

COMMUNAUTÉ PAYS BASQUE

OBSERVATOIRE

DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

2022



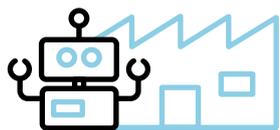
Lancé en 2013, l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises (OIE) du Pays Basque se structure autour d'un partenariat fort entre neuf agences immobilières spécialisées (Allo immo pro, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Carmen Entreprises, IPC-CBRE & IE+, Tourny Meyer, Réseau 3C et VIP), la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque, 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.

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	10
Le marché des locaux commerciaux.....	16
Bilan	22
Lexique	22





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

Cet observatoire 2022 s'appuie sur des données des partenaires et des transactions principalement concentrées sur le secteur identifié sur la carte.

Les agences partenaires voient leurs opérations se réaliser principalement sur le secteur d'étude ci-dessous, le reste du territoire étant un marché plus marqué par le gré-à-gré.

CARTE TERRITOIRE ET PÔLES



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

A l'exception des chiffres clés présentés ici, l'ensemble des graphiques et cartes du document reposent sur les données 2021 (transactions réalisées en 2021 et stock constaté au 31/12/2021) fournies par les agences partenaires de l'observatoire.

SUR UN TERRITOIRE DOTÉ DE :



Une superficie de **3 000 km²**



10 pôles territoriaux



315 195 habitants

(source : INSEE 2022
Recensement de la population 2019)



69 528 établissements

(source : SIRENE 2022 Hors SCI)



130 000 emplois

(ordre de grandeur issu des sources INSEE 2022 :
Recensement de la population 2019 et base DSN/BTS)



4 gares TGV



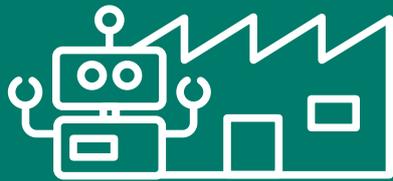
2ème aéroport

d'Aquitaine avec plus de 15 destinations desservies



2 dessertes

autoroutières vers Paris / Madrid et vers Toulouse



#1
Le marché
DES BUREAUX



Le marché, DES BUREAUX



CHIFFRES CLÉS

16 670 m²

commercialisés
pour 62 biens

24 450 m² en STOCK

pour 132 biens
Dont 21 580 m² en mandat depuis
moins de deux ans pour 115 biens

Un délai d'écoulement de
1 an et 3 mois

Une transaction moyenne de

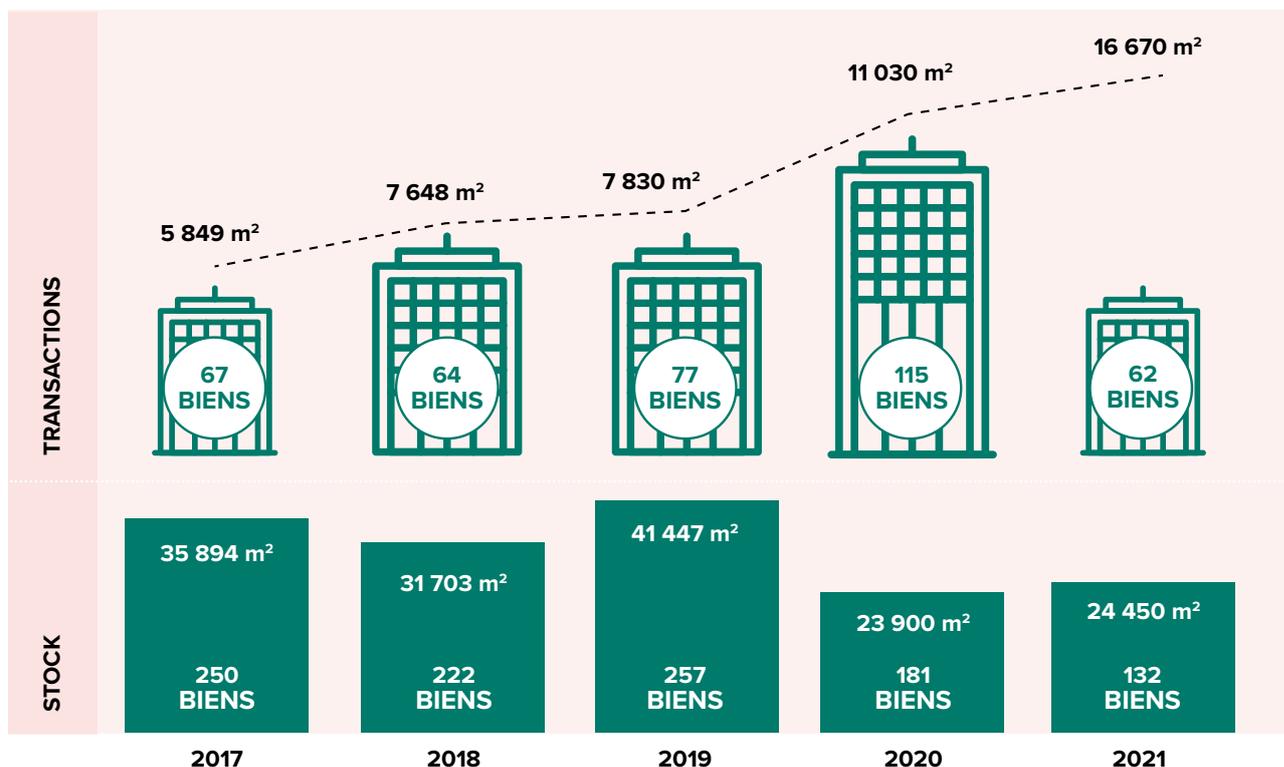
269 m²

Un bien moyen en stock de
185 m²



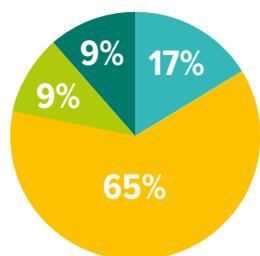
TRANSACTIONS ET STOCK DE BUREAUX

Graphique évolution transactions / stock 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021

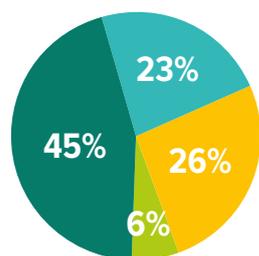


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE BUREAU

TRANSACTIONS



Nombre de biens

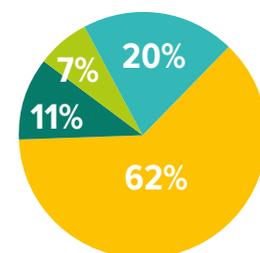


Volume en m²

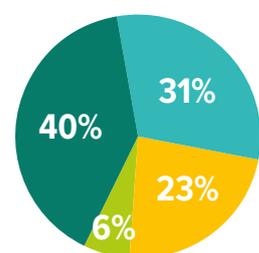
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Seconde main
- Vente / Neuf

65 % des biens en transaction sont de la seconde main en location et représentent 26 % du volume de m²

STOCK



Nombre de biens



Volume en m²

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

62 % des biens en stock sont de la seconde main en location et représentent 23 % du volume de m²

RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



53 % des biens en transaction sont inférieurs à 100 m², 3 % sont supérieurs à 2 000 m²

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- 1 000 à 2 000 m²
- > 2 000 m²

STOCK

Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



55 % des biens en stock sont inférieurs à 100 m², 2 % sont supérieurs à 2 000 m²

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- 1 000 à 2 000 m²
- > 2 000 m²

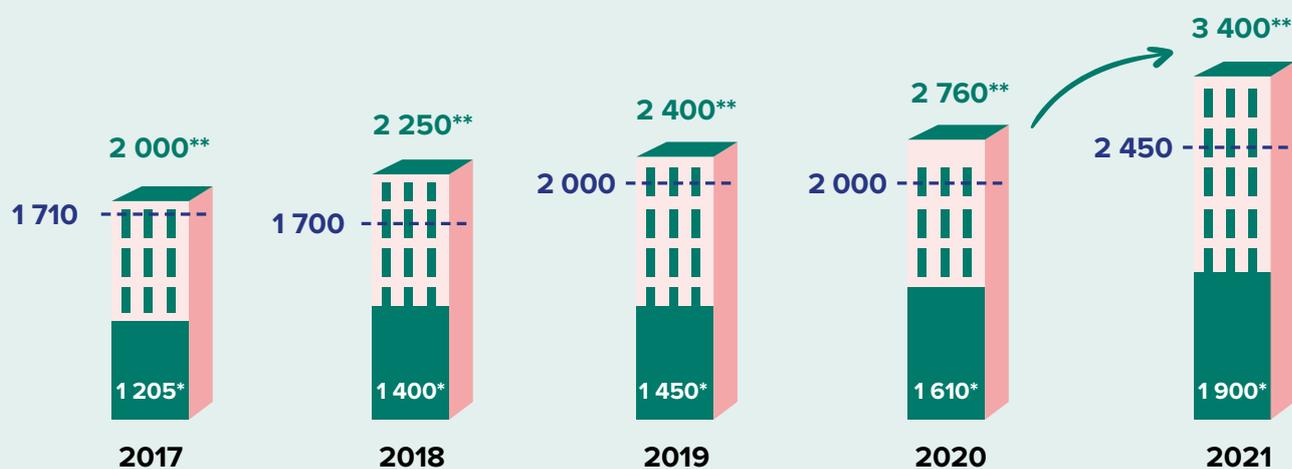
DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE TOUJOURS À DES NIVEAUX ÉLEVÉS



---- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main entre 2017 et 2021 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM



---- PRIX MÉDIAN

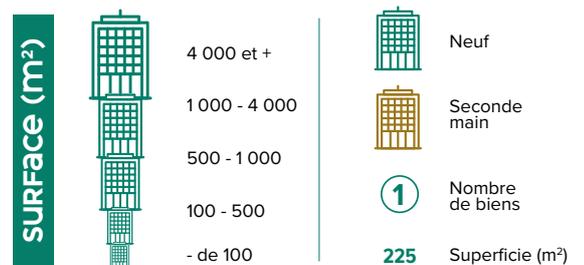
Prix de vente en seconde main entre 2017 et 2021 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

DES TRANSACTIONS CENTRALISÉES SUR TROIS SECTEURS, DONT UN SURREPRÉSENTÉ

CARTE TRANSACTIONS

- **80 %** du volume de transactions sur des biens neufs est réalisé sur le secteur ceinture
- Les secteurs cœurs, ceinture* et 5 cantons – plages – Bd BAB – Hausquette représentent **86 %** du volume total des transactions et **66 %** des biens

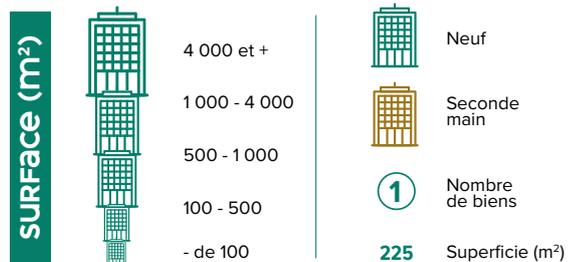


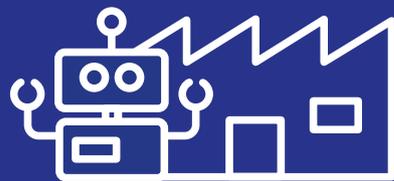
*Secteur ceinture : Aéroport, gare de Biarritz, lac Marion, Maignon

UN STOCK CONCENTRÉ SUR TROIS SECTEURS

CARTE STOCK

- **80 %** du volume de stock sur les biens neufs est concentré sur les secteurs cœur et Jaldai
- **65 %** du volume de stock est concentré sur les secteurs ceinture*, cœur, et Jaldai, soit 53 % du nombre de biens





#2
Le marché
DES ENTREPOTS
ET LOCAUX
D'ACTIVITÉS



Le marché, des ENTREPOTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

CHIFFRES CLÉS

21 500 m²

commercialisés
pour 35 biens

32 300 m² en STOCK

pour 34 biens
Dont 28 900 m² en mandat depuis
moins de deux ans pour 30 biens

Un délai d'écoulement de
1 an et 4 mois

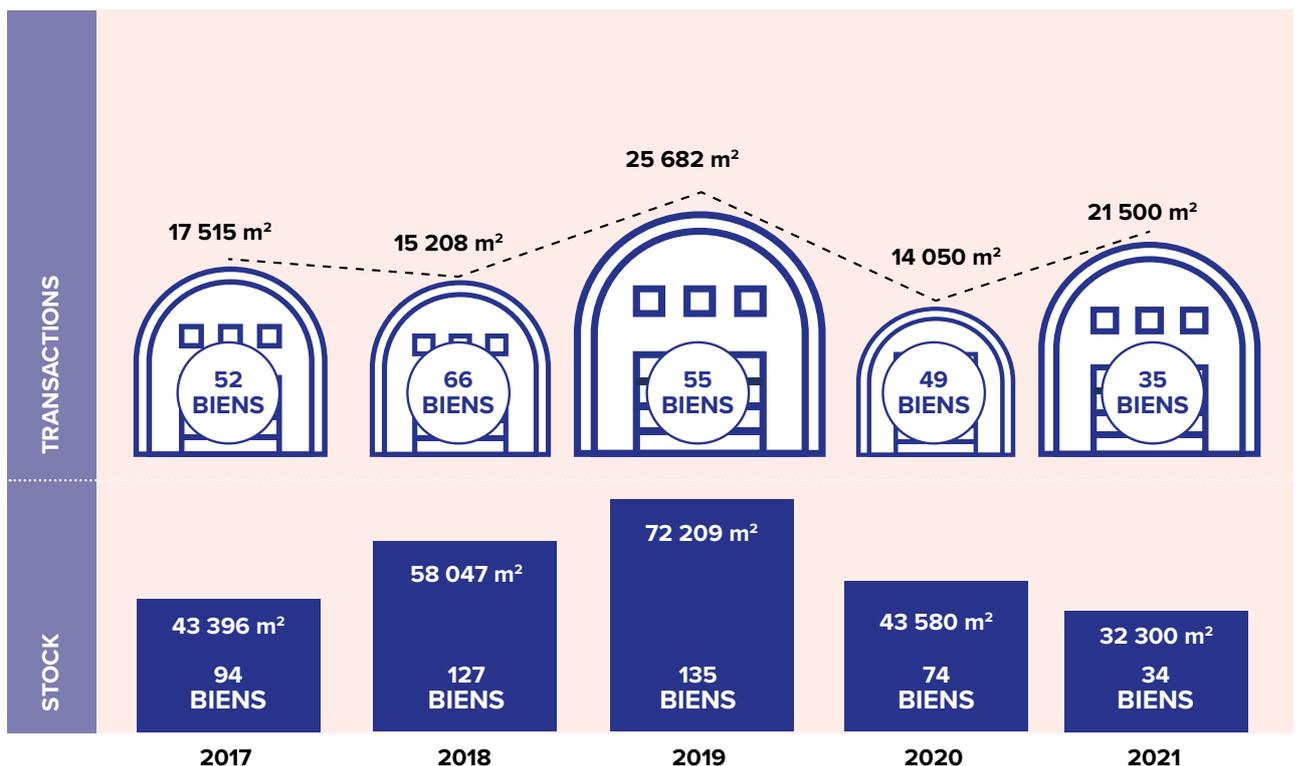
Une transaction moyenne de

614 m²

Un bien moyen en stock de
950 m²

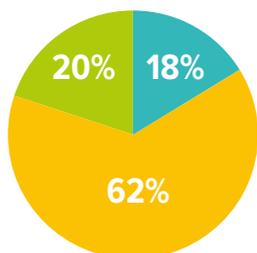
ÉVOLUTION TRANSACTIONS

Graphique évolution transactions / stock 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021

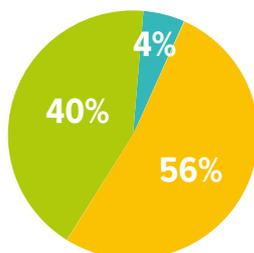


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC D'ENTREPÔTS/LOCAUX D'ACTIVITÉ

TRANSACTIONS



Nombre de biens

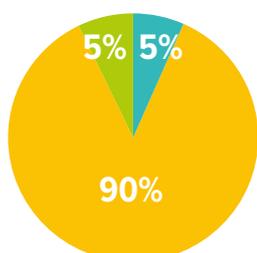


Volume en m²

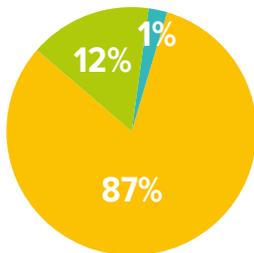
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Neuf
- Vente / Seconde main

62 % des biens en transactions sont de la seconde main en location et représentent 56 % du volume de m²

STOCK



Nombre de biens



Volume en m²

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

90 % des biens en stock sont de la location en seconde main et représentent 87 % du volume de m²

RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



26 % des biens en transaction font entre 200 et 500 m², 18 % sont inférieurs à 100 m²

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- 1 000 à 2 000 m²
- > 2 000 m²

STOCK

Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



36 % des biens en stock font entre 200 et 500 m², 9 % sont inférieurs à 100 m²

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- 1 000 à 2 000 m²
- > 2 000 m²



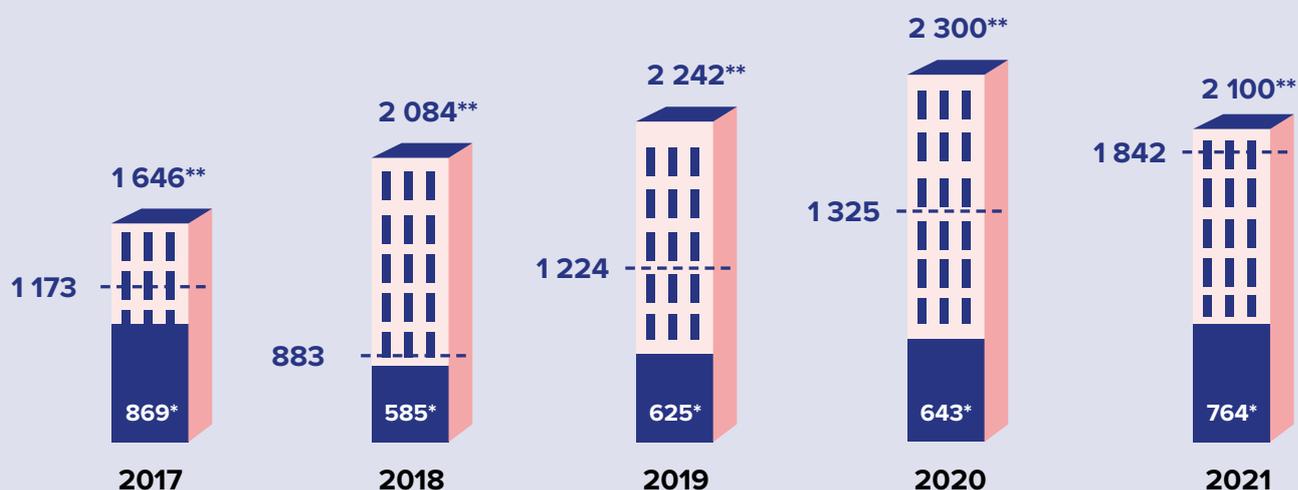
UNE HAUSSE CONTINUE DES PRIX MÉDIANS À LA LOCATION ET UNE BAISSÉ DES PRIX DE VENTE



---- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main entre 2017 et 2021 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM



---- PRIX MÉDIAN

Prix de vente en seconde main entre 2017 et 2021 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

DES TRANSACTIONS TOUJOURS CONCENTRÉES SUR 4 ZONES D'ACTIVITÉS

CARTE TRANSACTIONS

- 68 % des transactions sont concentrées sur 4 secteurs : Jorlis-Forum, Saint-Frédéric, Parc d'activités de Lahonce, Maignon
- Le marché du neuf représente 6 % des transactions

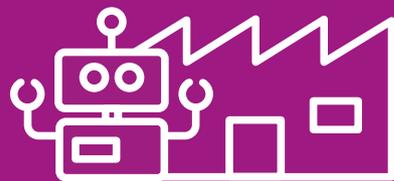


UN STOCK PRINCIPALEMENT SITUÉ SUR TROIS ZONES D'ACTIVITÉS, DONT UN SURREPRÉSENTÉ

Carte Stock

- 43 % du stock total en seconde main est localisé au Centre Européen de Fret
- Le stock identifié est principalement en seconde main, à l'exception des zones d'activité de Lazaret-Redon





#3
Le marché
DES LOCAUX
COMMERCIAUX



Le marché, DES LOCAUX COMMERCIAUX

CHIFFRES CLÉS



TRANSACTIONS ET STOCK DE BUREAUX

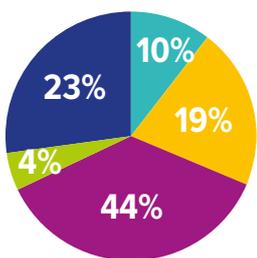
Graphique évolution transactions / stock 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021



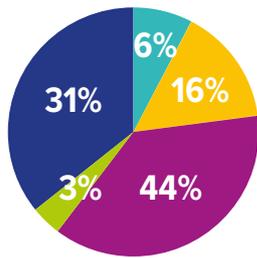


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

TRANSACTIONS



Nombre de biens

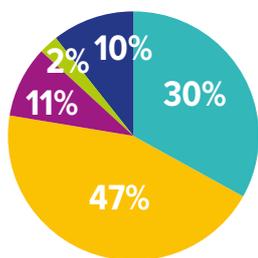


Volume en m²

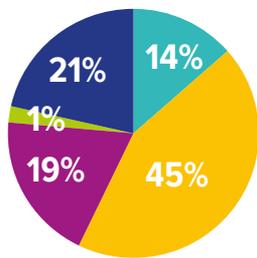
- Cession de droit au bail
- Cession du fonds de commerce
- Location des murs
- Location des murs avec pas de porte
- Vente des murs

44 % des biens en transaction concernent la location des murs et représentent 44 % du volume de m²

STOCK



Nombre de biens



Volume en m²

- Cession de droit au bail
- Cession du fonds de commerce
- Location des murs
- Location des murs avec pas de porte
- Vente des murs

47 % des biens en stock sont des cessions du fonds de commerce et représentent 45 % du volume de m²



RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



58 % des biens en transaction font moins de 100 m², 14 % font entre 200 et 500 m²

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- > 1 000 m²

STOCK

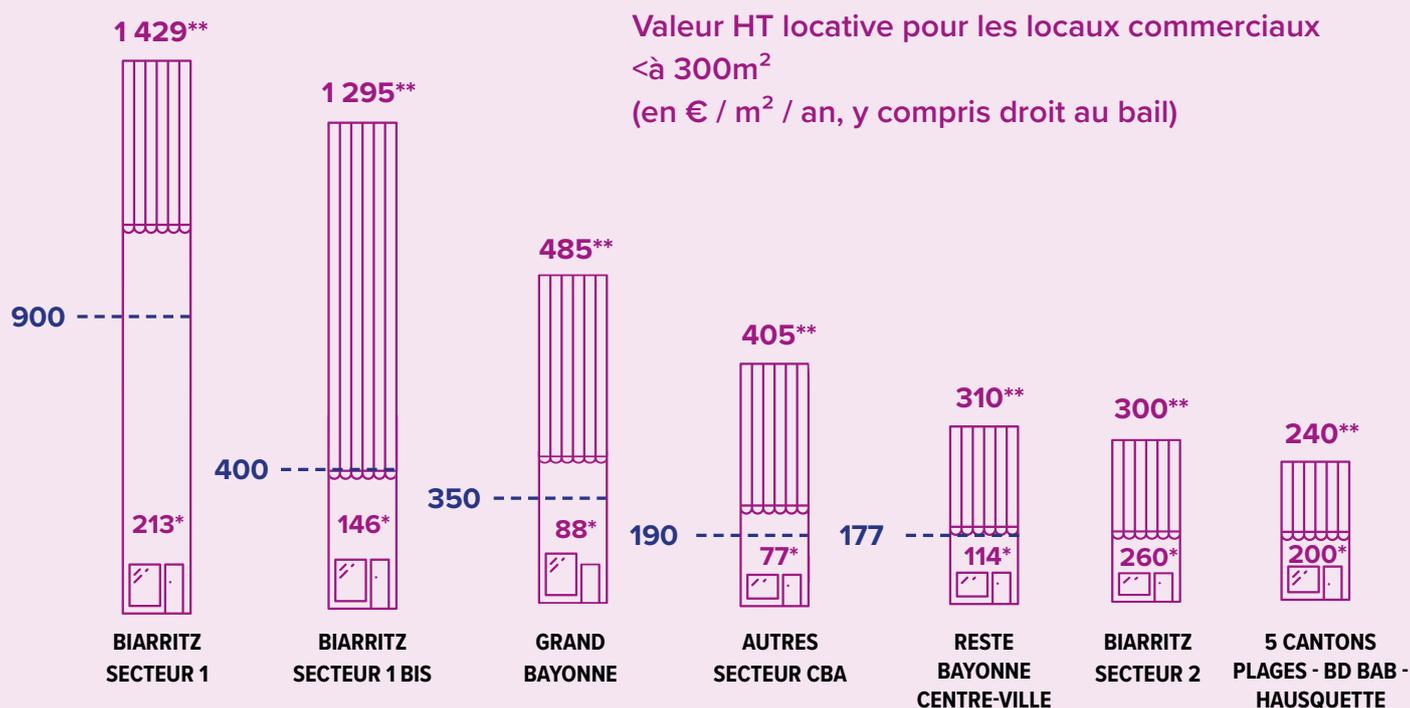
Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



52 % des biens en stock font moins de 100 m², 3 % font entre 500 et 1 000 m²

- < 100 m²
- 100 à 200 m²
- 200 à 500 m²
- 500 à 1 000 m²
- > 1 000 m²

DE FORTS ÉCARTS SUIVANT LES EMPLACEMENTS



----- PRIX MÉDIAN

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

Depuis 2019, les secteurs du centre-ville de Biarritz ont été modifiés pour une meilleure analyse :

Secteur 1 : place Clémenceau, Haut de l'Avenue Edouard VII, haut de la rue Mazagran, bas de la rue Gambetta, bas de la rue Victor Hugo...

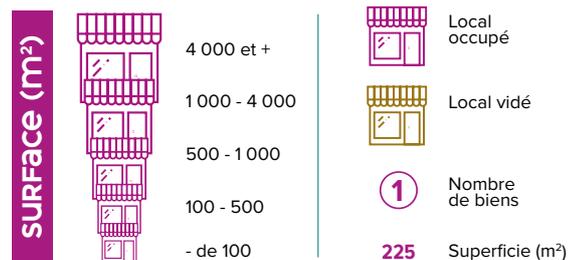
Secteur 1 bis : Avenue Edouard VII, Boulevard de Gaulle, Halles, haut de la rue Gambetta, rue du Port vieux, Avenue de Verdun...

Secteur 2 : reste du centre-ville

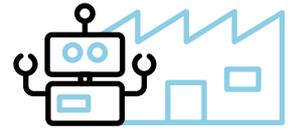
DES TRANSACTIONS CONCENTRÉES SUR QUATRE SECTEURS

TRANSACTIONS

- 65 % des transactions se concentrent sur les secteurs cœur, les centres-villes de Bayonne et Biarritz et ceinture
- 64 % des transactions de locaux commerciaux sont des locaux vides



~ BILAN DE L'ÉDITION



UN MARCHÉ TOUJOURS DYNAMIQUE

Le secteur des bureaux très dynamique avec :

- Une réduction de 2 mois du délais d'écoulement entre 2020/2021
- Une augmentation du volume de transaction de 48 % entre 2020/2021

Un marché de locaux d'activité toujours marqué par un faible stock malgré une dynamique de transaction :

- Une réduction de 26 % du volume de stock entre 2020/2021
- Une augmentation de 53 % du volume de transaction entre 2020/2021

Un marché des locaux commerciaux qui renoue avec une dynamique

- Progression des transactions de 9 % entre 2020/2021
- Un stock de locaux vide qui réduit de 48 % entre 2020/2021

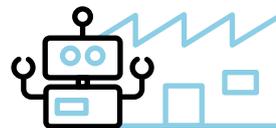
Une demande qui continue à croître

- Besoins avérés à date très importants tout secteur d'activité confondu

Besoin majeur de foncier à vocation économique sur le territoire

- **VERS UN RETRAVAIL DE CERTAINS SECTEURS**
- **UNE PROJECTION A L'ELARGISSEMENT VERS DE NOUVEAUX PROFESSIONNELS**
- **UN PARTENARIAT CONSOLIDE AVEC LES PROFESSIONNELS**
- **DES TEMPS D'ÉCHANGES MULTIPLIES**
(Mise en place de réunions techniques et de temps d'échanges informels)

~ Lexique 2022



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.

ETAT 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 ».

TRANSACTIONS

- **En mandat depuis moins de deux ans :**
Bien présent sur le marché de l'immobilier d'entreprises depuis moins de deux ans.
- **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.
- **Délai 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. Ce délai est calculé sur un stock qualifié, en mandat depuis moins de deux ans.



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA