



# 2010-2020

## La décennie BORDEAUX



agence de développement économique  
**BORDEAUX - GIRONDE**

Classée troisième agglomération française de plus de 500 000 habitants « où il fait bon entreprendre » dans le classement 2009 du magazine l'Entreprise, la métropole bordelaise vit depuis une quinzaine d'années une métamorphose urbaine et économique de grande ampleur. L'un des objectifs affichés du territoire pour les années futures est de compter parmi les métropoles européennes de premier plan sans pour autant sacrifier à la qualité de vie et de l'environnement qui le caractérisent. Cette ambition se mesure à l'aune du foisonnement des projets en cours et à venir avec pour leitmotiv d'offrir un nouvel horizon à ceux qui y vivent, créent, étudient, innovent et y travaillent.

## Une métropole, un fleuve

L'arrivée de la LGV Sud-Europe Atlantique avec plus de 20 millions de voyageurs attendus, constitue la ligne d'horizon d'une évolution majeure pour l'avenir de la métropole bordelaise. En 2013, Bordeaux sera à 2h30 de Paris puis 2h05 en 2016, la métropole sera alors à l'épicentre d'un territoire au formidable potentiel économique Paris/Toulouse/Bilbao et à terme Madrid. Rive droite, rive gauche, des deux côtés du fleuve, un nouvel urbanisme se dessine.

### Bordeaux Euratlantique

Mixité, proximité, emploi, sont les maîtres mots de ce vaste projet qui va générer la création d'un nouveau modèle de pôle tertiaire international dernière génération. Pont urbain entre les deux rives, il s'étend sur trois communes et sera le symbole du nouveau territoire. Opération d'intérêt national, le périmètre de Bordeaux Euratlantique porte sur 738 hectares autour de la gare St Jean. Des dizaines de milliers de nouveaux habitants et d'emplois seront concernés grâce à un programme de 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de 1 million de m<sup>2</sup> de logements. Objectif : être prêt pour 2015.

### Grand Arena

Programme multifonctionnel innovant dont l'ouverture est prévue pour 2012, Grand Arena va réunir :

- une salle de spectacles modulable de 3 000 à 12 000 places
- un espace commercial à ciel ouvert de 29 500 m<sup>2</sup> constitués d'un ensemble de 20 000 m<sup>2</sup> entièrement dédiés à l'univers de la maison, 8 000 m<sup>2</sup> consacrés à la culture, au sport et aux loisirs et enfin 1 500 m<sup>2</sup> de services de proximité.
- montant de l'investissement : 200 M€
- architectes : Cabinet bordelais Lanoire et Courrian

### Bassins à flot

Achèvement des quais jusqu'à l'entrée des écluses, arrivée du tramway, pont Bacalan-Bastide..., tout est réuni pour un nouveau projet centré sur les Bassins à flots qui vont devenir le centre d'un vaste quartier résolument exemplaire. Respectueux de son histoire liée à l'activité portuaire passée, écologique parce que proposant de nouvelles formes d'habitat, les Bassins à flots vont devenir un pôle majeur de la ville en termes de création d'activités et d'emplois, d'espaces publics de qualité et de valorisation du patrimoine industriel. Les études pré-opérationnelles ont été attribuées à l'agence ANMA, Nicolas Michelin et associés. L'équipe regroupe également le paysagiste P. Cribier, deux bureaux d'études, un sociologue et deux consultants experts : R. Coustet, Professeur d'histoire de l'art à Bordeaux III et C. Andreu, architecte.

aérogare LOWCOST aerospace Valley Alphanov auditorium autoroute Aliénor A65 Autoroute ferroviaire atlantique Ecofret bassins à flots berges du lac éco-quartier GINKO bioparc aéroport Bordeaux Euratlantique Grand Projet de Ville les cascades de Lormont centre culturel du vin cité de la photonique contournement ferroviaire Darwin ecoparc la fabrique d'auteurs Gironde numérique grand Arena Inolia INRIA institut lasers et plasmas institut d'optique graduate school institut polytechnique de Bordeaux institut des sciences de la vigne et du vin laser mégajoule laséris I et II LGV Paris-Bordeaux neurocampus opération campus parc de l'intelligence environnementale village de l'éco-construction plateforme logistique Hourcade pont Bacalan Bastide rocher de Palmer Terres neuves 3<sup>e</sup> phase tramway pont jean-jacques bosco...

## Offre commerciale : diversité, multiplicité, haut de gamme

Riche d'une clientèle potentielle de trois millions d'habitants, la métropole bordelaise est le lieu de prédilection des 2/3 des girondins pour effectuer leurs achats. Avec un taux d'équipement commercial par habitant supérieur à la moyenne française, la métropole affiche 300 000 m<sup>2</sup> de plancher commercial, 1 700 commerces dominés par les enseignes de luxe, de culture et de loisirs. Plusieurs projets structurants sont en cours de commercialisation ou en programmation.

## Agglomération campus : l'esprit fertile

Parce que ressources humaines et matière grise sont les principales richesses de l'entreprise, l'agglomération bordelaise construit le campus de demain. A ses côtés, des sites technologiques répondant aux critères les plus exigeants complètent le dispositif de cette « aggro campus ».

## Opération Campus : innovation, transfert de technologie, développement durable

Porté par le Pôle de Recherches et d'Enseignement Supérieur « Université de Bordeaux », le plan Campus est un projet d'aménagement et de développement durable du domaine universitaire, plus grand campus d'Europe, couvrant 230 ha sur trois communes. Son ambition est de porter à un haut niveau de qualité sociale, urbaine et environnementale un territoire stratégique au cœur de la dynamique métropolitaine afin de bâtir à l'horizon 2015 une grande université européenne. En renforçant le melting pot étudiants, chercheurs, start-up existant, cette opération va développer un véritable « esprit campus » sur l'agglomération.

Mise à niveau des standards européens des bâtiments, refonte du schéma directeur pour une requalification du site sont au programme et 150 ha sont disponibles pour accueillir de nouveaux projets tels que l'INRIA, Neurocampus ou l'Institut d'Optique Graduate School. L'Université de Bordeaux veut également faire de son Campus un site pilote « Campus durable » pour développer des approches innovantes dans les domaines des matériaux, du génie civil, thermique et énergétique, du bilan carbone, de l'électricité photovoltaïque, de l'économie du développement durable. Coût de l'opération : 538 M€.

## Bordeaux mérite de devenir une Métropole européenne

Philippe Courtois a pris ses fonctions le 1<sup>er</sup> février : il a été missionné par l'Etat pour piloter Bordeaux Euratlantique, un vaste projet de réaménagement impliquant trois communes dans un large périmètre autour de la gare Saint-Jean. En 2016, avec l'arrivée de la LGV, cette zone deviendra un quartier d'affaires, d'habitat et de services. Alors, à l'instar de Marseille, Londres, Milan ou Berlin, Bordeaux pourrait s'élever au rang de métropole européenne.

### Dans quel contexte est né Bordeaux-Euratlantique ?

D'ici 2020, les lignes de TGV Tours-Bordeaux (2016), Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Hendaye (2020) seront livrées. La ligne grande vitesse représente une évolution majeure pour la métropole bordelaise qui ne sera plus qu'à 2h de Paris et deviendra l'épicentre d'un territoire (Paris/Toulouse/Bilbao et à terme Madrid) au remarquable potentiel économique. Bordeaux doit saisir cette chance pour se surclasser et devenir une métropole européenne. Cette révolution passe par la création de Bordeaux-Euratlantique, quartier d'affaires identifiée comme « Opération d'Intérêt National » par le gouvernement français. Ce pôle tertiaire sera à la fois un lieu de vie, d'habitat et de loisirs.

### Où en est le projet ?

Nous venons de délimiter un périmètre de 738 ha, validé par les élus concernés. Dès la création de l'OIN, les permis seront transférés au préfet et les maires délivreront les permis pour le compte de l'Etat... mais nous n'en sommes pas encore là : nous devons maintenant nous demander quels types d'entreprises, de logements, d'activités, d'équipements, de commerces nous voulons implanter dans le périmètre choisi. Euratlantique est un projet de ville complexe qui implique que nous réfléchissions à grande échelle sur la mobilité, les transports, les voiries... Les premiers travaux ne débuteront pas avant 2011. Une opération de cette ampleur peut durer environ 15 - 20 ans ! Mais elle en vaut la peine.

### Quels changements sont attendus pour Bordeaux et ses environs ?

La population sur ce périmètre (25 000 habitants actuellement) devrait doubler. Environ 20 000 emplois pourraient être créés. C'est surtout l'image de Bordeaux qui est en jeu : ce projet correspond à une accélération du redémarrage de la ville et de l'agglomération, à un renouveau. Bordeaux, jusqu'alors éloignée de l'axe de développement majeur Londres/Paris/Milan, devrait revenir en force dans le concert des villes européennes.

**Philippe Courtois**

Pilote du projet Bordeaux-Euratlantique

## Bordeaux : la movida

« Aménagement des quais, LGV, Euratlantique, Berges du Lac, Aéroparc.... « Bordeaux, la belle endormie », c'est du passé ?

Effectivement, c'est loin derrière. Bordeaux est rentrée dans sa période « movida » ; et on en a au moins pour 10 ans. A l'instar de son équipe de foot, ce n'est pas sa stature qui l'empêche d'ambitionner d'être l'une des premières métropoles européennes et de jouer en première division.

Aujourd'hui parce que tous les acteurs locaux savent jouer groupés, plusieurs projets structurants sont conduits en même temps : 2 ponts urbains dont le pont Bacalan Bastide, un grand quartier d'affaires international au pied de la gare LGV, trois technopoles, un éco-parc, des éco-quartiers à foison, des friches créatives, une salle de spectacle de 15 000 places ....et peut être un grand stade !

**Derrière ses façades XVIII<sup>e</sup>, la ville de François Mauriac semblait pourtant immuable. Comment parvenez-vous à concilier ce patrimoine et cette modernité ?**

On est passé directement du 18<sup>ème</sup> au 21<sup>ème</sup> siècle. On a gardé l'humanisme et l'art de vivre, on a rajouté le surf et les high tech. C'est pour ça qu'on attire les jeunes professionnels. Ils ont le choix : la fièvre du centre ville dans un décor digne de Saint Pétersbourg, ou la vie sereine à la californienne au milieu des pinèdes ou des vignes. A part ça le tourisme urbain explose et merci au patrimoine UNESCO ; mais on le pimante avec de nouveaux lieux et de nouvelles fêtes.

Le modèle de Bordeaux ce n'est pas la castagne. Notre ambition est de mettre ceux qui vivent ici dans les conditions idéales pour créer, vivre, étudier, travailler, communiquer, aimer...

Cette année, à l'heure où l'industrie automobile traverse une grave crise, la métropole bordelaise a pourtant accueilli un investisseur allemand du secteur qui a repris l'unité de Ford et ses près de 2000 salariés ! La réputation attachée à la qualité de la ressource humaine a été essentielle dans cette reprise exemplaire.

**C'est la recette « French paradox » ?**

Le territoire a un formidable atout, celui de son mental. Comme ses bons vins, le bordelais cultive un sens de l'équilibre bien caractéristique. Il fait preuve de créativité mais respecte son passé anglosaxon et ses racines gasconnes.

Mais ici l'Espagne pousse aussi sa corne ; et les vents de l'Amérique et de l'Afrique soufflent ici, depuis longtemps ; ce fut parfois pour le pire, c'est aujourd'hui pour le meilleur : la créativité, l'échange et la curiosité pour l'autre. De l'humaniste au surfeur, du commerçant au créateur de start-up, l'âme bordelaise est tout cela à la fois. Sans oublier ce comportement bien particulier aux habitants des villes monde, résultat naturel de notre histoire de négociants et de marins. Nous avons renoué avec cet état d'esprit d'aventure et d'ouverture. Bienvenue à ceux qui veulent s'embarquer avec nous.

**André Delpont**

Directeur général adjoint  
Chef du Pôle Développement économique

## Des parcs technologiques dédiés

### Aéroparc

L'agglomération bordelaise est un des territoires d'accueil du pôle de compétitivité mondial AEROSPACE VALLEY spécialisé dans l'aéronautique, l'espace et les systèmes embarqués. Les perspectives de développement de ce secteur et la volonté politique de doter la métropole d'un site dédié à ces activités conduisent à la création de Bordeaux AEROPARC pour attirer de nouvelles activités liées à ce secteur en dotant la métropole d'un pôle industriel et d'innovation d'envergure européenne. En bordure des pistes de l'aéroport et à proximité des grands du secteur aéronautique, les premiers bâtiments de ce domaine de 100 ha dont 20 avec accès direct aux pistes, ont été livrés courant 2009 et devraient accueillir prochainement la SIMMAD.

### Bioparc

La Création d'un centre préindustriel de bio développement réunissant des start-up dans un bâtiment spécifique, est le premier projet emblématique du BIOPARC, futur parc de 17 ha essentiellement dédiés aux domaines de la santé et de l'alimentation. Ce parc va jouer la carte de l'innovation en intégrant les nouvelles exigences de qualité et de sécurité sanitaire.

### Route des Lasers

Dans le cadre du développement de la filière Laser en Gironde trois sites dédiés aux activités de l'optique, de la phonique et du lasers ont été réalisés. A proximité du Laser Mégajoule sur 20 ha, Laseris 1 est consacré aux activités et aux métiers liés à ce secteur de très haute technologie. Laseris 2 accueille sur 7 ha les activités tertiaires destinées aux entreprises et à l'accueil d'équipes de recherche. Proche du campus universitaire, la Cité de la Photonique, parc scientifique et technologique de 3,8 ha, a pour ambition de constituer un espace de référence pour la recherche et l'innovation en optique-laser.



## Agglomération 21

Riches de leur patrimoine et de leurs espaces naturels, fiers de la qualité de vie qui y règne, Bordeaux et la Gironde ont depuis longtemps placé le développement durable au cœur de leur stratégie de développement. Distingué de nombreuses fois par les Rubans du Développement Durable, c'est aujourd'hui le label d'EcoCité qui vient couronner le projet Bordeaux Plaine de Garonne. L'EcoCité se structure ainsi autour d'une programmation urbaine ambitieuse, d'une stratégie de développement conséquente autour des transports en commun ou alternatifs, et d'une gestion intelligente du foncier disponible, pour tendre vers une éco-agglomération équilibrée, multiple et solidaire.

### Ecoparc de Blanquefort

Parc d'activités de 350 ha dont 38 disponibles, l'Ecoparc de Blanquefort est le produit phare de la stratégie de la métropole dans le domaine des éco-activités. En cours de certification ISO 14001, le site qui sera desservi en tramway en 2013, bénéficiera d'un centre de services, véritable lieu de vie de la zone qui concentrera un haut niveau de services aux entreprises et aux salariés en particulier dans le domaine de la formation. Prochaine étape du projet, la Pépinière Ecoparc dédiée à accompagner les projets innovants dans le domaine de la construction durable sera opérationnelle en janvier 2010.

### Parc de l'Intelligence Environnementale

Situé au cœur d'un parc végétal de 4,5 ha, le Parc de l'Intelligence Environnementale (PIE) est un ensemble immobilier en milieu urbain. L'objectif est de créer un parc tertiaire thématique sur les secteurs d'activités liés aux énergies renouvelables et alternatives et à l'efficacité énergétique dans le domaine du bâtiment. Les locaux disponibles sont mixtes et complémentaires : tertiaire, laboratoires et ateliers. Situé dans le périmètre du projet d'agglomération Euratlantique, le PIE est à 10 minutes de la gare de Bordeaux et sera desservi en tramway à partir de 2012.

### Village de l'éco-construction

Au cœur d'un tissu économique spécialisé dans la construction, le pôle de l'éco-construction de Floirac accompagne les acteurs locaux dans le grand défi de la construction durable. Depuis 2007, le Centre d'Innovation et de Formation - constitué du centre de formation de la Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment et de la première pépinière d'entreprises d'Aquitaine consacrée à l'éco-construction - œuvre pour la sensibilisation, l'information et la formation des professionnels de la filière.

### Les Berges du Lac - GINKO

Sur 23 ha, à proximité des grands équipements sportifs du lac, du parc floral et du parc des expositions, GINKO, le premier éco-quartier de Bordeaux est en train de naître. Pourvu des équipements de proximité nécessaires (groupes scolaires, équipements culturels..., 2 200 logements à faible consommation d'énergie seront réalisés. A l'est, le quartier accueillera une mixité de fonctions : commerces, bureaux et logements. Desservi par le tram en 2012, ce projet se veut être « la tête de pont du développement durable » à Bordeaux. Bordé au Nord par le lac et au Sud par un parc de plusieurs hectares, cet éco-quartier exemplaire de 5 000 habitants, doté de parcs, canaux et de pistes cyclables, sera une des réponses bordelaises à la lutte contre l'étalement urbain.

### Darwin

Implanté au sein des magasins des services généraux de l'ancienne Caserne Niel, le projet Darwin qui articule développement économique, architecture responsable, expérimentation sociale et dynamique culturelle, en organisera la rénovation.

Au-delà de son impact économique direct, le projet sera la vitrine économique de l'éco-quartier Bastide Niel dont il entend promouvoir l'attractivité pour des entreprises éco-responsables. 19 000 m<sup>2</sup> dont 3 200 m<sup>2</sup> de bureaux, 3 700 m<sup>2</sup> de commerces et services, 4 000 m<sup>2</sup> dédié à la culture, 3 600 m<sup>2</sup> d'espaces publics, 2 500 m<sup>2</sup> pour le Skate Park indoor et 2 000 m<sup>2</sup> pour les associations sont programmés.



BOURNAIS



## Une métropole de croissance et de forte valeur ajoutée

Régulièrement classée parmi les territoires les plus attractifs, aux plus fortes créations d'emplois (4<sup>ème</sup>) et d'entreprises (5<sup>ème</sup>), la région bordelaise sait préserver croissance et qualité de vie et concilie durablement épanouissement professionnel et personnel.

### Une métropole dynamique

3<sup>ème</sup> région française en termes d'attractivité démographique : +6,6% en moyenne de 1999 et 2006.

4<sup>ème</sup> région la plus attractive pour les actifs : les nouveaux arrivants se situent majoritairement dans la tranche 24-40 ans. En 2030, la moyenne d'âge sera de 45 ans.

Aire urbaine de 1 million d'habitants.

Bassin d'emploi de 1,4 million d'actifs avec des perspectives de croissance deux fois supérieures à la moyenne nationale.

	Aquitaine	Gironde	Agglomération
Population 2005	3,1 M	1,38 M	0,99 M
Estimations 2030	3,6 M	1,66 M	
Progression	16%	21%	

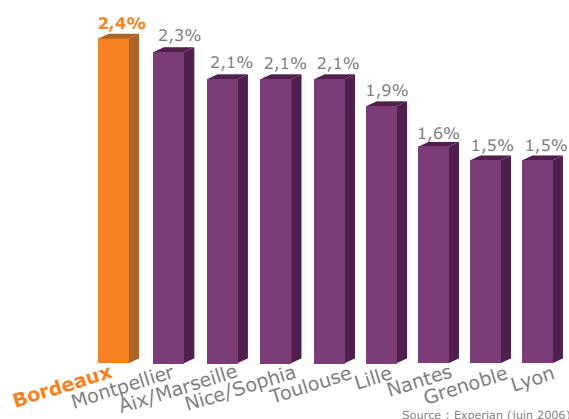
Une des plus fortes croissances démographiques françaises.  
(source INSEE)

### Une métropole numérique

402 km de réseau de fibres optiques, 316 sites raccordés : la métropole bordelaise constitue le plus grand réseau d'initiative publique Très Haut Débit en Europe.

55 millions d'euros vont être investis pour la couverture haut débit de l'ensemble du département de la Gironde.

Taux de croissance économique annuel (2005-2015)



**Nœud d'interconnexion autoroutier** : A10, A89, A62, A63

**Projets d'infrastructures routières et ferroviaires** : l'A65 vers l'Espagne en 2010 et l'autoroute ferroviaire « Atlantique Eco Fret »

**5<sup>ème</sup> aéroport régional** : 3,5 millions passagers)

**40 liaisons régulières** : aérogare de fret de 15 000 m<sup>2</sup>

En projet : **construction d'un hall low-cost**

**6<sup>ème</sup> port français** : 6 terminaux spécialisés, dont 1 terminal en eaux profondes

**2 plates-formes multimodales rail-route**

**3<sup>ème</sup> gare régionale** : 9 millions passagers/an



## Tourisme

Avec un chiffre d'affaires annuel de plus de 400 M€ par an, la métropole bordelaise et la gironde disposent d'un réel potentiel pour devenir une destination d'affaires de premier plan. La notoriété internationale largement construite et véhiculée par le vin permet depuis plusieurs années un fort développement de l'œno-tourisme et les propriétés et châteaux viticoles représentent depuis toujours des lieux d'accueil privilégiés pour le réceptif haut de gamme.

La qualité de son patrimoine et de son cadre de vie, la réputation de sa gastronomie génèrent un éco-tourisme florissant et plusieurs projets tels le camping municipal de Bordeaux ou l'Ethnopôle de l'Abbaye de Vertheuil témoignent de ce dynamisme.

Son dynamisme économique et scientifique, le renouvellement urbain, la présence d'un aéroport international et la perspective de la LGV sont autant d'atouts qui viennent s'ajouter pour favoriser la constitution d'un véritable cluster tourisme d'affaires et haut de gamme.

## Une métropole innovante

### Quatre pôles de compétitivité

**Aerospace Valley** - pôle mondial de compétitivité en partenariat avec Midi-Pyrénées. Premier bassin d'emploi européen dans le secteur (100 000 emplois répartis en 1 600 établissements et un chiffre d'affaires de 10 milliards d'euros).

« **Route des Lasers** »® - lasers, photonique et applications : pour un cluster international de l'optique, des lasers et de la photonique (70 entreprises, 3 000 emplois).

**XyloFutur, Produits et Matériaux des Forêts cultivées** - pôle bois technologies et écodéveloppement (25 000 salariés, 1 700 établissements).

**Prod'Innov - Produits et Procédés innovants pour la santé** - pôle des produits et procédés innovants pour la santé (40 000 emplois directs et 1 500 chercheurs).

2<sup>ème</sup> agglomération pour le nombre d'intentions d'embauches par les entreprises

1<sup>ère</sup> place française pour l'informatique médicale

3<sup>ème</sup> pour les jeux vidéo

3<sup>ème</sup> rang des régions françaises pour les services télécom et les services informatiques

1<sup>ère</sup> région pour la part de son budget consacré à la recherche et à l'innovation par habitant

Dans le Top 100 mondial des universités du classement de Shanghai (2008)

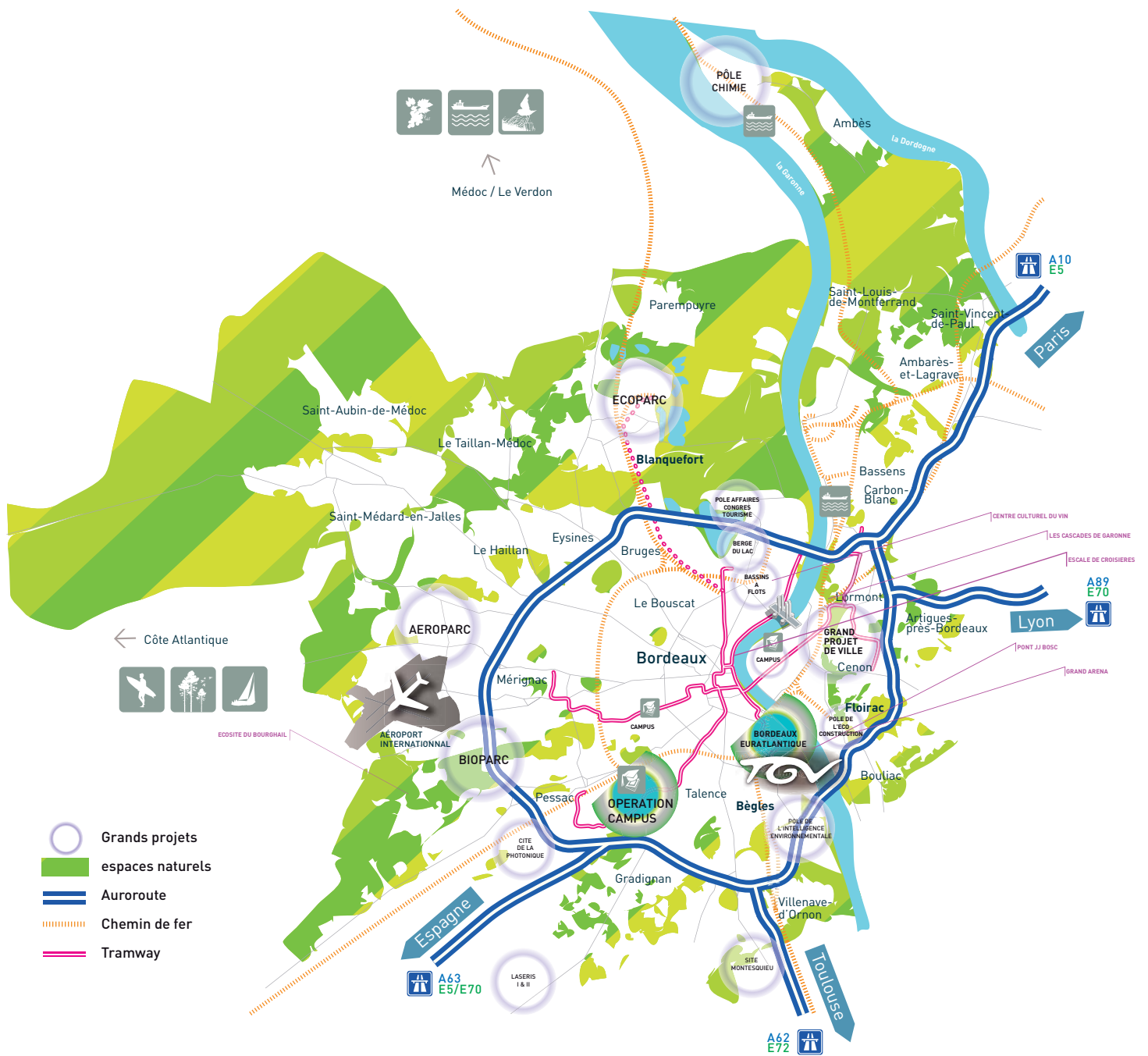
Plus de 11 000 personnes dans la R&D (hors défense)

### Les leaders internationaux choisissent Bordeaux-Gironde

Snecma Propulsion Solide (groupe Safran)  
Dassault Aviation - Thalès - Lectra - Sanofi Aventis - Smurfit Kappa - Aquitaine Valley Agfa Healthcare France - LaSerCofinoga Concoursmania - Rhodia - Ecureuil Assurances IARD - Eurovia - Getrag Ford - Merck Serono - Mc Kesson...



# Métropole bordelaise : sites et grands projets



# Les chiffres de l'immobilier d'entreprise

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

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> ↗

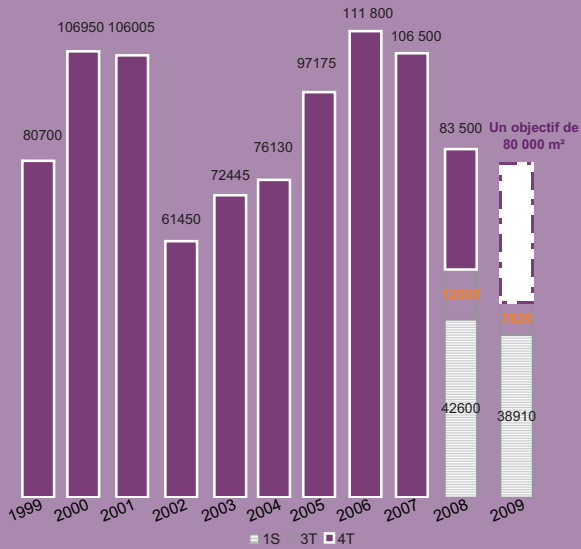
Les chiffres clés au 3<sup>e</sup> trimestre

## 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

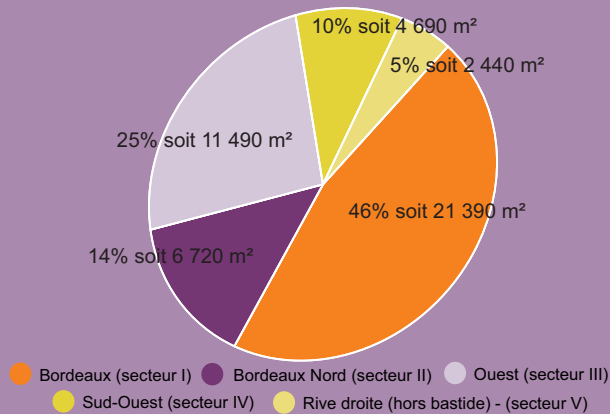
### Evolution des transactions de bureaux



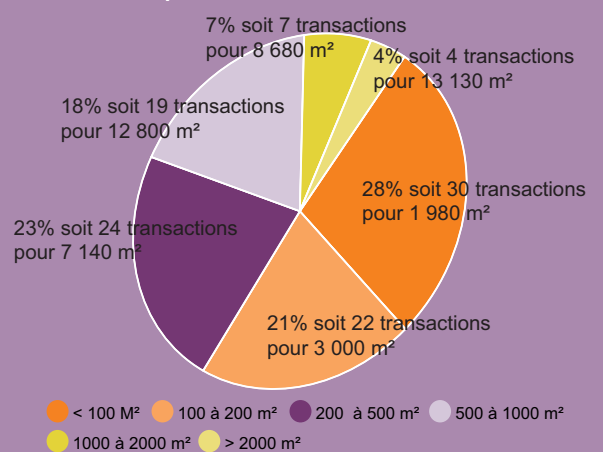
### Commentaires

- Stabilité du volume de transactions comparé à 2008
- Les transactions neuves représentent 42% de la demande placée
- Un marché qui reste dynamique
- Un marché locatif prépondérant : le rapport location/vente est de 84 /16
- Un marché de petites et moyennes surfaces
  - # Moyenne 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 : 441 m<sup>2</sup> contre 404 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008
  - # Médiane 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 : 201 m<sup>2</sup> contre 184 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008
- Une ville centre particulièrement attractive en 2009
- Des valeurs locatives qui progressent en centre ville

### Répartition des transactions par secteurs géographiques



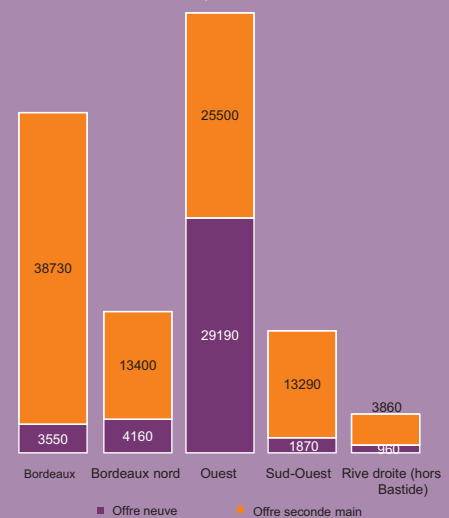
### Répartition des transactions par tranche de surface



### Evolution des valeurs locatives



### L'offre de bureaux (au 1<sup>er</sup> semestre 2009)

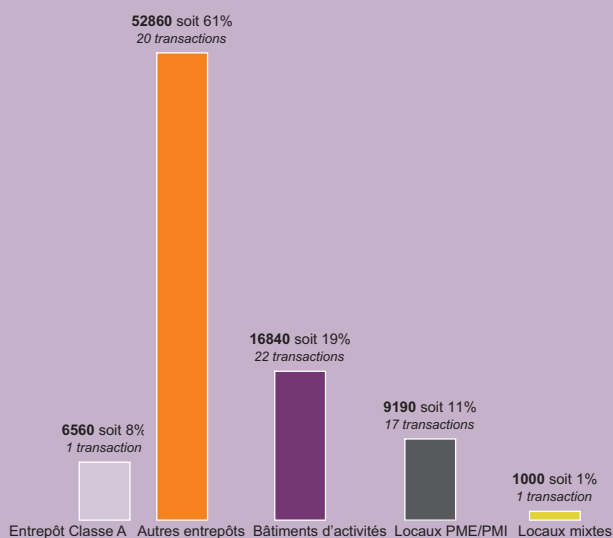


### Les transactions significatives depuis le début de l'année :

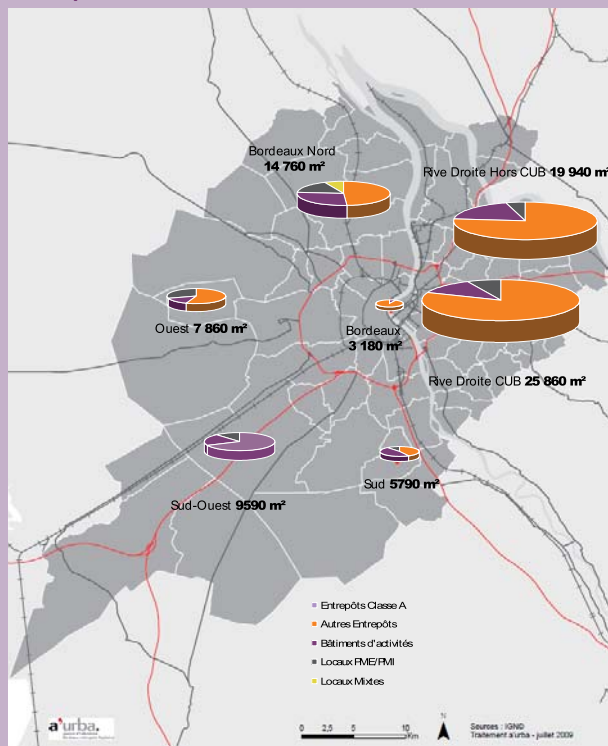
- Le Régime Social des Indépendants – 4745 m<sup>2</sup> – Les Portes du Lac à Bruges
- La Communauté Urbaine de Bordeaux – 3906 m<sup>2</sup> – La Porte de Bordeaux
- DIRA – 2325 m<sup>2</sup> Allées des Pins à Bordeaux
- RFF – 2150 m<sup>2</sup> Quai des Chartrons à Bordeaux

# Le marché des locaux d'activité et entrepôts

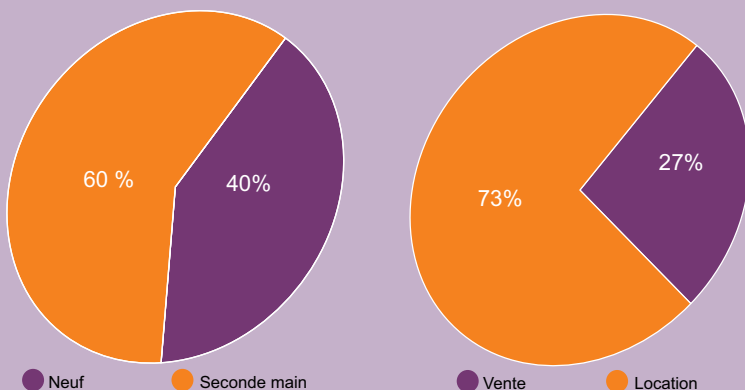
## Répartition par type de produits



## Répartition des transactions 7 secteurs



## Répartition des surfaces transactées

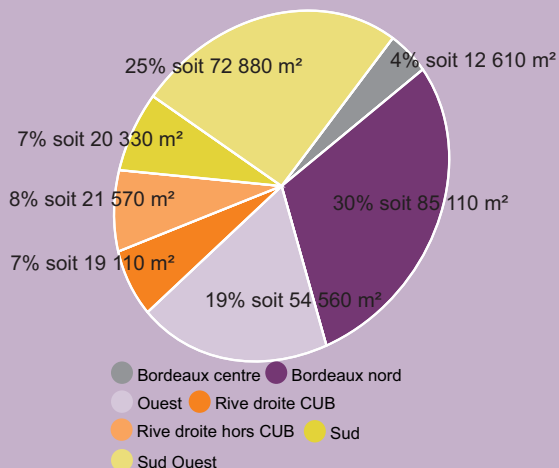


### Les valeurs locatives

(fourchette moyenne (€/HT/HC/an/m² - bureaux compris)

Entrepôts classe A	43/46
Autres entrepôts (neuf/restructuré)	45/71
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

## Répartition de l'offre immédiate par grands secteurs géographiques



## Commentaires

- Des transactions majoritaires en entrepôts
- Un secteur rive droite particulièrement attractif
- Une demande placée à 60% sur des produits seconde main qui représentent l'essentiel du marché locatif
- Des valeurs locatives en légère hausse comparé à 2008 sur l'ensemble des produits

## Les transactions significatives année 2009

- Pomona – 13 000 m² d'entrepôts – Route de Bergerac à Tresses
- Dujardin – 6 557 m² d'entrepôts classe A – ZA Pot au Pin à Cestas



BRA - Novembre 2009 - Crédit photos : Arthur Péquin, OIE  
Imprimé sur du papier recyclé

Tel. +33(0) 557 140 640 Fax +33(0) 557 140 630  
2 place de la Bourse - BP 78 - 33025 Bordeaux Cedex - France

