit photo Fabien Cottereau

source : Adequation, traitement a-urba ©

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

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