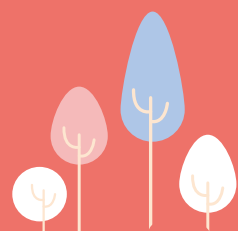


OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES 2020

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE



Communauté
d'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa

audap
agence d'urbanisme
atlantique & pyrénées

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

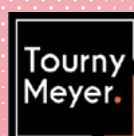
INTRODUCTION

Lancé en 2013, l'Observatoire de l'immobilier d'entreprises (OIE) du Pays Basque se structure autour d'un partenariat fort entre dix agences immobilières spécialisées (Allo immo pro, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Carmen Entreprises, IE+, IPC-CBRE, Réseau 3C, Tourny Meyer 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	16
Lexique.....	Voir fiche détaillée



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

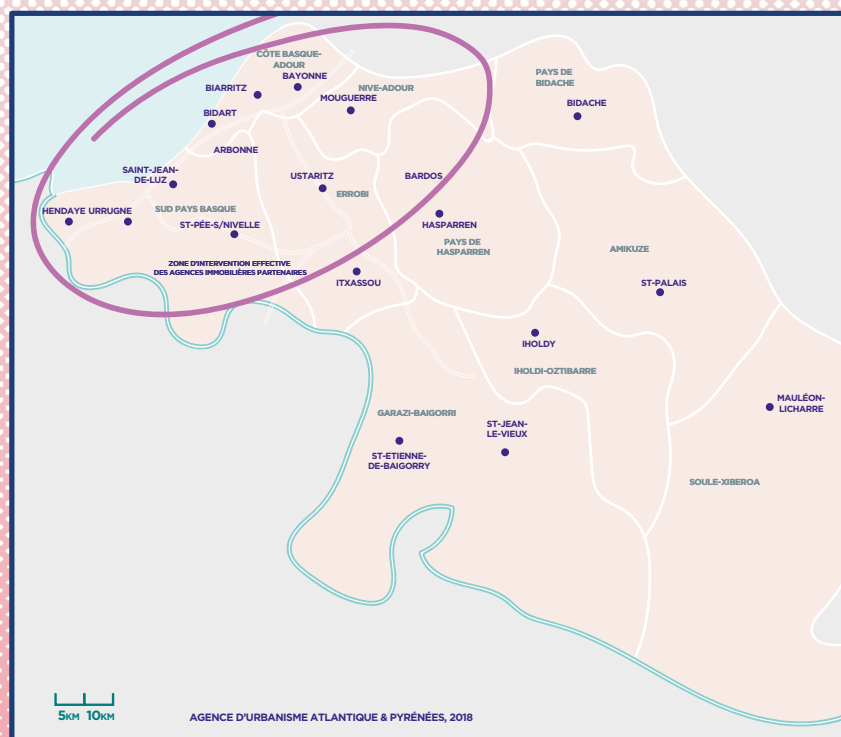
UNE DÉMARCHE PARTENARIALE

✕ PILOTÉE PAR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE

✕ RÉUNISSANT 10 AGENCES SPÉCIALISÉES EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL : ALLO IMMO PRO, ANDRÉ GARRETA IMMOBILIER, ARTHUR LOYD, BNP PARIBAS REAL ESTATE, CARMEN ENTREPRISES, IE+, IPC-CBRE, 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 2020 s'appuie sur des données 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



309 201 HABITANTS
(source : INSEE 2020 –
Recensement de la population 2017)



48 365 ÉTABLISSEMENTS
(source : INSEE – SIRENE 2019)

146 530 EMPLOIS EN 2018
(source : INSEE – SIRENE 2019)



4 GARES TGV



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



2 DESERTES
AUTOROUTIÈRES
vers Paris / Madrid et vers Toulouse

LE MARCHÉ DES BUREAUX

CHIFFRES CLÉS

7 830 m²

commercialisés pour 77 biens

41 447 m² EN STOCK

pour 257 biens

Dont 33 089m² en mandat depuis moins de deux ans pour 211 biens

Un délai d'écoulement

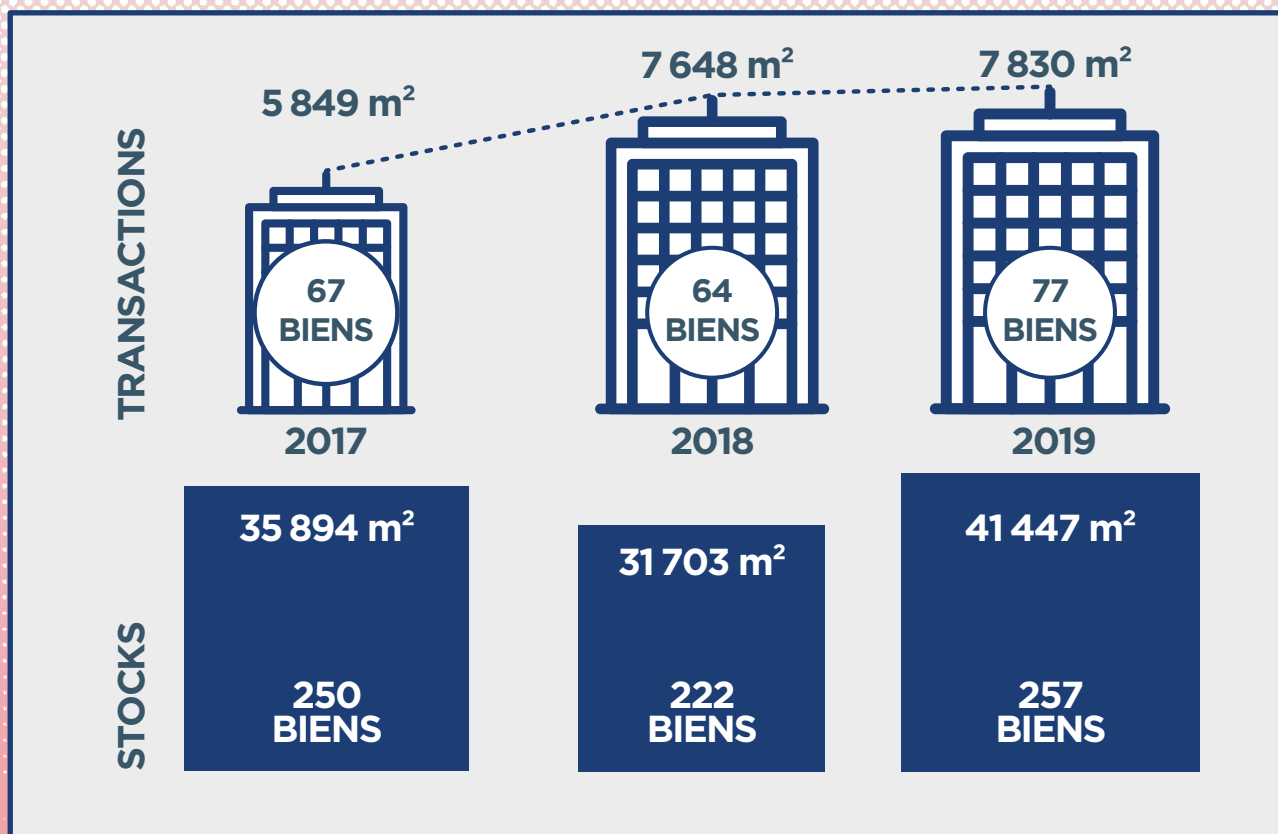
4 ANS et 3 MOIS

Une transaction moyenne de

100 m²

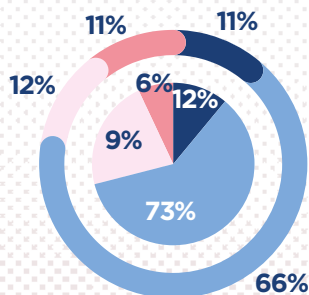
TRANSACTIONS ET STOCK DE BUREAUX EN 2019

Évolution transactions / stock 2017 – 2018 – 2019

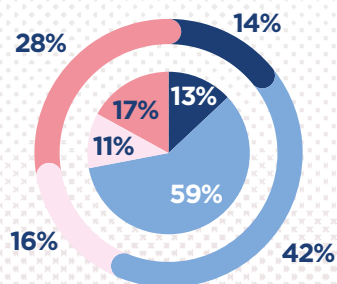


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE BUREAU

TRANSACTIONS

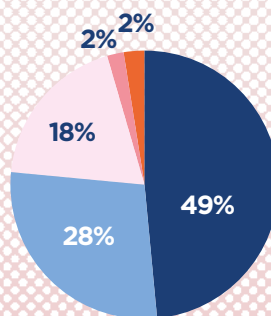
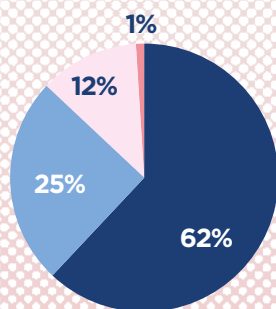


STOCKS



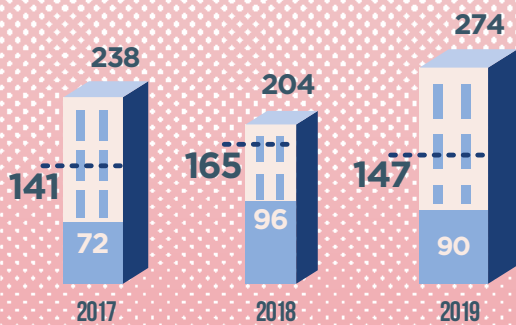
ANNEAU EXTÉRIEUR : VOLUMES
DISQUE INTÉRIEUR : NOMBRE

- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Seconde main
- Vente / Neuf



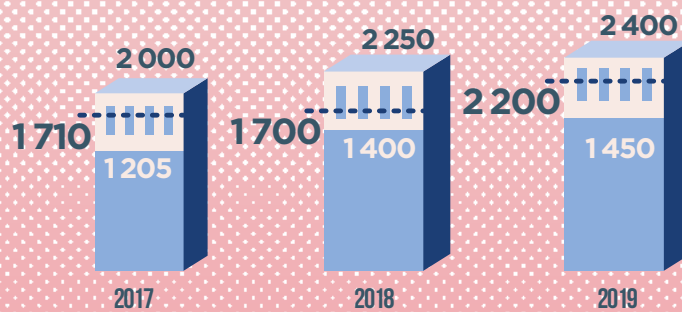
- < 100 m²
- 100 m² à 200 m²
- 200 m² à 500 m²
- 500 m² à 1000 m²
- 1000 m² et +

DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE TOUJOURS ÉLEVÉS



----- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main en 2019
(en € HT / m² / an)



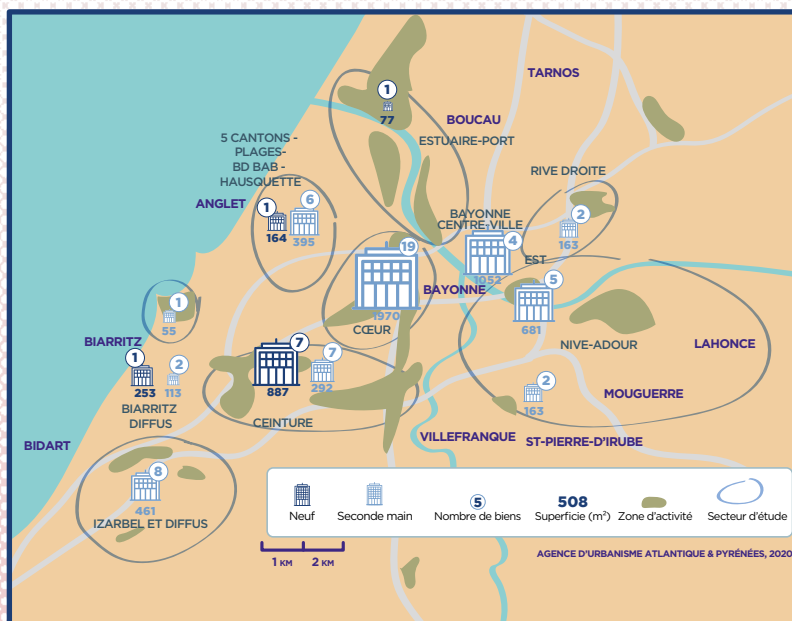
----- PRIX MÉDIAN

Prix de vente en seconde main en 2019
(en € HT / m² / an)

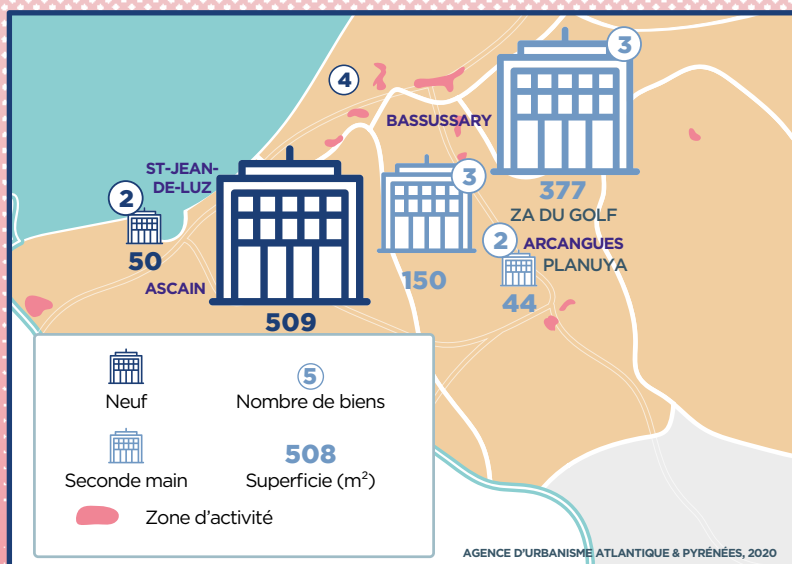
LE MARCHÉ DES BUREAUX

DES TRANSACTIONS CENTRALISÉES DANS 3 SECTEURS DU PÔLE CÔTE BASQUE-ADOUR

Transactions de bureaux en 2019 -
Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour



Transactions de bureaux en 2019 -
Pôles Sud Pays Basque et Errobi



PAROLES D'EXPERTS

Le marché des bureaux a connu une dynamique favorable en 2019, comment la crise sanitaire que nous avons connue est venue impacter cette dynamique ? Le marché a-t-il été touché par la crise ?

Il est certainement encore trop tôt pour le dire à deux mois seulement du déconfinement mais à ce jour nous ne constatons pas de virage à 180° sur des décisions d'implantation ou de déménagement.

Le tissu PME/PMI reste très dynamique, quand les grands groupes se montrent parfois plus attentistes.

En revanche le développement massif du télétravail a changé les mentalités, encore beaucoup de sociétés ont d'ailleurs conservé ce fonctionnement pour tout ou partie de leurs salariés. Et même si cela s'est avéré être un franc succès pour un grand nombre d'entreprises, le retour au lien social s'est aussi vite fait ressentir. Les employés aspirent désormais à un mix entre home office et bureaux, cloisonnés pour certains, open spaces pour d'autres mais avec des postes de travail affectés permettant d'assurer une distanciation physique. Des réflexions sont donc en cours sur l'évolution des espaces de bureaux, et plus globalement sur l'environnement de travail qui reste un catalyseur indéniable de la performance des collaborateurs. On parle tout autant de convivialité que de confort et d'espaces davantage ouverts sur l'extérieur. Certaines sociétés repensent ainsi complètement leur stratégie notamment via l'Immobilier d'Entreprise qui reste un symbole d'identification fort de leur marque.

Hélène BARRIEU
Tourny Meyer

UN STOCK DIFFUS AVEC DES POUCHES SUR 3 SECTEURS DU PÔLE CÔTE BASQUE-ADOUR

PAROLES D'EXPERTS

Le délai d'écoulement des bureaux a augmenté l'an dernier. Malgré tout la dynamique est très bonne, comment l'expliquer, serait-ce une augmentation artificielle liée à des biens en mandat depuis trop longtemps ?

Si le marché de la transaction tertiaire affiche une dynamique certaine, tout particulièrement sur le secteur de Bayonne-Anglet-Biarritz, le stock d'offres disponibles quant à lui ne faiblit pas. Ce phénomène entraîne par voie de conséquence, une stagnation voire une progression du délai d'écoulement, critère d'analyse principal du dynamisme d'un marché tertiaire.

Quel regard devons-nous porter sur cette progression du délai d'écoulement ?

Tout d'abord, il semble légitime de s'interroger sur la qualification précise du stock de bureaux. En effet, celui-ci correspond-il, en tout ou partie, aux attentes des prospects.

Il est certain que le volume total du stock est en partie constitué d'offres dites de « seconde main » proposées à la location mais surtout désuètes en termes de prestations. Il est en effet courant de retrouver année après année des actifs disponibles qui ne répondent plus aux souhaits des utilisateurs. Dans ce cas de figure précis, envisager une baisse des loyers ne constitue plus une variable d'ajustement suffisante permettant de regagner l'intérêt des prospects.

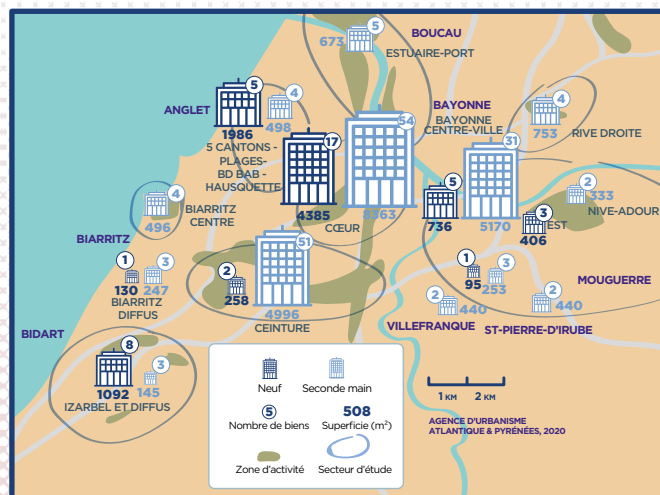
Enfin, si le marché des Bureaux de l'Agglomération est davantage porté par des transactions à l'acquisition réalisées par et au profit de TPE et PME, nombreuses sur le secteur, il ne faut pas oublier que des sociétés qu'elles soient d'envergure régionale ou nationale, et à fortiori dans le contexte particulier que nous connaissons, recherchent également au travers de bureaux proposés à la location, la souplesse nécessaire au développement de leur activité. Mais une fois encore, faut-il que les surfaces pouvant leur être proposées par les professionnels, soient en cohérence avec un cahier des charges locatif, notamment en termes de prestations proposées et de loyer.

L'excellent niveau de pré-commercialisation des programmes de bureaux neufs lié à des transactions réalisées tant à la vente qu'à la location confirme ce constat.

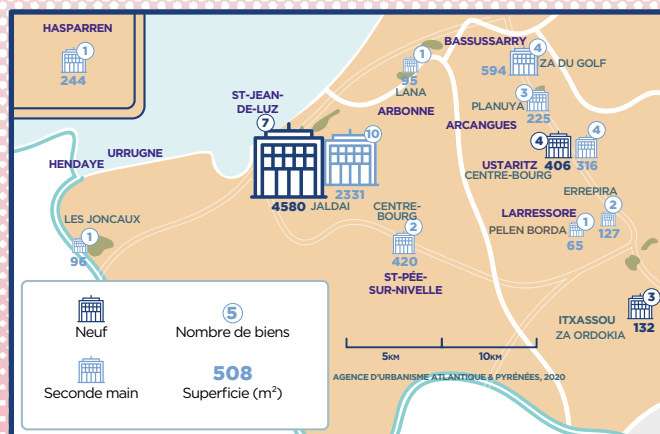
Nous devons impérativement, en qualité de spécialistes de la transaction et du conseil en Immobilier d'Entreprise, afin d'agir sur le délai d'écoulement qui pénalise l'analyse de notre marché tertiaire pourtant dynamique, renforcer notre argumentaire vis-à-vis des propriétaires d'actifs désuets afin de leur faire accepter cette situation et entreprendre les démarches nécessaires.

Mathieu LÉONARD - BNP Paribas Real Estate

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



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



LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

CHIFFRES CLÉS

25 682 m²
commercialisés pour 55 biens

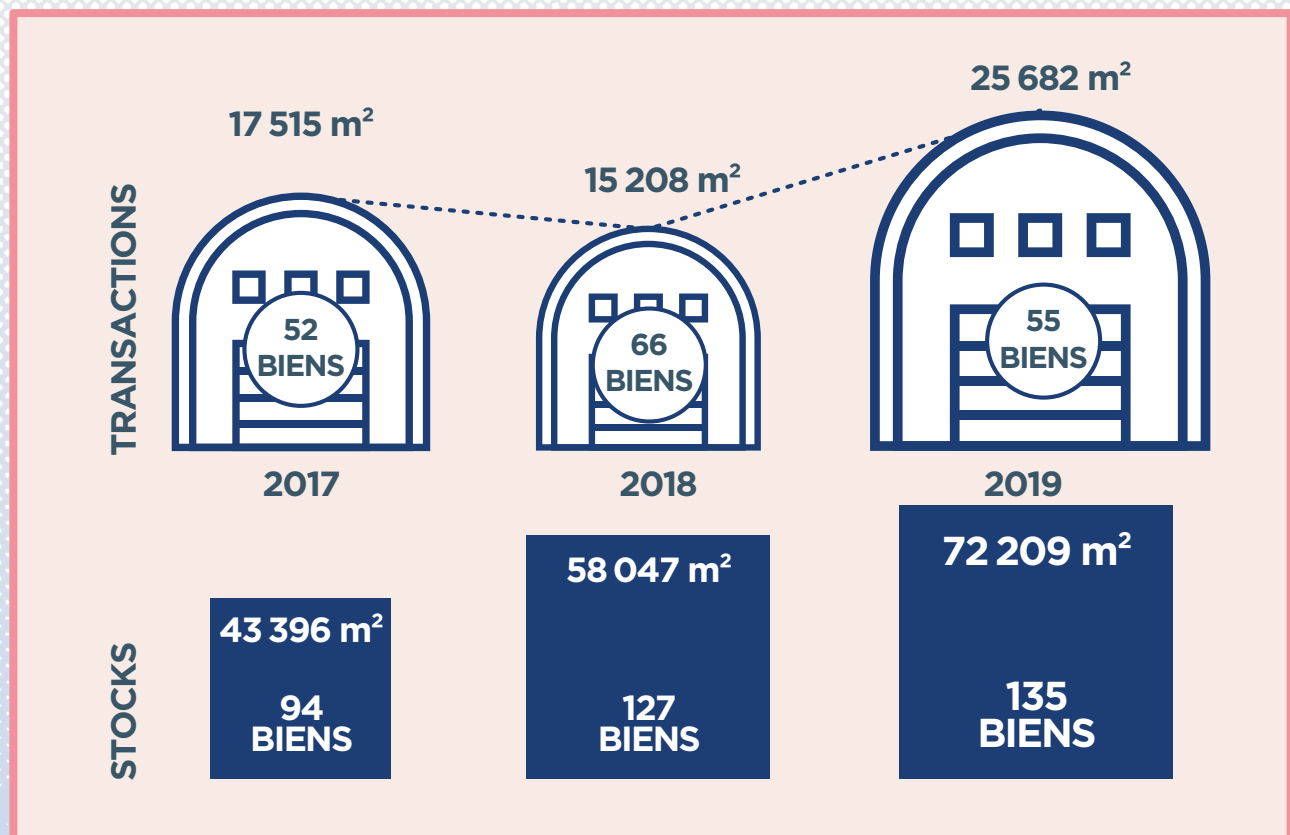
72 209 m² EN STOCK
pour 135 biens

Dont 57 784m² en mandat depuis moins de deux ans pour 122 biens

Un délai d'écoulement
2 ANS et 3 MOIS

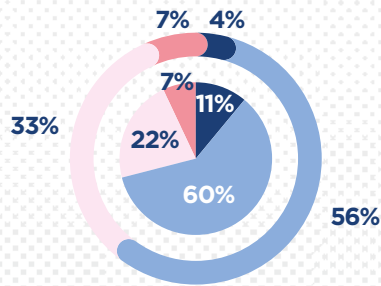
Une transaction moyenne de
467 m²

Évolution transactions / stock 2017 – 2018 – 2019

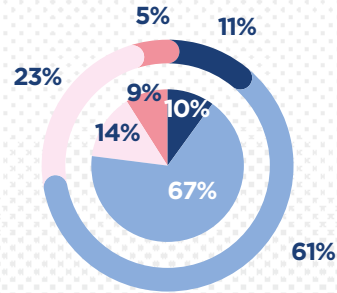


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

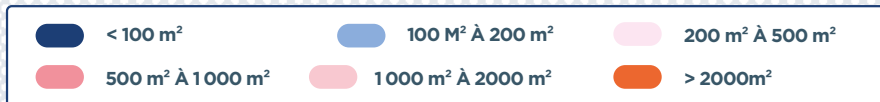
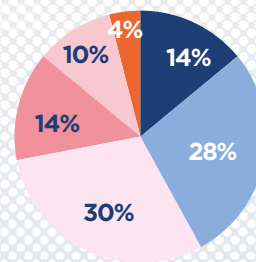
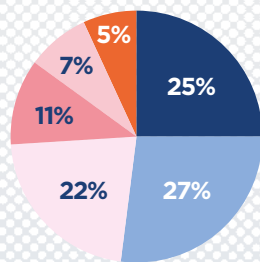
TRANSACTIONS



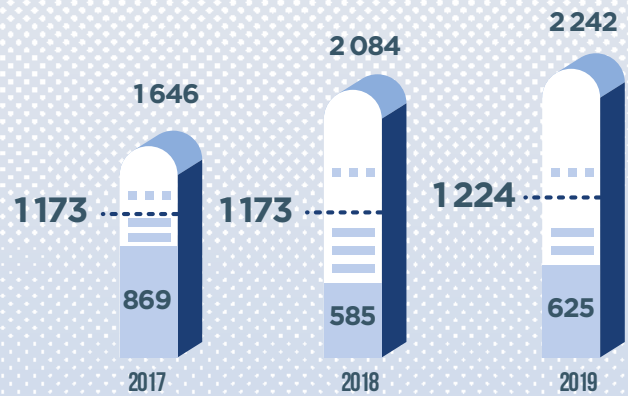
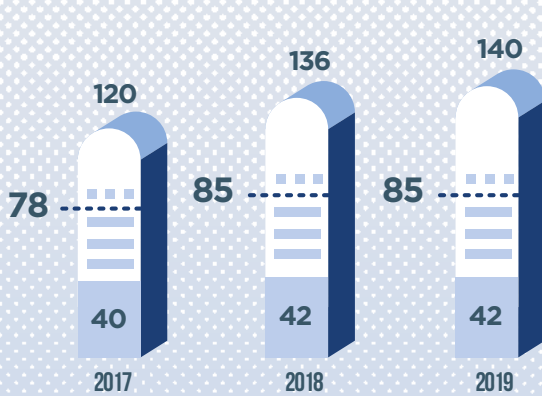
STOCKS



ANNEAU EXTÉRIEUR : VOLUMES
DISQUE INTÉRIEUR : NOMBRE



DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE TOUJOURS ÉLEVÉS



----- PRIX MÉDIAN

----- PRIX MÉDIAN

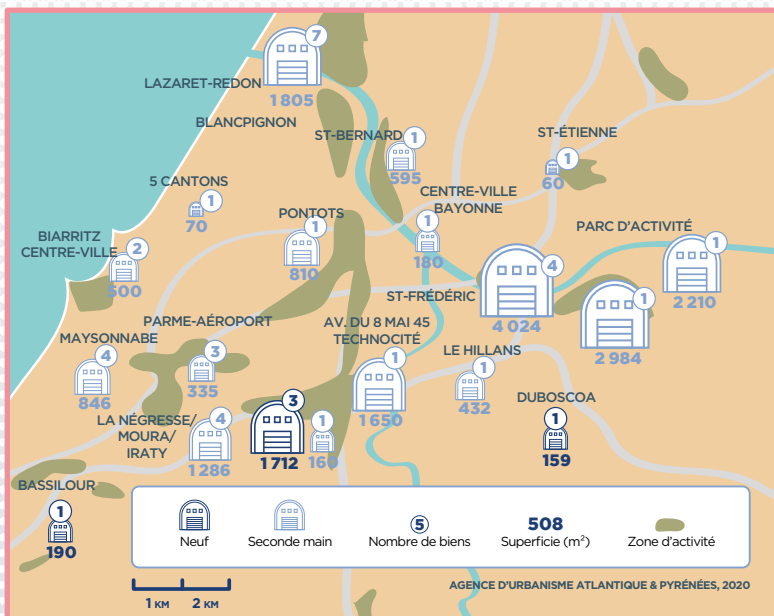
Prix de location en seconde main
entre 2017 et 2019
(en € HT / m² / an)

Prix de vente en seconde main
entre 2017 et 2019
(en € HT / m² / an)

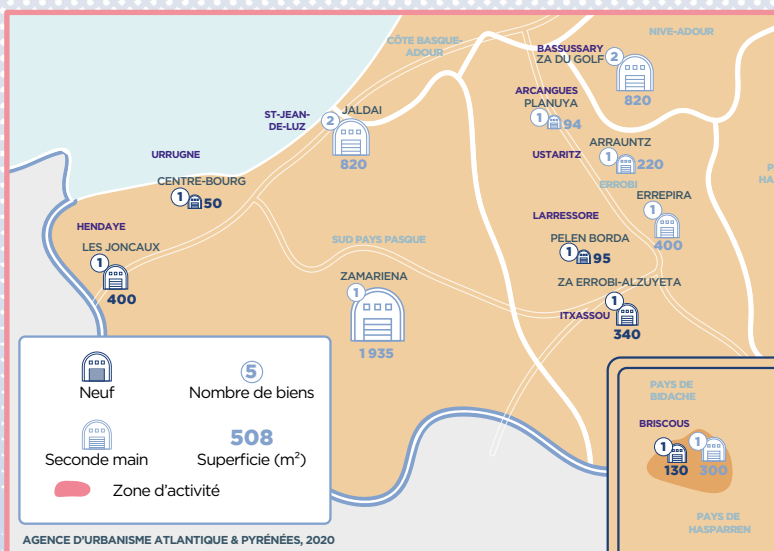
LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

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

Transactions d'entrepôts et de locaux d'activités en 2019 - Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour



Transactions d'entrepôts et de locaux d'activités en 2019 - Pôles Sud Pays Basque, Errobi, Pays de Bidache et Pays d'Hasparren



PAROLES D'EXPERTS

Le marché des entrepôts et locaux d'activité s'est montré très dynamique en 2019, quels sont les facteurs qui expliquent cette tendance ? Quel a été l'impact du covid sur le premier semestre 2020 sur le marché des entrepôts ?

L'année 2019 a été une très belle année pour le marché des locaux d'activité/entrepôts qui s'explique à la fois par une bonne santé économique en général mais également par de nouvelles constructions principalement sur la zone d'Anglet Maignon.

Malheureusement, la crise du covid est arrivée avec un trafic qui a baissé de plus de 40%, mettant un frein sur tous les secteurs. Par contre depuis juin 2020, la demande est très forte et a dépassé le trafic d'avant crise !

A l'achat en particulier, les recherches des PME sont très actives et nous ne sommes pas en mesure de satisfaire toute la demande.

Restons prudents néanmoins car la crise économique à venir risque d'être très impactante. Il faudra attendre la fin de l'année pour faire un véritable bilan.

PATRICIA VIDAL – ARTHUR LOYD

Pourquoi les investisseurs sont-ils attirés par le Pays Basque ? S'ils sont toujours présents post-covid, quels sont leurs secteurs de prédilection ?

Bien que le marché de l'investissement sur le Pays Basque soit assez confidentiel et plutôt orienté vers des investisseurs privés locaux, les investisseurs institutionnels et les Foncières sont fortement attirés par le potentiel locatif. En effet, la côte basque connaissant un faible taux de vacance pour des biens dits qualitatifs et aux normes, le marché est attractif et sécurisant pour les bailleurs.

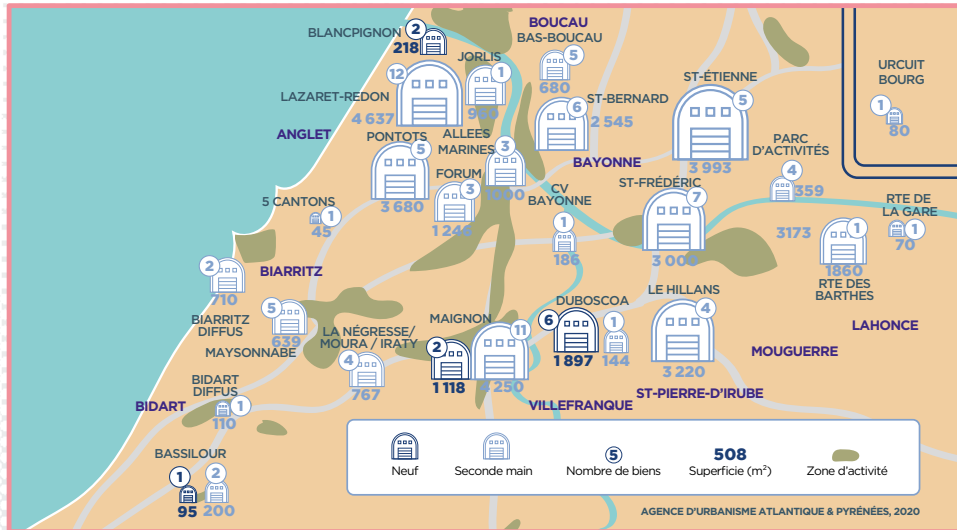
Toutes les typologies d'actifs intéressent les investisseurs. Les foncières sont plus attentives aux actifs tertiaires et aux locaux d'activités et entrepôts. Pour préciser l'analyse concernant le tertiaire, la tendance est favorable pour les locaux occupés par des locataires de 1er rang avec un bail ferme (rendement sécurisé - Core), et également pour les biens dont on sait que la valeur locative peut augmenter (Core+).

Quant aux investisseurs privés locaux leur demande de commerces en pied d'immeubles est toujours soutenue mais l'offre est extrêmement réduite.

LAURENCE WARTELLE, CBRE – IPC

UN STOCK PRINCIPALEMENT SITUÉ LE LONG DE L'ADOUR ET DANS LES Z.A.E. DU SUD

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



PAROLES D'EXPERTS

L'année écoulée affiche un volume de stock qui atteint un record depuis la création de l'observatoire. Ce dernier reflète-t-il la dynamique du marché ou y-a-t-il des explications à ce stock au niveau élevé ?

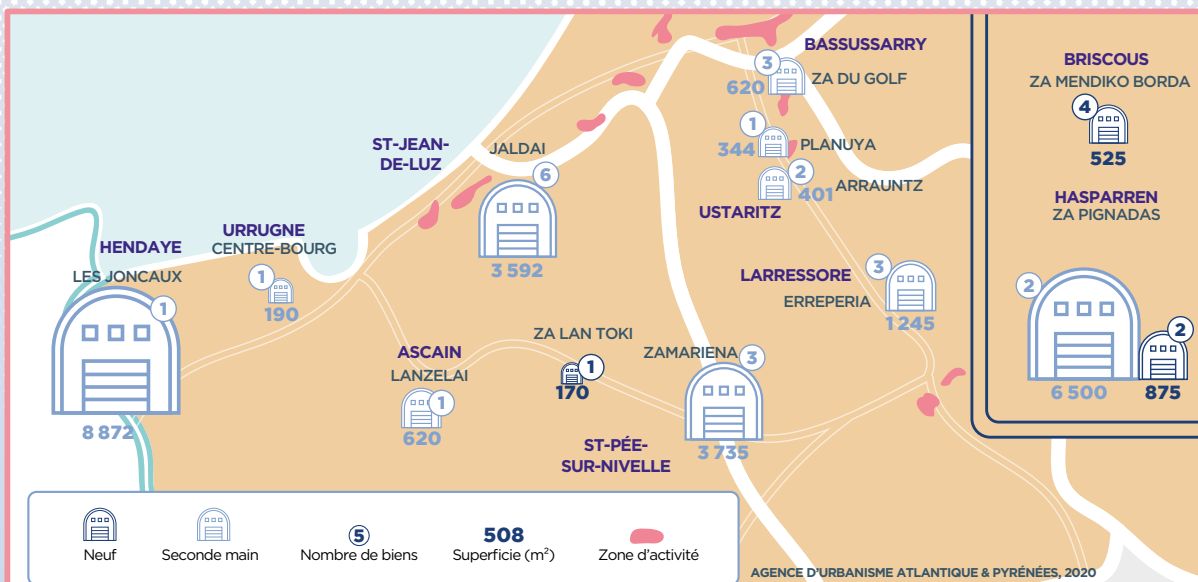
En effet, l'année écoulée affiche un volume de stock record pour les locaux d'activités/entrepôts, principalement due à l'augmentation d'entrepôts de très grandes surfaces (> 1 000m²).

Cette tendance s'explique par la possibilité offerte à de nombreuses entreprises d'acquies leur propre bâtiment sur de nouvelles zones, et également par le fait que plusieurs "gros faiseurs" nationaux et internationaux ont restructuré et déplacé leurs activités sur de nouveaux sites laissant vacants de nombreux biens très spécifiques, d'autant plus vieillissant, et par conséquent difficiles à louer ou vendre sans envisager des travaux importants.

Enfin, il faut également prendre en compte le fait que certaines zones proches des centres urbains sont délaissées au profit de zones plus proches des accès autoroutiers.

PATRICK VERGEZ – ALLO IMMO PRO

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



18 036 m²

commercialisés pour 143 biens

58 797 m² EN STOCK

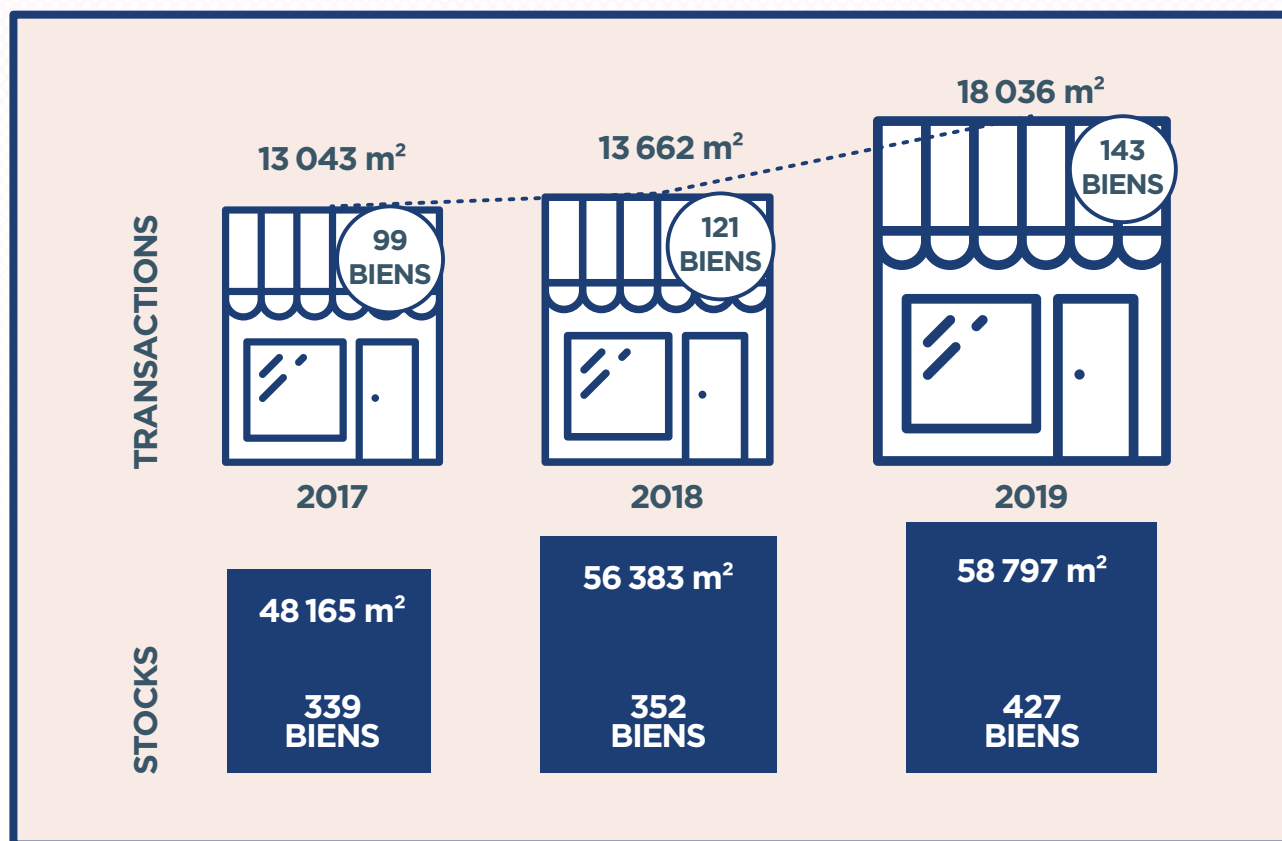
pour 427 biens

Un délai d'écoulement

3 ANS et 3 MOIS

Une transaction moyenne de

126 m²



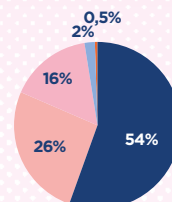
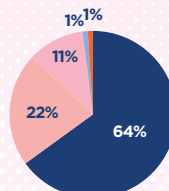
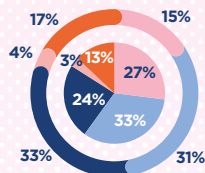
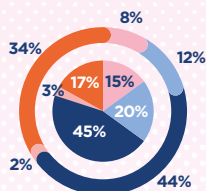
ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE LOCAUX COMMERCIAUX

TRANSACTIONS

STOCKS

TRANSACTIONS

STOCKS

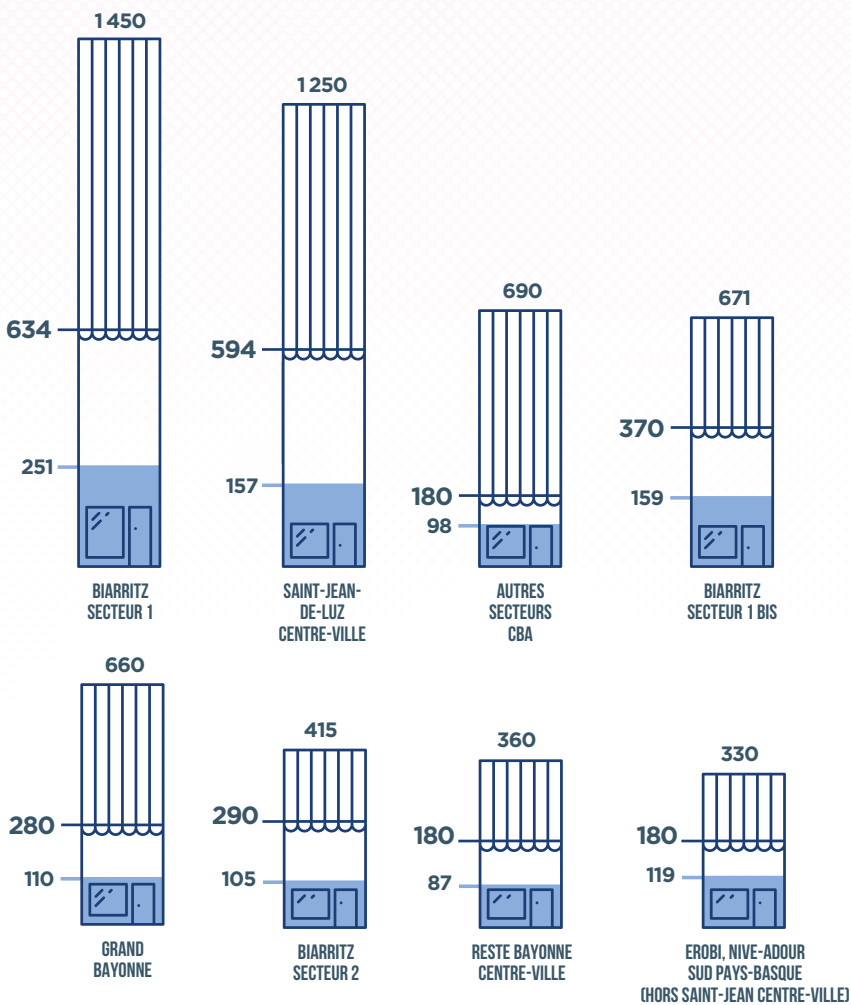


ANNEAU INTÉRIEUR : VOLUMES
DISQUE INTÉRIEUR : NOMBRE



DE FORTS ÉCARTS SUIVANT LES EMPLACEMENTS

Valeur 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

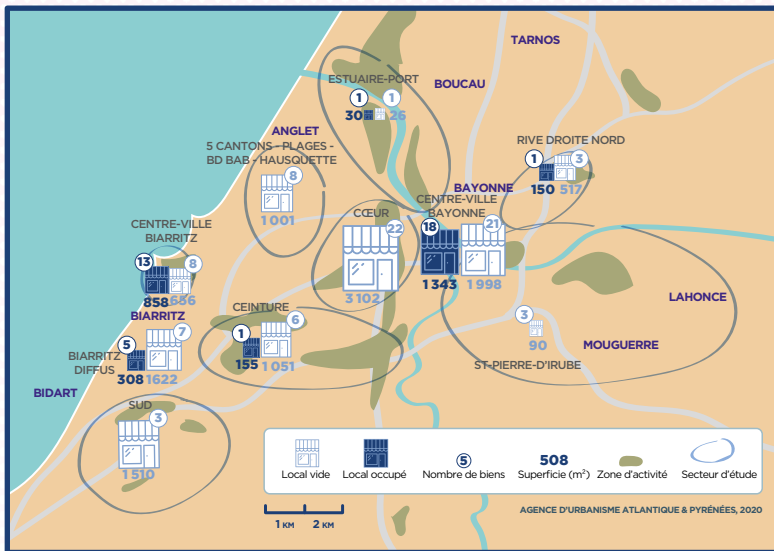
Les secteurs du centre-ville de Biarritz ont été modifié en 2019 pour une meilleure analyse :

- Secteur 1 : place Clémenceau, Haut de l'Av Edouard VII, haut de la rue Mazagan, 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

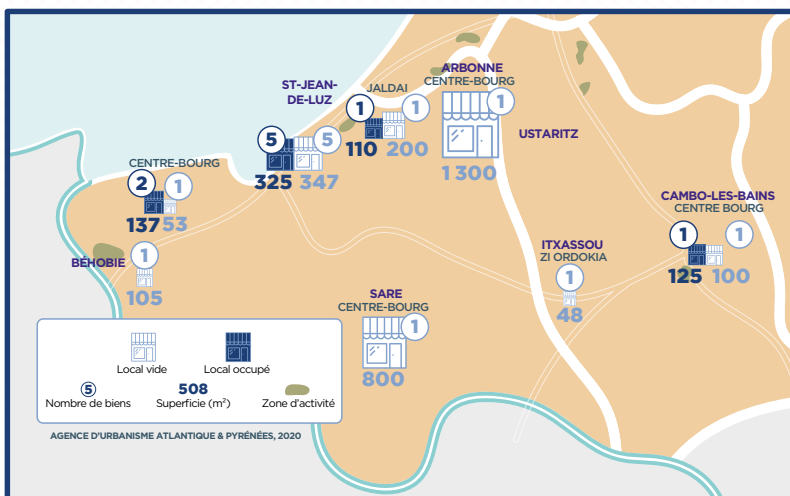
LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX

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

Transactions de locaux commerciaux en 2019
Pôles Côte Basque-Adour et Nive-Adour



Transactions de locaux commerciaux en 2019 - Pôles Sud Pays Basque et Errobi



PAROLES D'EXPERTS

Les volumes de transactions ont augmenté d'un tiers entre 2018 et 2019 pour atteindre un niveau record de 18 000m². Quels sont les facteurs qui ont favorisé cette dynamique ? Quel impact du covid sur les transactions à venir ?

Difficile exercice que de revenir sur un marché immobilier d'entreprise 2019 qui a su conserver une dynamique forte sur notre territoire. Dans la continuité de 2018 et bénéficiant d'une notoriété toujours plus importante, le marché tertiaire de la Côte Basque est resté très actif avec un nombre de transactions en hausse comme pour les locaux d'activités. Le volume de commercialisations atteint un niveau record. Les entreprises font de plus en plus le choix de l'acquisition, plus particulièrement sur des biens de petite surface. Les niveaux bas des taux d'intérêts et les intentions patrimoniales des dirigeants d'entreprises peuvent l'expliquer, en partie, tout comme une conjoncture économique favorable.

Bien heureux ceux qui peuvent prévoir ce qu'il va se passer économiquement ne serait-ce que jusqu'à la fin de l'année 2020. On peut néanmoins, sans trop de risque dire que cette crise devrait rebattre les cartes du secteur de l'immobilier d'entreprise. Nous avons déjà assisté aux premières demandes d'annulations et ou d'étalement des loyers et les risques d'impayés font trembler les investisseurs, et les banquiers.

À l'échelle du territoire français des études ont mis en lumière le report de déménagements ou d'investissement dans la pierre de la part d'entreprises qui l'avaient planifié. Émergence du télétravail, réflexion sur le coworking ou les open-space, on peut très facilement se dire que les choses vont changer, mais peut-être pas partout.

En effet, notre territoire, déjà extrêmement attirant, le devient encore plus avec l'accroissement des nouvelles méthodes de travail et l'émergence d'une fièvre décentralisatrice notamment de la part des cadres des grandes entreprises qui se rendent compte qu'il est possible d'être efficace tout en travaillant à distance. Ces entreprises vont-elles multiplier les bureaux en province ? Ce scénario n'est pas à exclure. Il faudra alors considérer le cercle vertueux dans son intégralité avec des cadres dirigeants d'entreprise qui télétravailleront, vivront et consommeront ici.

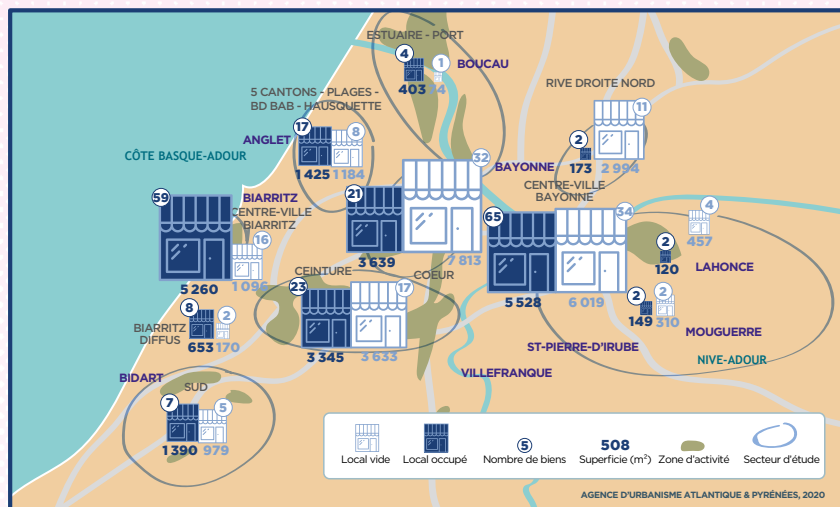
La durabilité des bâtiments est l'un des principaux défis de notre époque qui a déjà commencé mais qui influencera de plus en plus les investisseurs.

Espérons enfin que l'économie touristique ne s'en verra pas trop bouleversée sur le moyen terme, car nombre des locaux commerciaux d'Hendaye au nord des Landes en dépendent. Rendez-vous à la rentrée de 2020 pour tirer un premier bilan comptable de cette saison un peu particulière.

SÉBASTIEN GAGNE - CARMEN

UNE GÉOGRAPHIE DU STOCK CONFORME À LA LOCALISATION DES TRANSACTIONS

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



PAROLES D'EXPERTS

Certains biens en stock ne trouvent pas preneurs depuis plusieurs années, selon-vous au bout de combien de temps un bien est placé s'il est au prix du marché ? Pensez-vous que le covid aura un impact sur le délai d'écoulement des locaux commerciaux ?

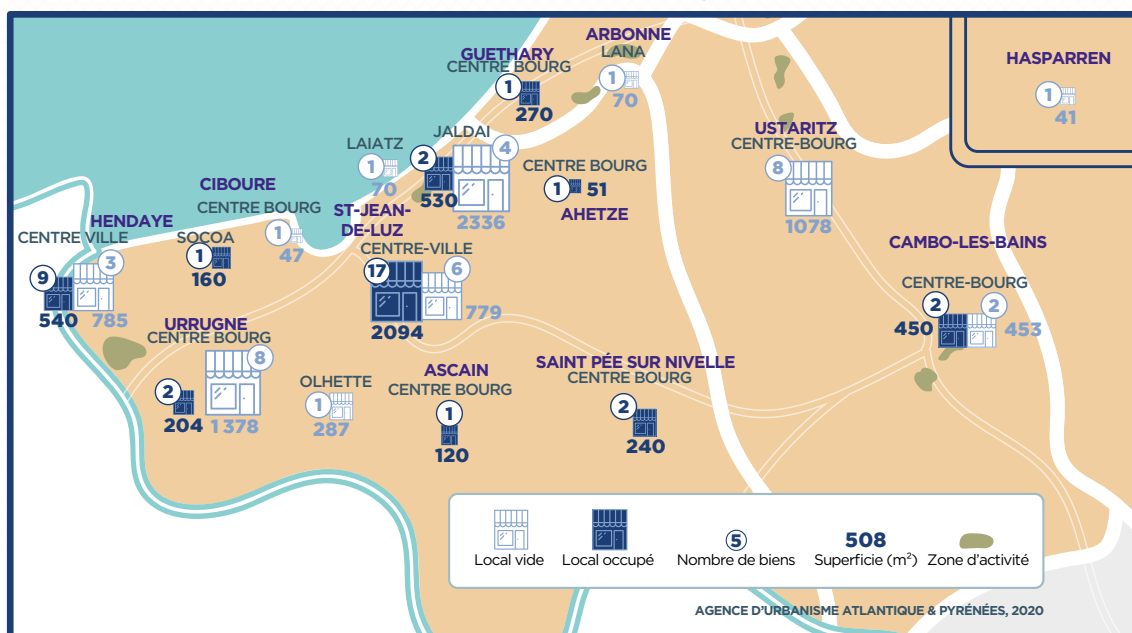
Dans l'immobilier en règle générale quand un bien est au prix du marché, la dynamique de vente s'enclenche très rapidement. Cela se vérifie aussi pour les biens commerciaux à la location.

Les professionnels de l'immobilier ont un rôle de conseil sur le prix réel d'un bien à vendre ou sur le loyer d'un bien mis en location alors que certains propriétaires ne veulent pas entendre que le bien mis à la vente ou à la location est au-dessus du prix du marché. S'il n'y a pas de contact ou de visite dans les 3 mois qui suivent la mise en vente d'un bien, c'est qu'il n'est tout simplement pas au prix.

Il est indéniable que le covid laissera des traces sur le marché immobilier d'entreprises. Concernant le marché des locaux commerciaux, nous pouvons tabler sur une baisse de prix sur l'ensemble des biens d'environ 20%, peut-être encore plus pour le secteur de la restauration.

PASCALLE SOULÉ, RESEAU 3C

Stock de locaux commerciaux en 2020 - Pôles Sud Pays Basque et Errobi



BILAN DE L'ÉDITION 2020

UN PARTENARIAT AVEC LES PROFESSIONNELS CONSOLIDÉ

DES TEMPS D'ÉCHANGES MULTIPLIÉS

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

VERS DES ATELIERS DE TRAVAIL SUR DES SUJETS PRÉCIS

UNE PROJECTION À L'ÉLARGISSEMENT À DE NOUVEAUX PROFESSIONNELS

UN MARCHÉ TOUJOURS DYNAMIQUE



LE SECTEUR DES BUREAUX DOPÉ PAR DES VENTES EXCEPTIONNELLES



UN MARCHÉ DE LOCAUX D'ACTIVITÉ EN FORTE HAUSSE

caractérisé par des surfaces plus grandes placées



UN MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX HÉTÉROGÈNE

qui connaît un niveau record de transactions

PAROLES D'EXPERTS

Pour l'ensemble des marchés étudiés, au-delà des résultats chiffrés et des emplacements, les agences enregistrent un rebond d'activité après le confinement, comment expliquer cette dynamique ?

La période de confinement a permis, pour certains, d'affiner leurs projets professionnels, pour d'autres de repenser leur stratégie. C'est sans doute la raison pour laquelle, nous avons ressenti un rebond d'activité début juin, le mois de mai ayant été un mois de mise en place d'une nouvelle façon de travailler (mesures de protection, gestes barrières, port du masque...).

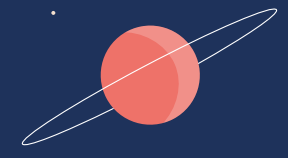
Les projets étaient réfléchis et par conséquent, la demande plus qualifiée. Cette dynamique ressentie en juin était la continuité d'un début d'année prometteur.

Cependant, tous les types de « produits » n'ont pas connu cette même dynamique, notamment les grandes surfaces de bureaux qui peinent à trouver preneur. La mise en place, plus massive, du télétravail pendant le confinement a permis à certaines entreprises de repenser leur organisation et donc la configuration des locaux. Le temps de l'open space semble révolu et certaines sociétés envisagent même que le télétravail, au moins en partie, devienne une habitude.

En ce qui concerne les locaux d'activités, la tendance est la même qu'avant le confinement : recherche importante et plus particulièrement à l'achat.

Quant aux commerces, l'interrogation demeure. En effet, ceux-ci ont été durement touchés par ces deux mois d'inactivité. Les projets d'avant confinement ont, pour la plupart, été reportés, voire annulés. Il est actuellement trop tôt pour connaître l'évolution de ce marché. Et le début de l'année 2021 sera inévitablement révélateur de l'impact lié à la Covid-19.

SOPHIE DEMANGE – IE+



Communauté
d'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa

audap
agence d'urbanisme
atlantique & pyrénées

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

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 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.

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.