



Le marché des bureaux de l'agglomération bordelaise

Année immobilière 2014



SOMMAIRE

MOT DU PRÉSIDENT

WORD OF THE PRESIDENT 3

CARTE «INVESTIR À BORDEAUX»

MAP «INVEST IN BORDEAUX» 5

COUPS DE PROJECTEUR SUR LES GRANDS PROJETS

SPOTLIGHTS ON MAJOR PROJECTS 6

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2014

THE OFFICE MARKET IN 2014 9

LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

NEW OFFICE PROGRAMS 12

DÉFINITIONS

DEFINITIONS 17

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

MEMBERS OF THE PROFESSIONAL PROPERTY OBSERVATORY 19

L'OIEB, UN OUTIL D'EXPERTISE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE BORDELAIS

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 de Bordeaux, 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.

Forte du nombre de ses membres qu'ils soient professionnels de l'immobilier d'entreprises, aménageurs ou collectivités, cette association a développé un savoir-faire et une expertise lui permettant d'animer un réseau et des débats tout en faisant référence sur les indicateurs de tendance. Son objectif : participer activement en collaboration avec les partenaires publics à la construction d'un projet économique partagé pour garantir aux entreprises les meilleures conditions d'accueil sur son territoire.



// Pour plus de renseignements :
observatoire.oieb@gmail.com - 05 56 99 88 75

MOT DU PRÉSIDENT

Tandis qu'à l'échelle nationale l'incertitude sur la santé économique persiste, l'agglomération bordelaise tire une nouvelle fois son épingle du jeu par rapport aux agglomérations de même rang.

Les journaux nationaux, les radios, les chiffres vantent la métropole pour son attractivité et son dynamisme et la classent n° 1 dans de nombreux domaines.

Définitivement, l'agglomération bordelaise est une terre de projets. Ces deux dernières années, les grues ont émergé des friches urbaines. Ces chantiers donnent corps à la stratégie de développement d'un territoire qui envisage son futur millionnaire, complété par un accroissement de l'emploi.

Mais au-delà des ambitions et de l'embellie actuelle, il y a la réalité d'un marché. Avec près de 88 000 m² de transactions en bureaux et 180 000 m² en locaux d'activités et entrepôts, le marché se comporte plutôt bien et fait la démonstration de sa solidité. En effet, là où la crise peut être un accélérateur de tendances baissières, Bordeaux révèle sa capacité de résistance, fédère les talents et saisit les opportunités.

L'enjeu à horizon 2020 est de taille et le défi majeur pour ce territoire sur une belle trajectoire qui doit transformer l'essai pour conserver sa position de place tertiaire. Sous la bannière « Bordeaux Métropole », le train vers de nouvelles aventures métropolitaines est en marche.

Patrice Dupouy, *Président*

// LES CHIFFRES CLÉS DE 2014

Bureaux

■ Nombre de transactions	217
■ Demande placée en m ²	87 630 m ²
■ Stock	154 630 m ²
■ Taux de vacance	7 %

Locaux d'activités et entrepôts

■ Nombre de transactions	108
■ Demande placée en m ²	178 560 m ²
■ Stock	305 270 m ²

Investissements

■ 300 M€ d'engagements en 2014
■ Taux « prime » bureaux : 6,20%

A WORD FROM THE PRESIDENT

While there is still some doubt concerning the health of the national economy, yet again the greater Bordeaux region shines compared to similarly-sized cities.

National newspapers and radio vaunt the attractiveness and dynamism of the city, ranking it no. 1 in many fields.

Decidedly, Greater Bordeaux is home to many projects. The last two years have seen cranes rise up from urban wastelands, embodying the development strategy of a region that expects its population to top a million in the future, as well as increased employment.

But beyond these ambitions and the current upturn, there is the market reality. With 88,000 m² of office transactions and nearly 180,000 m² for business premises and warehouses, these markets are holding up rather well and confirming their robustness. Where the recession was likely to accelerate downward trends, Bordeaux is proving its ability to resist, combining talents and seizing opportunities.

The stakes are high for 2020 and represent a major challenge for this up and coming region that must now convert the try to retain its position in the tertiary sector. The march toward new urban adventures continues under the «Bordeaux Métropole» banner.

Patrice Dupouy, *President*

// KEY FIGURES IN 2014

Offices

■ Number of Transactions	217
■ Demand placed in m ²	87 630 m ²
■ Stock	154 630 m ²
■ Percentage of vacancy	7 %

Professional premises and warehouses

■ Number of Transactions	108
■ Demand placed in m ²	178 560 m ²
■ Stock	305 270 m ²

Investment

■ Investment volume 300 M€
■ Prime Yield : 6,20%

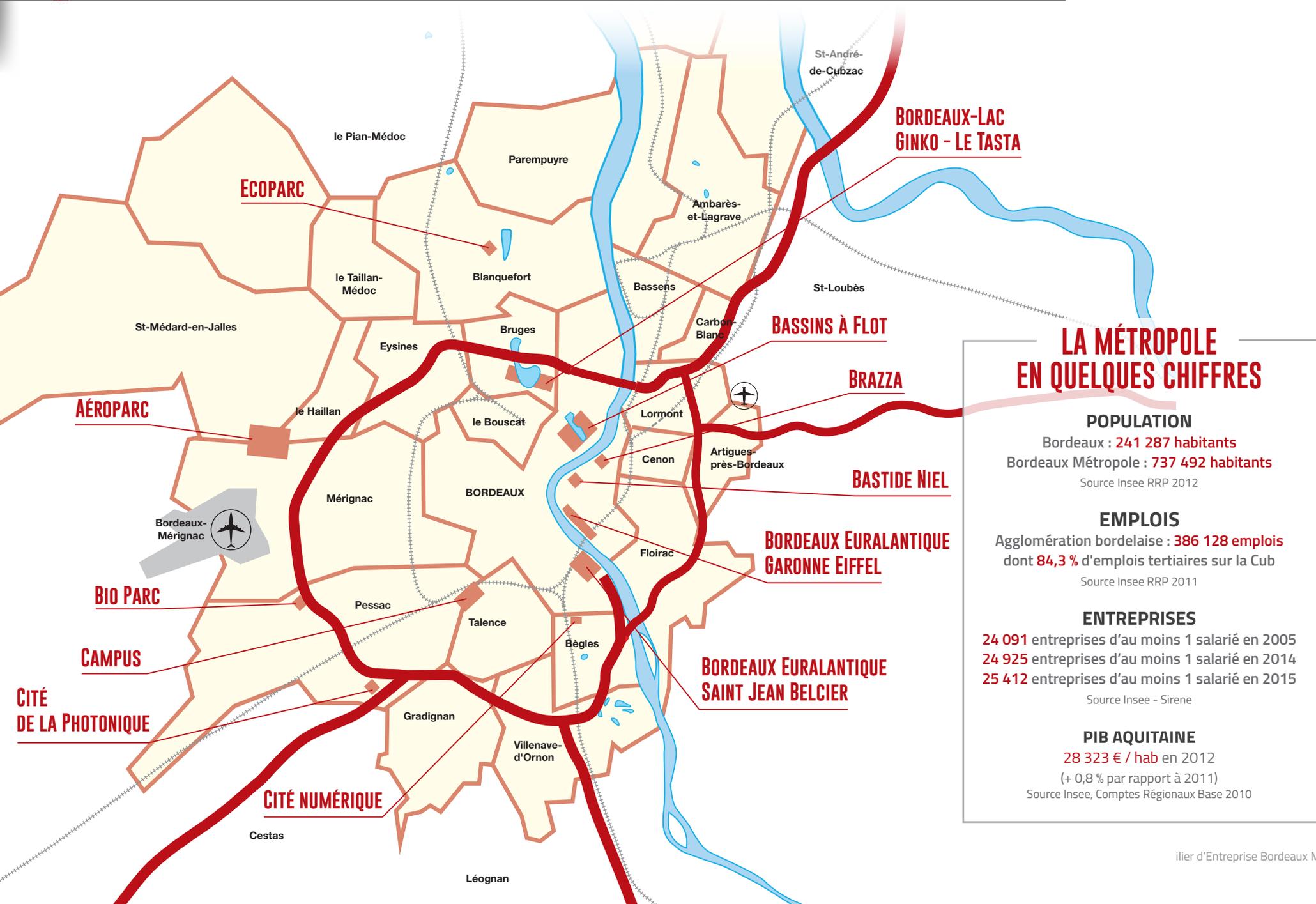


LA MÉTROPOLE EN ACTIONS





CARTE LA MÉTROPOLE EN QUELQUES CHIFFRES



LA MÉTROPOLE EN QUELQUES CHIFFRES

POPULATION

Bordeaux : 241 287 habitants
 Bordeaux Métropole : 737 492 habitants
 Source Insee RRP 2012

EMPLOIS

Agglomération bordelaise : 386 128 emplois
 dont 84,3 % d'emplois tertiaires sur la Cub
 Source Insee RRP 2011

ENTREPRISES

24 091 entreprises d'au moins 1 salarié en 2005
 24 925 entreprises d'au moins 1 salarié en 2014
 25 412 entreprises d'au moins 1 salarié en 2015
 Source Insee - Sirene

PIB AQUITAINE

28 323 € / hab en 2012
 (+ 0,8 % par rapport à 2011)
 Source Insee, Comptes Régionaux Base 2010



COUP DE PROJECTEURS SUR LES GRANDS PROJETS

// EURATLANTIQUE

un quartier d'affaires au cœur de la ville



La liaison LGV va faire de la gare de Bordeaux Saint-Jean le carrefour ferroviaire du grand sud-ouest européen.

Le développement d'un projet urbain autour de la gare s'imposait.

Axé sur les activités tertiaires et le logement, le projet de Bordeaux Euratlantique a été reconnu d'intérêt national.

LES CHIFFRES CLÉS

738 ha

50 ha d'espaces verts

450 000 m² de bureaux
autour de la gare TGV
et de part et d'autre du fleuve

15 000 logements

25 000 emplois

Les rendez-vous de 2015

Bordeaux Saint-Jean Belcier,
lancement des premiers
chantiers
Démarrage de la nouvelle gare

> Une programmation tertiaire ambitieuse pour :

- devenir un lieu majeur pour l'accueil des fonctions décisionnelles et financières de l'économie bordelaise,
- accompagner l'ensemble des initiatives économiques favorisant la création d'emplois diversifiés,
- produire un haut niveau de qualité urbaine et de services aux entreprises et aux habitants à travers un aménagement durable,
- favoriser le développement de l'innovation dans les usages du numérique selon une approche de laboratoire vivant.

Informations : www.bordeaux-euratlantique.fr

// BASSINS À FLOT

l'émergence d'un nouveau quartier



Le projet urbain d'envergure proposé par l'agence Nicolas Michelin & Associés met en valeur le patrimoine singulier de ce lieu par la création d'un quartier mixte d'habitat, de services à la personne, d'activités économiques (parmi lesquelles de nouvelles activités maritimes durables au cœur de la ville) et de loisirs. La concertation a été au cœur de la construction globale du projet.

> Une programmation tertiaire ambitieuse pour :

- favoriser l'implantation des entreprises du numérique et des écoles supérieures,
- et développer la capacité d'accueil du Port de Plaisance et des activités de prestige autour de la grande plaisance.

LES CHIFFRES CLÉS

5 400 logements

90 000 m² de bureaux

80 000 m² de locaux
d'activité

Les rendez-vous de 2015

- Livraison des immeubles de bureaux UrbanCap et de la Fabrique
- Premiers PC sur la plaque portuaire des BAF pour 66 000 m² de bureaux-locaux d'activités-commerces et hôtels

Informations : www.bassins-a-flot.fr

// AÉROPARC

un pôle de compétitivité dédié au développement aéronautique



AEROPARC est un parc technologique dédié à la filière labellisé aerospace valley. Issu d'un partenariat public/privé il se localise sur 3 communes : Mérignac/le Haillan/Saint-Médard-en-Jalles.

LES CHIFFRES CLÉS

1 570 ha dont 700 ha
de domaine aéroportuaire
310 entreprises
20 000 emplois
70 ha de surfaces disponibles
dédiées à l'accueil des activités
aéronautiques et spatiales
répartis sur 5 sites

> Une programmation tertiaire ambitieuse pour :

- Ancrer sur le territoire métropolitain la dynamique du pôle de compétitivité mondial Aerospace Valley spécialisé dans l'aéronautique, l'espace et les systèmes embarqués,
- Aménager un site d'envergure européenne dédié à l'accueil des entreprises de ce secteur à proximité de l'aéroport.

Les rendez-vous de 2015

- Lancement de la maintenance des premiers Airbus A380
- Lancement opérationnel pour l'implantation du futur site de Thalès avec près de 50 000 m² de bureaux et locaux d'activités sur 12 ha de terrains (2 000 emplois) et Centre d'Entretien des Falcons de l'usine Dassault.

Informations : www.bordeaux-aeroparc.com

CLASSEMENTS

// UNE MÉTROPOLE ATTRACTIVE

- Une agglomération à l'ambition millionnaire
- Une ville inscrite au patrimoine mondiale de l'UNESCO
- 5 millions de visiteurs par an
- 39 escales de croisière
- 230 congrès et manifestations par an

// UNE MÉTROPOLE CONNECTÉE

- 3 lignes de tramway sur 52 km au début 2015
- 5 lignes de tramway sur 77 km à l'issue de la 3^e phase
- 4 952 000 passagers au départ de l'aéroport de Bordeaux (+35% depuis 2010)

// UNE MÉTROPOLE DYNAMIQUE

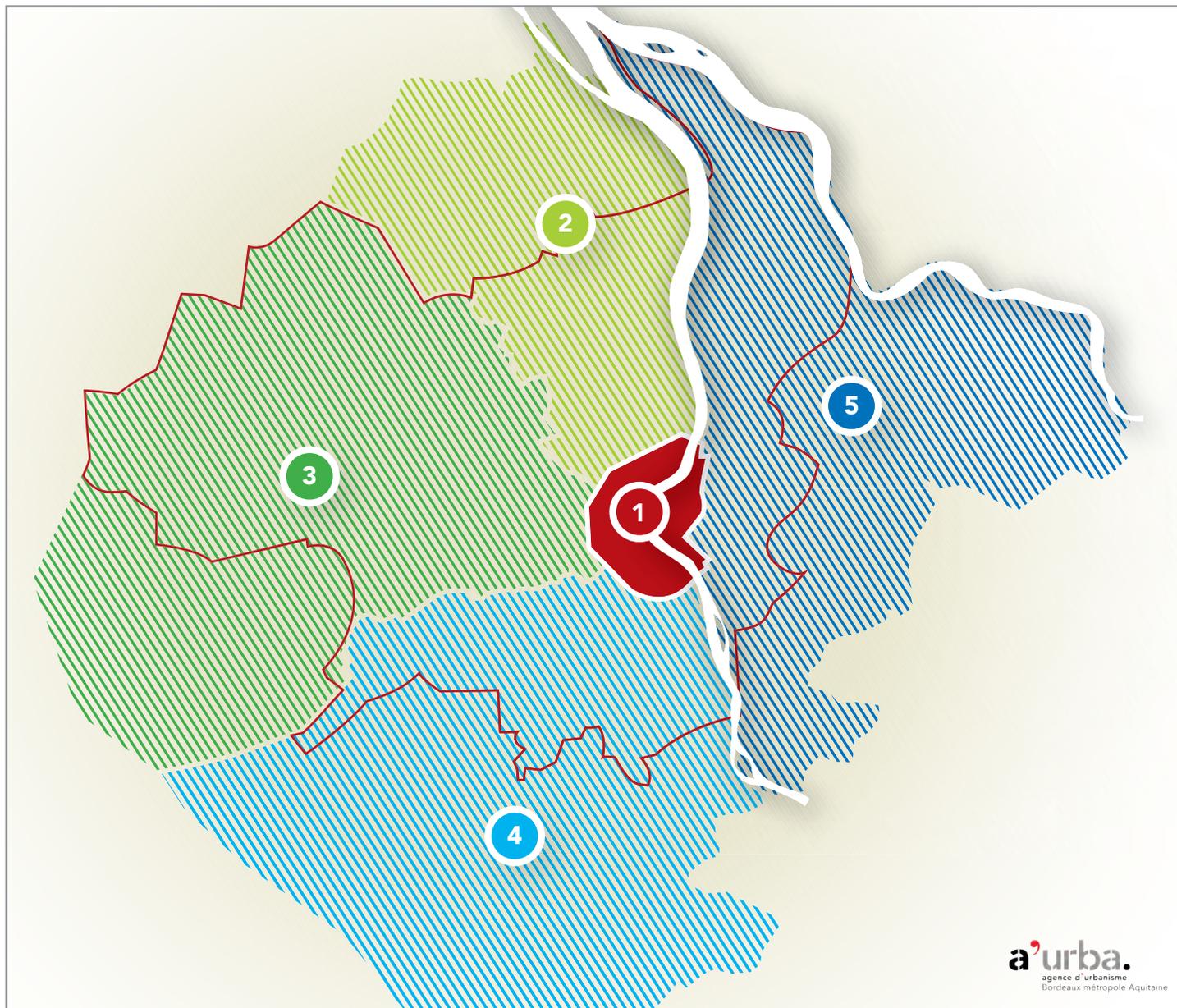
- Une agglomération de services sur une trajectoire ascendante - demain une métropole « affaires »
- Une agglomération au 2^e rang des métropoles françaises les plus attractives

// LU DANS LA PRESSE...

- Bordeaux, European Best Destination 2015
- Bordeaux ville la plus attractive de France pour les investissements en 2012 et 2013 (classement Explorimmo)
- Bordeaux en tête des villes les plus dynamiques pour les entrepreneurs (les Echos janvier 2014) - 1^{ère} du top 5 « dynamisme ».
- 1^{ère} destination souhaitée par les salariés (sondage Opinionway)



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
Bassins à Flot
Bordeaux Euratlantique

SECTEUR 2

Bordeaux Nord
[Le Lac, Bruges, Blanquefort]

SECTEUR 3

Ouest [Mérignac,
Saint-Médard-en-Jalles...]

SECTEUR 4

Sud/Sud-Ouest
[Pessac, Talence...]

SECTEUR 5

Rive Droite Hors Bastide
[Lormont, Cenon...]

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN 2014

Après un premier semestre encourageant, le second semestre a confirmé la bonne santé du marché de bureaux. L'année se clôture avec un niveau de transactions de 88 000 m² pour 217 transactions. Hors comptes propres, le marché progresse de 18% par rapport à 2013, ce qui est une belle performance.

Autre bonne nouvelle, le secteur Ouest retrouve sa place dans la structure du marché et se rapproche des performances de la ville centre. La place de Bordeaux domine toujours le marché, et les produits d'appels sur les grands projets d'aménagement intéressent investisseurs et utilisateurs.

Cette belle dynamique d'ensemble ne doit pas dissimuler la réalité d'un contexte économique qui engendre des négociations financières et complexifie le lancement des projets. Le lien étroit des professionnels avec les collectivités, atout spécifique de notre territoire, et le travail de terrain permettent d'éviter le ralentissement de l'activité.

Après avoir augmenté de 8 % en 2013, le loyer moyen neuf de centre ville s'est stabilisé au cours des six derniers mois pour s'établir à 169 €/m²/an quand celui du seconde main s'affiche toujours en progression de 6 % pour se situer à 143 €/m²/an. Le loyer moyen de périphérie de seconde main est resté stable et se positionne à 113 €/m²/an quand celui du neuf après avoir chuté de 8 % au 1^{er} semestre se redresse à 132 €. Comme nous l'avions relevé au 1^{er} semestre cette tendance est corrélée à la fin de cycle des produits neufs construits entre 2006 et 2008 et doit s'apprécier fonction des secteurs et des produits proposés. Pour des immeubles de qualité, le loyer moyen en périphérie se négocie plutôt à 145 €/m².

L'offre disponible à un an affiche une légère hausse en particulier sur les produits de seconde main. Une tendance qui devrait se confirmer avec la livraison de nouveaux programmes en ce début d'année 2015 et venir améliorer la qualité du stock.

2014 a donc été une belle année. Les entreprises se développent et nous les accompagnons.

Les grands projets de développement de l'agglomération bordelaise offrent de belles perspectives d'investissement et participent au rayonnement de notre métropole.

*Simon De Marchi, animateur atelier bureau
Valery Carron, vice-président*

THE OFFICE MARKET IN 2014

After an encouraging first quarter, the second quarter confirmed the good health of the office market. The year closed with 217 transactions, representing 88,000 m². Excluding own account construction, the market expanded by 18% compared to 2013: a fine performance!

More good news: the West sector recovered its position in the market structure and is approaching downtown performance levels. Bordeaux still dominates the market and good deals in large development projects interest both investors and users.

This overall dynamism must not conceal the reality of an economic context that generates financial negotiations and renders projects more complex. The direct link between the profession and local authorities, one of the specific advantages of our region, combined with strong groundwork, contribute to avoiding a downturn in activity.

After increasing by 8% in 2013, average rents for new downtown property stabilized over the last six months at €169/m²/year, while second-hand rents continued to show an increase of 6%, at €143/m²/year. Average second-hand rents in the suburbs remained stable at €113/m²/year while new premises rose to €132 after dropping by 8% in the 1st quarter. As noted in the 1st quarter, this trend correlated with the end of cycle for new products constructed between 2006 and 2008, and should be assessed by sector and type of product. For quality buildings, the average suburban rent was in the region of €145/m².

The properties available after one year increased slightly, particularly for second-hand products. This trend should be confirmed with the arrival of new programmes early in 2015, which should improve the quality of the inventory.

2014 was thus a good year. Companies continued to develop and we supported them.

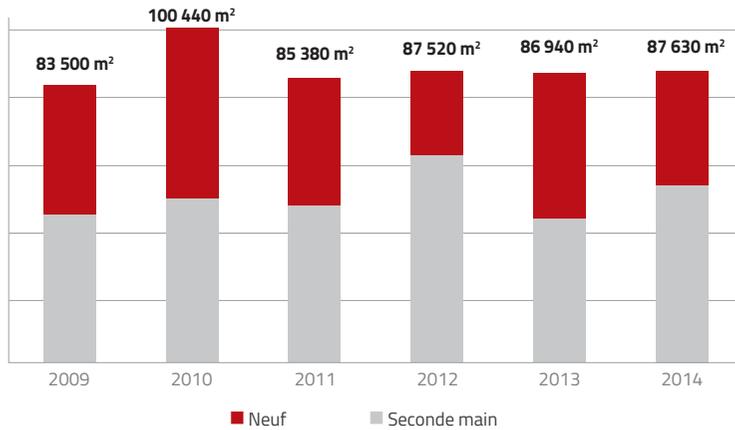
Major development projects for greater Bordeaux provide interesting prospects for investment and contribute to the image of our city.

*Simon De Marchi, office workshop leader
Valery Carron, vice-president*



LES TRANSACTIONS : UN VOLUME DE 87 630 M² EN 2014

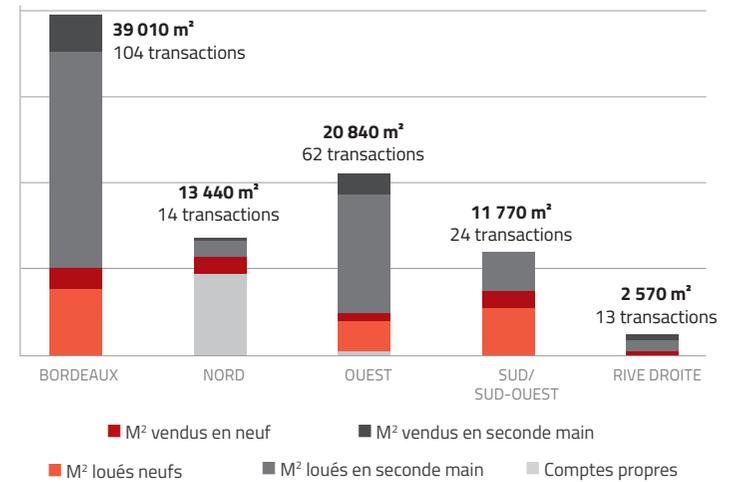
Évolution des transactions de 2009 à 2014



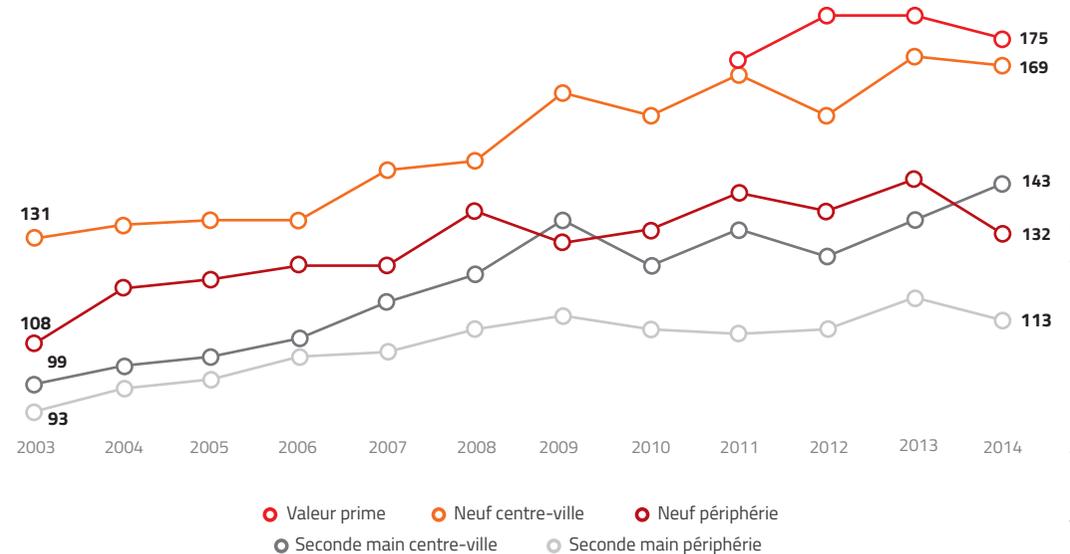
Répartition des transactions par type de produits (hors comptes propres)

Seconde main : 69 % Neuf : 31 % | Surface vendue : 19 % Surface louée : 81 %

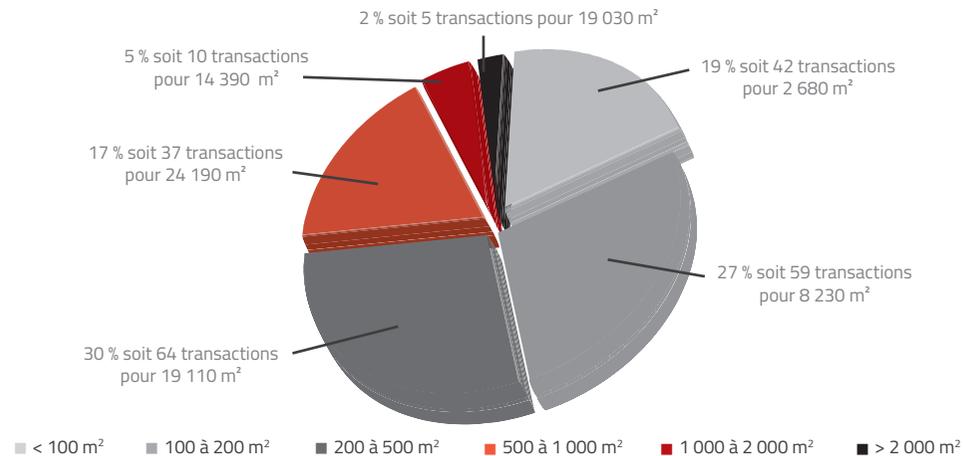
Répartition des transactions par secteurs géographiques



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



Répartition des transactions par tranche de surface en 2014 - 217 transactions



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

Bordeaux Centre : 169	Bordeaux Nord : 155	Sud-Ouest : 132
Rive Droite : 147	Ouest : 131	

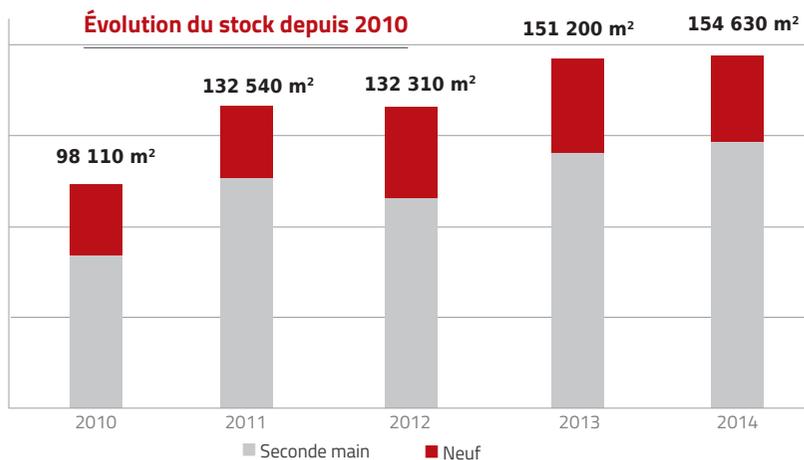
Moyenne des valeurs locatives sur les produits seconde main par secteurs géographiques (€/HT/HC/m²/an)

Bordeaux Centre : 143	Rive Droite : 122	Sud-Ouest : 118
Ouest : 114	Bordeaux Nord : 100	

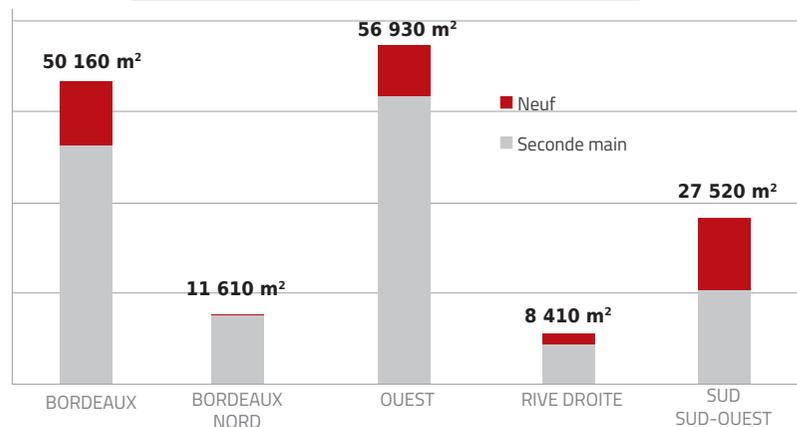
Les transactions significatives :

SNCF & RFF : 3 447 m² - Bordeaux
Keolis : 2 800 m² - Bordeaux | **INRAP** : 2 761 m² - Bègles
IDRAC C&D : 2 020 m² - Bordeaux | **Vatel** : 2 014 m² - Bordeaux
BNP Paribas : 1 668 m² - Bordeaux | **ITGA** : 1 506 m² - Mérignac

OFFRE DISPONIBLE À 1 AN : 154 630 M²



Répartition de l'offre par secteurs géographiques



LES TENDANCES DU MARCHÉ DE BUREAUX

- Un marché en progression de 18% hors comptes propres, un troisième trimestre fort.
- 76% des transactions inférieures à 500 m², un indicateur en faveur du caractère divisible des bâtiments.
- Des transactions importantes dans le seconde main, phénomène peut-être accentué par un déficit d'offres neuves.
- Le secteur Nord soutenu par un compte propre mais un niveau qui n'est pas à la hauteur de ce qui fait encore de ce territoire une place tertiaire. La demande se déplace vers le nouveau secteur des Bassins à Flot et sa vocation monofonctionnelle est réinterrogée. Bordeaux Nord s'ouvre à la mixité et l'inauguration du Grand stade et du tramway doit lui donner un nouveau souffle ces prochaines années.
- Bonne nouvelle pour le secteur Ouest qui renoue avec une belle dynamique. Les perspectives sont intéressantes même si le stock reste trop important en particulier sur le seconde main. L'équilibre est à maintenir pour éviter un processus de sur-offre. La zone aéroportuaire et la typologie des produits en font un secteur recherché pour des entreprises orientées sur les secteurs de la construction et de l'aéronautique.
- Sur le secteur Sud-Ouest, deux transactions ont tiré le marché. En termes de volume, on est proche des niveaux généralement enregistrés. La baisse des produits de seconde main doit se lire comme un indicateur de bonne tenue de ce marché.
- Le marché de la Rive Droite s'essouffle, un marqueur de la santé économique des TPE qui composent le tissu économique de ce secteur. Le lancement des projets Garonne-Eiffel et Brazza devrait relancer la dynamique sur les marges.
- Les valeurs progressent plutôt bien avec des valeurs prime en seconde main sur le centre ville pouvant atteindre 230 €/m². Un jeu spéculatif s'installe pour quelques produits rares.
- Sur le neuf la tendance est globalement à l'infléchissement mais au détail on note que les valeurs sont fonction du produit développé et des secteurs géographiques. La tendance est à la stabilisation avec une montée en gamme attendue sur les offres en projet.
- Bordeaux centre voit toujours un niveau performant de transactions et le remplissage de l'immeuble du Prélude est un bon signal pour l'opération EURATLANTIQUE.
- Le stock est en hausse et engage à la vigilance sur les prochaines années... il faut faire de la libération des m² de seconde main une opportunité pour donner une seconde vie aux parcs d'activité vieillissants de l'agglomération.

TRENDS IN THE OFFICE MARKET

- A market upswing of 18%, excluding own accounts, with a strong third quarter.
- 76% of transactions under 500 m², an indicator in favour of divisible buildings.
- Significant second-hand transactions, possibly intensified by a shortage of new properties.
- The North sector was supported by an own account transaction but still not on a par with this region's strength as a tertiary player. The demand is moving to the new Bassins à Flot sector, challenging its mono-functional role. Bordeaux Nord is welcoming mixed activities and the inauguration of the Grand Stade and the tram line should lend it a new lease of life in the coming years.
- Good news with the West sector returning to its dynamic form. The prospects are interesting, although inventory is still too high, particularly in the second-hand sector. The balance needs to be maintained to avoid over-supply. The airport zone and the type of products available make it a sought-after sector for construction and aeronautics companies.
- In the South-West sector, two transactions boosted the market. Volumes are approaching generally recorded levels. The drop in second-hand products should be seen as indicating that this market is holding up well.
- The Right Bank market is winding down, an indicator of the economic good health of the SOHOs that make up the economic fabric in this sector. The launching of the Garonne-Eiffel and Brazza projects should give profit margins a boost.
- Prices are progressing rather well, with second-hand prime prices in the city centre reaching €230/m². Speculation is developing around some rare products.
- The global trend for new products is flattening off, but a more detailed view reveals that values vary in function of the product developed and the geographical sector. The trend is toward stabilization, with an increase in quality expected for pending projects.
- Downtown Bordeaux still shows a good transaction rate and the full occupancy of the Prélude building is a good sign for the EURATLANTIQUE operation.
- Inventory is rising and needs to be watched carefully in the coming years... vacancies in second-hand properties should be treated as an opportunity to lend new life to ageing business parks in the metropolitan area.



LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

NEW OFFICE PROGRAMS



BORDEAUX EURATLANTIQUE

Le Prélude

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

Surface totale : 8 471 m² reste disponible 1 116 m²

Location

Disponibilité : Immédiate

ARCHITECTE : CHAIX ET MOREL



BORDEAUX EURATLANTIQUE

Armagnac

3 Immeubles HQE labellisés « Very good » situé à la sortie de la future Gare LGV. Au cœur du futur quartier Armagnac, tramway à proximité et parkings dédiés.

Surface totale 30 000 m² divisibles.

Location

Disponibilité : 4^e trimestre 2017



BORDEAUX EURATLANTIQUE

Tour Innova

La Tour In Nova imprimera une architecture remarquable qui sera le totem de Bordeaux Euratlantique . A proximité immédiate du tramway et d'un parking public.

Surface totale 6 678 m² divisibles.

Location/Vente

Disponibilité : 18 mois après accord

ARCHITECTE : HOBO ARCHITECTURE ET BERNARD BÜHLER



BORDEAUX EURATLANTIQUE

Halle Débat Ponsan

Au cœur du futur quartier d'affaires Bordeaux Euratlantique, en bordure de Garonne - au pied d'une Halle commerciale en cours de commercialisation et d'un hôtel 4 étoiles - plateaux de bureaux lumineux très fonctionnels - Prestations de standing.

Surface totale de 11 716 m²

Location

Disponibilité : 1^{er} trimestre 2018

ARCHITECTE : NICOLAS MICHELIN





BASSINS À FLOT

Urban Cap

Immeuble développant **5 500 m²** de bureaux neufs en R+4 - RT 2012, certifié HQE. Situé sur l'axe d'accès au Pont Chaban Delmas et à proximité du tramway. Reste disponible **2 135 m²**.

Location

Disponibilité : Immédiate

ARCHITECTE : BRENAC & GONZALEZ



BASSINS À FLOT

La Fabrique

Immeuble reprenant la forme caractéristique d'une usine, en parfaite harmonie avec le passé industriel des Bassins à Flots. Certification HQE. **3 700 m²** en R+5 avec parkings couverts. Desserte directe tramway. Reste disponible **2 642 m²**.

Location

Disponibilité : Immédiate

ARCHITECTE : CHRISTIAN DE PORTZAMPARC



BASSINS À FLOT

N2 Office

Bâtiment de bureaux «nouvelle génération», conçu pour réagir à son environnement solaire, lumineux et éolien. Ce bâtiment **RT 2012** développe **4 902m²** en R+3. Desserte directe ligne C du tramway.

Location

Disponibilité : 2^e trimestre 2016

ARCHITECTE : AGENCE NICOLAS MICHELIN & ASSOCIÉS



BASSINS À FLOT

Semaphore

Programme développant **5 036 m²** de bureaux neufs en R+5 - RT 2012, certifié HQE. Surfaces livrées, prêtes à cloisonner. 32 emplacements de parking en sous-sol.

Location/Vente

Disponibilité : 14 mois après accord

ARCHITECTE : BRENAC & GONZALEZ





LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

NEW OFFICE PROGRAMS



BASSINS À FLOT

G3

Immeuble développant **6 055 m²** de bureaux en R+2 aux normes RT 2012 certifié HQE situé sur la plaque portuaire même des bassins à flot.

Location

Disponibilité : 4^e trimestre 2016

ARCHITECTE : MICHEL PETUAUD-LETANG & EMMANUEL GRAFFEUIL



BASSINS À FLOT

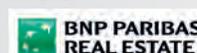
G4

L'immeuble est placé entre la rue Lucien Faure et les bassins à flot composé de 3 bâtiments. Disponible à partir de mi 2016. Immeuble en R+3. Surface totale de **5 200 m²**.

Location/Vente

Disponibilité : 14 mois après accord

ARCHITECTE : MICHEL PETUAUD-LETANG & EMMANUEL GRAFFEUIL



BASSINS À FLOT

G5

Programme de bureaux à construire en bordure de la rue Lucien Faure composé d'un rez-de-chaussé commercial et de bureaux du R+1 au R+3 organisé autour d'un jardin suspendu au R+1. Vue sur les bassins à flots. Surface totale de **4 198 m²**.

Location/Vente

Disponibilité : 14 mois après accord

ARCHITECTE :



BASSINS À FLOT

G7 - G8

2 immeubles de bureaux développant l'un **4 247 m²** en R+2 et l'autre **4 395 m²** en R+2 . Normes RT 2012 certifié HQE situé sur la plaque portuaire même des bassins à flot.

Location

Disponibilité : 14 mois après accord

ARCHITECTE : MARTIN DUPLANTIER





BORDEAUX RAVEZIES

Le Trirème

Avec une situation de tout premier ordre sur les boulevards bordelais, proche de la rocade et du tramway, le Trirème est un immeuble multifonctionnel composé d'une résidence hôtelière de 140 chambres et de **1 376 m²** de bureaux RT2012 - Classement ERP.

Location/Vente

Disponibilité : 3^e trimestre 2016

ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD



BORDEAUX LAC // BRUGES

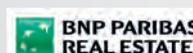
Perspective

Immeuble de bureaux à construire en R+3 - RT 2012. Situé en façade de Rocade au sein du parc d'activité de Technobrugues à 500 m du futur tram train reliant Bordeaux au Médoc. Surface disponible **2266 m² divisibles**.

Location/Vente

Disponibilité : 10 mois après accord

ARCHITECTE : AGENCE A



BORDEAUX LAC

Triopolis

Immeuble de bureaux à construire - RT 2012. Situé à proximité du lac et en mitoyenneté de l'éco-quartier GINKO. Il développe **1 105 m²** en R+2. Il est classé en ERP de 5^e catégorie.

Location/Vente

Disponibilité : 10 mois après accord

ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD



BORDEAUX LAC

H100 La Jallere

Immeuble de bureaux à construire - RT 2012. Situé à proximité du Parc hôtelier de Bordeaux Lac et en face du Grand Stade. Il développe **2 815 m²** en R+3. Il est classé en ERP de 5^e catégorie.

Location/Vente

Disponibilité : 14 mois après accord

ARCHITECTE : ALAIN TRIAUD





LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

NEW OFFICE PROGRAMS



BORDEAUX LAC

Eurolac

Parc tertiaire situé en façade de rocade Nord - sortie 4, Grand stade, à proximité du parc hotlier et du parc des expositions.

1^{er} immeuble tertiaire certifié LEED en aquitaine.

Desserte tram C : Palais des Congrès.

Surface disponible **5 000 m² divisibles**.

Location/Vente

Disponibilité : 14 mois après accord

ARCHITECTE : LABEL ARCHITECTURE



OUEST // LE HAILLAN

Blue Park Sextant

Parc Tertiaire de qualité offrant 6 immeubles THPE avec certification développant 8 974 m².

ERP de 5^e catégorie. 297 places de parking.

Desserte tram ligne A.

Surface disponible : **2 048 m²**.

Location/Vente

Disponibilité : Immédiate

ARCHITECTE : ARCHICONCEPT



OUEST // MÉRIGNAC

Le Méridien

Parc tertiaire haut de gamme développant **4 immeubles de 1 514 m²**. Immeuble RT 2012; faux plancher technique, climatisation réversible avec récupération d'énergie / Parking en sous-sol et aérien.

Location/Vente

Disponibilité : 14 mois après accord

ARCHITECTE : ARCHICONCEPT



OUEST // MÉRIGNAC

Apollo

Immeuble BBC de 2 500 m² en R+2 sur pilotis - ERP 5^e catégorie. Surface livrées aménagées, non cloisonnées, climatisation réversible. 58 parkings. Surface disponible : **2 000 m² divisibles**.

Location

Disponibilité : Immédiate

ARCHITECTE : PETUAUD LETANG





OUEST // MÉRIGNAC

Aéropark

En bordure de l'avenue Marcel Dassault, immeuble de **4 866 m²** en R+2 à l'usage de bureaux et commerces. Nombreux parkings.

Location/Vente

Disponibilité : Juin 2015

ARCHITECTE : J. ALBEDRO



SUD-OUEST // PESSAC

Enora Park

Programme THPE de 17 000 m² constituant une opération majeure d'entrée de ville.

1^{er} phase : **3 immeubles développant 7 914 m²** avec restauration et services aux entreprises.

2^e phase : **2 immeubles de 4 632 m² chacun.**

Nombreux parkings, tramway à proximité.

Location

Disponibilité : Immédiat et 14 mois après accord

ARCHITECTE : HUBERT SALADIN



OUEST // MÉRIGNAC

Links Park

Ce Parc Tertiaire composé de 3 immeubles en R+2 & R+3, est situé au cœur du secteur aéroportuaire de Mérignac dans un environnement qualifiant, en bordure de la voie d'accès à l'aéroport.

Surface utile totale **4 176 m²**, divisible à partir de 200 m² - 129 places de stationnement - Bureaux RT 2012 & classement ERP

Location/Vente

Disponibilité : 12 mois après accord

ARCHITECTE : MOON SAFARI



OUEST // CANÉJAN

Le Stadium

Situés dans un parc tertiaire en façade de l'autoroute A63, **1 503 m²** de bureaux disponibles immédiatement et **3 800 m²** à construire.

Immeuble en R+2.

Parkings extérieurs.

Location

Disponibilité : Immédiat et 12 mois après accord

ARCHITECTE : EVENTO





LES PROGRAMMES NEUFS - BUREAUX

NEW OFFICE PROGRAMS



SUD // BÈGLES

Le Bleriot

Ensemble immobilier en cours de construction THPE, composé de 2 immeubles R+2 développant **6 300 m²** + 226 places de parking. ERP 3^e cat Type W ou R. Surface disponible sur bâtiment 1 : 1 885 m² et 2 790m² sur bâtiment 2.

Location

Disponibilité : 3 mois après accord

ARCHITECTE : BERNARD BUHLER



RIVE DROITE // LORMONT

Les Akenes

Parc tertiaire en bordure de rocade composé de bâtiments RT 2012 en R+4 développant au total **10 000 m²** (1^{re} tranche 5 350 m²).

Location/Vente

Disponibilité : 14 mois après accord

ARCHITECTE : FLINT



RIVE DROITE // LORMONT

Access

Immeuble indépendant développant **1 300 m²** de bureaux en R+2, situé en zone franche urbaine à toute proximité des transports en commun et des voies d'accès (rocade, A10)

Location/Vente

Disponibilité : 12 mois après accord

ARCHITECTE : FAYE



Pour tous renseignements sur les bureaux, vous pouvez contacter les commercialisateurs :



Jacqueline ROLIE-NOVELLI
Tél. 05 56 96 75 75



Cédric CHAIGNAUD
Tél. 05 56 42 10 10



Valéry CARRON
Tél. 05 56 44 09 12



Alexandre CIEUX
Tél. 05 56 90 52 30



Rodolphe DE MALET
Tél. 05 56 52 25 25



Éric GROISILLIER
Tél. 05 56 57 99 53



Patrice DUPOUY
Tél. 05 56 51 28 28

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.



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

Année immobilière 2014



SOMMAIRE

MOT DU VICE-PRÉSIDENT

WORD OF THE VICE-PRESIDENT 3

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS EN 2014

MARKET FOR INDUSTRIAL SPACE AND WAREHOUSES IN 2014 4

DÉFINITIONS

DEFINITIONS 6

LES PROGRAMMES NEUFS - LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

THE NEW PROGRAMS - SPACE AND WAREHOUSES 7

PRÉSENTATION DES ATELIERS

Les membres de l'Oieb participent chaque trimestre à la Conférence partenariale de l'immobilier d'entreprise animée par l'a-urba. Ces ateliers sont des espaces de travail et de véritables outils de l'observation. Lieux d'échanges, ils définissent à l'appui des données recensées les tendances du marché.

Référents professionnels pour l'atelier « Bureaux »

Simon de Marchi - Altae // s.demarchi@altae-immo.fr

Référents professionnels pour l'atelier « Locaux d'activités et entrepôts »

Florence Burgaud – Tourny Meyer // florenceburgaud@tournymeyer.fr

Pour tout renseignement sur la Conférence partenariale de l'immobilier
Cécile Rasselet – a'urba // c-rasselet@aurba.org



// Pour tout renseignement
sur la Conférence partenariale de l'immobilier :
Cécile Rasselet – a'urba // c-rasselet@aurba.org

MOT DU VICE-PRÉSIDENT

Après la belle performance sur l'année 2013 (202 500 m² de transactions), le marché qui s'était légèrement contracté au 1^{er} trimestre 2014, a offert dès le 2^e trimestre de meilleures perspectives. Le rythme des transactions a été croissant et a permis de clôturer l'année sur un volume de 178 000 m² pour 108 transactions.

La part du neuf passe à 32% des transactions, quand celle des ventes se redresse à 37%.

Un indicateur d'investissement plus long terme des entreprises qui peut générer des effets leviers pour l'implantation de nouvelles activités.

Les valeurs prime se maintiennent tandis que les fourchettes de prix s'élargissent, traduction d'une grande diversité de produits.

Seul réel bémol, l'offre neuve se raréfie et la programmation reste insuffisante pour répondre à la demande. Pourtant, la dynamique engendrée sur le territoire est porteuse, de belles opportunités autour des secteurs de l'aéronautique, de la R & D et de la nouvelle viticulture sont à saisir. De nouveaux programmes doivent être développés pour préparer l'avenir.

L'émergence d'une catégorie « hors périmètre » traduit l'élargissement du marché, auquel les professionnels sont attentifs car pouvant signifier à terme une nouvelle appropriation du territoire par les entreprises. La plateforme activité et logistique se départementalise et notre territoire aura un rôle encore plus fort à jouer dans la structuration de la nouvelle région.

Le pilier industriel de la métropole doit être soutenu pour notre économie locale.

La volonté d'une politique foncière active permettra la création d'offres neuves répondant aux tendances du marché. Et la restructuration du parc de seconde main confortera également l'assise de l'activité de la Métropole.

Florence Burgaud, animatrice atelier
Valery Carron, vice-président

// LES CHIFFRES CLÉS DE 2014

Locaux d'activités et entrepôts

■ Nombre de transactions	108
■ Demande placée en m ²	178 560 m ²
■ Stock	305 270 m ²

Investissements

■ 300 M€ d'engagements en 2014
■ Taux « prime » bureaux : 6,20%

A WORD FROM THE VICE-PRESIDENT

After a fine performance in 2013 (202,500 m² of transactions) the market, which contracted slightly in the 1st quarter of 2014, began to show better prospects in the 2nd quarter. The rate of transactions rose, resulting in an end-of-year volume of 178,000 m² for 108 transactions.

The new property share represented 32% of transactions, while sales rose to 37%.

This is an indicator of longer-term investment by companies that may generate leverage for bringing in new activities.

Prime prices remained steady while a broader price range reflected the greater variety of products.

The only real damper is the increasing rarity of new property and existing projects are still inadequate to meet demand. However, the dynamism generated in the region is producing not-to-be-missed opportunities in aeronautics, R&D and new viticulture. New programmes need to be developed to prepare for future growth.

The emergence of the «extra-territorial» category translates the broadening of the market, which professionals are monitoring, as it may lead in the longer term to new companies adopting this region. The business and logistics platform is being departmentalized and our area will have an even greater role to play in structuring the new super-region.

The industrial pillar of the city needs to be supported for the good of our local economy.

An active property policy will foster the development of new offers to meet market trends and the restructuring of the second-hand sector will also consolidate the business base in the Bordeaux metropolitan area.

Florence Burgaud, workshop leader
Valery Carron, vice-president

// KEY FIGURES IN 2014

Professional premises and warehouses

■ Number of Transactions	108
■ Demand placed in m ²	178 560 m ²
■ Stock	305 270 m ²

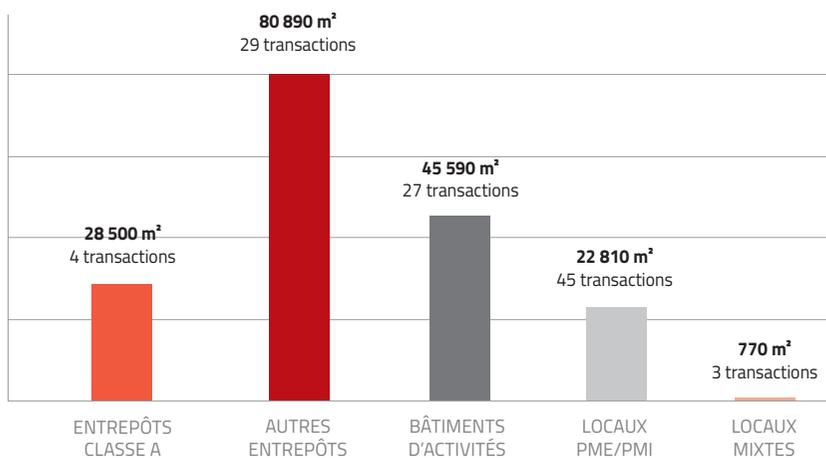
Investment

■ Investment volume 300 M€
■ Prime Yield : 6,20%

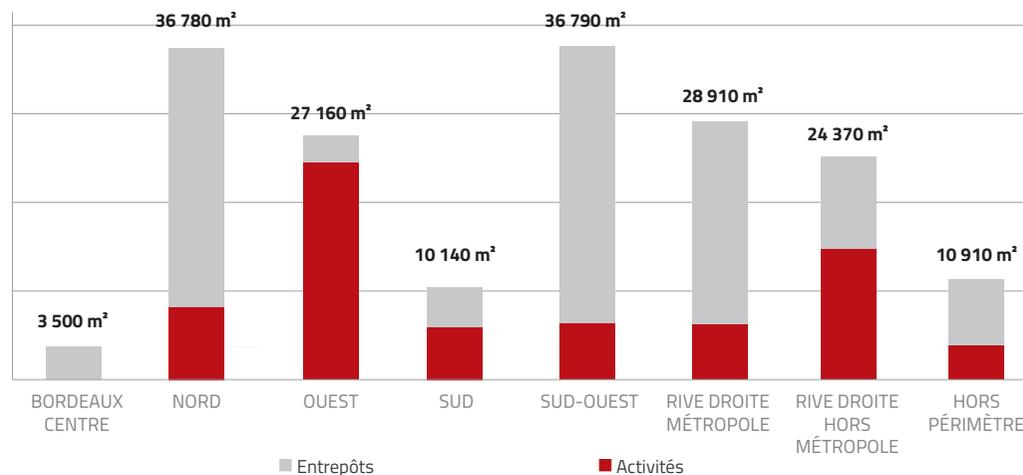


LES TRANSACTIONS : UN VOLUME DE 178 560 M² EN 2014

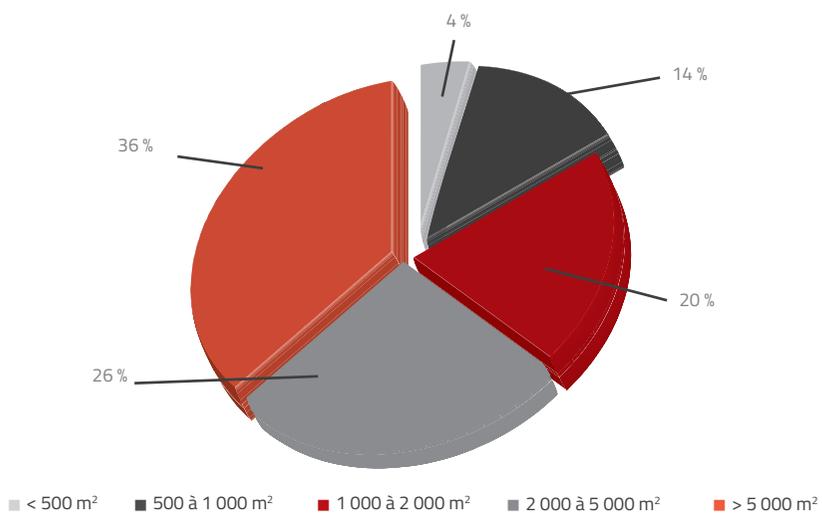
La répartition des transactions par type de produits : 108 transactions



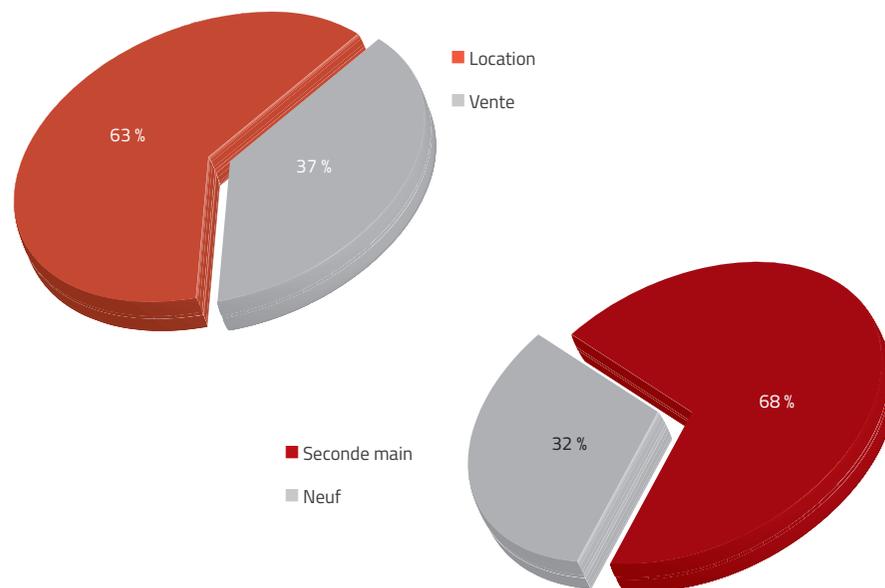
Répartition des transactions par secteurs géographiques



Répartition des transactions par tranche de surface en 2014



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



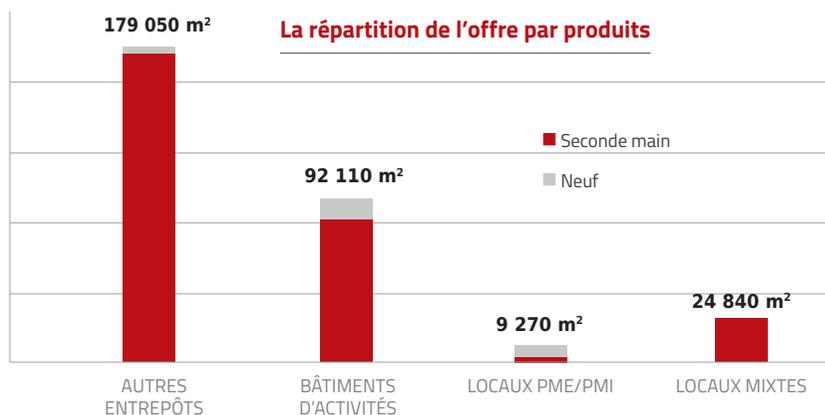
Moyenne des surfaces transactées par type de produits

Autres entrepôts = 2 570 m²
 Bâtiment d'activités = 1 690 m²
 Locaux PME/PMI = 507 m²

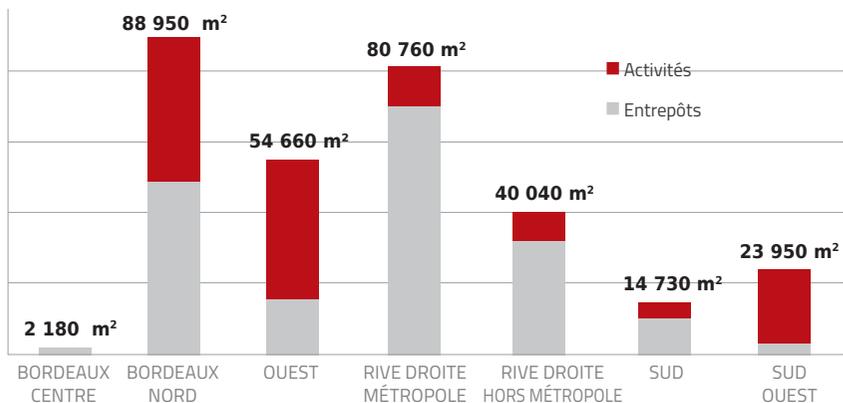
Les principales transactions :

GEODIS : 13 000 m² - Bruges
MAUBRAC EMBALLAGE : 9 330 m² - Saint-Loubès
DOUMEN SA PERIGUEUX : 6 000 m² - Carbon Blanc
CHAUSSON : 6 000 m² - Libourne
CARREFOUR : 6 000 m² - Cestas
CDISCOUNT : 6 000 m² - Cestas
OXYLANE : 6 000 m² - Cestas
PRO&Cie : 6 000 m² - Izon

OFFRE DISPONIBLE À 1 AN : 305 270 M²



Répartition de l'offre par secteurs géographiques



LES TENDANCES DU MARCHÉ DE BUREAUX

- Un secteur toujours dynamique
- Un bon niveau de transactions en entrepôts (+ de 100 000 m²)
- Analyse par secteurs
 - Bordeaux Nord et le Sud-Ouest sont les deux secteurs qui enregistrent un volume de transactions proche de 40 000 m² et représentent près de la moitié du volume global.
 - L'Ouest et les deux secteurs Rive Droite viennent compléter le parc logistique de l'agglomération.
 - Le Sud et Bordeaux enregistrent des niveaux nettement inférieurs, leur vocation étant davantage tertiaire.
- L'offre augmente de manière significative et se compose d'entrepôts de seconde main obsolètes et de sites industriels anciens destinés à la requalification.
- Les valeurs sont stables mais les fourchettes de prix s'élargissent démontrant la diversité des produits et des projets.
- Les filières R&D et l'aéronautique sont des locomotives importantes et dynamiques. 2015 promet de belles réalisations.

TRENDS IN THE OFFICE MARKET

- A dynamic sector
- A good transaction rate for warehouses (more than 100,000 m²)
- Analysis per sector
 - Bordeaux North and South -West both reported a transaction volume approaching 40,000 m² and represented over half of the overall figures.
 - The West and the two Right Bank sectors round out the logistics facilities for the greater Bordeaux area.
 - The South and Bordeaux reported distinctly lower levels, due to their greater focus on tertiary businesses.
- Supply continues to increase significantly and consists of obsolete second-hand warehouses and old industrial sites scheduled for rezoning.
- Values are stable but the price range is broadening to reflect the diversity of products and projects.
- The R&D and aeronautic sectors are important, dynamic forces. 2015 offers attractive prospects.



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

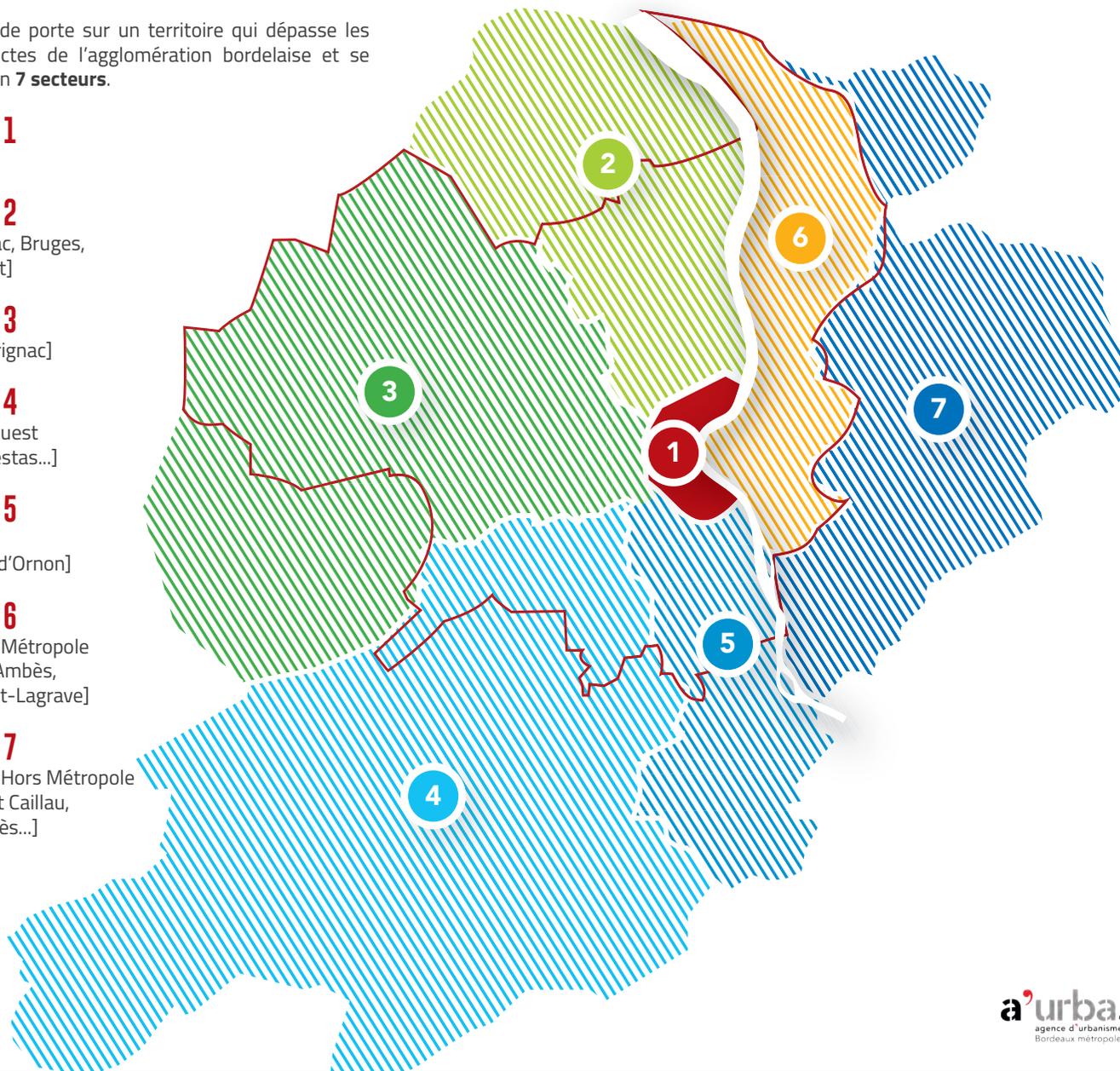
Sud [Villenave-d'Ornon]

SECTEUR 6

Rive droite Métropole [Bassens, Ambès, Ambarès-et-Lagrave]

SECTEUR 7

Rive droite Hors Métropole [Beychac et Caillau, Saint-Loubès...]



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 manoeuvre 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 PROGRAMMES NEUFS - LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

THE NEW PROGRAMS - SPACE AND WAREHOUSES



NORD // BLANQUEFORT

Parc des Lacs

Parc de 81 000 m² d'activités et de stockage sécurisé au cœur de la zone industrielle de Blanquefort. Bâtiment de 5 565 m² d'entrepôt avec accès quais et plain pied, hauteur libre 7,5 mètres

Location

Disponibilité : Immédiate



NORD // ARSAC

Parc logistique de Médoc

Programme développant 80 000 m² d'entrepôts logistiques de classe A et de locaux d'activités. 1^{re} tranche de 45 371 m² - 6 bâtiments de 4 635 m² à 23 333 m². Nombreux services. Autorisation d'exploiter : 1510, 1530, 2662, 2663, 1432.

Location

Disponibilité : Après accord



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



OUEST // PESSAC-MÉRIGNAC

Le Centre Biogalien - BIOPARC

Parc d'activités de Recherche et de Développement dans le domaine de la Santé. Pôle d'innovation de 18 000 m² dont 6 000 m² livrés. Reste 1 000 m² disponibles. Bâtiments de bureaux, locaux industriels et de laboratoires pour les entreprises de Biotechnologies et industries de la santé.

Location

Disponibilité : Immédiate

ARCHITECTE : J-L PATRIARCHE & CO





LES PROGRAMMES NEUFS - LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

THE NEW PROGRAMS - SPACE AND WAREHOUSES



SUD-OUEST // CANÉJAN

Parc d'activité de dernière génération. Bâtiment de 4 244 m² d'entrepôts- bureaux / activités divisibles à partir de 471 m². Bureaux conformes à la norme RT 2012, locaux sociaux.

Location

Disponibilité : Immédiate



Pour tous renseignements sur les locaux d'activités et entrepôts, vous pouvez contacter les commercialisateurs :



Jacqueline ROLIE-NOVELLI
Tél. 05 56 96 75 75



Jean-Raymond BUNEL
Tél. 05 56 79 00 00



Valery CARRON
Tél. 05 56 44 09 12



Alexandre CIEUX
Tél. 05 56 90 52 30



Rodolphe DE MALET
Tél. 05 56 52 25 25



Guy FRANCEZ
Tél. 05 56 11 77 19



Patrice DUPOUY
Tél. 05 56 51 28 28

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

■ COMMERCIALISATEURS

ADYAL CONSEIL

Arnaud BERTIN - Tél. 05 56 79 18 44
arnaud.bertin@adyal.fr
www.adyal.fr

AREA Tertiaire

Jacqueline ROLIE-NOVELLI - Tél. 05 56 96 75 75
j.rolie-novelli@area-tertiaire.fr
www.area-tertiaire.fr

ARTHUR LOYD

Jean-Raymond BUNEL - Tél. 05 56 79 00 00
jr.bunel@arthur-loyd.com
www.arthurloydbordeaux.com

BIE (Bordeaux Immobilier Entreprises)

Cédric CHAIGNAUD - Tél. 05 56 42 10 10
cedric.chaignaud@biebordeaux.fr

BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTIONS

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

CBRE Agency

Alexandre CIEUX - Tél. 05 56 90 52 30
alexandre.cieux@cbre.fr
www.cbre.fr

CHAMBERY TRANSACTIONS

Antoine GRAND - Tél. 05 56 75 90 95
a.grand@groupe-cti.fr
www.groupe-cti.fr

DTZ

Rodolphe DE MALET - Tél. 05 56 52 25 25
rodolphe.demalet@dtzbordeaux.fr
www.dtz.com

EOL

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

GEMOFIS

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

TOURNY MEYER

Patrice DUPOUY - Tél. 05 56 51 28 28
patricedupouy@ournymeyer.fr
www.tourny-meyer.com

■ PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS

ALTAÉ

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

AGC (Atlantique Gascogne Constructions)

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

BOUYGUES IMMOBILIER

Nicolas VIRONDAUD - Tél. 05 62 14 36 25
nvi@bouygues-immobilier.com
www.bouygues-immobilier.com

CFA ATLANTIQUE

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

DOMOFRANCE

Nathalie BUCHOT - Tél. 05 56 43 62 49
nathalie.buchot@domofrance.fr
www.domofrance.fr

EIFFAGE IMMOBILIER ATLANTIQUE

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

FRANCE LITTORAL DEVELOPPEMENT

Hugues DARMANCIER - Tél. 05 56 47 86 16
h.darmancier@fldmerignac.fr
www.france-littoral-developpement.com

GROUPE CARLE

Alain GILLET - Tél. 06 80 72 10 20
agillet@groupe-carle.com
www.groupe-carle.com

GROUPE DPG

Guillaume SOLIGNAC - Tél. 06 11 04 47 95
guillaume.solignac@groupepdg.fr
www.groupe.dpg.fr

GROUPE LAZARD REAL ESTATE

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

ICADE PROMOTION

Jérôme METAIS - Tél. 05 57 89 69 58
jerome.metais@icade.fr
www.icade.fr

IMMOCUB

Christophe NORDLINGER - Tél. 06 87 68 28 30
cn@immocub.fr

NACARAT

Antoine LEFEVRE - Tél. 05 56 57 43 01
alefevre@nacarat.com
www.nacarat.com

NOUVELLES FONCTIONS URBAINES

Édouard LACOSTE - Tél. 05 56 39 51 19
e.lacoste@nfu.fr
www.nfu.fr

REDMAN ATLANTIQUE

Hervé le NAOUR - Tél. 05 56 98 92 25
hln@redman.fr
www.redman.fr

SAFRAN IMMOBILIER

Arnaud ROUSSEL PROUVOST - Tél. 05 56 04 67 67
aroussel@safran-immobilier.fr
www.safran-immobilier.fr

SOGEPROM TERTIAIRE

Véronique GOGUELAT - Tél. 01 46 35 60 00
veronique.goguelat@sogeprom.com
www.sodeprom.com

SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER

Yves BRUSSAUT - Tél. 01 47 38 01 41
yves.brussaut@spiebatignolles.fr
www.spiebatignolles.fr

THALIUM PROMOTION

Carlo TAMANINI - Tél. 05 56 18 71 01
carlo.tamanini@thaliump.fr
VZI
Pascal GIRARDIE - Tél. 05 56 40 02 00
p.girardie@vzi-conception.com

■ INSTITUTIONNELS/DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE

Directeur général : Jean-Marc OFFNER
Contact OIEB : Cécile RASSELET
Tél. 05 56 99 88 75 - c-rasselet@aurba.org
www.aurba.com

BORDEAUX EURATLANTIQUE

André DELPONT - Tél. 05 57 14 01 74
andre.delpont@bordeaux-euratlantique.fr
www.bordeaux-euratlantique.fr

BORDEAUX GIRONDE INVESTISSEMENT

Directeur Général : Robert GHILARDI DE BENEDETTI
Contact OIEB : Sophie DOMINGO
Tél. 05 57 14 06 45 - sdomingo@bordeaux-invest.fr
www.bordeaux-invest.fr

BORDEAUX MÉTROPOLE

Président : Alain JUPPÉ
Contact OIEB : Julien BIRGI
Tél. 05 56 99 84 84 - jbirgi@bordeaux-metropole.fr
www.bordeaux-metropole.fr

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE BORDEAUX

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

VILLE DE BORDEAUX

Maire : Alain JUPPÉ
Contact OIEB : Emmanuelle RIPERT-CHOLLET
Tél. 05 56 10 20 38 - e.ripert@mairie-bordeaux.fr
www.bordeaux.fr

VILLE DE MÉRIGNAC

Maire : Alain ANZIANI
Contact OIEB : Maxime DE PERSON
Tél. 05 56 55 66 10 - m.deperson@merignac.com
www.ville-merignac33.fr

VILLE DE BÈGLES

Maire : Noël MAMÈRE
Contact OIEB : Laurent NEMERY
Tél. 05 56 52 25 25 - l.nemery@mairie-begles.fr

VILLE DE PESSAC

Maire : Frank RAYNAL
Contact OIEB : Bertrand BARTHE
Tél. 05 57 93 63 41 - bertrand.barthe@mairie-pessac.fr
www.pessac.fr

■ ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS

BATIGESTION - GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

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

■ EXPERTS EN IMMOBILIER

AUGUSTE THOUARD EXPERTISE/BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

Pierre-Maël ROUGAGNOU - Tél. 05 56 81 53 39
pierremael.rougagnou@bnpparibas.com
www.auguste-thouard.fr

CB RICHARD ELLIS VALUATION

Arnaud SYOËN - Tél. 05 56 90 52 44
arnaud.syoen@cbre.fr
www.cbre.fr

JLL

Magali POUSSON - Tél. 04 78 89 26 26
magali.pousson@eu.jll.com
www.jll.com

■ GESTIONNAIRES D'IMMEUBLE

OREXIM

Ludmilla OSCADE - Tél. 05 56 58 74 65
l.oscade@orexim.fr

PERIAL PROPERTY MANAGEMENT

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

POSTE-IMMO

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

YXIME AGENCE ATLANTIQUE

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

■ ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

FPI Aquitaine Poitou-Charentes

Sophie GENTES - Tél. 06 83 38 93 59
contact@fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr
www.fpi.fr

■ PRESTATAIRES DE SERVICES

ORANGE

Laurent PEIFFER - Tél. 05 34 54 10 80
laurent.peiffer@orange-ftgroup.com
www.orange.fr

REGAZ BORDEAUX

Pascale LABAT-CHAURE ou Sylvie LESCOS
Tél. 05 56 79 43 33
plabatchaure@regazbordeaux.com
slescos@regazbordeaux.com

■ AMÉNAGEURS

AMENA INGENIERIE

Benoît HEREAU - Tél. 05 57 53 05 10
bh@amena.fr
www.amena.fr

■ PERSONNES QUALIFIÉES

Claude CHARLES

charlesclaud.33@gmail.com