

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre. Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

La consommation a néanmoins tenu grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont manqué de visibilité, de trésorerie et de

financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes.

Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010. Globalement, l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation.

En 2010, l'activité pourrait légèrement progresser dans l'industrie et dans les services marchands en **Aquitaine**, mais les chefs d'entreprises restent très prudents.

TENDANCES

Bureaux

Demande placée ↑
 Offre immédiate ↑
 Loyer « prime » ↑

Locaux d'activités et entrepôts

Demande placée ↓
 Offre immédiate ↓
 Loyer « prime » ↓

Investissements

Taux « prime » bureaux ↑

Évolution / fin 2008

LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- De mai à juin 2009, la concertation autour de la desserte du quadrant nord-ouest de Bordeaux par la ligne D s'est effectuée. Septembre, le Conseil Municipal a émis un avis favorable pour le tracé qui empruntera les Fondaudège / Croix de Seguey proposé par le Cub.
- À la rentrée de septembre, les commerçants ont dû s'acquitter d'une nouvelle taxe, la TLPE (Taxe locale sur la publicité extérieure) pour toutes leurs enseignes fixes, mobiles et visibles de toute voie ouverte à la circulation publique.

- La pépinière éco-créative Bordeaux-Chartrons ouvre ses portes. Elle accueille 4 premières entreprises et proposera à terme vingt bureaux d'une surface de 11 m² à 35 m² sur trois niveaux.
- Le conseil municipal a approuvé le contrat de codéveloppement 2009/2011 entre la CUB et la Ville qui se décline selon 4 axes : arc de développement durable et sites de projet, proximité et quotidien, déplacements et mobilité, enjeux transversaux.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

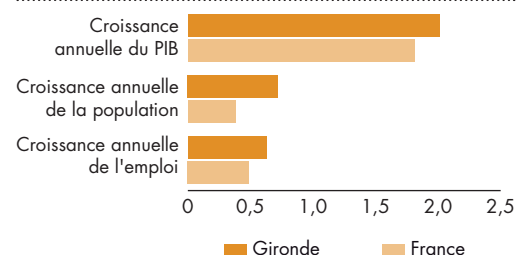
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	1 057
Population 2007	807 735
Emplois totaux 2008	420 015
Établissements 2008	58 911
Revenu moyen des ménages 2007	27 938 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	97
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	553

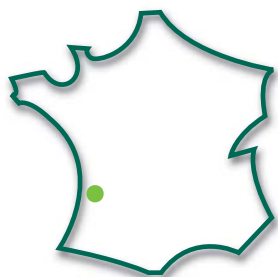
Sources : Experian Business Strategies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



LES BUREAUX

L'offre

Au 31 décembre 2009, l'offre immédiate a atteint 130 000 m² et présente une augmentation de 8,3 % par rapport à fin 2008. Les bureaux de seconde main se sont libérés et ont enrichi le stock d'offre immédiate. Le stock se localise, principalement, à l'Ouest (40 %) et dans le centre-ville de Bordeaux (30 %).

La part de bureaux neufs et restructurés disponibles a baissé, passant de 29 % en 2008 à 24 % en 2009. Le stock comporte une part significative d'offres vétustes en centre-ville où les opportunités restent rares car de nombreux programmes neufs livrés courant 2008 ont trouvé preneurs en 2009.

Bordeaux est un marché qui reste dynamique en 2009, avec un centre-ville toujours attractif et une offre de qualité en périphérie. Le stock propose de petites et moyennes surfaces de 500 m² en moyenne.

L'offre future certaine livrable dans les 2 ans, en hausse, reste néanmoins faible à 15 000 m² dont 10 000 m² prévus en 2010. 5 000 m² devraient alimenter le stock en 2011 et plus. En revanche, l'offre probable est trop élevée. En effet, en réaction aux prévisions faites, les acteurs de l'immobilier ont réagi en proposant de nombreux projets. Une partie pourrait être lancée « en gris » assez rapidement.

La demande

La demande placée connaît une augmentation annuelle de 4 %, avec 81 000 m² commercialisés en 2009. 186 transactions ont été effectuées en 2009 contre 211 en 2008. La tendance déjà observée en 2008 se confirme, à savoir la diminution des clés-en-mains et comptes-propres (avec 10 000 m² en 2009 contre 11 600 m² en 2008).

Le marché bordelais qui a été difficile en 2009, a vu le panel des acteurs les plus actifs se modifier. Alors qu'en 2008, les PME étaient les plus présentes, en 2009 ce sont les administrations et le parapublic qui ont animé le marché. Les commercialisations locatives représentent les trois-quarts de la demande placée.

La demande placée neuve et restructurée retrouve son attrait et une place dominante au sein des transactions réalisées en 2009, et représente 68 % du volume total alors que les pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres sont en baisse.

La pénurie d'offre neuve pour l'année 2011 devrait logiquement favoriser un report important sur les comptes-propres et les clés-en-main.

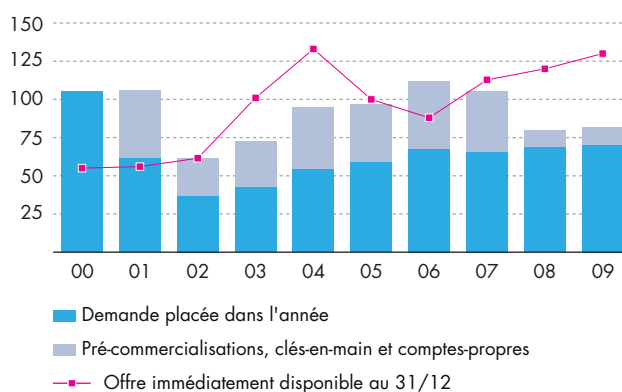
Données générales

	2008		2009
Parc au 31/12	2 038 000 m ²	↑	2 100 000 m ²
Offre disponible au 31/12	120 000 m ²	↑	130 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	29 %		24 %
Taux de vacance au 31/12	5,8 %	↑	6,2 %
Demande placée dans l'année	80 000 m ²	↑	81 000 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	11 600 m ²		10 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	36 %		68 %
Délai théorique d'écoulement	1,5 année	↑	1,6 année

Sources : CB Richard Ellis - OIE Bordeaux

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

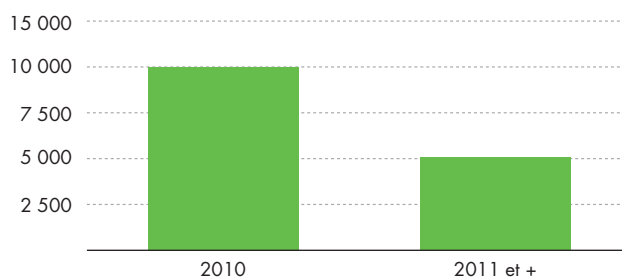
(en milliers de m²)



Sources : CB Richard Ellis - OIE Bordeaux

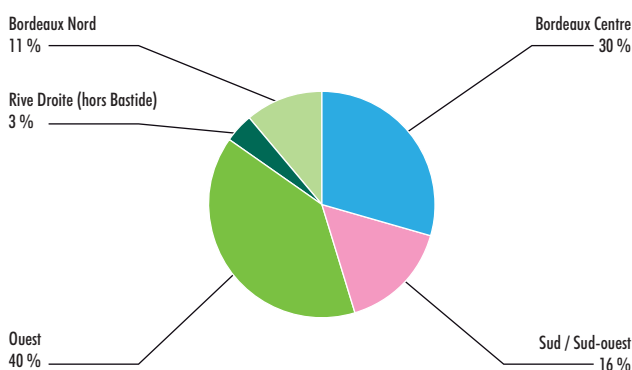
Offre future certaine

(en m²)



Sources : CB Richard Ellis - OIE Bordeaux

Répartition géographique de l'offre immédiate des bureaux



Source : OIE Bordeaux

Valeurs locatives des bureaux au 31/12/2009

	Centre-ville	Périphérie
Neuf ou restructuré	148 / 175	125 / 140
Seconde main	110 / 150	90 / 115

Sources : CB Richard Ellis - OIE Bordeaux

Valeurs vénales des bureaux au 31/12/2009

	Centre-ville	Périphérie
Neuf ou restructuré	2 000 / 3 000	1 600 / 1 900
Seconde main	1 400 / 2 000	1 000 / 1 500

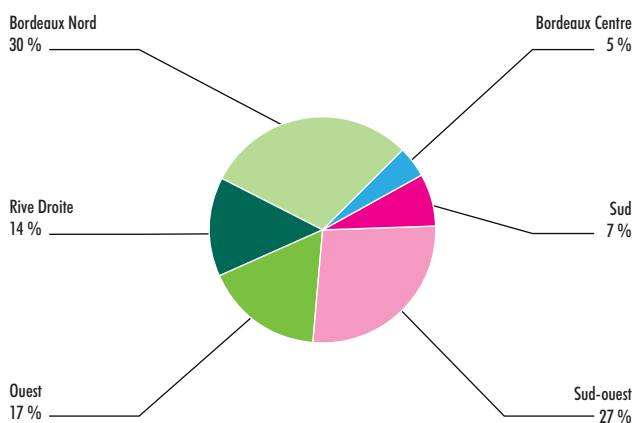
Sources : CB Richard Ellis - OIE Bordeaux

Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	276 400 m ²	↓	271 530 m ²
Demande placée dans l'année	190 100 m ²	↓	116 200 m ²
Délai théorique d'écoulement	1,5 année	↑	2,3 années

Sources : CB Richard Ellis - OIE Bordeaux

Répartition géographique de l'offre immédiate des locaux d'activités et entrepôts



Source : OIE Bordeaux

Valeurs des locaux d'activités et entrepôts au 31/12/2009

	Locaux d'activités et entrepôts Loyers € HT HC/m ² /an
Neuf ou restructuré	50 / 71
Seconde main	42 / 52

Sources : CB Richard Ellis - OIE Bordeaux

Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	26,21 %
Département	9,87 %
Région	3,54 %
Autres	4,89 %
Total	44,51 %

Source : batifiscalite.com

Les valeurs

Le loyer « prime » a augmenté, passant de 150 € fin 2008 à 175 € HT HC/m²/an fin 2009.

Les valeurs locatives du centre-ville évoluent à la hausse en raison de la rareté de l'offre neuve et de la rénovation du seconde main. Par ailleurs, la concurrence en périphérie entre les différents secteurs permet une baisse des prix, à l'image de la Rive Droite très élevée et de l'Ouest où l'offre abonde. Enfin, les propriétaires consentent diverses mesures d'accompagnement, comme la prise en charge des réalisations de travaux.

LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

L'offre immédiate est estimée à 271 530 m² pour les locaux d'activités et les entrepôts au 31 décembre 2009 ; soit une baisse relative de 1,8 %. Les commercialisateurs notent une diminution significative de l'offre neuve et des projets, ce qui impactera l'offre et la demande des années à venir. Le stock se compose à 60 % d'offres d'entrepôts, signe d'un regain pour cette tranche tandis que les locaux d'activités représentent 20 % du stock contre 42 % en 2008, le reste étant des locaux mixtes. L'offre disponible se situe principalement dans le Nord (30%) et le Sud-ouest bordelais (27%).

La demande placée est de 116 200 m² pour les locaux d'activités et les entrepôts en 2009, soit une baisse de 38 % par rapport à 2008. Les commercialisations se sont polarisées dans les secteurs d'activités de périphérie. Les transactions émanent principalement d'acteurs locaux ou de réseaux nationaux; les logisticiens et les transporteurs sont pour ainsi dire absents, avec seulement 2 transactions logistique.

Les fourchettes de valeurs locatives des locaux d'activités et entrepôts neufs et restructurés s'étendent de 50 € à 71 € HT HC/m²/an, soit un resserrement de l'intervalle par rapport à l'année 2008. Le loyer « prime » baisse de 4 €. Le seconde main connaît également une baisse de 3 €.

LES INVESTISSEMENTS

Malgré la profonde crise traversée par le marché de l'investissement français, les engagements sur Bordeaux sont restés élevés (73 millions d'euros de transactions recensés en 2009, + 22 % sur un an). Ce dynamisme s'explique cependant par la cession d'un gros actif commercial en centre-ville (les murs du Virgin Megastore), le marché des bureaux ayant quant à lui souffert du manque de VEFA. Après la hausse enregistrée depuis mi-2008, les rendements locatifs pour les bons produits sont en voie de stabilisation. Les taux « prime » estimés s'échelonnent désormais à Bordeaux entre 7,25 % et 8,5 % selon les localisations pour les bureaux, et entre 8,25 % et 10 % pour les locaux d'activités/entrepôts.

Taux de rendement estimés au 31/12/2009

	Bureaux	Locaux d'activités / Entrepôts
Neuf ou restructuré	7,25 % - 8,5 %	8,25 % - 10 %

Source : CB Richard Ellis



CB Richard Ellis en Régions

AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 42 60 01 31
Fax : 04 42 39 76 77
aix@cbre.fr

ANNECY

Jean-François BERTHIER
Tél : 04 50 10 22 22
Fax : 04 50 10 22 23
annecy@cbre.fr

AVIGNON

Pierre MURGUET
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 04 90 85 96 40
avignon@cbre.fr

BORDEAUX

Alexandre CIEUX
Tél : 05 56 90 52 30
Fax : 05 56 52 24 63
alexandre.cieux@cbre.fr

BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY
Tél : 04 74 43 34 33
Fax : 04 74 93 40 78
marc.genty@cbre.fr

CAEN

Céline FLOREK
Tél : 02 31 44 73 75
Fax : 02 31 28 57 43
caen@cbre.fr

CHAMBERY

Xavier TROILLARD
Tél : 04 79 33 03 30
Fax : 04 79 33 03 32
chambery@cbre.fr

CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE
Tél : 04 73 28 78 28
Fax : 04 73 28 78 29
contact@atrium-cbre.com

DIJON

Patrick PEYRUSSIE
Tél : 03 80 51 71 71
Fax : 03 80 51 71 70
dijon@cbre.fr

GRENOBLE

Hugues de VILLARD
Tél : 04 76 46 47 00
Fax : 04 76 46 71 40
hugues.devillard@cbre.fr

LE HAVRE

Nicolas CARON
Tél : 02 35 44 73 75
Fax : 02 35 22 99 30
lehavre@cbre.fr

LILLE

Patrick DUEZ
Tél : 03 20 21 88 50
Fax : 03 20 21 88 51
lille@cbre.fr

LYON

Thibaut d'ANTERROCHES
Tél : 04 72 83 48 48
Fax : 04 37 24 15 10
lyon@cbre.fr

MARSEILLE

Philippe LE NORMAND
Tél : 04 96 11 46 11
Fax : 04 96 11 46 12
marseille@cbre.fr

METZ

François SUTY
Tél : 03 87 18 99 99
francois.suty@cbre.fr

MONTPELLIER

Marine PATIENT
Tél : 04 67 50 07 06
Fax : 04 67 15 50 38
montpellier@cbre.fr

MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES
Tél : 04 84 46 20 80
Fax : 03 89 46 30 46
jad@desaulles.fr

NANCY

François SUTY
Tél : 03 83 32 86 77
Fax : 03 83 32 70 24
nancy@cbre.fr

NANTES

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

NICE

Léon PIMENTA
Tél : 04 93 88 66 58
Fax : 04 93 88 68 29
nice@fci-cbre.com

ORLÈANS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

PARIS

Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
stanislas.leborgne@cbre.fr

RENNES

Hervé KERMARREC
Tél : 02 23 30 23 30
Fax : 02 23 30 23 39
rennes@cbre.fr

ROUEN

Bertrand BONNET
Brigitte AUVRE
Tél : 02 35 70 73 75
Fax : 02 35 07 78 80
rouen@cbre.fr

SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHOUS
Tél : 04 93 65 22 54
Fax : 04 93 65 47 04
sophia@fci-cbre.com

STRASBOURG

Olivier HEYDT
Tél : 03 88 37 11 00
Fax : 03 88 62 02 77
rivegauche@cbre.fr

TOULOUSE

Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 44 60
Fax : 05 62 72 44 61
toulouse@cbre.fr

VANNES

Stéphane GRIBIU
Tél : 02 97 69 10 00
Fax : 02 23 30 23 39
vannes@cbre.fr

CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien LEMOINE
Directrice

Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35
aurelie.lemoine@cbre.fr

Marie-Josée LOPES
Chargée d'études Régions

Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78
mj.lopes@cbre.fr

POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de comprimer leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

Stanislas LEBORGNE,
Directeur du Développement Régions

● **Correspondant**
CB Richard Ellis

● **Adresse**
11 / 17 rue Condillac
33 000 Bordeaux

● **Téléphone**
05 56 90 52 30

● **Fax**
05 56 52 24 63

● **E-mail**
alexandre.cieux@cbre.fr

● **Site web**
www.cbre.fr

● **Contact**
Alexandre CIEUX

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Économique
Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.