

2016

OBSERVATOIRE DE
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE

Données de l'année 2016



Communauté
D'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa

ÉDITORIAL

L'Observatoire de l'Immobilier d'entreprises affiche déjà sa cinquième édition ! Depuis le lancement de la démarche en 2011 et la parution du premier livret en 2013, le dispositif se structure et se stabilise avec nos partenaires.

Remercions les agences Abault, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, Carmen Entreprises, IE+, IPC et Tourny Meyer, sans qui cette étude ne pourrait être menée à bien, année après année. Saluons également le partenariat fructueux qui nous lie avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque et avec l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées dans le cadre de nos démarches d'observation économique.

Cette année, l'Observatoire de l'Immobilier d'entreprises connaît une profonde évolution puisqu'il s'établit désormais à l'échelle du Pays Basque. Ainsi, les travaux initiés par les pôles Côte Basque - Adour, Nive - Adour, Errobi et Sud Pays Basque ont été fusionnés et élargis pour toucher l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération Pays Basque.

Cette extension comporte des défis car nous constatons que le périmètre d'intervention des agences partenaires se concentre essentiellement sur la zone littorale et rétro-littorale. L'intérieur du Pays Basque présente ses dynamiques et ses mécanismes propres, avec une part importante de transactions effectuées « de gré à gré » par exemple. C'est donc tout un pan du marché qu'il nous est plus difficile d'appréhender et que nous devons cerner par de nouveaux biais pour les éditions à venir.

Par ailleurs, l'Observatoire de l'Immobilier d'entreprises intègre pour la première fois en 2017 le segment des locaux commerciaux. Il s'agit là d'un marché stratégique, notamment pour nos centre-ville, qui a requis l'élaboration d'une méthodologie d'analyse dédiée.

Gageons que ce nouveau champ d'observation comme l'élargissement territorial de notre dispositif nous permettront de renforcer nos actions vis-à-vis de l'ensemble des acteurs économiques du territoire et de calibrer au mieux les politiques publiques mises en œuvre.



Le Président de la Communauté d'agglomération Pays Basque,
Jean-René ETCHEGARAY



La Vice-présidente en charge de l'Economie et de l'Innovation,
Sylvie DURRUTY



SOMMAIRE

Le territoire de l'Observatoire, en chiffres et en images	4 - 5
Le marché des bureaux	6
En bref	6
Éléments de caractérisation du parc	7
Les transactions	8
Le stock	9
Les prix	10
Paroles d'experts	11
Le marché des entrepôts et locaux d'activités	12
En bref	12
Éléments de caractérisation du parc	13
Les transactions	14
Le stock	15
Les prix	16
Paroles d'experts	17
Le marché des locaux commerciaux	18
En bref	18
Éléments de caractérisation du parc	19
Les transactions	20
Le stock	21
Les prix	22
Paroles d'experts	23
Bilan	24
Lexique	25





1 territoire
de près de **3 000 km²**



10 pôles territoriaux



300 323 habitants
(source : INSEE 2017 - Recensement de la population 2014)



46 973 établissements
(source : INSEE - SIRENE 2017)



2^{ème} aéroport d'Aquitaine
avec plus de 15 destinations desservies

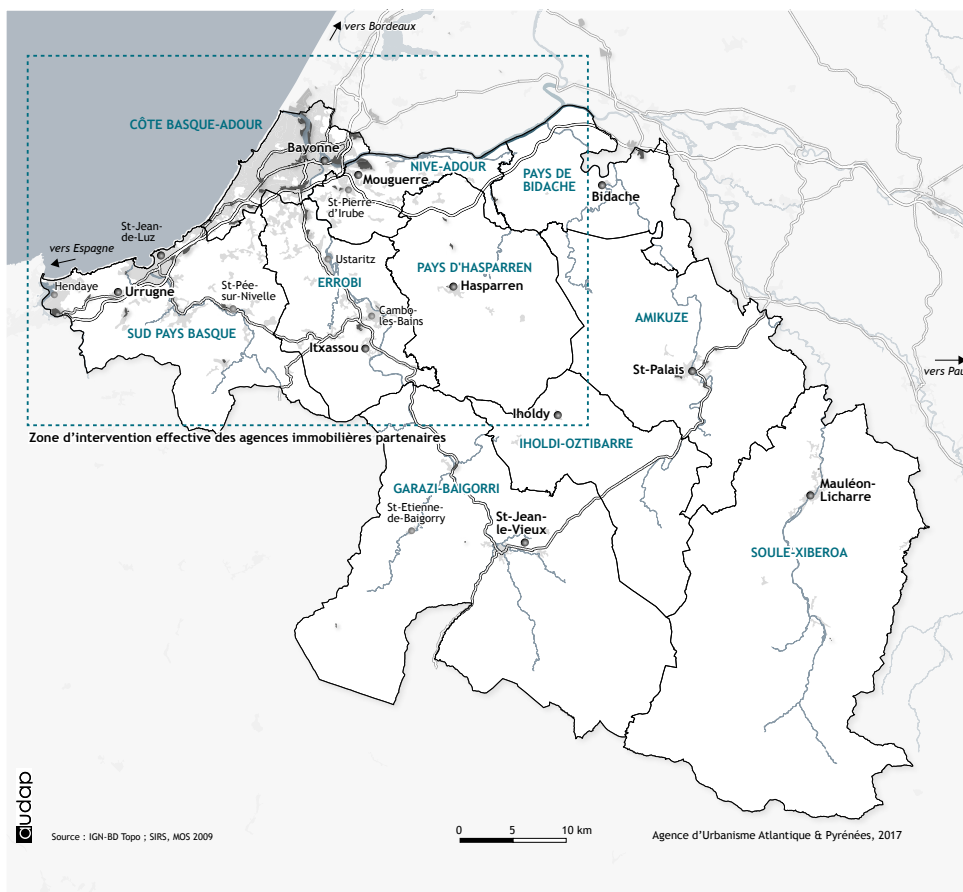


2 gares TGV



2 dessertes autoroutières
vers Paris / Madrid et vers Toulouse

Périmètre de l'Observatoire de l'Immobilier d'entreprises



PAROLE D'EXPERT

Le périmètre de l'Observatoire de l'Immobilier d'entreprises s'est élargi à l'ensemble du Pays Basque. Quelles sont selon vous les spécificités du marché « intérieur » ?

Le Pays Basque « intérieur » pourrait souffrir de la distance avec la Côte Basque et sa périphérie proche (Lahonce, Mouguerre, Villefranque...), où la majorité des zones d'activités est située. Cependant il reste un secteur économiquement soutenu et dynamique, notamment autour de Mauléon et Saint-Palais avec la présence de plusieurs PME, d'artisans mais aussi d'activités de services.

Le marché de l'immobilier d'entreprises du Pays Basque « intérieur » se caractérise principalement par des transactions « de gré à gré » ; aucune agence spécialisée ne couvre actuellement ce secteur géographique. Pour autant, compte tenu de la volonté de certains entrepreneurs, appuyés par les collectivités, pour pérenniser et développer l'emploi et l'économie, une étude plus approfondie de ce secteur pourrait faire partie des réflexions à venir.

Sophie DEMANGE, IE +

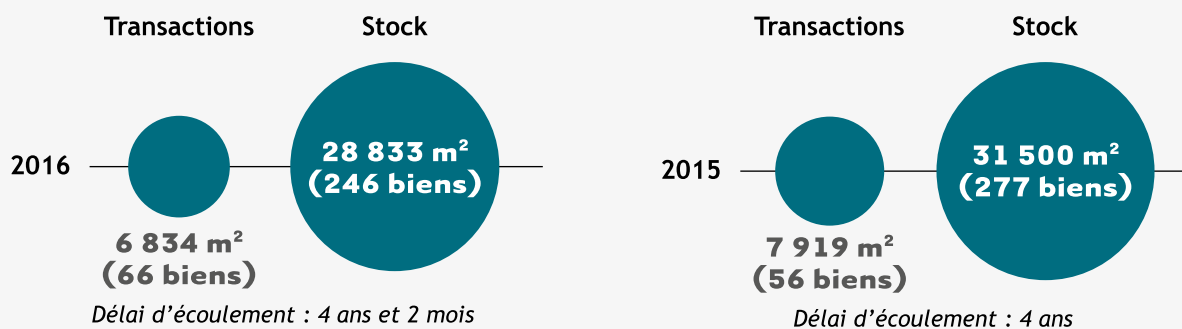


LE MARCHÉ DES BUREAUX

En bref

- Un nombre de transactions en hausse en 2016, mais un volume global en diminution par rapport à 2015
- Un volume de stock en baisse de 8 %
- Un délai d'écoulement de 4 ans et 2 mois
- Un marché concentré sur le pôle Côte Basque - Adour
- 60 % de surfaces inférieures à 100 m² dans les transactions et dans le stock
- Un stock neuf important (35 % du stock global)
- Des prix de vente et locatifs qui se maintiennent à un niveau élevé

Évolution des transactions et du stock de bureaux entre 2015 et 2016





6 834 m²
commercialisés

28 833 m²
en stock

Une transaction moyenne
qui s'établit à

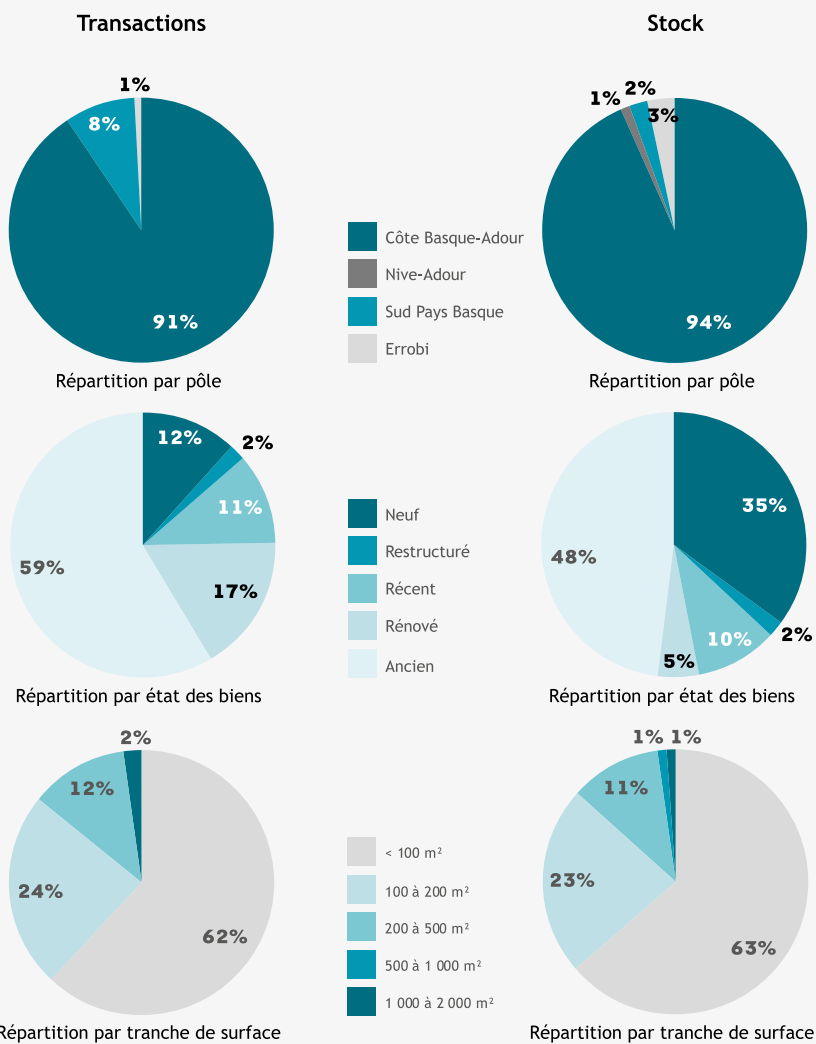
150 m²

Un délai d'écoulement de

**4 ans
et 2 mois**

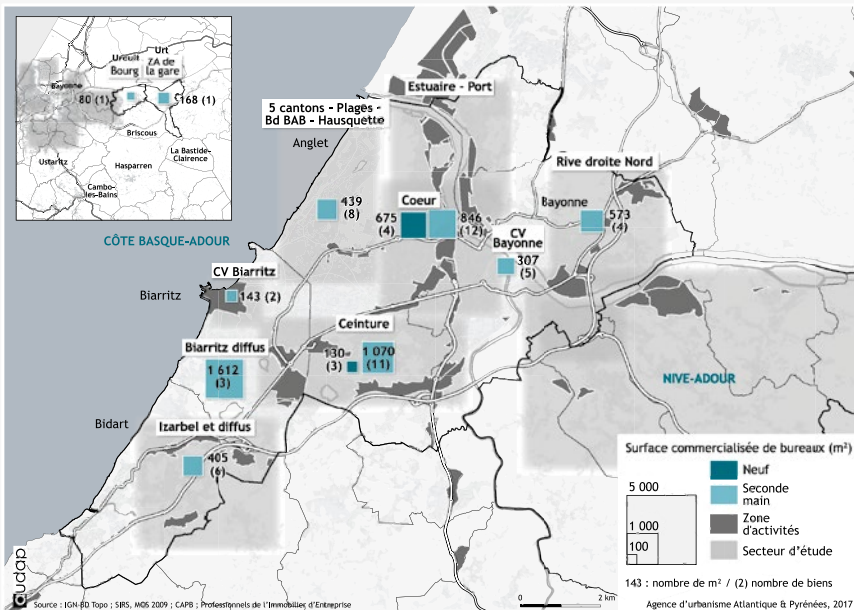
© Cabinet Arotcharen

Éléments de caractérisation du parc tertiaire

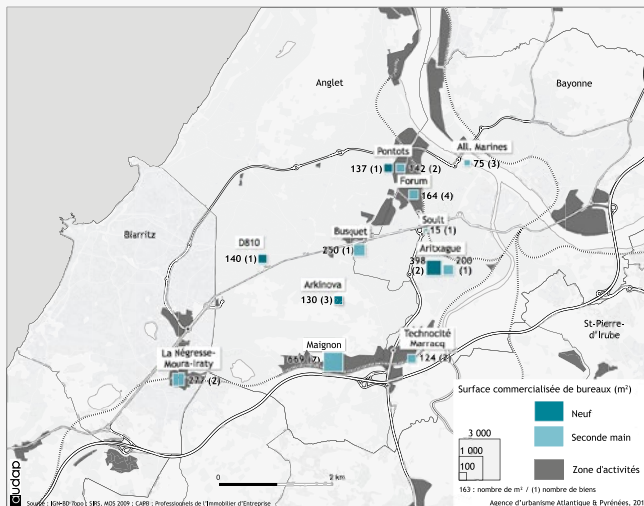


Des transactions concentrées sur le pôle Côte Basque - Adour

Transactions de bureaux en 2016 - Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour

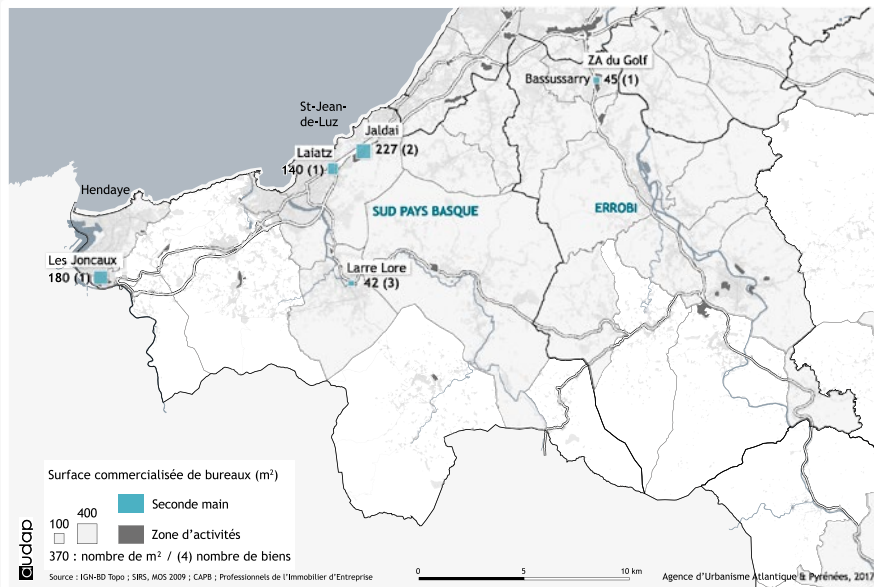


Transactions de bureaux en 2016 - Zoom sur les secteurs « Coeur » et « Ceinture »



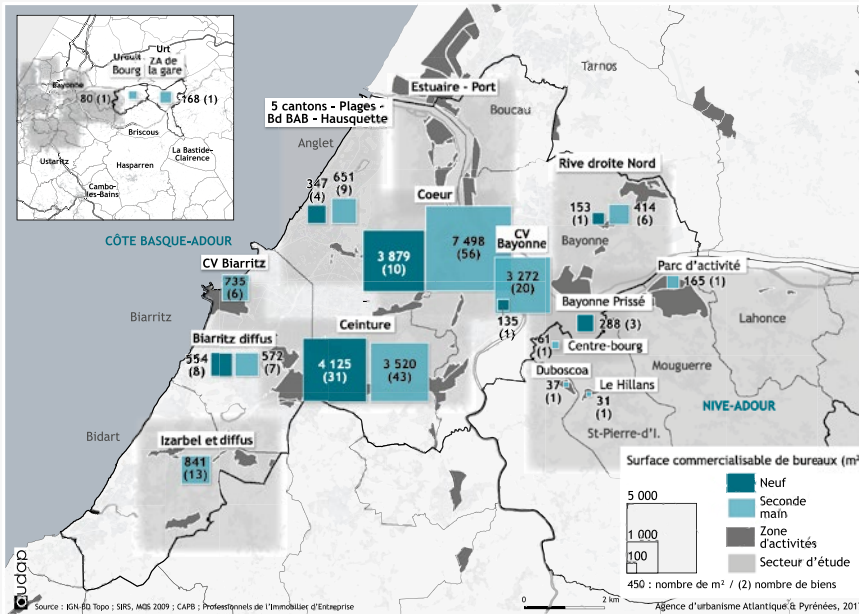
Des transactions plus diffusées sur les pôles Sud Pays Basque et Errobi

Transactions de bureaux en 2016 - Pôles Sud Pays Basque et Errobi

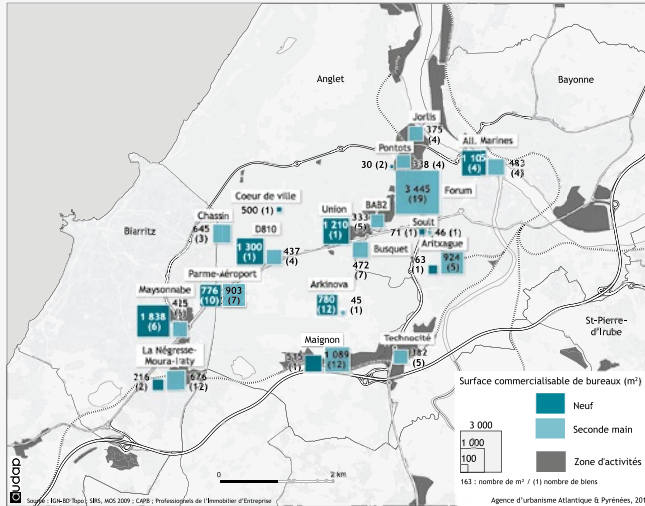


Une géographie du stock liée à celle des transactions

Stock de bureaux en 2016 - Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour

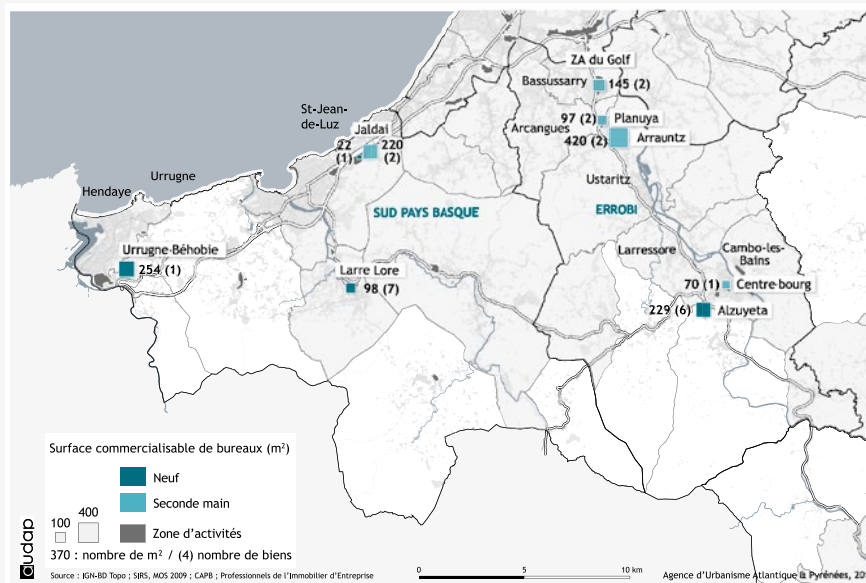


Stock de bureaux en 2016 - Zoom sur les secteurs « Coeur » et « Ceinture »



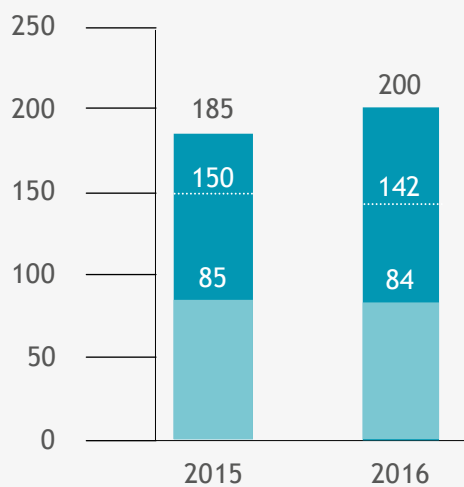
Un stock diffus le long des axes routiers pour les pôles Sud Pays Basque et Errobi

Stock de bureaux en 2016 - Pôles Sud Pays Basque et Errobi

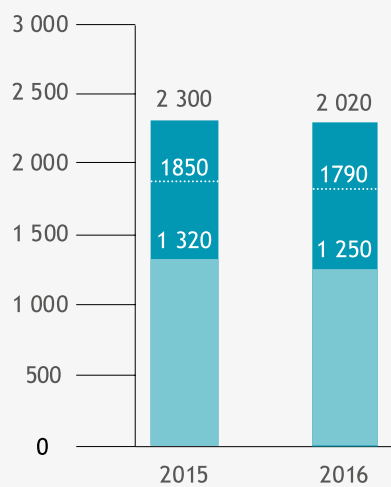


Un maintien des prix à des niveaux élevés

Prix de location en seconde main en 2015 et 2016
(en € HT / m² / an) - Pôle Côte Basque-Adour



Prix de vente en seconde main en 2015 et 2016
(en € HT / m²) - Pôle Côte Basque-Adour



NB : Les pôles autres que Côte Basque - Adour n'ont pas bénéficié d'un nombre suffisant de transactions en 2016 pour établir des indicateurs de prix



PAROLES D'EXPERTS

Sur le marché des bureaux, quelles sont selon vous les caractéristiques des biens les plus fréquemment recherchés ? Existe-t-il une offre correspondante à ces besoins ?

Ces dernières années, la demande au niveau des bureaux est plus qualitative. Des sociétés nationales, voire internationales, sont à la recherche de bureaux modernes, récents et surtout avec un aménagement de qualité. La demande est ciblée sur des secteurs proches des grands axes ou des transports en commun. Or, le stock des bureaux existant est plutôt situé dans des zones vieillissantes, telles que les zones du Forum ou Jorlis notamment, qui n'attirent plus ces entreprises, car les bureaux ne répondent plus aux dernières normes et ne reflètent pas l'image qu'elles souhaitent donner. Les promoteurs commencent à s'intéresser au développement de bureaux. Diverses offres sont disponibles sur 2018 et 2019. Nous sommes donc sur un trend haussier qui devrait se confirmer dans les années à venir.

Patricia VIDAL,
Arthur Loyd



Certaines « poches » de stock semblent persistantes à l'instar de zones telles que le Forum ou Maignon. Quels sont pour vous les facteurs explicatifs de ce stock qui peine à se résorber ?

La zone du Forum bénéficie d'une position centrale, au cœur de l'Agglomération, à proximité immédiate du centre commercial régional BAB2 qui pourrait justifier les prix élevés parfois exigés par les propriétaires / bailleurs. Cependant la zone est désormais ancienne, elle accueille sans distinction des activités artisanales, des zones de stockage, des surfaces commerciales discount (grandes consommatrices de stationnement) et des activités tertiaires. L'aspect extérieur et l'architecture des immeubles ne correspond plus aux « standards » actuels.

De plus les bureaux ne sont généralement pas conformes aux normes d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), réduisant ainsi les possibilités de trouver preneur. Bien que disposant de multiples accès, la zone du Forum reste néanmoins soumise aux difficultés de circulation de notre agglomération.

L'augmentation des temps de déplacement (salariés, clients) constitue aujourd'hui une réelle préoccupation pour les entreprises en recherche de nouveaux locaux.

De la même manière, les accès à la zone de Maignon sont aujourd'hui très régulièrement saturés, constituant un réel frein à l'installation.

Françoise DECOCK,
IPC

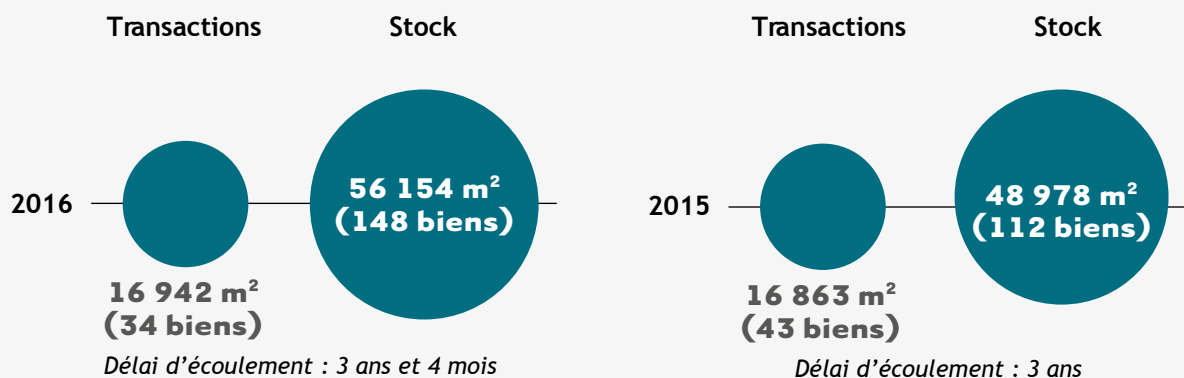


LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

En bref

- Un volume de transactions stable par rapport à 2015
- Un volume de stock en hausse de 15 %
- Un délai d'écoulement de 3 ans et 4 mois
- Un stock et des transactions dominés par les biens anciens
- Des grandes surfaces recherchées, mais peu disponibles dans le stock
- Des prix de location stables à un niveau élevé

Évolution des transactions et du stock d'entrepôts et locaux d'activités entre 2015 et 2016





56 154 m²
en stock

16 942 m²
commercialisés

Une transaction moyenne
qui s'établit à

498 m²

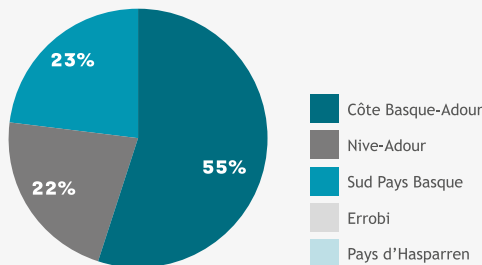
Un délai d'écoulement de

**3 ans
et 4 mois**

© Thinkstock

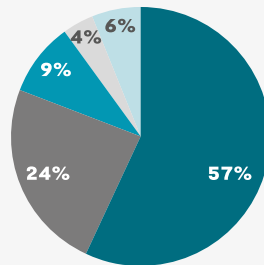
Éléments de caractérisation du parc d'entrepôts et locaux d'activités

Transactions

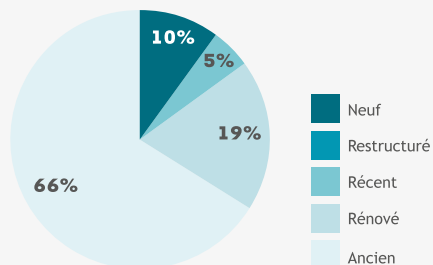


Répartition par pôle

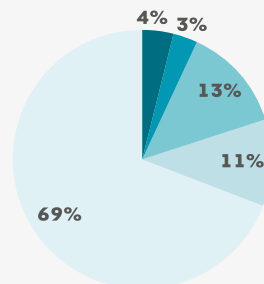
Stock



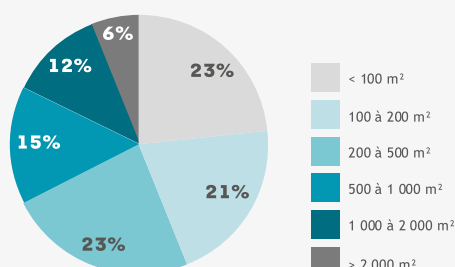
Répartition par pôle



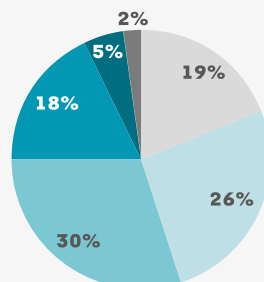
Répartition par état des biens



Répartition par état des biens



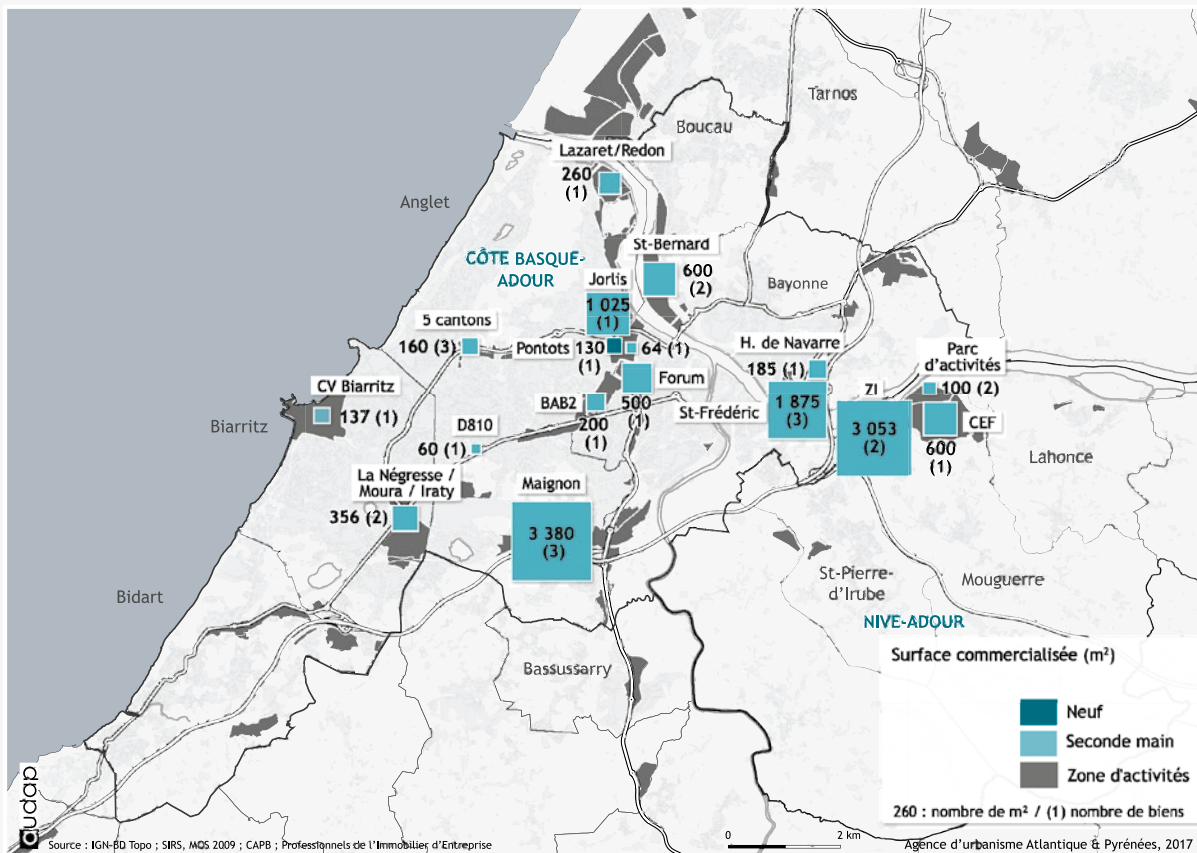
Répartition par tranche de surface



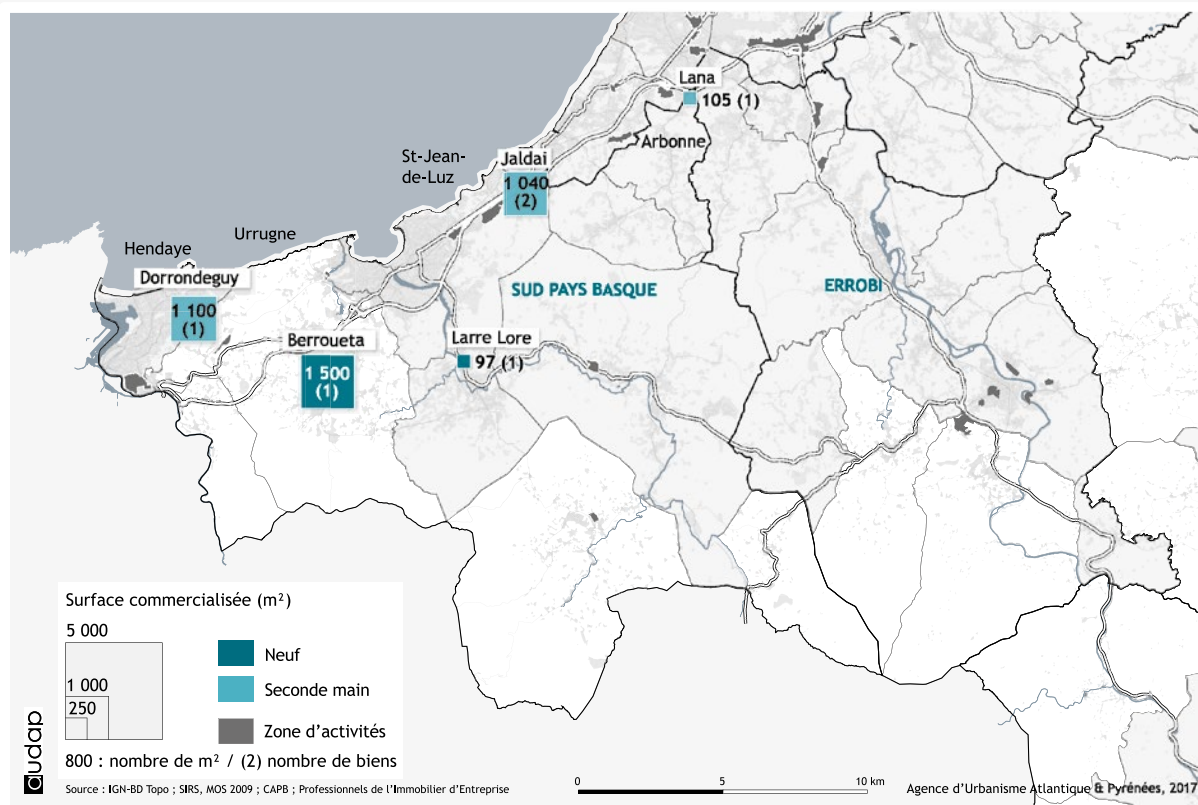
Répartition par tranche de surface

Des zones d'activités économiques moteur pour les transactions d'entrepôts et locaux d'activités

Transactions d'entrepôts et de locaux d'activités en 2016 - Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour

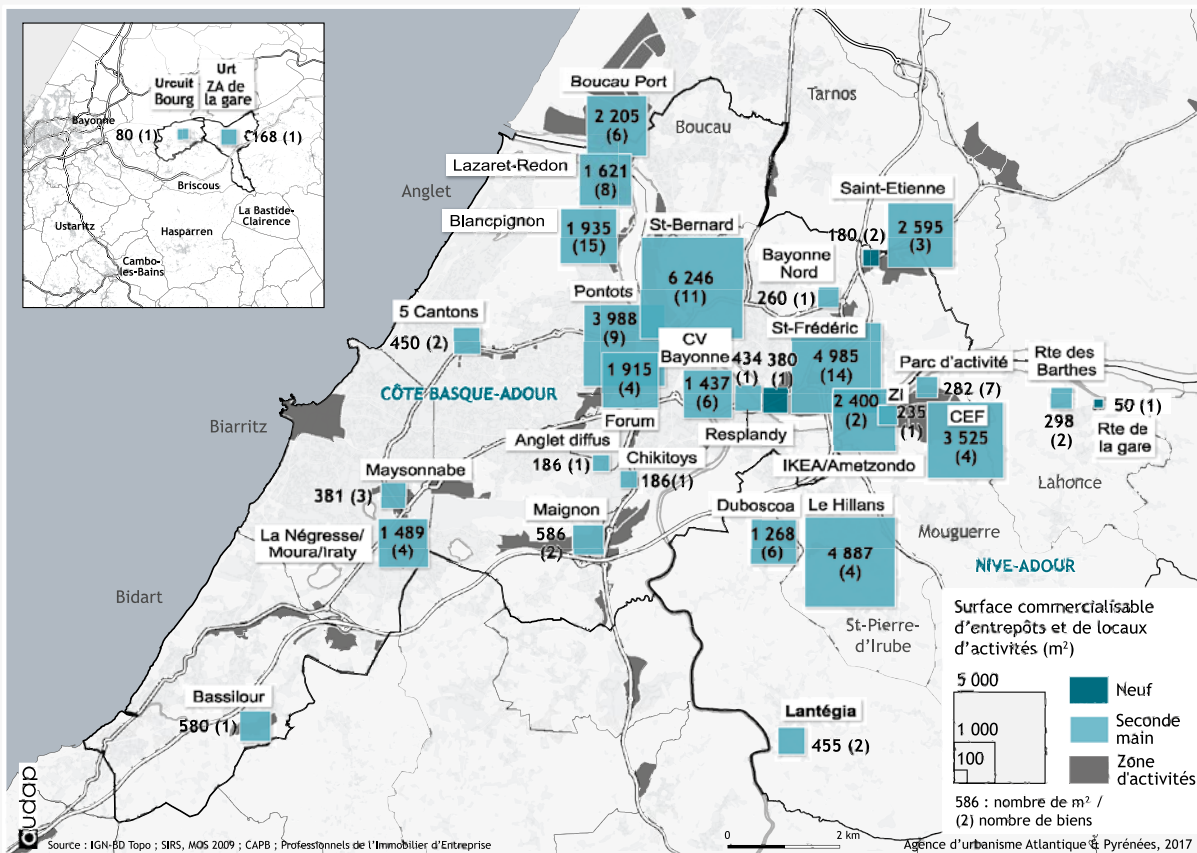


Transactions d'entrepôts et de locaux d'activités en 2016 - Pôles Sud Pays Basque et Errobi

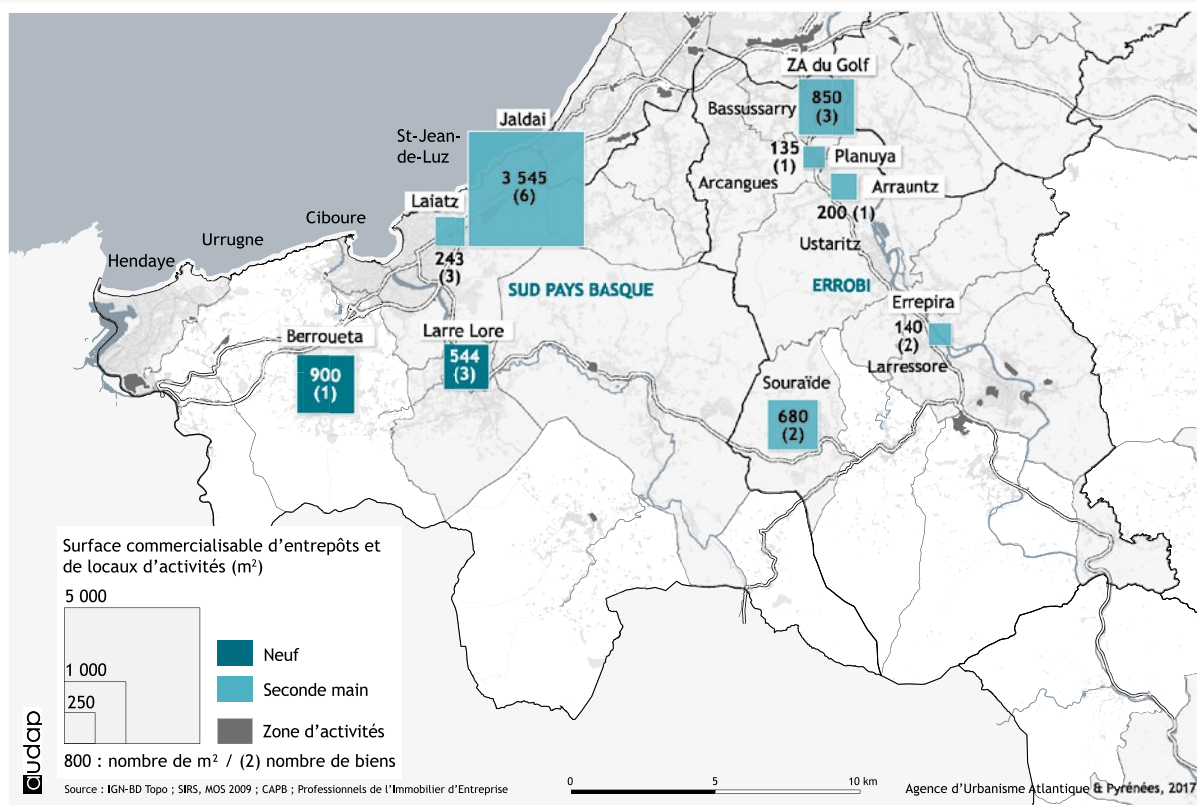


Un stock relativement diffus sur le territoire

Stock d'entrepôts et de locaux d'activités en 2016 - Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour



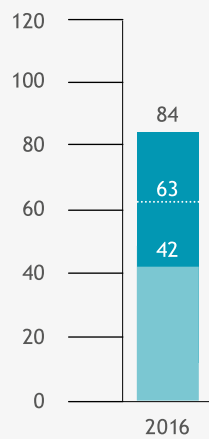
Stock d'entrepôts et de locaux d'activités en 2016 - Pôles Sud Pays Basque et Errobi



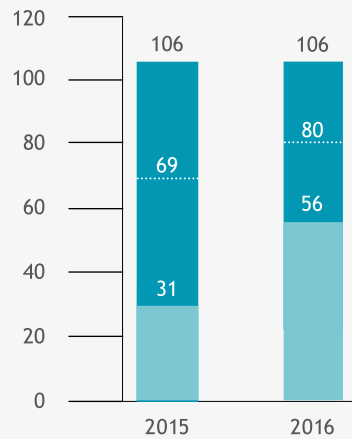


Des prix stables à un niveau élevé

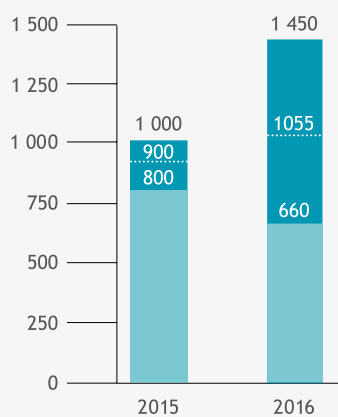
Prix de location en seconde main en 2015 et 2016
(en € HT / m² / an) - Pôle Nive-Adour



Prix de location en seconde main en 2015 et 2016
(en € HT / m² / an) - Pôle Côte Basque-Adour



Prix de vente en seconde main en 2015 et 2016
(en € HT / m²) - Pôle Côte Basque-Adour



NB : Les pôles autres que Côte Basque - Adour et Nive - Adour n'ont pas bénéficié d'un nombre suffisant de transactions en 2016 pour établir des indicateurs de prix

PAROLES D'EXPERTS

Certaines zones à vocation industrielle ou artisanale connaissent un phénomène de « grignotage » par les activités commerciales. Quels sont selon vous les explications et les risques liés à ce phénomène ?

Nous constatons effectivement que des zones artisanales ou industrielles, comme Maignon à Anglet, St-Frédéric, le Forum ou les Pontots à Bayonne, connaissent une mutation des activités à vocation industrielle, artisanale, de stockage au profit d'activités commerciales ou tertiaires.

Nous y voyons principalement deux causes. La première vient du fait que ces zones se retrouvent au cœur du « BAB » donc dans un périmètre de chalandise important qui attire les enseignes commerciales, les commerçants et les négoce. La seconde est d'ordre économique puisque les propriétaires peuvent vendre ou louer leurs bâtiments industriels à des prix supérieurs car l'activité commerciale a une valeur ajoutée par rapport à l'activité industrielle ou artisanale et peut donc supporter ces valeurs plus importantes.

Cette mutation d'activité risque d'avoir deux effets négatifs : l'un concernerait l'éviction des activités industrielles et artisanales hors du « BAB » car la pression foncière sera moins grande. L'autre conduirait à devoir adapter les infrastructures existantes en lien avec les nouvelles activités implantées pour répondre à leurs problématiques spécifiques (accès, parking, voirie, etc.).

Toutefois, il est à noter que la Communauté d'agglomération Pays Basque a déjà pris les devants avec un projet tel que celui du Village d'artisans sur la future zone d'Aritxague Melville Lynch.

Jacques ETCHALUS,
CARMEN Entreprises



Le parc des entrepôts et locaux d'activités paraît marqué par une forme de vétusté. Quels sont de votre point de vue les freins à la rénovation et / ou au renouvellement de l'offre ?

Certains locaux d'activités sont clairement inadaptés à la demande du marché, que ce soit en termes de surface, de stationnement, d'accessibilité et/ou d'état global du bâtiment. Les réglementations actuelles imposent par ailleurs des restructurations lourdes pour répondre aux nouvelles normes. L'obsolescence technique alors constatée réclame des travaux d'investissement conséquents (isolation, toiture, amiante, qualité du bardage, normes incendie...) qui sont compliqués à rentabiliser au regard de la valorisation locative. Les rendements apparaissent finalement très faibles alors qu'ils sont normalement plus forts que pour du bureau, et il s'avère difficile pour un investisseur d'équilibrer le projet.

Hélène BARRIEU,
Tourny Meyer



© Agglo/Z Photo

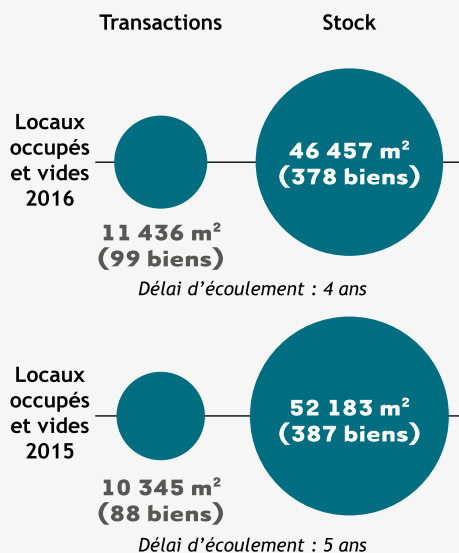
LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX

En bref

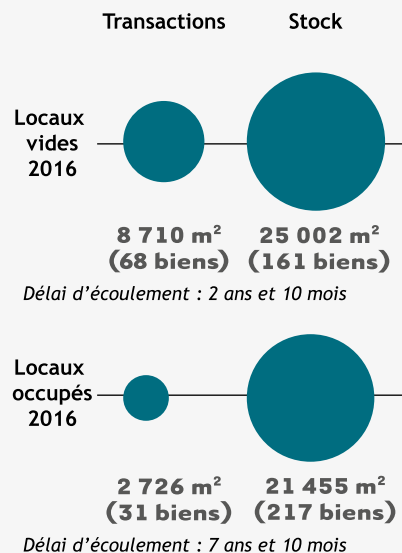
- Un volume de transactions en hausse de plus de 10 % par rapport à 2015
- Un volume de stock en baisse de plus de 10 % par rapport à 2015
- Près de la moitié du stock représenté par des locaux occupés
- Un délai d'écoulement qui passe de 5 ans en 2015 à 4 ans en 2016
- Des transactions dominées par la location des murs
- Un marché concentré sur le pôle Côte Basque - Adour
- Des prix très variables en fonction des emplacements

Transactions et stock de locaux commerciaux en 2016

Évolution des transactions et du stock de locaux commerciaux entre 2015 et 2016



Transactions et stock de locaux commerciaux vides et occupés en 2016



11 436 m²
commercialisés

Un délai d'écoulement de

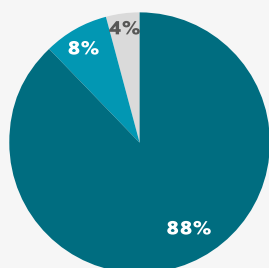
4 ans

46 457 m²
en stock

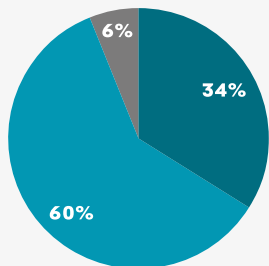
dont **21 455 m²**
occupés

Éléments de caractérisation du parc de locaux commerciaux

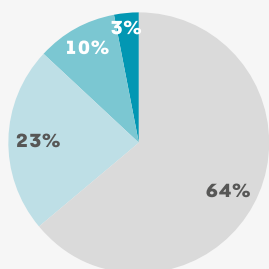
Transactions



Répartition par pôle

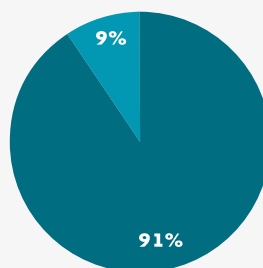


Répartition par état des biens

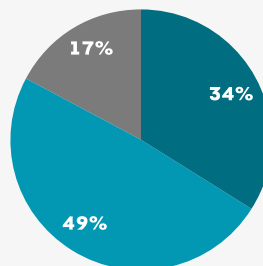


Répartition par tranche de surface

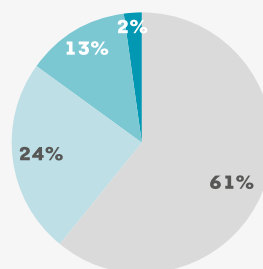
Stock



Répartition par pôle



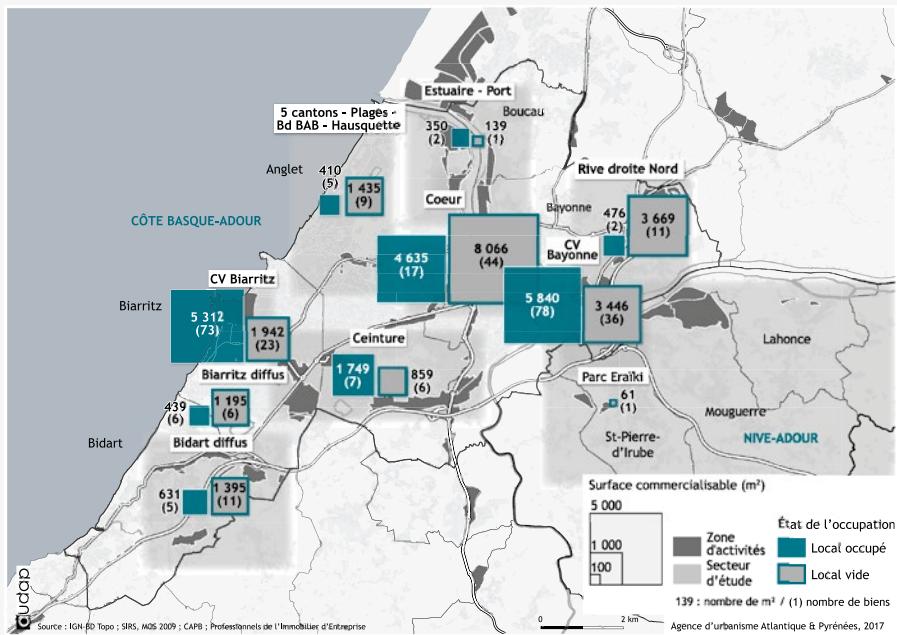
Répartition par état des biens



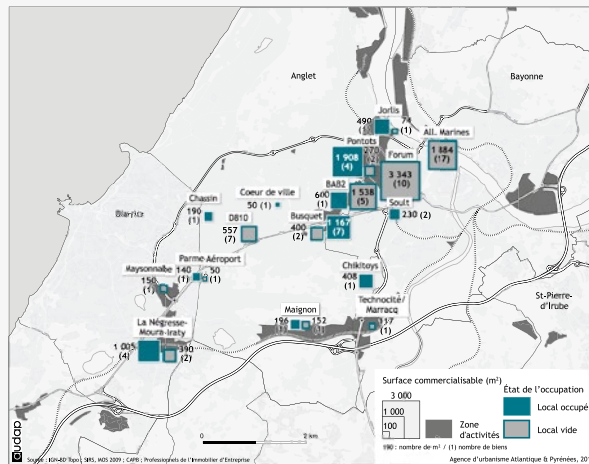
Répartition par tranche de surface

Un stock occupé prédominant dans les centre-ville, un stock vide plus représenté dans les zones d'activités économiques

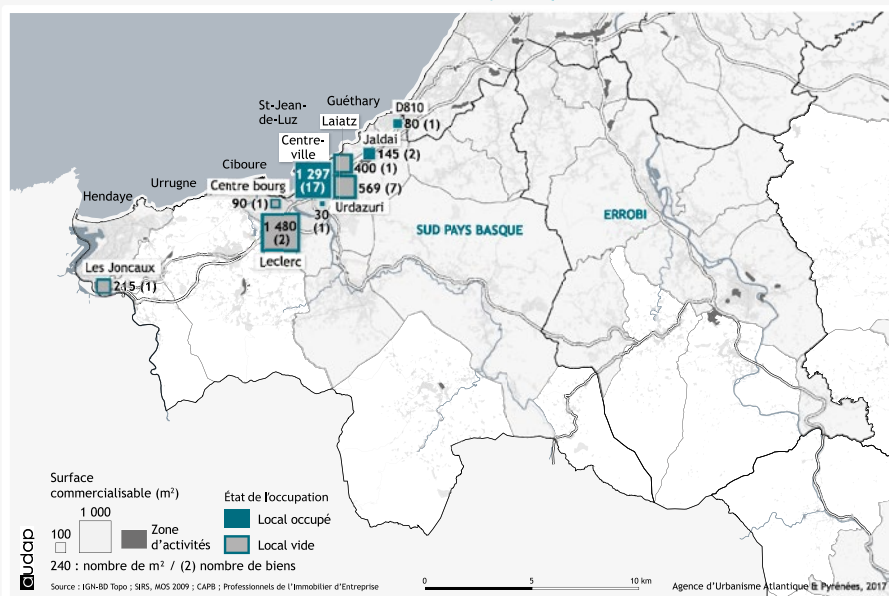
Stock de locaux commerciaux en 2016 - Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour



Stock de locaux commerciaux en 2016 - Zoom sur les secteurs « Coeur » et « Ceinture »

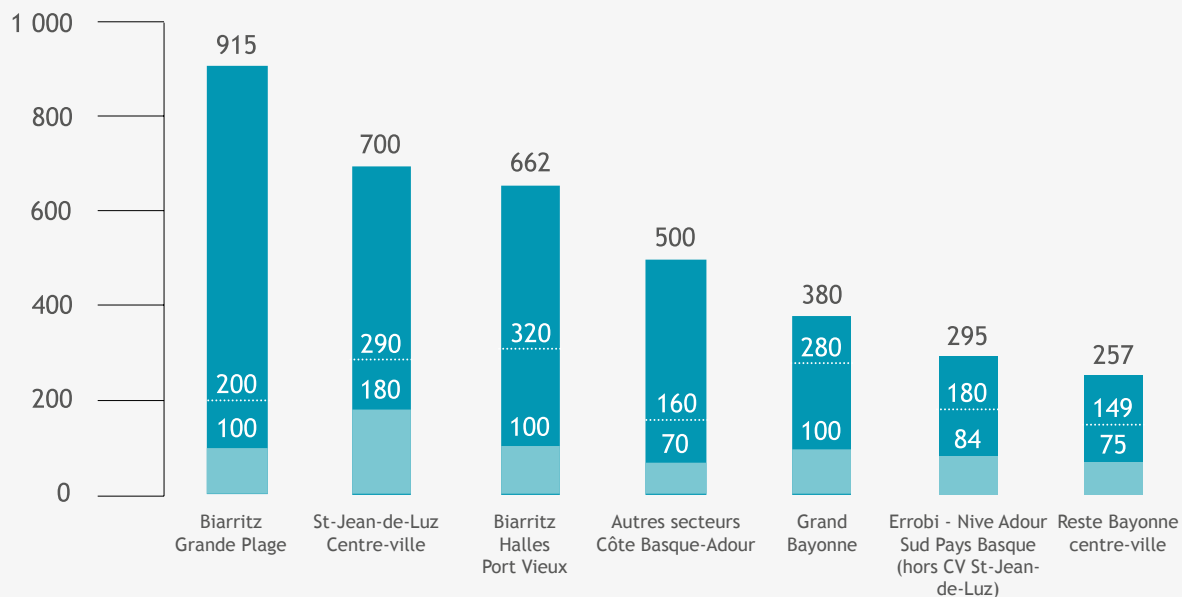


Stock de locaux commerciaux en 2016 - Pôles Sud Pays Basque et Errobi



Des prix fortement dépendants de l'emplacement

Valeurs locatives pour les locaux commerciaux <300 m2 (en € HT / m2 / an hors droit au bail)



PAROLE D'EXPERT

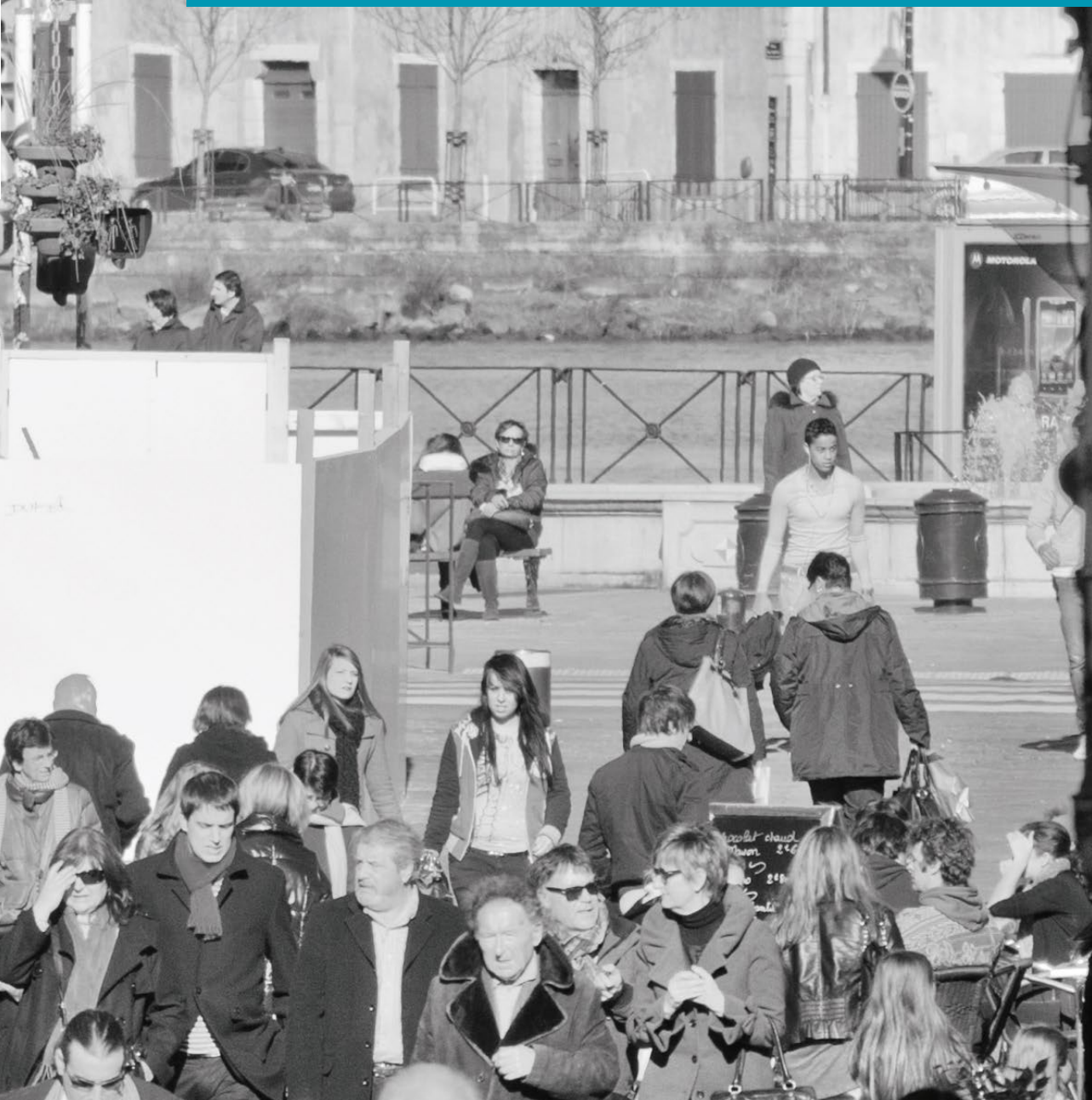
Les cessions de droit au bail représentent 42 % du stock, mais seulement 10 % des transactions relatives aux locaux commerciaux. Quelles tendances traduisent selon vous cet écart ?

Les cessions de droit au bail constituent une particularité franco-française, les acteurs économiques intéressés par les locaux de centre-ville s'étant internationalisés tendent vers une demande de loyer pur, ne connaissant quasi pas cette pratique par ailleurs. Cela pousse à une uniformisation de la demande en ce sens vers une quasi disparition du principe de cession de droit au bail. Même s'il se justifie juridiquement par la protection qu'offre un bail commercial français vis à vis des bailleurs.

Malgré tout, les valeurs de droit au bail sur certains emplacements exceptionnels perdureront, mais plus aux montants que l'on a pu connaître ces 10 - 15 dernières années. Cela se ressent donc au niveau local dans des proportions diverses relatives au dynamisme d'une région. Sur les villes de notre agglomération, la tendance à la baisse existe, ceci dit, les boutiques ayant maintenu des loyers cohérents avec les modèles économiques pourront toujours «revendre leur droit un bail» avec modération cependant. Enfin, les banques restent frileuses quant au financement de ce type de transactions.

Laurent ALLO,
Abault Immobilier

ABAULT



BILAN DE L'ÉDITION 2016

Une année d'évolution pour l'Observatoire de l'Immobilier d'entreprises

- Un nouveau périmètre d'observation : le territoire du Pays Basque
- Un nouveau segment de marché étudié : les locaux commerciaux
- Un champ d'intervention effective des agences partenaires plutôt concentré sur la zone littorale
- Un marché des zones rétro-littorales et intérieures plus difficile à cerner

PAROLE D'EXPERT

L'Observatoire de l'Immobilier d'entreprises est basé sur les données transmises par les agences partenaires. En fonction des différents types de biens et des secteurs considérés, quelle est selon vous la part du « gré à gré » sur le territoire du Pays Basque ?

Un tiers (31%) des transactions immobilières échappent aux professionnels, selon les statistiques des notaires. Un chiffre qui n'a pas eu tendance à baisser en 15 ans, malgré la complexité grandissante des formalités. Au-delà, ce qui surprend, c'est la relative stabilité de ce chiffre. D'un côté, le développement d'Internet n'a pas fait s'envoler la part de marché des particuliers, mais de l'autre la complexité grandissante des dossiers n'a pas non plus dissuadé les particuliers de vendre en direct.

La Loi Alur rend la négociation plus complexe.

Les agences ont le principal des parts du marché immobilier, et cette différence est très justifiée, grâce à un professionnalisme, des techniques de vente travaillées et surtout une réelle expertise du marché.

Pour le particulier, la transaction apparaît comme une opération complexe, source de stress et chronophage.

Les clients choisissent donc un agent immobilier, car il leur permet de déléguer tout ou partie de ces problèmes.

En effet, au-delà des gages de sécurité juridique qu'offre un professionnel de l'immobilier, il y a des garanties de compétences et de responsabilités qui sont quasi-inexistantes dans des transactions entre particuliers.

L'avalanche des lois (Duflot, Alur...) induit de nouvelles contraintes qui offrent une opportunité pour valoriser le rôle des professionnels de l'immobilier aux yeux du grand public.

M. André GARRETA,
André GARRETTA Immobilier

André Garreta
IMMOBILIER

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.

Séquencement du stock

- **Stock à 1 an** :
 - Surfaces vacantes immédiatement occupables proposées à la commercialisation (neuf et seconde main),
 - Surfaces en cours de construction avec une date de livraison inférieure à 1 an (commercialisation effectuée ou pas).
- **Stock potentiel** : Surfaces en cours de construction ou à construire (le PC a été accordé) avec une date de livraison supérieure à 1 an.

Valeurs du marché

- **Loyer prime** : loyer maximum du marché pour un bureau de taille standard par rapport à la demande, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations et la meilleure localisation.

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 bénéficier 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.

État du bien

- **Immeuble neuf** : immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé.
- **Immeuble 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** ».



Communauté
D'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Conception : Agence BIXOKO
Photo de couverture : © J.Ph.PLANTEY
Traduction euskara : Nahia Zubeldia

www.communaute-paysbasque.fr