



Année immobilière 2007 Property Year 2007

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Depuis plus de 15 ans, l'OIE réunit professionnels, acteurs économiques et institutionnels et participe aux réflexions relatives au développement économique de l'agglomération. Véritable outil de connaissance du marché de l'immobilier et de ses enjeux, il est aujourd'hui reconnu comme référent en la matière.

Son implication et son expérience lui permettent :

- de fournir les chiffres clés du marché tertiaire et de ses tendances
- de participer activement aux actions de promotion de la métropole bordelaise
- d'être l'interlocuteur privilégié auprès des professionnels et des acteurs économiques de l'agglomération.

Cette dynamique est à l'image d'un marché qui sur l'ensemble de l'année 2007 affiche un niveau de transactions dépassant les 100 000 m². En s'inscrivant en continuité des années 2005 et 2006 l'agglomération bordelaise confirme la solidité et la fluidité de son marché.

L'année 2007 présente des caractéristiques majeures :

- des transactions qui émanent majoritairement de la demande privée
- un marché du neuf très sollicité et des actions de réhabilitation qui participent à la progression des valeurs locatives
- une dynamique de projets qui à court et moyen termes garantit la mise sur le marché de nouvelles opérations.

C'est dans ce contexte que l'OIE entend poursuivre ses actions et développer le champ de ses investigations sur les thématiques habitat, foncier et commerce.

Jacqueline ROLIE-NOVELLI
Présidente

Vous pouvez rejoindre les professionnels déjà inscrits en vous connectant sur le site Internet de l'OIE : www.bordeaux-immobilier.org

For over 15 years, the OIE has brought together professionals, businesses and institutions to analyse the economic development of the conurbation. It is a key tool providing knowledge of the property market and its issues, and is now recognised as a reference in its field.

Thanks to its experience and involvement, the OIE can:

- provide the key figures and trends of the tertiary market
- take an active role in promoting the Bordeaux conurbation
- act as a genuine partner for professionals and business in the urban area.

This dynamic approach is very much in the image of the market in 2007, with a level of transactions exceeding the 100,000 m² mark. Carrying on the trend established in 2005 and 2006, the Bordeaux conurbation has proved once again that it boasts a sound and flexible market.

The main features of the year 2007 are as follows:

- the majority of transactions involve private demand
- new property is much sought after, while rehabilitation programs are contributing to an increase in rental values
- there is a dynamic of projects underway ensuring the arrival of new operations on the market.

It is against this background that the OIE intends to carry on its efforts and extend the scope of its investigations to the markets in housing, land and shop space.

Jacqueline ROLIE-NOVELLI
President

You can join the professionals who are already registered with us by logging onto the OIE website: www.bordeaux-immobilier.org

Aire d'étude

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

- 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...]



Chiffres clés

Nombre de transactions : 231
 Demande placée : 106 500 m²
 Offre immédiate : 112 800 m²
 Offre à un an : 140 000 m²
 Parc de bureaux récents : 2 028 000 m²
 Taux de vacance : 5,25%

Analyse des transactions par secteur géographique

Evolution des transactions/Progress in transactions

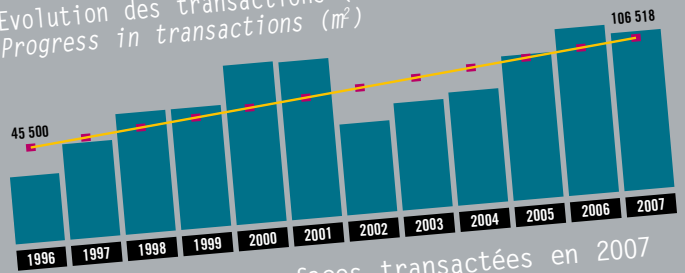
	Comptes propres	M ² vendus neuf	M ² vendus s ^{de} main	M ² loués neufs	M ² loués s ^{de} main	Total M ² 2007	Total M ² 2006	Evolution
	Own-account	M ² sold new	M ² sold second hand	M ² rented new	M ² rented second hand	Total m ² 2007	Total m ² 2006	Progress
Bordeaux	11 227	0	4 501	7 697	12 559	35 984	40 382	-
Bordeaux Nord	1 259	4 621	0	141	2 550	8 571	11 295	-
Ouest	5 456	3 502	0	2 925	9 315	21 198	33 550	-
Sud-Ouest	16 362	60	0	4 219	8 984	29 625	18 968	+
Rive Droite (Hors Bastide)	5 301	0	180	3 703	1 956	11 140	7 624	+
Total	39 605	8 183	4 681	18 685	35 364	106 518	111 819	

Le marché de bureaux en 2007 : une
The office market in 2007: still just

Les transactions 2007 :
106 500 m² placés

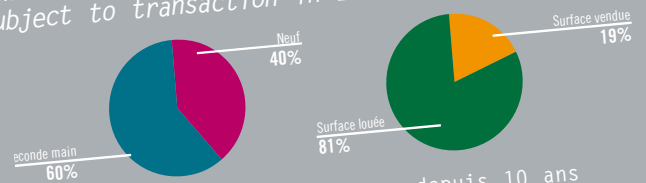
Un marché attractif

Evolution des transactions (m²)
Progress in transactions (m²)



Répartition des surfaces transactées en 2007
(Hors comptes propres)

New/second hand distribution of surface areas
subject to transaction in 2007 (Excluding own-account)



- Une demande placée à la hausse depuis 10 ans
- Un nombre de transactions supérieur de 30% par rapport à l'année 2006 (231 contre 176)
- Une part du neuf à 40%, révélatrice de l'évolution des exigences de la demande (fonctionnalité, rationalisation des espaces de travail et produits évolutifs)
- Un marché locatif dominant, mais une part croissante des ventes (= développement des stratégies patrimoniales)

Study area

The study covers the municipalities in the Bordeaux conurbation and is subdivided into five sectors:

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

Key figures

Number of transactions: 231
 Take-up: 106,500 m²
 Available immediately: 112,800 m²
 Available over coming year: 140,000 m²
 Recent office space: 2,028,000 m²
 Vacant: 5.25%

The transactions 2007 -
106,500 m² take-up

An attractive market

See graph: Progress in transactions and New/second hand distribution of surface areas subject to transaction

- Rising take-up for 10 years now
- Number of transactions 30% up on 2006 (231 against 176)
- New office space represents 40%, revealing a shift in requirements (functional, rational work spaces, evolutive premises)
- The rental market dominates, but an increasing proportion of sales (= development of property-based strategies)

Analysis of transactions by geographical sector

See table: Progress in transactions

Analyse des transactions par secteur géographique (suite)

	Part secteur demande placée en m ² Proportion of placed demand in m ²	Part secteur demande placée en nb de transactions Proportion of placed demand in number of transactions in m ²
Bordeaux	34%	33%
Bordeaux Nord	8%	11%
Ouest	20%	24%
98145	28%	23%
Rive Droite (Hors Bastide)	11%	10%
Total	100%	100%

	2007	% 2006	%2007	Evolution/Progress
< 100 m ²	56	25	24	=
100 à 200 m ²	62	19	27	+
200 à 500 m ²	55	35	24	-
500 à 1000 m ²	30	13	13	=
1000 à 2000 m ²	22	5	10	+
> 2000 m ²	6	3	3	=
Total	231	100	100	

- Bordeaux = 1/3 de la demande placée
- Forte attractivité du secteur Sud/Sud Ouest (réussite des programmes de réhabilitation : Edison Park, B18 et B31 d'Europarc, le Trium)

Les transactions par tranche de surface – une moyenne de 450 m²

- 70% de surfaces de moins de 500 m²
- Une augmentation de 100% de la part des surfaces comprises entre 1000 et 2000 m² - soit 10% de la demande placée

dynamique confirmée
as dynamic

- Bordeaux = 1/3 of take-up
- South/South-West sector highly attractive (success of the rehabilitation programmes: Edison Park, Europarc B18 and B31, Le Trium)

Transactions by surface area – an average of 450 m²

See table

- 70% of surface areas under 500 m²
- A 100% jump in the proportion of surface areas between 1,000 and 2,000 m² - representing 10% of take-up

An increase in rental value

See table

- Constant growth in rental values = indicates a market without any regulation problems
- Rehabilitation operations and projects that will contribute to renewing and redeveloping the office space available and in use

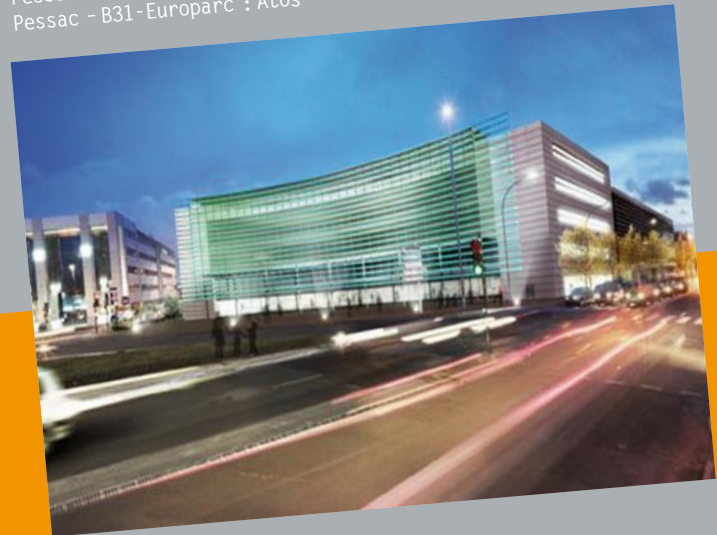
Une progression des valeurs locatives

	Moyenne/Average	Valeur Prime/Premium value
Neuf Centre ville/New City Centre	146	161
S ^{te} main Centre Ville/S ^{te} hand City Centre	117	
	Moyenne/Average	Valeur Prime/Premium value
Neuf Périphérie/New Periphery	125	146
S ^{te} main Périphérie/S ^{te} hand Periphery	106	

- Progression constante des valeurs locatives = indicateur d'un marché qui ne connaît pas de problèmes de régulation
- Des opérations de réhabilitation et des projets qui doivent contribuer au renouvellement et à la requalification du parc

Les transactions significatives de l'année 2007

Bordeaux - Bastide : Groupe Sud-Ouest	10 000 m ²
Bordeaux - 1e Millenium : Natexis/BNP/ANPE	4 680 m ²
Bordeaux - Bordeaux Plaza : Oseo/Bdpme/MGEN/Pacifia	3 737 m ²
Floirac - Avenue Mendès France : Sanofi	3 500 m ²
Canéjan - Rue Thomas Edison : Elyo	3 500 m ²
Pessac - B18-Europarc : Havrey/ASF	1 792 m ²
Bordeaux - Rue Ecole Normale : Immobilier Neuf.com	1 660 m ²
Bruges - 1e Tasta : Fiduciaire d'Aquitaine	1 577 m ²
Mérignac - Jean Briaud : Coframi/Akka	1 452 m ²
Pessac - 1e Trium : Sogeti	1 200 m ²
Pessac - B31-Europarc : Atos	1 180 m ²

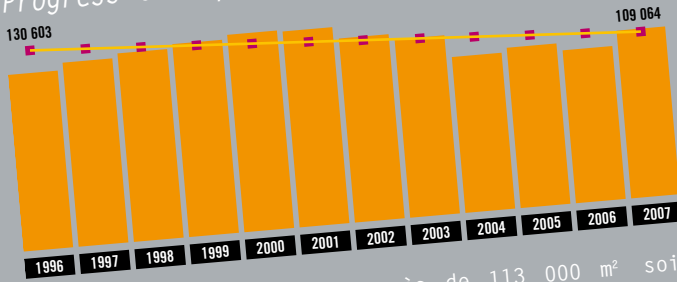


Significant transactions in 2007

Bordeaux - Bastide: Groupe Sud-Ouest	10 000 m ²
Bordeaux - 1e Millenium: Natexis/BNP/ANPE	4 680 m ²
Bordeaux - Bordeaux Plaza: Oseo/Bdpme/MGEN/Pacifia	3 737 m ²
Floirac - Avenue Mendès France: Sanofi	3 500 m ²
Canéjan - Rue Thomas Edison: Elyo	3 500 m ²
Pessac - B18-Europarc: Havrey/ASF	1 792 m ²
Bordeaux - Rue Ecole Normale: Immobilier Neuf.com	1 660 m ²
Bruges - 1e Tasta: Fiduciaire d'Aquitaine	1 577 m ²
Mérignac - Jean Briaud: Coframi/Akka	1 452 m ²
Pessac - 1e Trium: Sogeti	1 200 m ²
Pessac - B31-Europarc: Atos	1 180 m ²

Une offre immédiate à 112 800 m²

Evolution de l'offre (m²)
Progress of supply (m²)



- Une offre qui s'élève à près de 113 000 m² soit une progression d'un peu plus de 10% par rapport à 2006
- Un stock à la baisse depuis 10 ans

L'offre par secteurs géographiques

	Offre neuve 2006	Offre neuve 2007	Evolution	Offre s ^{de} main 2006	Offre s ^{de} main 2007	Evolution	Total 2006	Total 2007	Evolution
	New supply 2006	New supply 2007	Progress	S ^d hand supply 2006	S ^d hand supply 2007	Progress	Total 2006	Total 2007	Progress
Bordeaux	9171	4295	-	26792	40246	+	35963	44541	+
Bordeaux Nord	4737	350	-	26855	15806	-	31592	16156	-
Ouest	2210	9198	+	14709	15791	+	16919	24989	+
Sud-ouest	5037	5659	=	11880	19898	+	16917	25557	+
Rive Droite (Hors Bastide)	681	0	-	1380	1587	=	2061	1587	-
Total	21836	19502		81616	93328		103452	112830	

- Une évolution du stock sur les secteurs : Bordeaux, Ouest et Sud-Ouest (à mettre en relation avec l'augmentation de l'offre en seconde main excepté pour le secteur Ouest)
- Une offre sur la partie Rive Droite toujours en retrait

L'offre 2007 Supply available in 2007



112,800 m² immediately available

- See table: Progress of supply (m²)
- Supply of almost 113,000 m² representing an increase of a little more than 10% over 2006
 - Stock has been declining for 10 years

Supply by geographical sector

- See table: Supply by geographical sector
- Changes in stock in the following sectors: Bordeaux, West and South-West (with an increase in supply of second-hand premises, except for the West sector)
 - Supply in the Right Bank sector still weaker

L'offre à un an

Bordeaux - Bordeaux Plaza II	6 015 m ²
Mérignac Côté Ouest	5 994 m ²
Mérignac - Parc de la Devèze	3 200 m ²
Mérignac - Greenwich	9 400 m ²
Mérignac - Pelus Plaza	10 838 m ²
Mérignac - Cadera Nord	6 000 m ²
Mérignac - B 1800	363 m ²
Mérignac - Rue Neil Armstrong/Henri 1e Châtelier	824 m ²
Pessac - Edison Park	1 800 m ²
Canéjan - 1e Stadium	3 000 m ²
Cenon - 1a Blancherie	3 000 m ²

Supply over the coming year

Bordeaux - Bordeaux Plaza II	6 015 m ²
Mérignac Côté Ouest	5 994 m ²
Mérignac - Parc de la Devèze	3 200 m ²
Mérignac - Greenwich	9 400 m ²
Mérignac - Pelus Plaza	10 838 m ²
Mérignac - Cadera Nord	6 000 m ²
Mérignac - B 1800	363 m ²
Mérignac - Rue Neil Armstrong/Henri 1e Châtelier	824 m ²
Pessac - Edison Park	1 800 m ²
Canéjan - 1e Stadium	3 000 m ²
Cenon - 1a Blancherie	3 000 m ²