

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES 2021

COMMUNAUTÉ PAYS BASQUE



 Pays
Basque
euskal
Herria
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
—
HIRIGUNE
ELKARGOA

 audap
agence d'urbanisme
atlantique & pyrénées

 CCI BAYONNE
PAYS BASQUE
Euskal Herri
1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

INTRODUCTION

Lancé en 2013, l'Observatoire de l'immobilier d'entreprises (OIE) du Pays basque se structure autour d'un partenariat fort porté par la CAPB, entre neuf agences immobilières spécialisées (Allo immo pro, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Carmen Entreprises, IPC-CBRE & IE+, Tourny Meyer, Réseau 3C et VIP), la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque et l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées. L'OIE étudie les grandes dynamiques des marchés de bureaux, locaux d'activités / entrepôts et locaux commerciaux au Pays basque afin de construire une analyse partagée.

Ce document présente, à travers différents graphiques, cartes et données chiffrées, un diagnostic de l'état de l'immobilier d'entreprises au Pays basque, éclairé par des professionnels du secteur, sans qui rien ne serait possible et dont il convient une nouvelle fois de saluer la participation active.

SOMMAIRE

Le territoire de l'Observatoire, en chiffres et en images	3
Le marché des bureaux	4
Le marché des entrepôts et locaux d'activités	8
Le marché des locaux commerciaux	12
Bilan	18
Lexique	19



L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES AU PAYS BASQUE

UNE DÉMARCHÉ PARTENARIALE

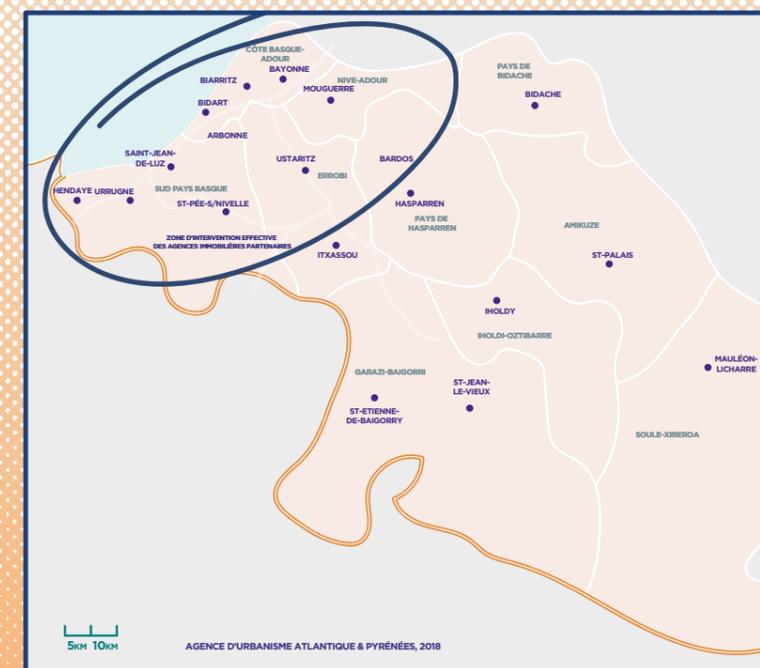
€ PILOTÉE PAR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE

€ RÉUNISSANT 9 AGENCES SPÉCIALISÉES EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL : ALLO IMMO PRO, ANDRÉ GARRETA IMMOBILIER, ARTHUR LOYD, BNP PARIBAS REAL ESTATE CARMEN ENTREPRISES, IPC-CBRE & IE+, RÉSEAU 3C, TOURNY MEYER ET V.I.P

€ ANIMÉE PAR L'AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUES ET PYRÉNÉES

€ ASSOCIANT LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE BAYONNE-PAYS BASQUE

TERRITOIRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES



Cet observatoire 2021 s'appuie sur des données 2020 des partenaires et des transactions principalement concentrées sur le secteur identifié sur la carte

CHIFFRES CLÉS DU PAYS BASQUE

3 000 KM² de superficie

10 PÔLES TERRITORIAUX

312 278 HABITANTS (source : INSEE 2021 – Recensement de la population 2018)

48 365 ÉTABLISSEMENTS (source : INSEE – SIRENE 2019)

128 103 EMPLOIS (source : INSEE 2021 – recensement de la population 2018)

4 GARES TGV

2^E AÉROPORT D'AQUITAINE avec plus de 15 destinations desservies

2 DESSERTES AUTOROUTIÈRES vers Paris / Madrid et vers Toulouse

LE MARCHÉ DES BUREAUX

CHIFFRES CLÉS

11 030 m²
commercialisés pour 115 biens

23 900 m² EN STOCK

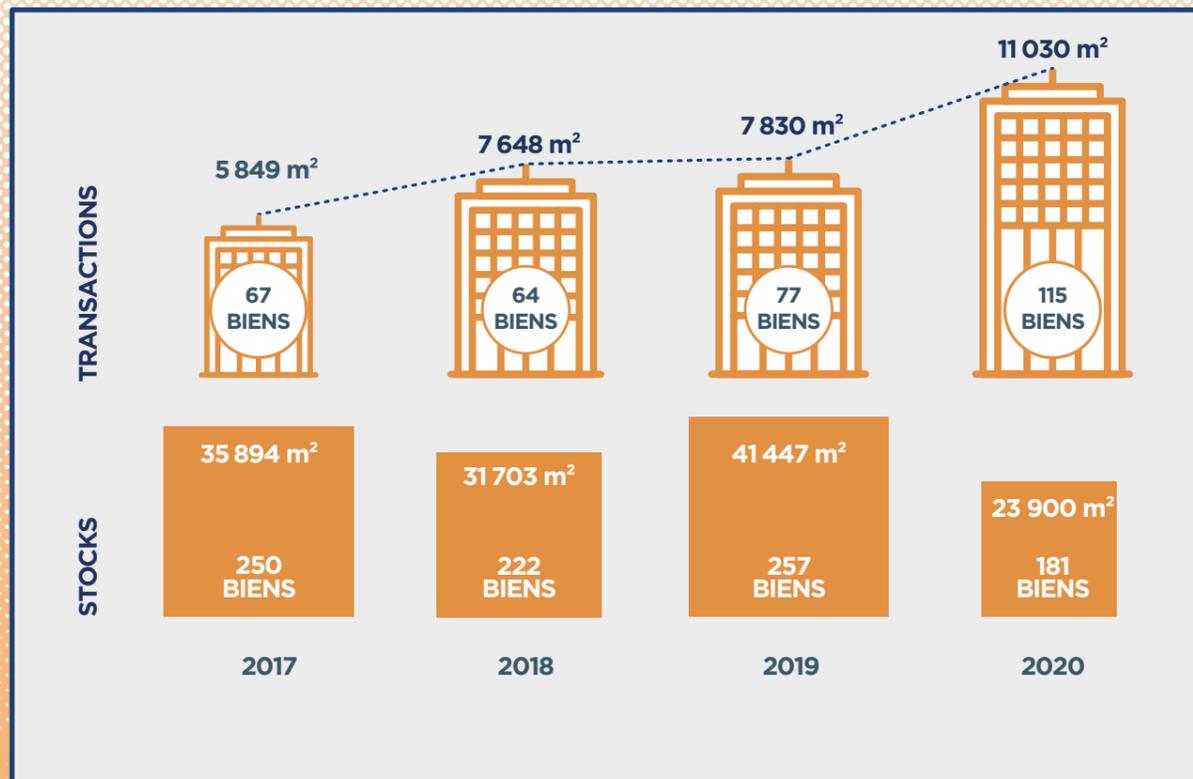
pour 181 biens
Dont 15 960 m² en mandat depuis moins de deux ans pour 135 biens

Un délai d'écoulement
1 AN et 5 MOIS

Une transaction moyenne de
95 m²

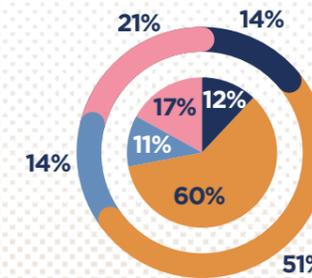
TRANSACTIONS ET STOCK DE BUREAUX EN 2020

Évolution transactions / stock 2017 – 2018 – 2019 – 2020

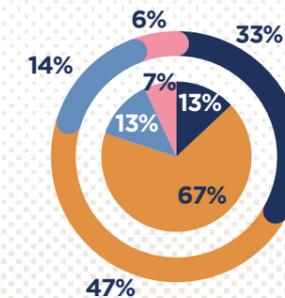


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE BUREAU

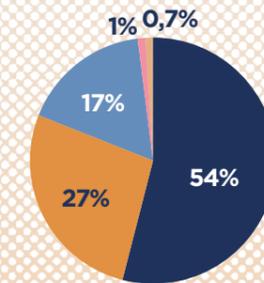
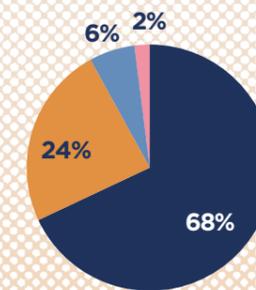
TRANSACTIONS



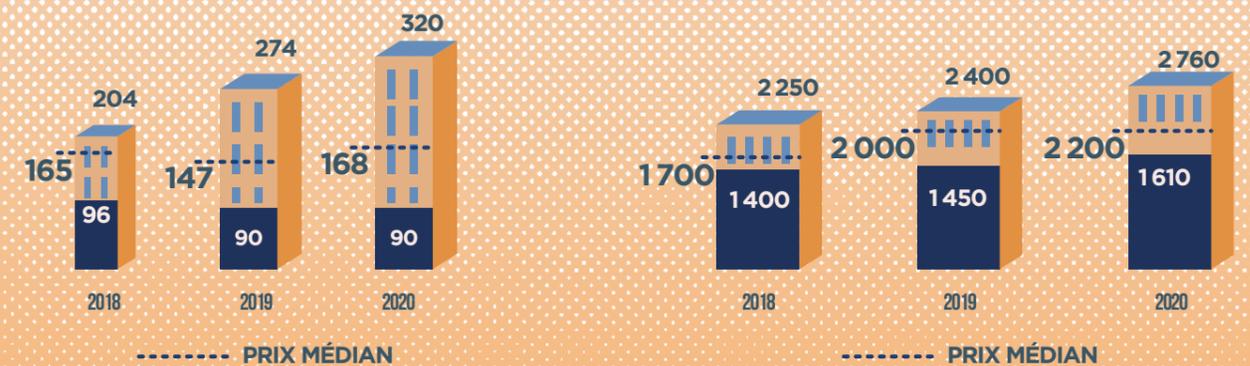
STOCKS



ANNEAU EXTÉRIEUR : VOLUMES
DISQUE INTÉRIEUR : NOMBRE



DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE TOUJOURS ÉLEVÉS



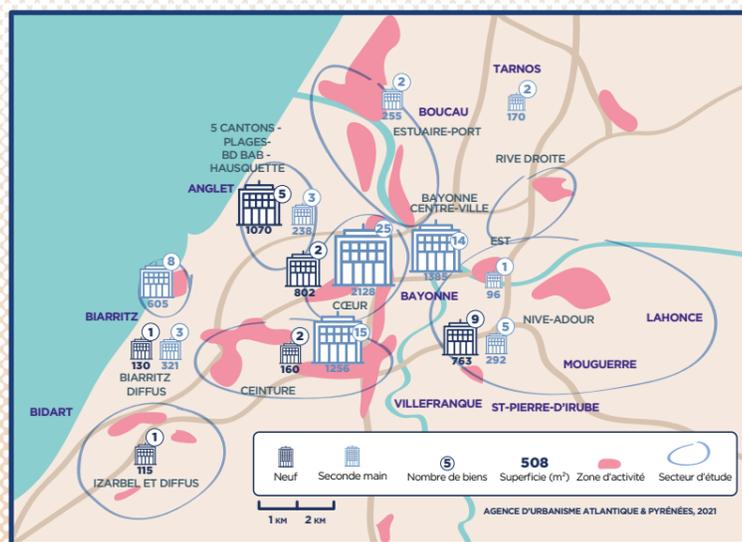
Prix de location en seconde main
entre 2018 et 2020 (en € HT / m² / an)

Prix de vente en seconde main
entre 2018 et 2020 (en € HT / m² / an)

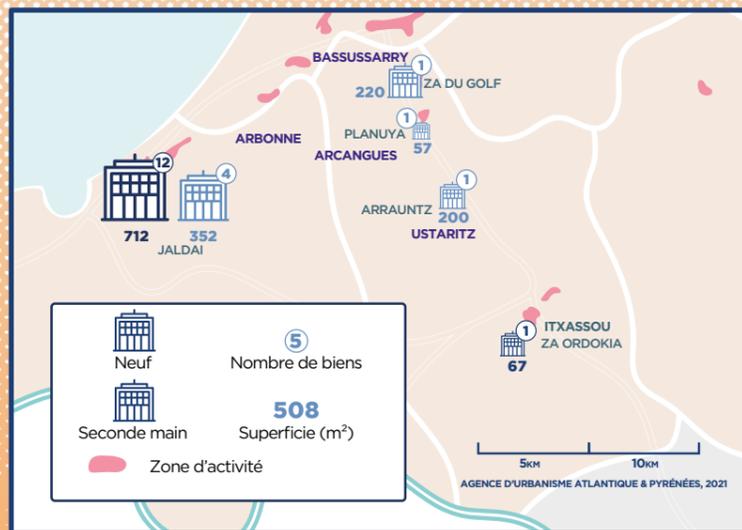
LE MARCHÉ DES BUREAUX

DES TRANSACTIONS CENTRALISÉES SUR 4 SECTEURS DU PÔLE CÔTE BASQUE-ADOUR

Transactions de bureaux en 2020 - Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour et Sud-Landes



Transactions de bureaux en 2020 - Pôles Sud Pays Basque et Errobi



PAROLES D'EXPERTS

Le marché des bureaux poursuit sa croissance en 2020 alors qu'il semble être freiné par la crise sanitaire au niveau national. Quelles sont les spécificités de notre marché pour tirer son épingle du jeu ?

Effectivement nous sommes sur une tendance de croissance continue pour atteindre en 2020 un taux record.

Contrairement aux grandes métropoles qui sont impactées par l'attentisme des grands groupes, notre territoire est davantage axé sur un marché de PME. Et en l'occurrence ce secteur d'activités porte déjà une grande part de marché dans toutes les grandes agglomérations à l'échelle nationale. Les grands groupes font face à un manque de recul post covid quant à l'intégration du prorata entre le retour au travail présentiel et le télétravail. Beaucoup de salariés demandent de pérenniser un à deux jours de télétravail par semaine ce qui pourrait amener ces grands groupes à prendre des décisions de baisse de superficie mais aussi à tendre vers le Flex office.

Nous relevons également un déséquilibre entre une forte demande à dominante acquéreur utilisateur dans le neuf et un manque de stock en parallèle, d'où l'écoulement rapide des programmes de bureaux sortis dernièrement, ce qui a eu une répercussion positive sur les chiffres.

Il faut aussi souligner que notre marché connaît une attractivité croissante de par la notoriété de sa qualité de vie, et cela se matérialise par une hausse significative des demandes exogènes.

HÉLÈNE BARRIEU
TOURNY MEYER

UN STOCK PLUS CONCENTRÉ AVEC DES « POGHES » SUR 2 SECTEURS DU PÔLE CBA

PAROLES D'EXPERTS

Le stock immédiatement disponible de bureaux a fortement diminué entre 2020 et 2021 alors que la tendance est à l'inverse au niveau national. Dans le même temps, notre marché n'a jamais été aussi dynamique en termes de délais dans le neuf. Comment l'expliquez-vous ?

En effet, sur l'exercice 2020 et les premiers mois de l'exercice 2021, le dynamisme et la résilience du marché tertiaire de l'Agglomération ont permis d'absorber significativement le stock d'offres disponible immédiatement et disponible à court terme, de qualité, alors que la tendance nationale est inverse.

Cette différence entre les marchés tertiaires s'explique principalement par le fait que notre marché n'a pas encore atteint sa maturité en terme de volume m² placés / an en comparaison du dynamisme économique du Pays Basque. Le marché tertiaire poursuit donc sa progression et participe donc à l'absorption du stock qualifié.

En résumé, le dynamisme et l'attractivité économique du Pays Basque sont encore supérieurs aux solutions de qualité que nous sommes encore en mesure de proposer sur le marché des bureaux.

Comme indiqué ci-avant, le dynamisme économique a pour conséquence de participer activement à l'accélération de la « consommation » des programmes neufs de bureaux ou récents de qualité présents sur le territoire. Seuls ces actifs permettent de répondre aux attentes et préoccupations actuelles des utilisateurs, des chefs d'entreprises, directeurs d'établissement.

La preuve en est apportée car il n'existe pas un programme de bureaux neufs de qualité qui n'ait pas trouvé preneur(s) en totalité et ce, avant sa livraison.

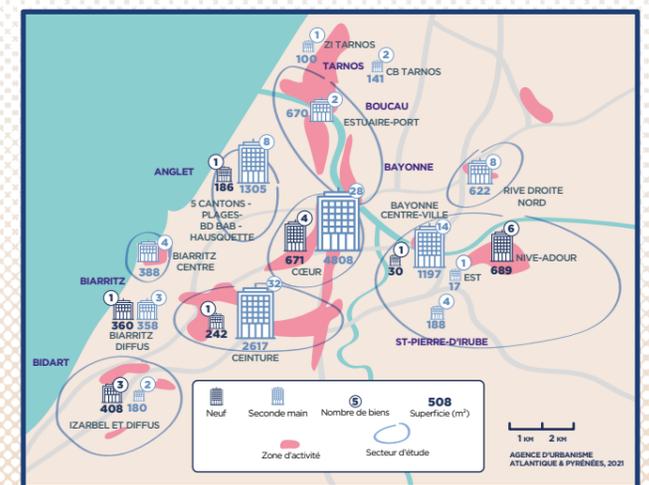
A titre d'exemple « PASAIA », « MAHARIN » ou plus récemment le programme de 6000m² de bureaux dénommé « ON SPOT » et développé par MJ DEVELOPPEMENT pour lequel nous disposons d'un mandat exclusif de recherche de locataires sera commercialisé en sa totalité plus de 15 mois avant sa livraison.

Les enseignements sont donc riches ! L'offre de bureaux si elle est de qualité attire à la location et à l'acquisition les sociétés présentes ou non sur notre territoire. Il est par voie de conséquence de même pour les investisseurs.

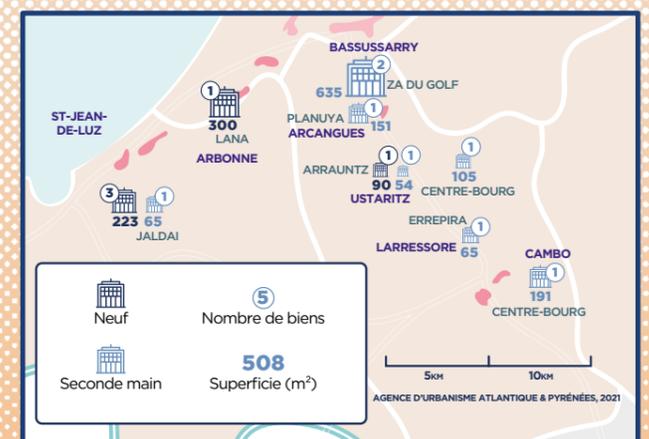
Les offres obsolètes doivent quant à elles être repensées, renouvelées aux standards du marché ou requalifiées. Elles doivent être considérées comme de réelles opportunités de refondre le paysage immobilier professionnel.

MATHIEU LÉONARD - BNP PARIBAS REAL ESTATE

Stock de bureaux en 2020 - Pôles Côte Basque-Adour, Nive-Adour et Sud Landes



Stock de bureaux en 2020 - Pôles Sud Pays Basque, Errobi et Pays de Hasparren



LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

CHIFFRES CLÉS

14 050 m²
commercialisés pour 49 biens

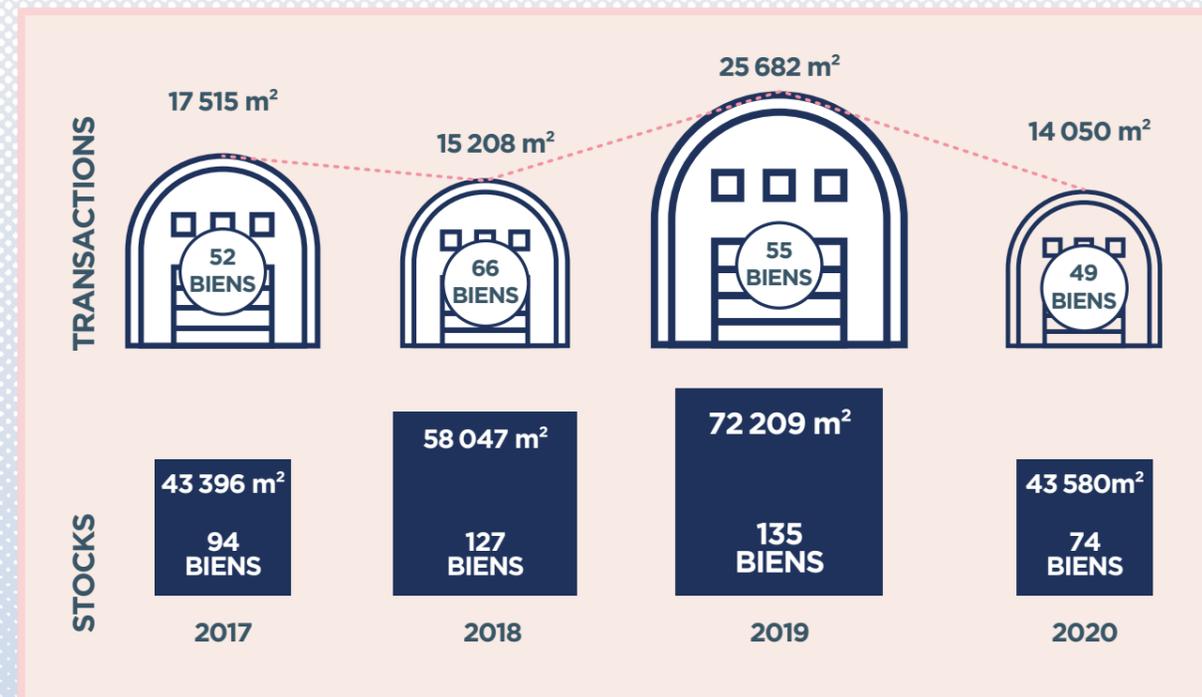
43 580 m² EN STOCK

pour 74 biens
Dont 28 620m² en mandat depuis moins de deux ans pour 61 biens

Un délai d'écoulement
2 ANS

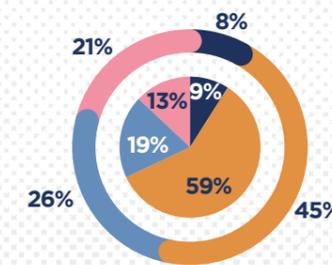
Une transaction moyenne de
287 m²

Évolution transactions / stock 2017 – 2018 – 2019 – 2020

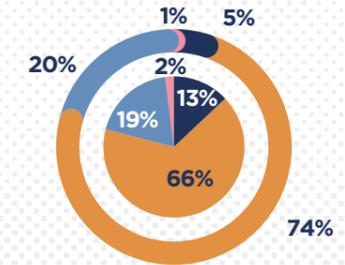


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

TRANSACTIONS

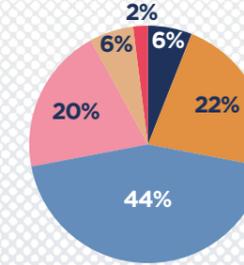
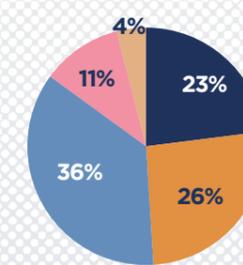


STOCKS



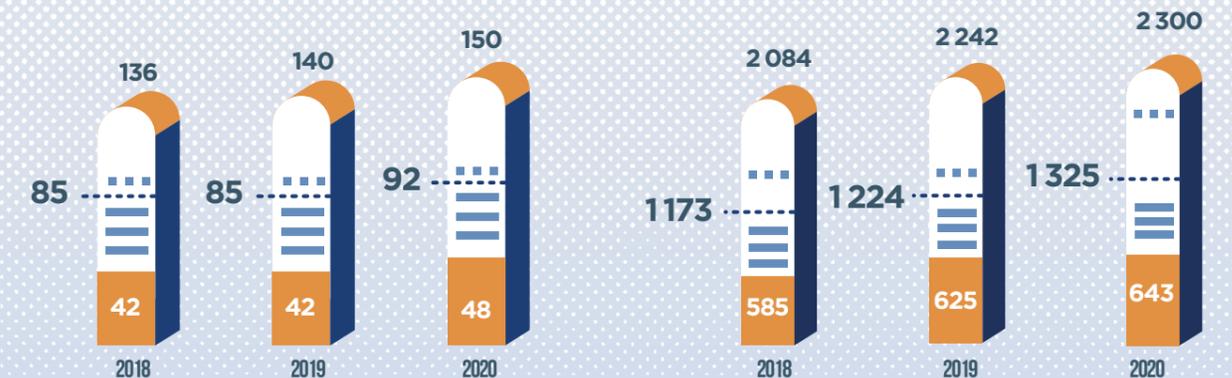
ANNEAU EXTÉRIEUR : VOLUMES
DISQUE INTÉRIEUR : NOMBRE

- Location / Neuf
- Vente / Neuf
- Location / Seconde Main
- Vente / Seconde Main



- < 100 m²
- 100 m² à 200 m²
- 200 m² à 500 m²
- 500 m² à 1000 m²
- 1000 m² à 2000 m²
- > 2000 m²

UNE HAUSSE CONTINUE DES PRIX



----- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main
entre 2018 et 2020
(en € HT / m² / an)

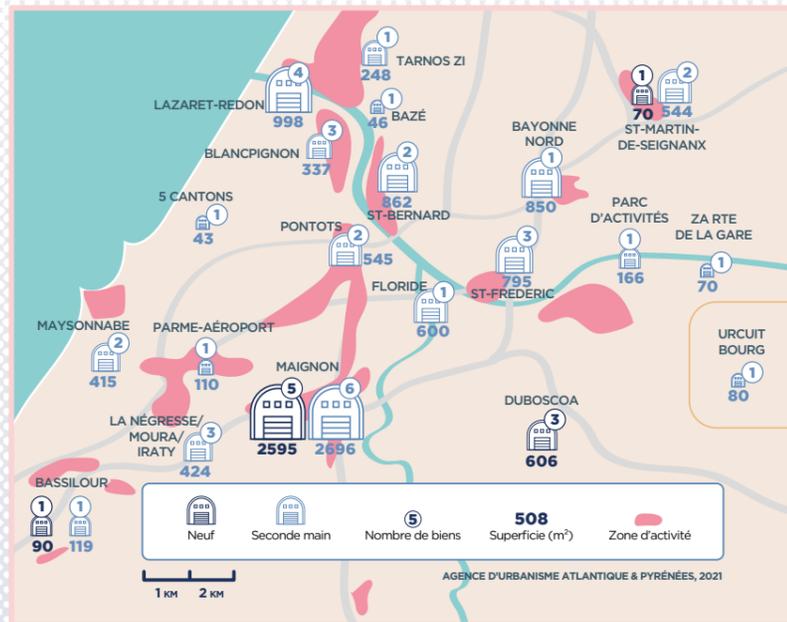
----- PRIX MÉDIAN

Prix de vente en seconde main
entre 2018 et 2020
(en € HT / m² / an)

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

DES TRANSACTIONS CONCENTRÉES SUR 4 ZONES D'ACTIVITÉS DU NORD DU TERRITOIRE

Transactions d'entrepôts et de locaux d'activités en 2020 - Pôles Côte Basque-Adour, Nive-Adour et Sud Landes



Transactions d'entrepôts et de locaux d'activités en 2020 - Pôles Sud Pays Basque, Errobi, Pays de Bidache et Pays d'Hasparren



PAROLES D'EXPERTS

Après une année exceptionnelle connue en 2019, les volumes échangés sont en baisse mais restent à un niveau élevé. A quels types de demandes êtes-vous confrontés principalement sur notre territoire ? Pouvez-vous y répondre à chaque fois ?

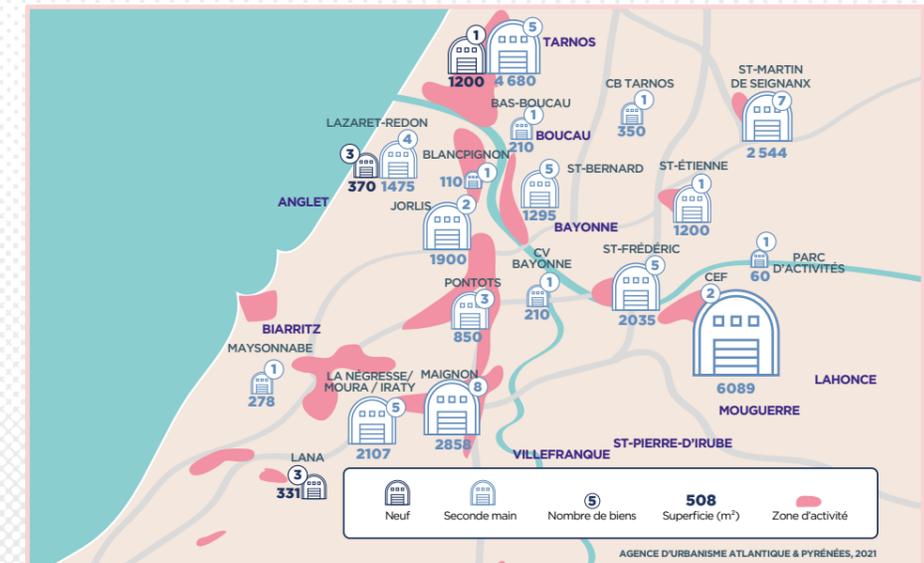
Comme depuis de nombreuses années, le marché des locaux d'activités et entrepôts est toujours très actif. La demande ne cesse d'augmenter et elle porte principalement sur de l'acquisition. Demande à laquelle nous ne pouvons répondre compte tenu de la rareté des biens proposés à la vente. Les artisans et PME cherchent à devenir propriétaires de locaux d'environ 150 à 200 m², idéalement avec un espace extérieur.

Ce genre de produits n'existe pas assez sur l'Agglomération, tels que les derniers projets de constructions de dépôts neufs (zone de Maignon à Anglet, zone Duboscoa à Villefranque).

PASCALLE ERTAURAN – IPC-CBRE & IE+

UN STOCK PRINCIPALEMENT SITUÉ LE LONG DE L'ADOUR

Stock d'entrepôts et de locaux d'activités en 2020 - Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour



PAROLES D'EXPERTS

Avec un stock au plus bas depuis la création de l'Agglomération Pays basque, faut-il s'inquiéter du peu d'offre sur notre territoire ? Par ailleurs, pourquoi faudrait-il séparer les dynamiques des locaux d'activité de celle des entrepôts ?

La crise sanitaire que nous avons traversé en 2020 a accentué la pénurie de locaux. De nombreux acteurs sont venus sur le secteur et sont venus redistribuer les cartes. Nous sommes confrontés à une très forte demande à la fois à la vente et à la location que nous ne pouvons satisfaire. Déjà identifiée depuis plusieurs années sur notre territoire, cette situation s'accroît. Il devient urgent d'étendre certaines zones d'activité pour permettre aux entreprises de se développer.

PATRICIA VIDAL – ARTHUR LOYD

Stock d'entrepôts et de locaux d'activités en 2020 - Pôles Sud Pays Basque, Errobi, Pays de Bidache et Pays d'Hasparren



LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX

CHIFFRES CLÉS

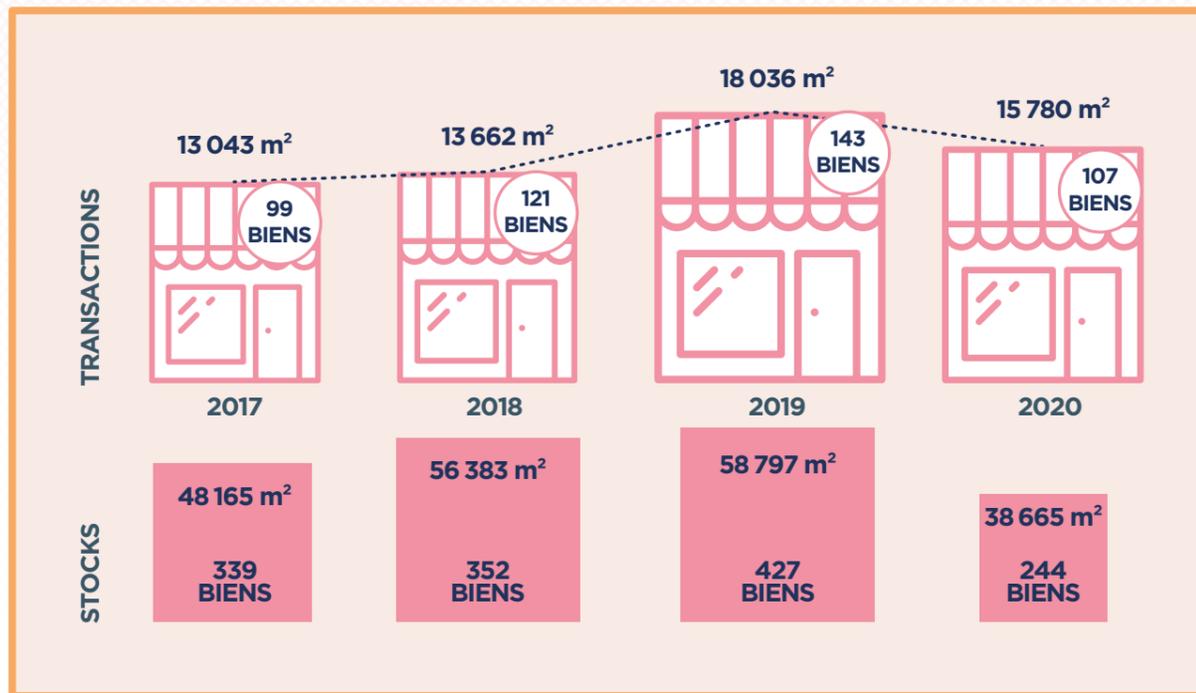
15 780 m²
commercialisés pour 107 biens

38 665 m² EN STOCK
pour 244 biens

Un délai d'écoulement
2 ANS et 5 MOIS

Une transaction moyenne de
147 m²

Évolution transactions / stock 2017 – 2018 – 2019 – 2020



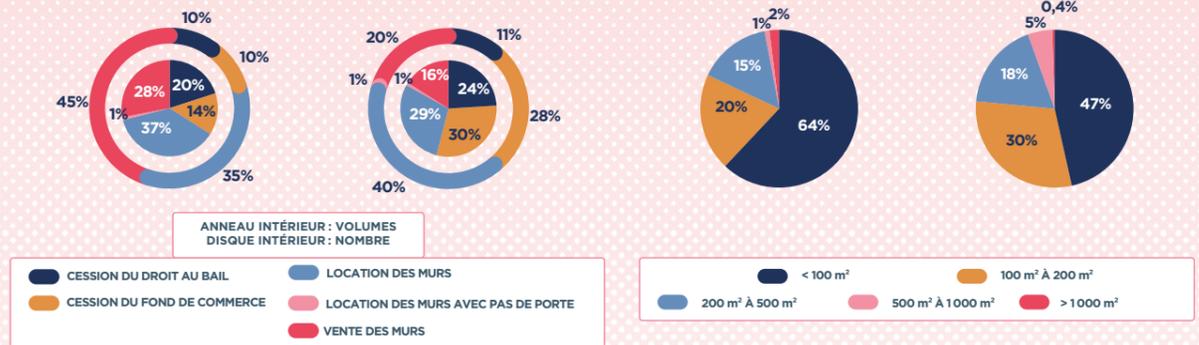
ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE LOCAUX COMMERCIAUX

TRANSACTIONS

STOCKS

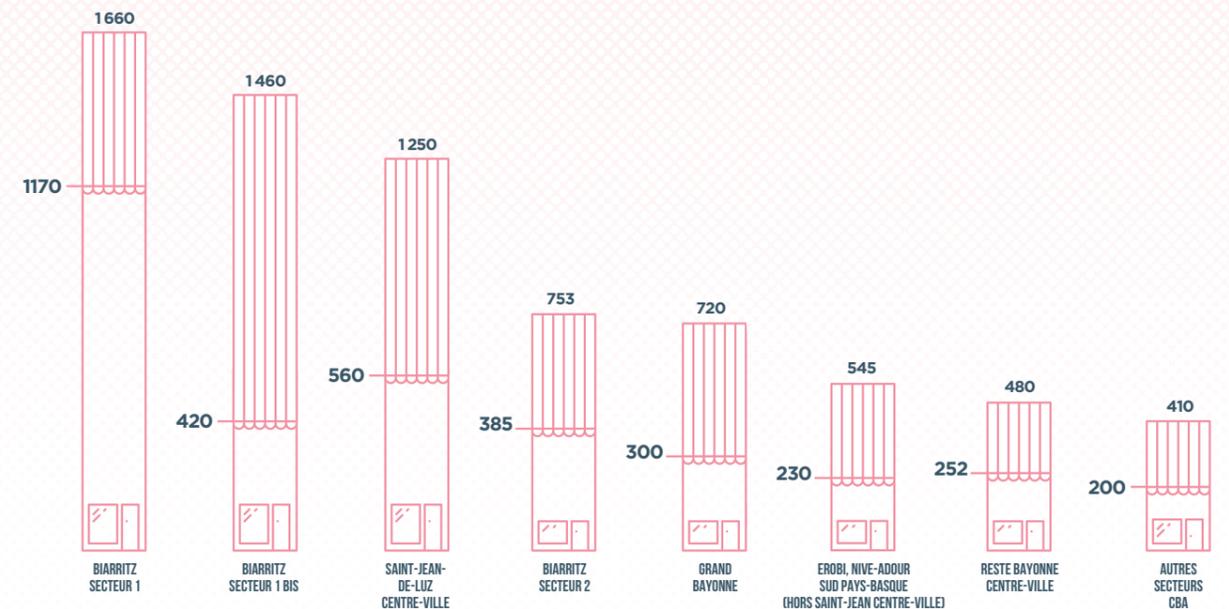
TRANSACTIONS

STOCKS



DE FORTS ÉCARTS SUIVANT LES EMPLACEMENTS

Valeur HT locative pour les locaux commerciaux < à 300m²
(en € / m² / an, y compris droit au bail)



Le calcul du droit au bail est fait sur 9 ans

Les secteurs du centre ville de Biarritz ont été modifié en 2019 pour une meilleure analyse:
Secteur 1: place Clémenceau, Haut de l'Av Edouard VII, haut de la rue Mazagran, bas de la rue Gambetta, bas de la rue Victor Hugo...

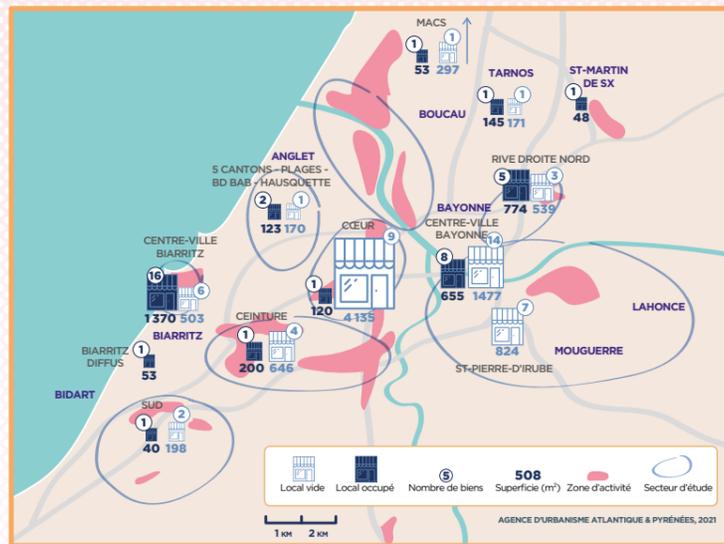
Secteur 1 bis: Av. Edouard VII, Boulevard de Gaulle, Halles, haut de la rue Gambetta, rue du Port vieux, Av de Verdun...

Secteur 2: reste du centre-ville

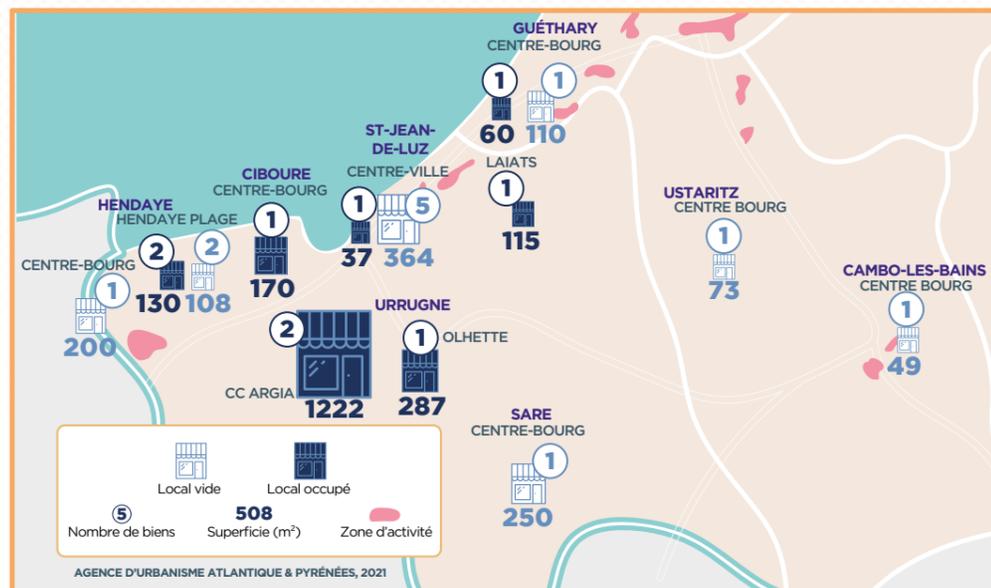
LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX

DES TRANSACTIONS CONCENTRÉES DANS CINQ SECTEURS DU PÔLE CÔTE BASQUE-ADOUR ET NIVE-ADOUR

Transactions de locaux commerciaux en 2020
Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour



Transactions de locaux commerciaux en 2020
Pôles Sud Pays Basque et Errobi



PAROLES D'EXPERTS

La dynamique des transactions de locaux commerciaux ne marque pas de réel ralentissement. Quel bilan faites-vous sur cette année sur le marché des locaux commerciaux? Existe-t-il des secteurs d'activités ou des types de biens plus résilients à la crise sanitaire?

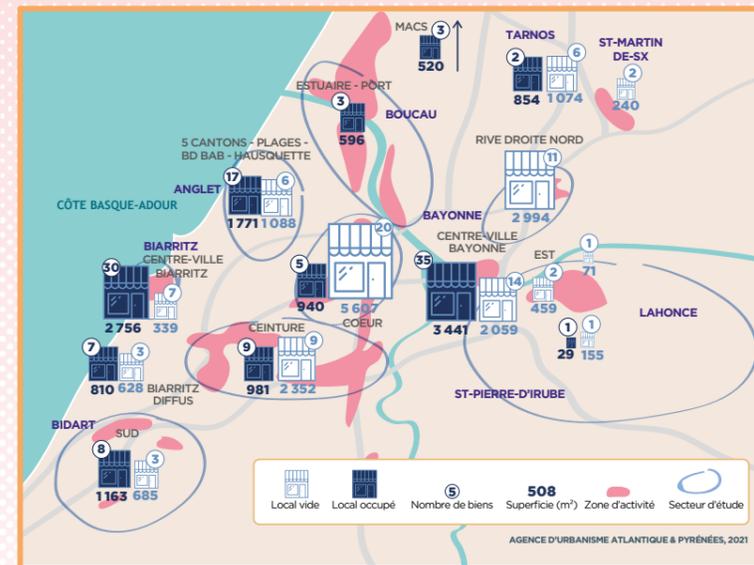
Nous avons augmenté notre volume de transactions sur les locaux commerciaux de plus de 30 % sur les 3 dernières années. Et l'année 2021 ne fait que confirmer cette tendance, favorisée par des acteurs locaux qui n'ont jamais été aussi présents. Nous notons néanmoins quelques disparités en fonction des secteurs : les marchés de ST JEAN DE LUZ et BIARRITZ restent stationnaires alors que nous enregistrons une demande plus conséquente pour BAYONNE, qui voit son taux de vacances tomber sous la barre des 4% pour le grand Bayonne.

Globalement, la Côte Basque reste toujours un secteur privilégié avec une attractivité particulièrement forte sur les locations « sèches » et les fonds de commerce de restauration. Attention toutefois à l'envolée des valeurs locatives, pour des activités soumises à une saisonnalité marquée.

SÉBASTIEN GAGNE - CARMEN

UNE GÉOGRAPHIE DU STOCK CONFORME À LA LOCALISATION DES TRANSACTIONS

Stock de locaux commerciaux en 2020
Pôles Côte Basque-Adour, Nive-Adour et Sud-Landes



Stock de locaux commerciaux en 2020
Pôles Sud Pays Basque, Errobi et Pays d'Hasparren



PAROLES D'EXPERTS

L'offre de locaux commerciaux a fortement baissé entre 2020 et 2021. Néanmoins, il semble que le marché ait plus de mal avec les cessions de fonds de commerce. Comment expliquez-vous cette situation?

La baisse de l'offre de locaux commerciaux entre 2020 et 2021 est due, selon moi, à deux facteurs principaux. D'une part, la crise épidémique a favorisé un attentisme sur le marché des cessions de "droits aux bail" et des reports des décisions, l'offre de location pure étant par essence toujours faible, une pénurie de proposition de locaux commerciaux de centre-ville s'est en conséquence fait ressentir. D'autre part, lors des "reprises" successives, notre territoire à travers ses centres-villes a vu son attractivité commerciale croître fortement créant un déséquilibre immédiat entre une offre redevenue "normale" et une demande qualifiée accrue. Bayonne en est un exemple révélateur, ville qui, par ses rénovations récentes, a profité au mieux de la situation par son hyper dynamisme touristique sur lequel la majorité de l'offre commerciale de type "échoppes indépendantes et tendances" surfe à merveille. Il s'agit là d'une chance inouïe, d'autres villes de tailles moyennes en rêveraient. Nous avons beaucoup œuvré (avec mes concœurs et confrères) les années précédentes pour installer en centre-ville une mixité d'enseignes et de talents locaux indépendants, c'est une réussite. Cela permettrait de pouvoir développer aujourd'hui une offre commerciale et de services de périphérie cohérente et maîtrisée (urbanistique, environnementale...) sans pour autant concurrencer les centres ville. Une prouesse ! Les citoyens locaux pourront avoir accès à un même niveau de services que la plupart des métropoles de tailles moyennes et jouir de leurs villes sans déséquilibrer les marchés.

Concernant les cessions de fonds de commerces, essentiellement ciblées "métiers de bouche", les aides financières légitimes de l'Etat n'ont pas aidé à renouveler le stock et la demande subissant la crise sanitaire a connu des revers de financement bancaires, parfois même pour les plus qualifiés. Tout cela alimenté par un manque de visibilité quant à l'avenir à court terme. L'offre a tendance à se figer malgré tout pour la même raison que j'évoquais plus haut, l'hyper attractivité et le dynamisme de nos territoires.

LAURENT ALLO - ALLO IMMO PRO

BILAN DE L'ÉDITION 2021

UN PARTENARIAT CONSOLIDÉ AVEC LES PROFESSIONNELS

DES TEMPS D'ÉCHANGES MULTIPLIÉS

Mise en place de réunions techniques et de temps d'échanges informels

VERS UN RETRAVAIL DE CERTAINS SECTEURS

UNE PROJECTION A L'ELARGISSEMENT A
DE NOUVEAUX PROFESSIONNELS

UN MARCHÉ TOUJOURS DYNAMIQUE



LE SECTEUR DES BUREAUX TRÈS DYNAMIQUE



UN MARCHÉ DE LOCAUX D'ACTIVITÉ MARQUÉ
PAR UN TRÈS FAIBLE STOCK



UN MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX
RÉSILIENT À LA CRISE SANITAIRE

PAROLES D'EXPERTS

Quel que soit le marché étudié avec leurs spécificités respectives, il semble que notre territoire ait affiché une certaine forme de résilience à la crise sanitaire. Quelles sont les caractéristiques de notre territoire qui l'ont amené à cette dynamique vertueuse au regard de nos offres de biens et de nos demandes d'implantation?

Le dynamisme que nous avons connu lors de la crise sanitaire est en corrélation avec le dynamisme de l'immobilier d'habitation pour la région : Possibilité de délocaliser son métier (bureaux), Choix de réorientation professionnelle qui a suscité l'envie pour certains de créer leur métier ou leur commerce en dehors des grandes agglomérations (locaux commerciaux). Enfin, les artisans et PME locales ont connu une demande exponentielle liée aux changements de vie d'un certain nombre de particuliers.

SOPHIE DEMANGE – IPC-CBRE & IE+

LEXIQUE

TYPOLOGIE DU BIEN

BUREAU

Local et annexes où sont exercées des activités de direction, de services, de conseils, d'études, d'ingénierie...

ENTREPÔT

Local destiné aux activités de stockage, de distribution ou de reconditionnement.

Principales caractéristiques :

- Hauteur sous plafond généralement supérieure à 6 m,
- Bureaux associés de l'ordre de 5% à 15% de la surface totale,
- Baies de livraison multiples à quai ou de plain-pied,
- Aire de manœuvre importante,
- Espace et volume homogènes, avec en particulier des formes et hauteurs régulières.

LOCAL D'ACTIVITÉ

Immeuble ou lot individuel destiné aux activités traditionnelles de production et permettant de regrouper toutes les fonctions d'une entreprise sous un même toit.

Principales caractéristiques :

- hauteur sous plafond supérieure à 4,50 m pour les halls d'activité,
- bureaux associés de l'ordre 15% et 25% de la surface totale.

LOCAL COMMERCIAL

Local destiné à l'activité commerciale. Il peut être utilisé pour vendre, stocker ou fabriquer des biens ainsi que pour fournir des services.

ÉTAT DU BIEN

IMMEUBLE NEUF

Immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé.

SECONDE RÉCENT

Immeuble de moins de 10 ans ayant déjà été occupé, non rénové ou restructuré.

IMMEUBLE ANCIEN

Immeuble de plus de 10 ans rénové ou pas.

IMMEUBLE RÉNOVÉ

Immeuble ayant déjà été occupé et ayant fait l'objet d'une rénovation légère, sans obtention d'un permis de construire.

IMMEUBLE RESTRUCTURÉ

Immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde.

Les états récent, ancien, rénové et restructuré forment des biens dits de « seconde main ».

LEXIQUE

TRANSACTIONS

TRANSACTIONS (demandes placées)

Ensemble des opérations, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux et concrétisées par la signature du bail ou d'un acte de vente (neuf et seconde main).

COMPTE PROPRE

Opération réalisée pour ses besoins propres par un utilisateur propriétaire du terrain et futur occupant.

DROIT AU BAIL

Indemnité demandée par un commerçant titulaire d'un bail commercial à celui qui prend sa suite dans la location. L'acquéreur achète le seul droit de bénéficiaire d'un bail commercial en cours, pour la durée restant à courir et dans des conditions identiques, notamment en ce qui concerne le loyer.

PAS DE PORTE (ou droit d'entrée)

Indemnité versée au propriétaire des murs lors de la conclusion du bail pour un local vacant.

FONDS DE COMMERCE

Ensemble d'éléments mobiliers corporels (matériel, marchandises) et incorporels (clientèle, enseigne et nom commercial, marques, licences...) mobilisés pour réaliser une activité commerciale. Il ne comprend ni les immeubles, ni la dette.

DÉLAIS D'ÉCOULEMENT

Rapport entre le stock et les transactions. Il s'agit de calculer le temps nécessaire au stock pour être écoulé en fonction des transactions réalisées.