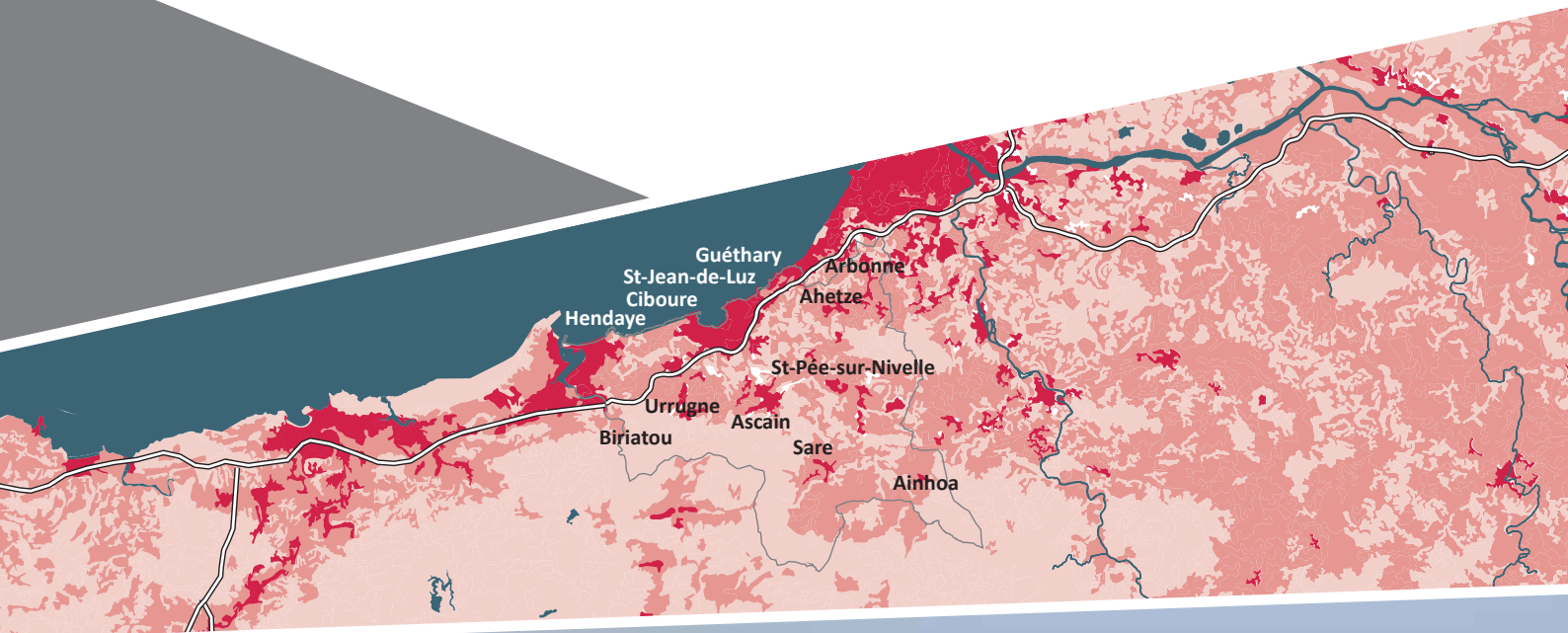


OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

ANALYSE DU MARCHÉ 2015

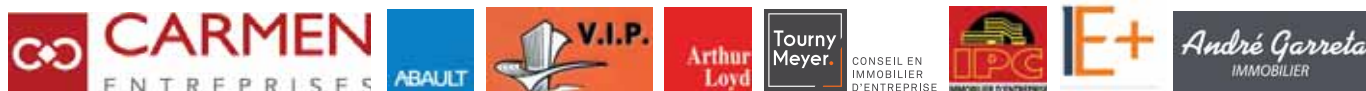
EN SUD PAYS BASQUE



SOMMAIRE

L'Agglomération Sud Pays Basque	4
Le marché des bureaux	10
Le marché des entrepôts et des locaux d'activités	16
Le marché des locaux commerciaux	22
Lexique	26

PARTENAIRES



PRÉAMBULE

Afin de renforcer sa connaissance du marché de l'immobilier d'entreprises sur son territoire, l'Agglomération Sud Pays Basque s'est associée cette année à l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP) pour publier un nouveau support informatif à l'attention de l'ensemble des acteurs de l'économie locale.

Cette première édition de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises a pour but d'apporter un éclairage et une aide à la décision significative aux entreprises et aux startups à la recherche d'une solution immobilière sur le territoire.

Ce document offre un ensemble de données chiffrées sur les prix pratiqués, le volume de transactions mais également sur le stock de locaux disponibles qu'il s'agisse de bureaux, locaux commerciaux ou entrepôts.

Il donne également la parole aux professionnels de l'immobilier qui, en partageant leur expertise et leur connaissance, illustrent les chiffres du marché. C'est ainsi que 8 agences immobilières spécialisées en immobilier d'entreprises ont activement collaboré à la mise en place de cet observatoire en mettant à disposition leurs données qui ont été ensuite analysées, en toute confidentialité, par l'AUDAP. ■

“ *Ce document offre un ensemble de données chiffrées sur les prix pratiqués, le volume de transactions mais également sur le stock de locaux disponibles qu'il s'agisse de bureaux, locaux commerciaux ou entrepôts. Il donne également la parole aux professionnels de l'immobilier.* ”



MANUEL DE LARA

Vice-Président de l'Agglomération Sud Pays Basque en charge du Développement économique, de l'Innovation et de la Recherche

--

Administrateur de l'AUDAP

PAROLE D'ELU

Au-delà de l'aménagement de nouveaux parcs d'activités comme ceux de Larre Lore à Ascain, de Lizardia II à Saint-Pee-sur-Nivelle, ou de Mindeia à Ainhoa, l'Agglomération Sud Pays Basque s'est investie, depuis 2006, pour consolider le dynamisme économique de ses 12 communes. Pour offrir des conditions optimales aux entreprises, elle a récemment lancé une étude de requalification de 4 parcs d'activités et le déploiement du très haut débit. Nous avons créé la pépinière d'entreprises Lanazia à Ascain, et dans les prochains mois, nous ouvrons à Saint Jean de Luz, la halle créative, futur campus de l'innovation. Des outils en ligne sur www.agglospb.fr sont également à disposition des entreprises comme par exemple la Bourse des Terrains et Locaux d'Entreprises.

Cette année l'Agglomération en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées se dote d'un document complémentaire important, l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises. Sa réalisation a été enrichie grâce à la collaboration très constructive avec les acteurs publics et privés du secteur. Je souhaite donc les remercier ainsi que toutes celles et ceux qui se sont impliqués à la réalisation de cet Observatoire. ■



CHIFFRES CLÉS

12 Communes*
270 km²
66 000 habitants
22 500 emplois
8 242 établissements actifs
604 créations d'entreprise en 2015
13 parcs d'activités
1,5 hectare de foncier économique disponible

*Ahetze, Ainhoa, Arbonne, Ascain, Bariatou, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pée-sur-Nivelle, Sare et Urrugne.



L'AGGLOMÉRATION SUD PAYS BASQUE



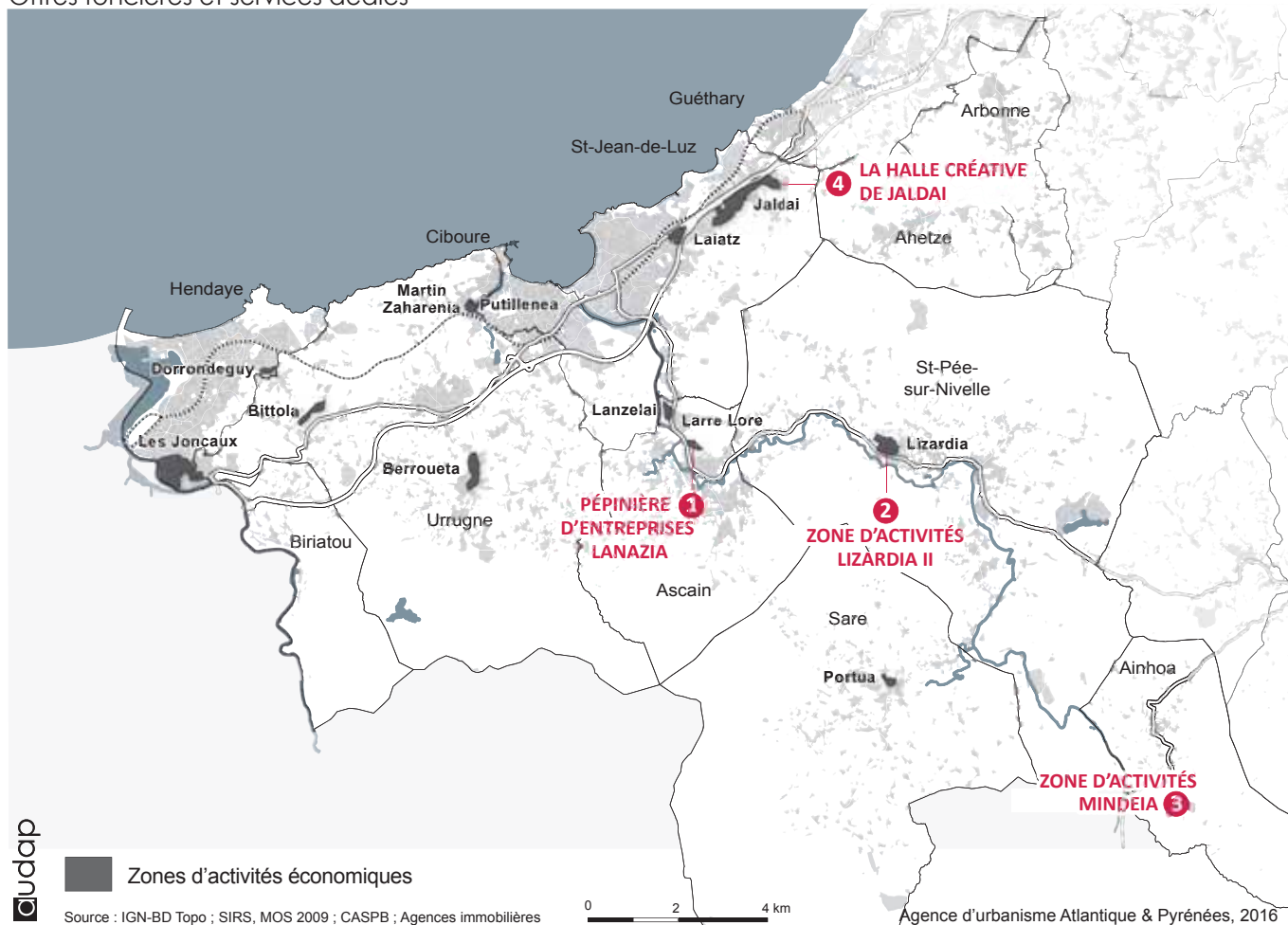
L'Agglomération Sud Pays Basque est une jeune collectivité composée de communes frontalières, littorales, urbaines et rurales. Sa situation géographique singulière et ses ressources naturelles en font un territoire privilégié. Elle naît le 29 décembre 2005, avec la création de la Communauté de Communes Sud Pays Basque. Le 28 décembre 2012, elle se transforme en Communauté d'Agglomération. Au 1er janvier 2017, elle intégrera l'Agglomération du Pays Basque qui regroupera 158 communes.*

P6 Offres foncières et services

*Siège de la Communauté d'Agglomération
Sud Pays Basque, à Urrugne*

OFFRES FONCIÈRES ET SERVICES DÉDIÉS

Offres foncières et services dédiés



4

nouvelles offres :
Lanazia, Quartier
d'activités Lizardia,
Mindeia et la Halle
Créative



552 m²

d'espace pour la
Créative Zone pour
apprendre à fabri-
quer soi-même

COWORKING

Le coworking, est un type d'organisation du travail qui regroupe deux notions : un espace de travail partagé, mais aussi un réseau de travailleurs encourageant l'échange et l'ouverture. Il est un des domaines de l'économie collaborative.

L'agglomération accueillera dans la Halle Créative un «DesignLab» de 452 m² pour l'accueil de Start'ups en coworking.

1. PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES LANAZIA

Type :

Générateur d'activités

Localisation :

ZA de Larre Lore à Ascain

Offre :

16 bureaux et 3 ateliers

Les plus :

Loyers modérés, services mutualisés, soutien d'experts, environnement de travail de qualité



2. ZONE D'ACTIVITÉS LIZARDIA II

Type :

Foncier pour activités artisanales, tertiaires et de production

Localisation :

Saint-Pée-sur-Nivelle

Offre :

14 lots sur une surface totale de 16 ha

Les plus :

Proximité RD 918, qualité paysagère et respect environnemental



3. ZONE D'ACTIVITÉS MINDEIA

Type :

Foncier pour artisans locaux (viabilisation automne 2016)

Localisation :

Ainhoa

Offre :

Une dizaine de lots de 1 100 à 1 200 m² sur 2 ha

Les plus :

Au cœur d'un massif forestier



4. LA HALLE CRÉATIVE DE JALDAI

Type :

Campus de l'innovation

Localisation :

Saint-Jean-de-Luz

Offre :

Espace de Coworking, Creative zone, un atelier « Le Garage » et 8 cellules industrielles de 250 m² à 1 000 m²

Les plus :

Espace dédié à la création et à l'innovation



DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DES ZONES D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES

En 2016, l'Agglo Sud Pays Basque poursuit une politique d'investissements pour **l'aménagement des espaces publics** et le maintien de **l'attractivité des zones d'activités communautaires**.

REQUALIFIER ET REVALORISER LES 4 GRANDES ZONES D'ACTIVITÉS EN « QUARTIERS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES »

Dans un contexte de pénurie du foncier économique, l'Agglo souhaite revaloriser ses 4 grandes zones économiques que sont Laiatz et Jaldai à Saint-Jean-de-Luz, Berroueta à Urrugne et les Joncaux à Hendaye. De la même manière que la ville se renouvelle sur elle-même, il est essentiel de ramener de l'activité et de l'emploi dans les espaces existants. Pour réussir cette mutation, il a été nécessaire de définir un véritable projet d'avenir articulé sur la requalification de ces espaces économiques anciens en de véritables « quartiers d'activités économiques ». Ces quartiers seront intégrés dans une logique urbaine telle qu'elle est définie dans le SCoT et dans les différents documents d'urbanisme et de planification de notre territoire.

DÉPLOYER LE TRÈS HAUT DÉBIT À HENDAYE ET À SAINT-JEAN-DE-LUZ

Dans le cadre du « Plan France Très Haut Débit », Orange s'est engagé à déployer la fibre dans les communes d'Hendaye et de Saint-Jean-de-Luz d'ici 2022. Pour accompagner et suivre ce déploiement, l'Agglo Sud Pays Basque a mis en place un dispositif unique de pilotage avec les communes concernées. Une convention de partenariat pour la programmation et le suivi des déploiements a été signée le 7 juin 2016.

ADOPTER UN DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)

Le Conseil Communautaire a adopté le 24 Mars 2016 un DAAC. Ce document définit une stratégie collective qui fixe un cadre en matière d'urbanisme commercial. Il identifie les localisations préférentielles du développement commercial et leurs vocations. Il précise également les conditions d'implantation du commerce.

SOUTENIR LA CRÉATION DE CLUBS D'ENTREPRISES

L'Agglo souhaite structurer ses relations avec les entreprises implantées dans ses zones économiques afin de mettre en œuvre des politiques publiques garantes de leur compétitivité. Dans une approche de proximité et de quotidienneté, l'Agglo favorise la création de clubs d'entreprises au moyen d'une subvention durant les trois premières années d'existence.



© Mathieu Choiselat



LE MARCHÉ DES BUREAUX



Les dynamiques du marché des bureaux se concentrent principalement dans les zones d'activités des Joncaux à Hendaye et Jaldai à Saint-Jean-de-Luz, même si l'offre en neuf se localise plus spécifiquement dans les zones de Lanzelai et Larre Lore à Ascain.

En 2015, 12 bureaux représentant un volume de 1 090 m² ont été commercialisés dans 5 zones pour un stock, au 1er janvier 2016, de 39 bureaux d'un volume total de 4 980 m² situés dans 11 zones.

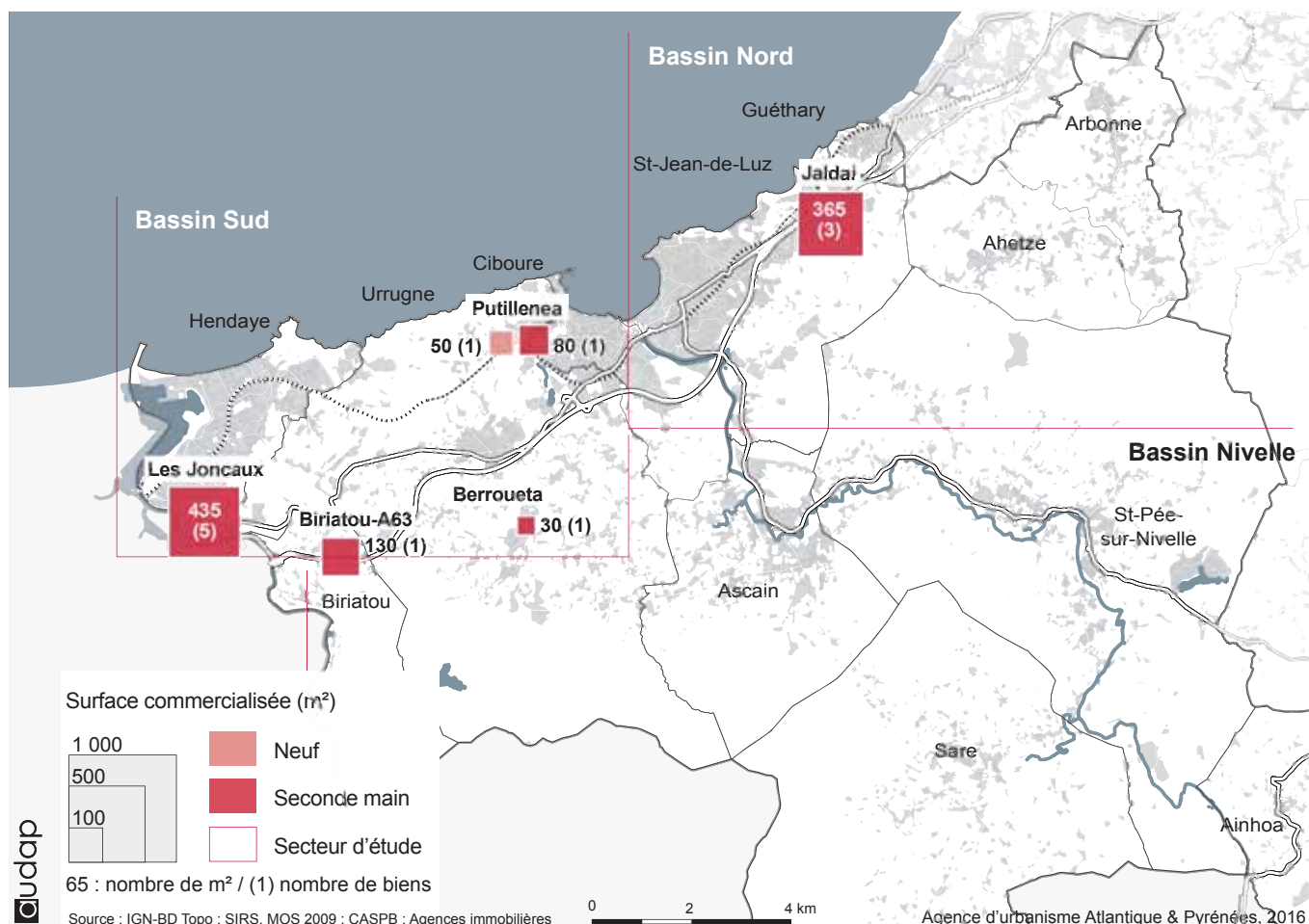
La vente de bureaux, par rapport à la location, atteint un niveau relativement important (42 %, alors que celle-ci oscille généralement entre 20 et 35 %). Les commercialisations de bureaux récents dans des petites surfaces < à 200 m² ont été privilégiées (le neuf a été délaissé, bénéficiant que d'une seule transaction). L'analyse des prix en seconde main (location et vente) laisse apparaître des prix élevés, comparables à ce qui a été enregistré dans l'Agglomération de Bayonne.

- P10** Les volumes de transactions et de stock
- P12** Le parc et les prix

*Siège de l'entreprise Quiksilver
dans la zone d'activités de Jaldai,
à Saint-Jean-de-Luz*

LES VOLUMES DE TRANSACTIONS ET DE STOCK

Transactions de bureaux en 2016



1 090

m² de bureaux commercialisés en 2015



100 %

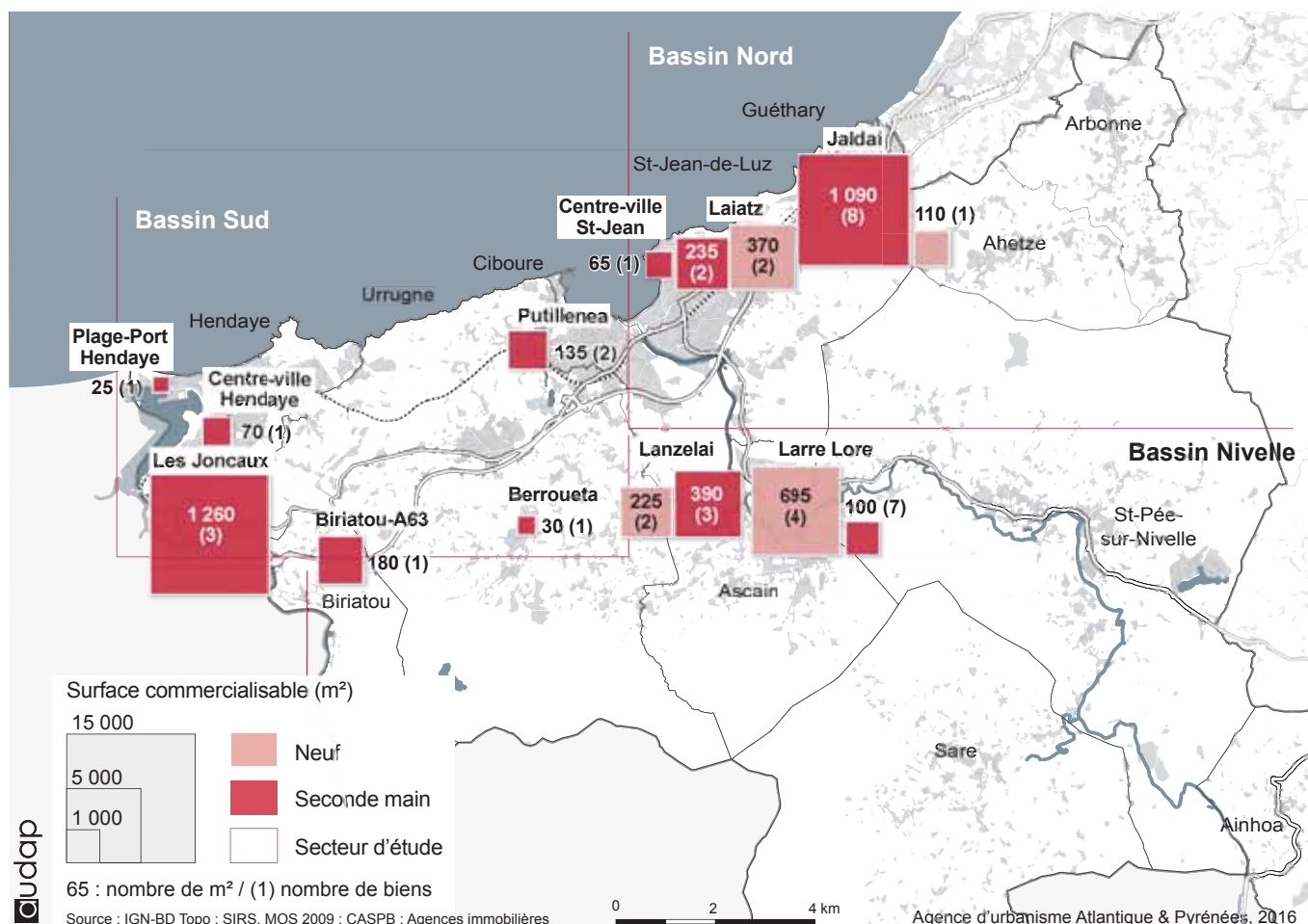
des bureaux commercialisés disposaient d'une surface < 200 m²



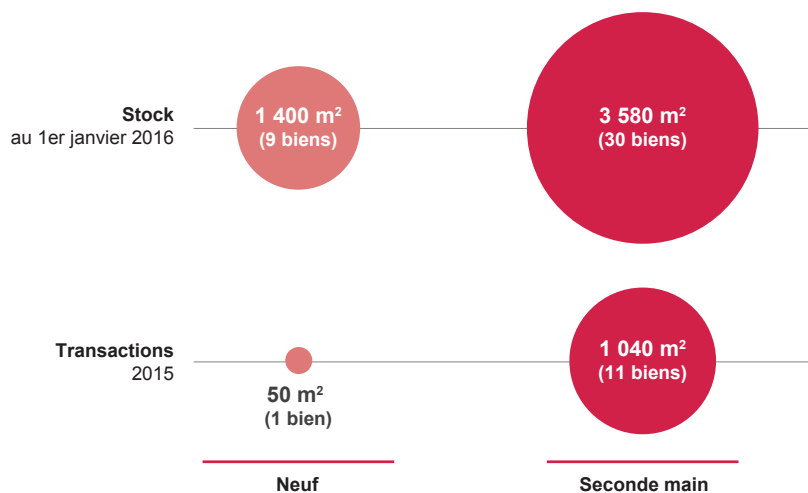
4 980

m² de bureaux en stock au 1^{er} janvier 2016

Stock de bureaux au 1er janvier 2016



Transactions et stock de bureaux (m²)



LEXIQUE

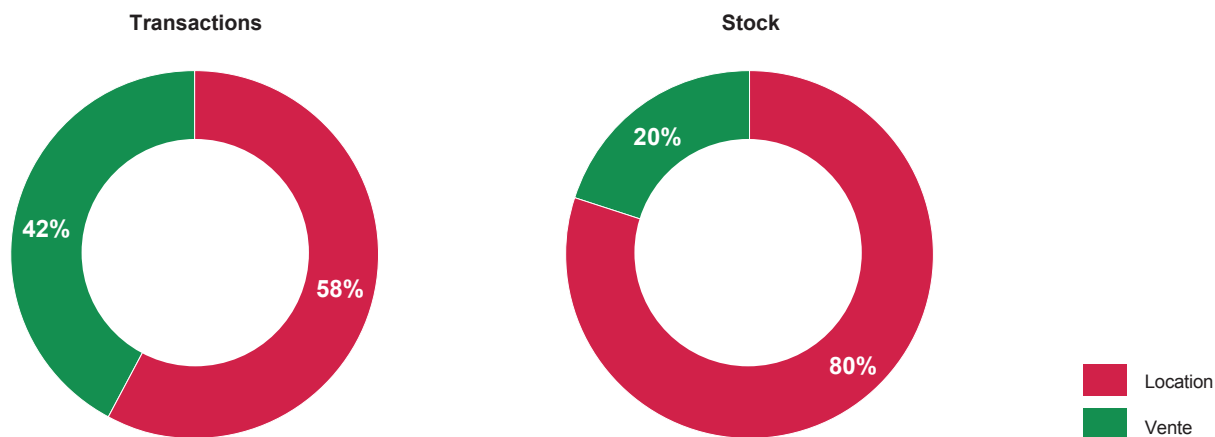
Bureau : local et annexes où sont exercées des activités de direction, de services, de conseils, d'études, d'ingénierie...

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

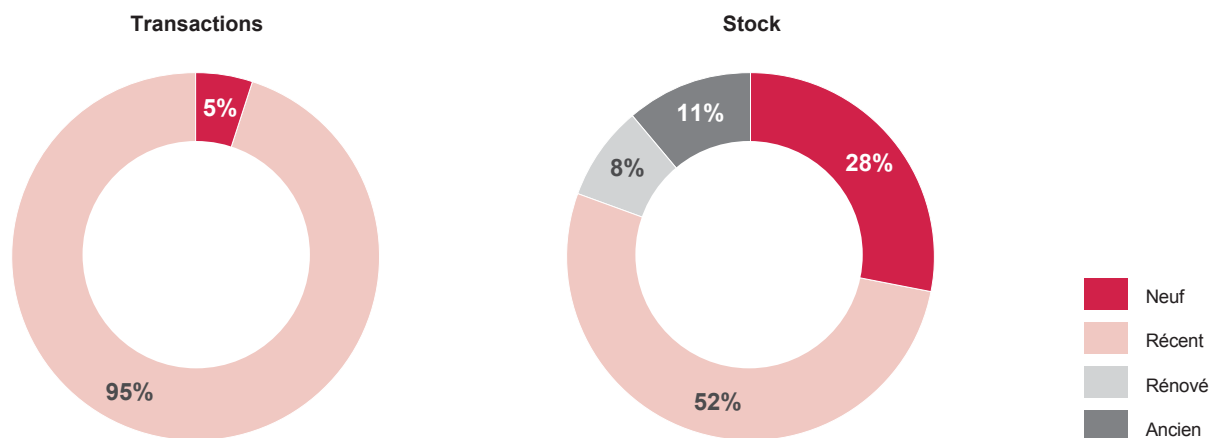
Stock : surfaces vacantes immédiatement occupables proposées à la commercialisation (neuf et seconde main).

LE PARC ET LES PRIX

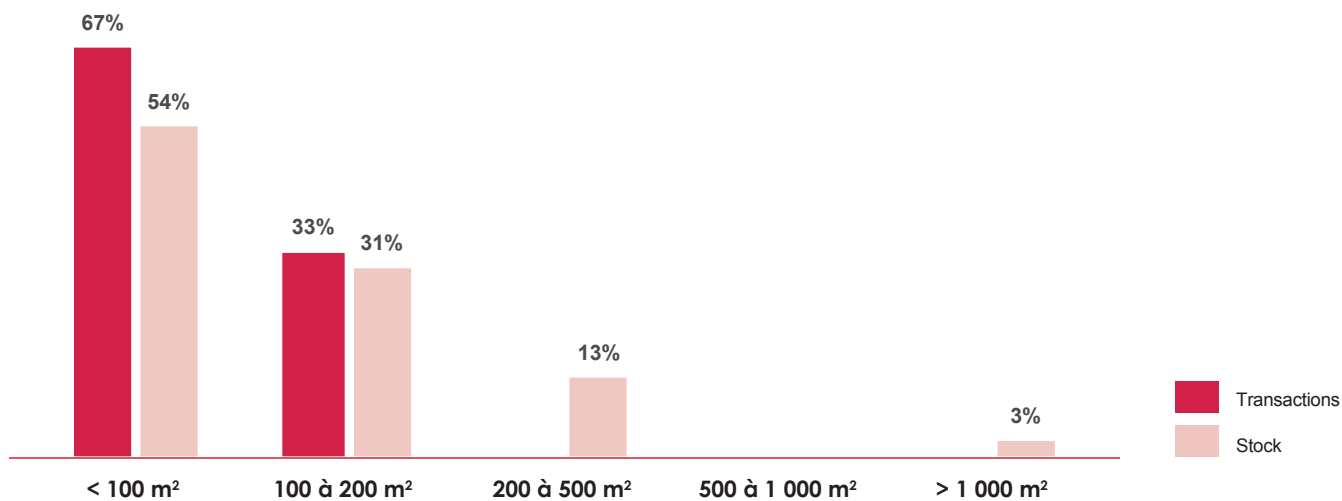
Part de la location et de la vente dans les transactions et le stock (nombre)



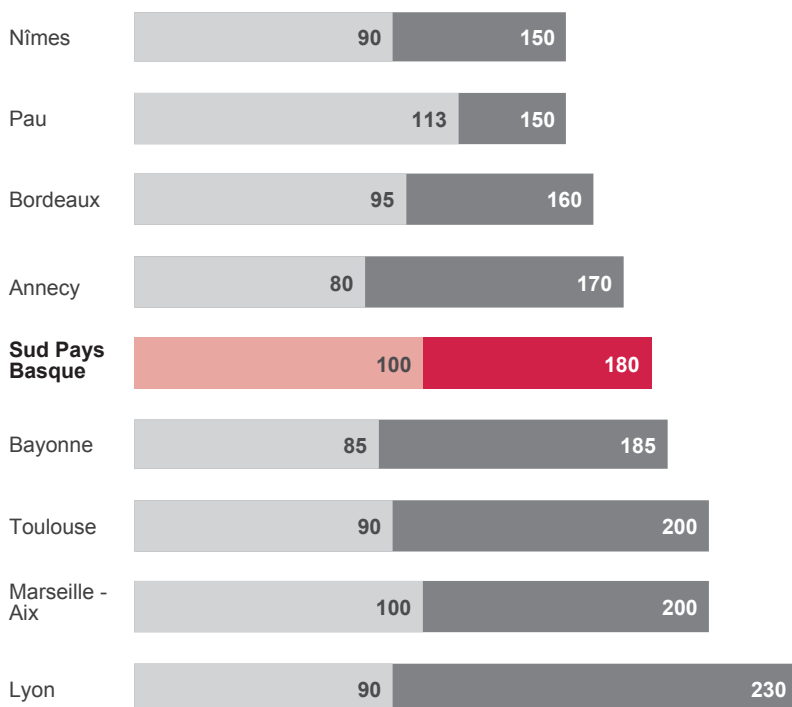
Transactions et stock par état du bien (m²)



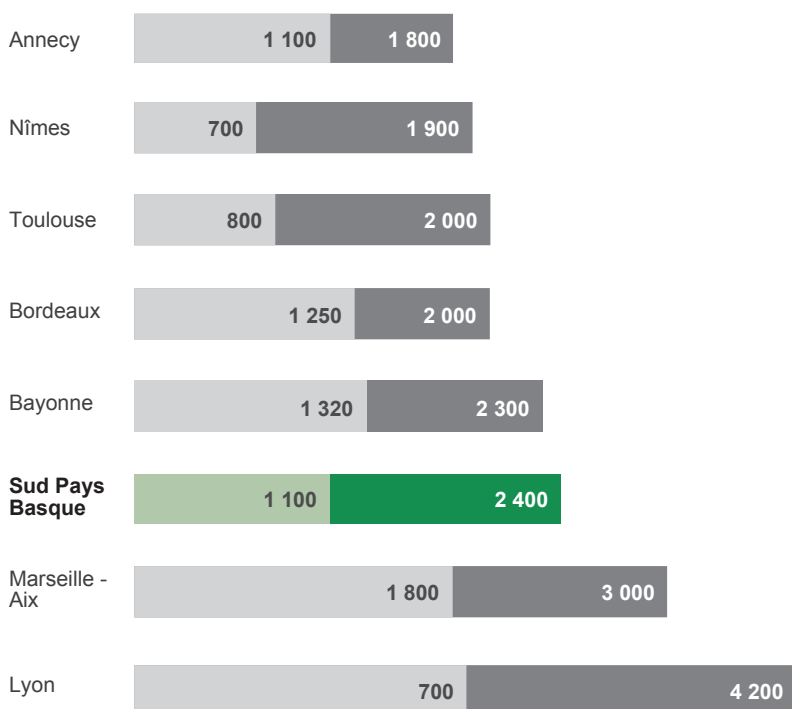
Transactions et stock par tranche de surface (m²)



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



Prix de vente en seconde main des bureaux (€ / m²)



PAROLE D'EXPERT

FRANÇOISE DECOCK

IPC

Comment qualifiez-vous le marché des bureaux sur le Sud Pays Basque ? Pensez-vous qu'une offre en neuf peut intéresser des investisseurs ?

De manière générale, et à l'exception de « pics » liés à la création de zones mixtes tertiaires/commerciales, le marché des bureaux sur le Sud Pays Basque connaît une activité modérée.

On constate que les biens disponibles ne trouvent pas facilement preneur car ils sont fréquemment inadaptés à la demande. En effet, le niveau des loyers demandés reste élevé pour la qualité de l'environnement (proximité de zones industrielles ou commerciales, absence de stationnement, axes routiers principaux trop éloignés...) et les prestations proposées. Cependant une demande existe, non satisfaite aujourd'hui.

Si une offre de bureaux neufs peut présenter un intérêt pour un investisseur, nous constatons davantage de demandes de professionnels qui souhaitent acquérir pour leur propre usage. La recherche « type » s'oriente vers des immeubles à vocation exclusive de bureaux et de services, dans un environnement tertiaire, proches d'un axe routier et disposant d'un stationnement gratuit suffisamment vaste. ■



© ASPB



LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS ET DES LOCAUX D'ACTIVITÉS



Le marché des entrepôts et des locaux d'activités est porté quasi exclusivement par les Joncaux et Jaldai. Ces deux zones ont enregistré une dizaine de commercialisations en 2015 et proposent des biens en stock de manière conséquente.

En 2015, 12 locaux d'activités et entrepôts pour un cumul de 4 480 m² ont été commercialisés. 4 zones ont enregistré des transactions, les Joncaux et Jaldai concentrant 76 % des m². 29 locaux d'activités et entrepôts représentant 24 550 m² étaient en stock au 1er janvier 2016.

La part de la vente (33 %) dans les transactions est à un niveau proche de ce qui est constaté dans d'autres agglomérations. Les commercialisations se sont portées sur des biens principalement anciens et dans toutes les tranches de surface.

Les prix enregistrés positionnent le Sud Pays basque au-dessus d'agglomérations telles que Bayonne, Bordeaux ou encore Toulouse.

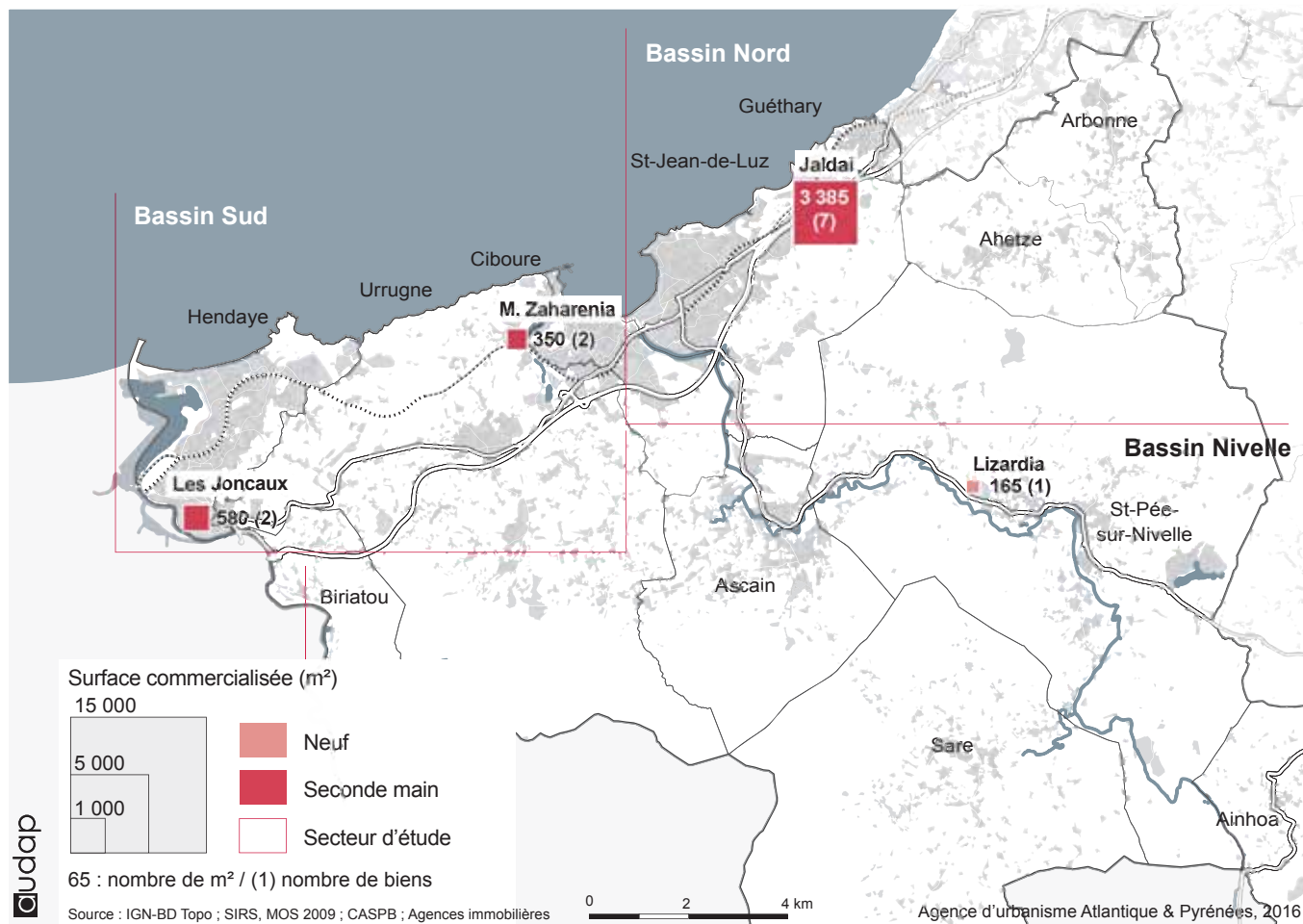
P16 Les volumes de transactions et de stock

P18 Le parc et les prix

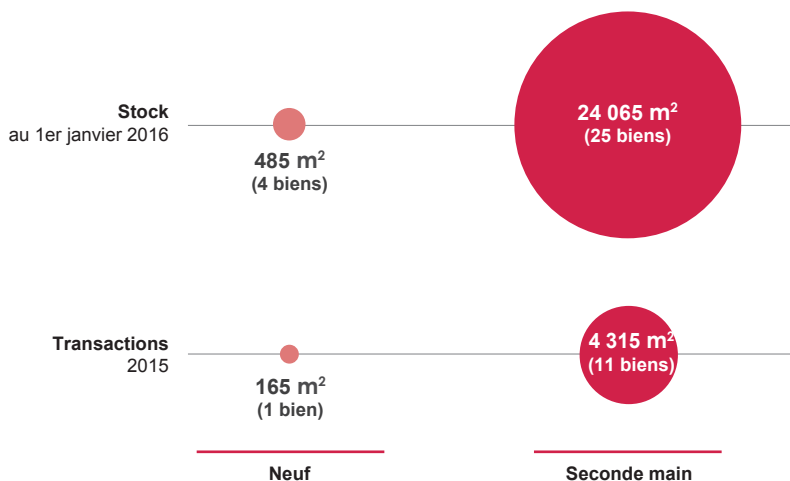
Zone d'activités des Joncaux,
à Hendaye

LES VOLUMES DE TRANSACTIONS ET DE STOCK

Transactions d'entrepôts et de locaux d'activités en 2015



Transactions et stock d'entrepôts et de locaux d'activités (m²)

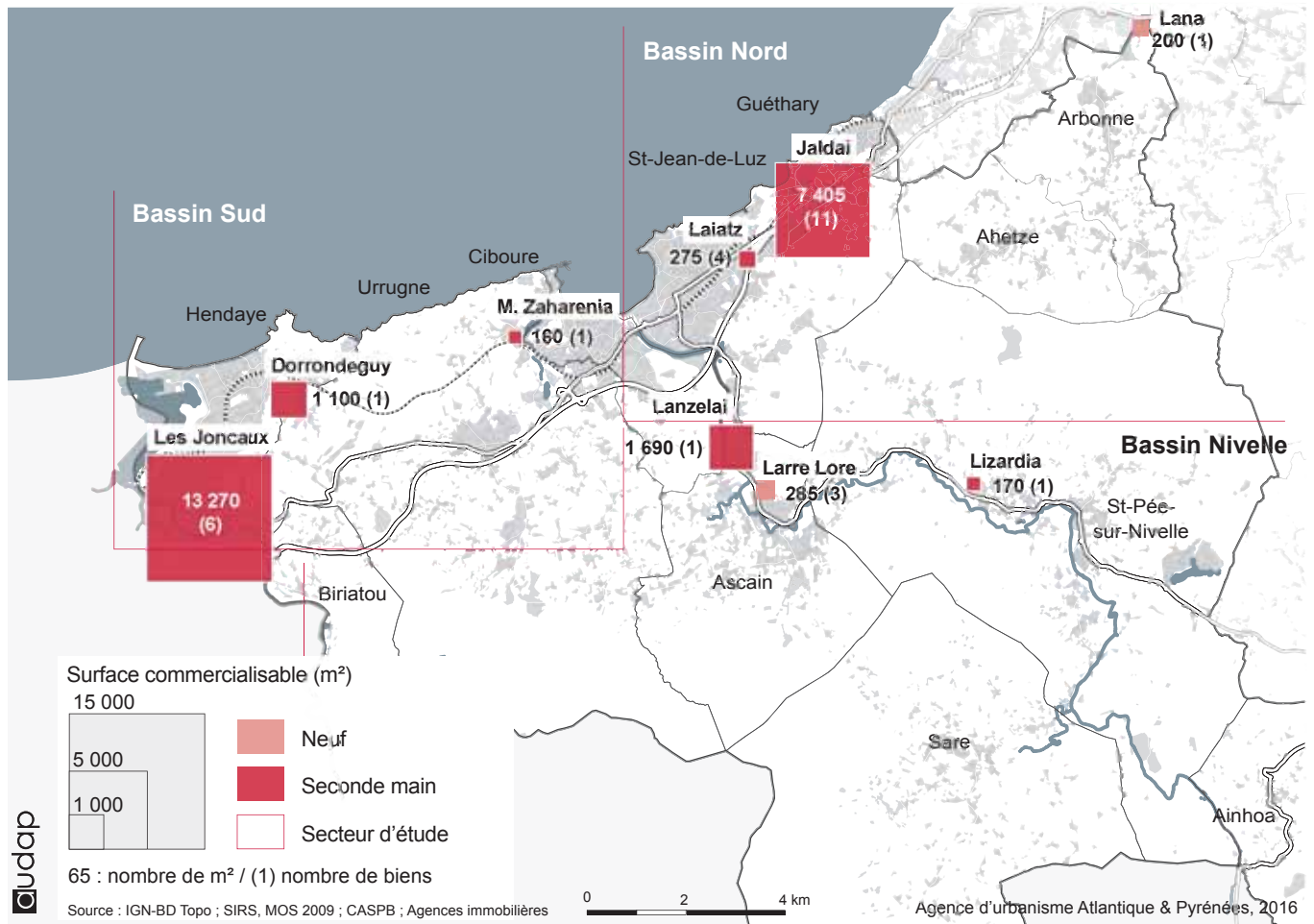


LEXIQUE

Entrepôt : local destiné aux activités de stockage, de distribution ou de reconditionnement.

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

Stock d'entrepôts et de locaux d'activités au 1er janvier 2016



4 480

m² d'entrepôts et de locaux d'activités commercialisés en 2015



24 550

m² d'entrepôts et de locaux d'activités en stock au 1^{er} janvier 2016

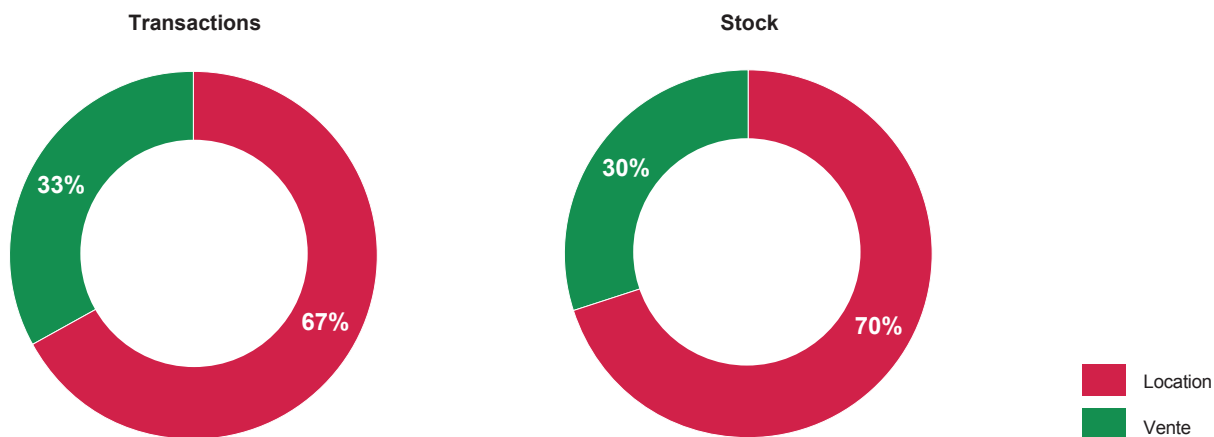


84 %

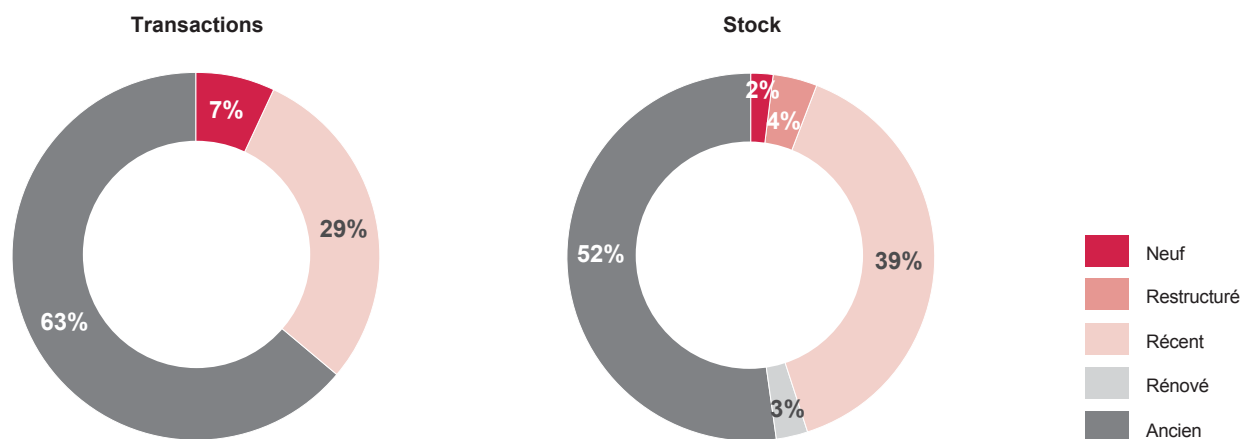
du stock se concentre sur les zones d'activités des Joncaux et de Jaldai

LE PARC ET LES PRIX

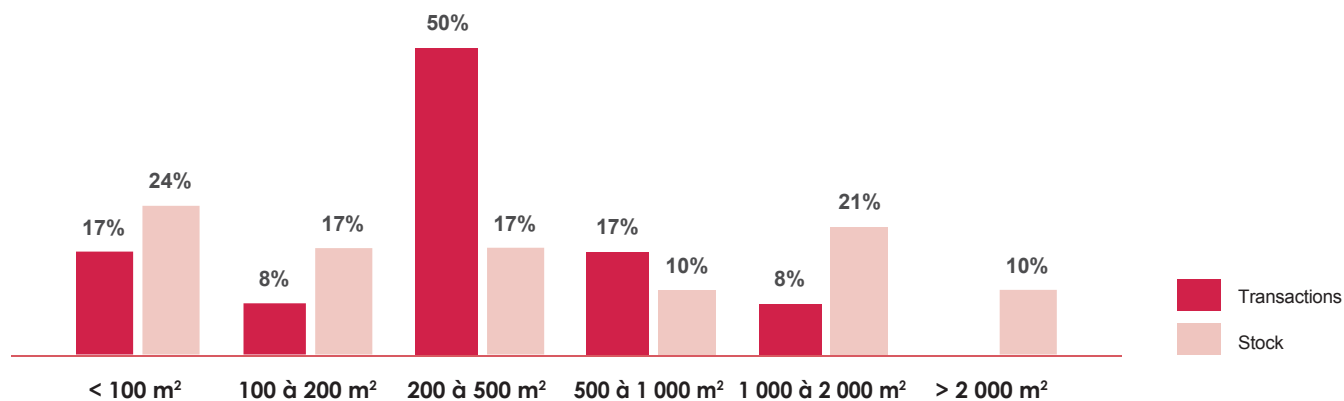
Part de la location et de la vente dans les transactions et le stock (nombre)



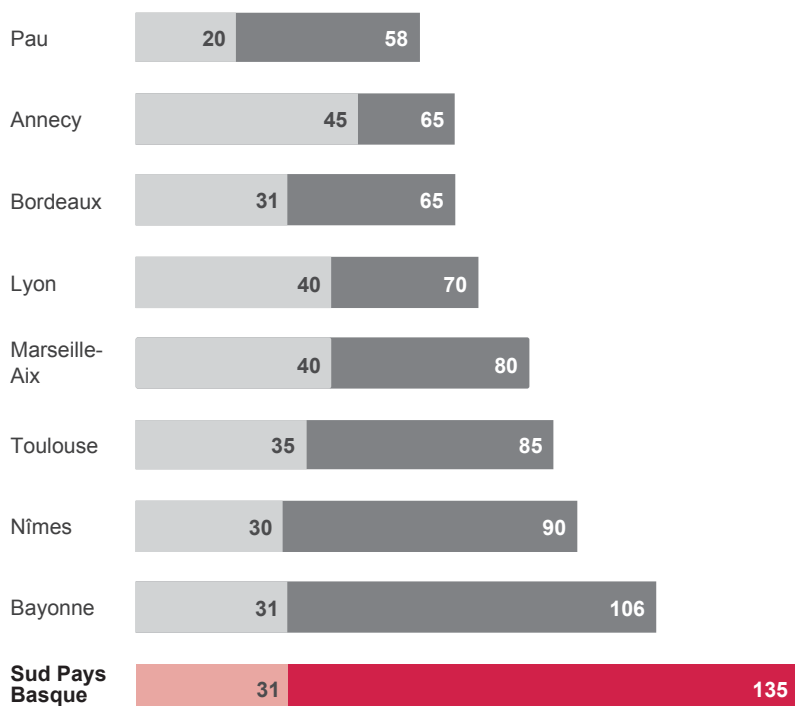
Transactions et stock par état du bien (m²)



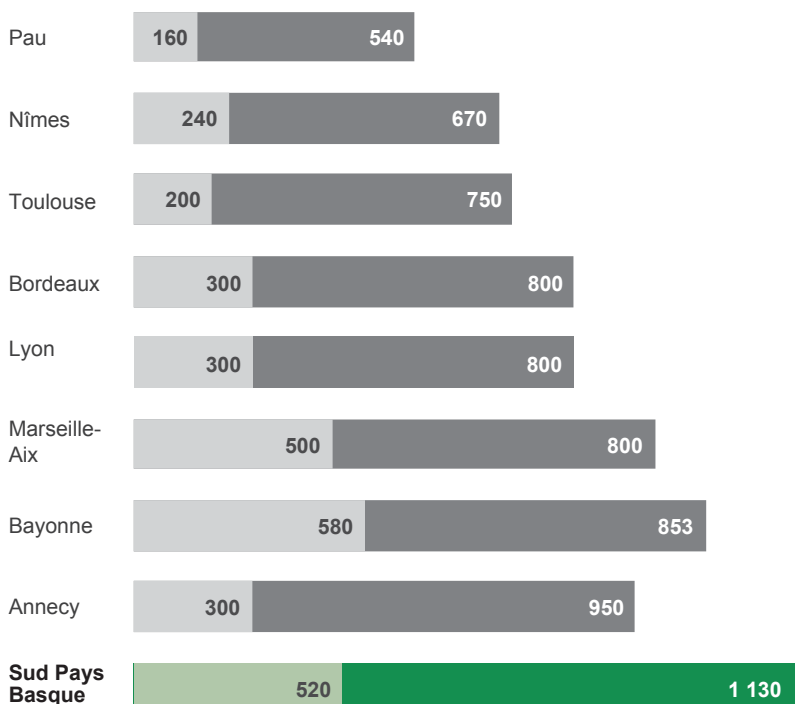
Transactions et stock par tranche de surface (m²)



Prix de location en seconde main des entrepôts et des locaux d'activités
(€/ HT / m² / an)



Prix de vente en seconde main des entrepôts et des locaux d'activités
(€/ m²)



PAROLE D'EXPERT

SOPHIE BAULON

ABAULT

« Les Joncaux et Jaldai sont les zones d'activités les plus importantes en termes de volumes de commercialisations et de stock, particulièrement sur le marché des entrepôts et locaux d'activités. Pouvez-vous nous indiquer quels sont les atouts de ces deux zones ? »

Ces deux zones sont attractives pour nos clients car elles regroupent tous types d'activités à destination des professionnels et des particuliers. Ces zones créent une mixité en termes de fréquentation. Des secteurs industriels côtoient des secteurs tertiaires : artisanat, commerce et services. Cette mixité d'activités permet de répondre à une demande hétéroclite allant de l'indépendant à l'enseigne nationale, mais aussi du service pur ou du commerçant à l'artisan ou à l'industriel.

Par ailleurs, la diversité du stock permet de proposer différents biens en termes de surfaces, de possibilités d'aménagements des locaux, d'emplacements et/ou de visibilité. Leurs localisations stratégiques est également un atout majeur, permettant d'accéder à l'A63, la D811 ou le BAB rapidement. ■



© CDT 64



LE MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX



Le marché des locaux commerciaux est un marché diffus, présent à la fois dans les centres-villes comme à Saint-Jean-de-Luz, et également dans la majorité des zones d'activités du territoire.

En 2015, 12 locaux commerciaux pour 1 710 m² ont été commercialisés principalement à Jaldai et dans le centre-ville de Saint-Jean-de-Luz. 68 locaux commerciaux représentant 10 730 m² étaient disponibles au 1er janvier 2016. Le stock disponible se retrouve dans 14 zones. Le centre-ville de Saint-Jean-de-Luz regroupe 12 % du stock total et 90 % des locaux faisant l'objet d'une cession de droit au bail ou de fonds de commerce. L'ensemble des transactions s'est porté sur des locaux aux normes ou à rénover et sur des surfaces inférieures à 500 m².

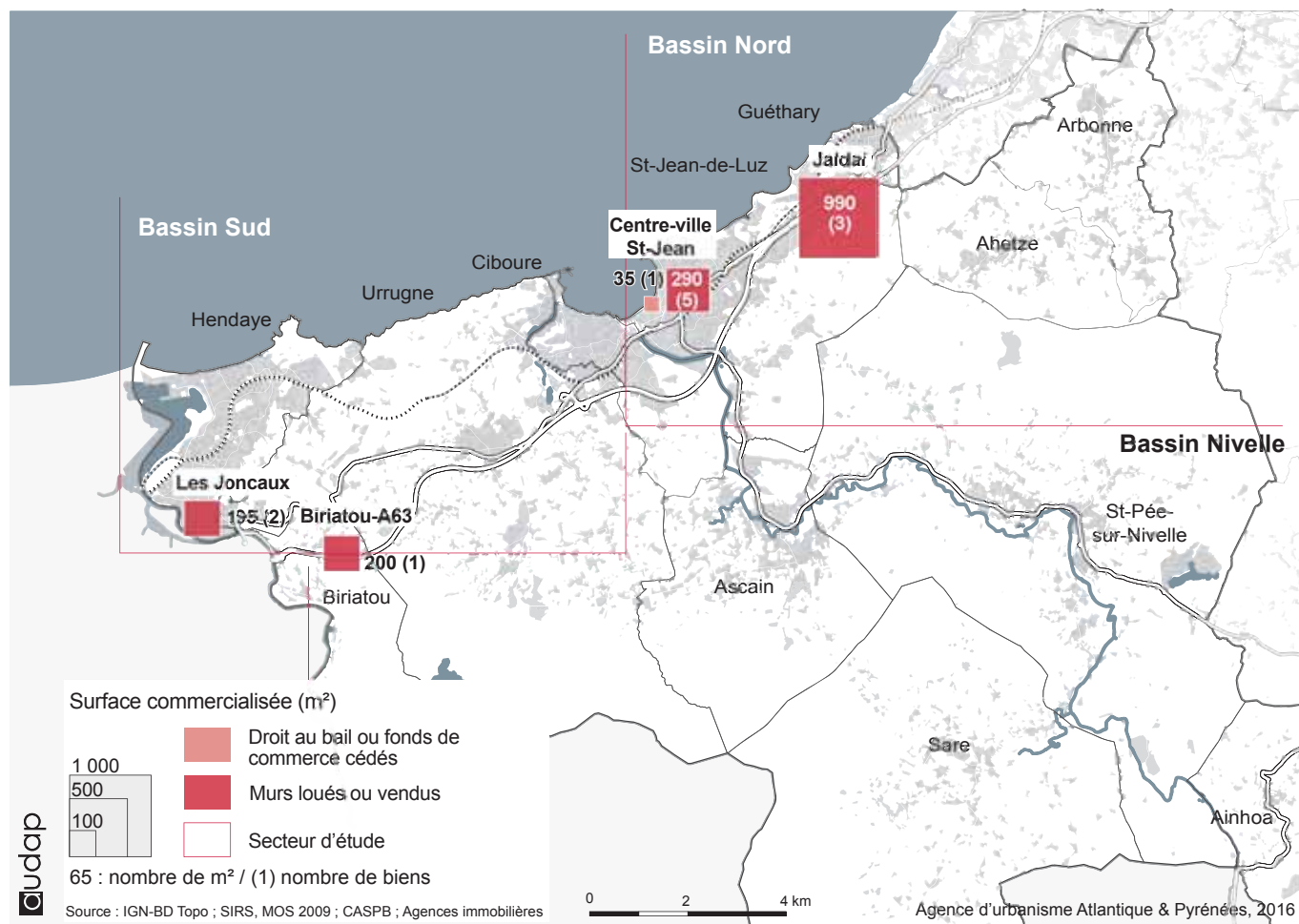
La rue Gambetta à Saint-Jean-de-Luz est la rue la plus chère de l'Agglo, sa valeur locative de 970 € / HT / m² / an la plaçant au-dessus de ses homologues bayonnaise et biarrote mais en dessous d'agglomérations telles que Bordeaux, Toulouse ou Annecy.

- P22** Les volumes de transactions et de stock
- P24** Le parc et les prix

Rue Gambetta,
à Saint-Jean de Luz

LES VOLUMES DE TRANSACTIONS ET DE STOCK

Transactions de locaux commerciaux en 2015



1 710

m² de locaux commerciaux commercialisés



10 730

m² de locaux commerciaux en stock au 1^{er} janvier 2016*

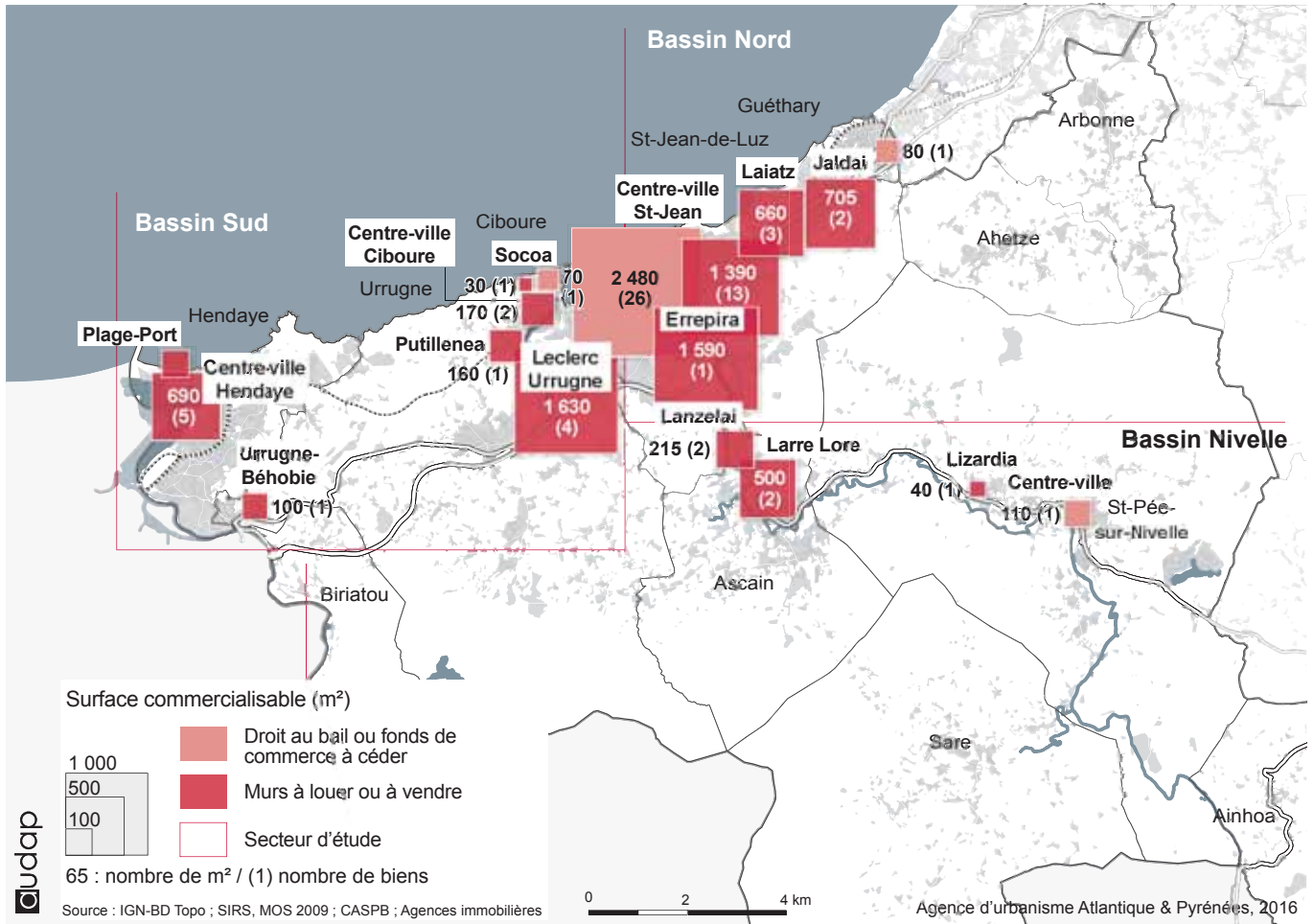
**(dont 7 990 m² de murs à louer ou à vendre et 2 740 m² de droit au bail ou de fonds de commerce à céder)*



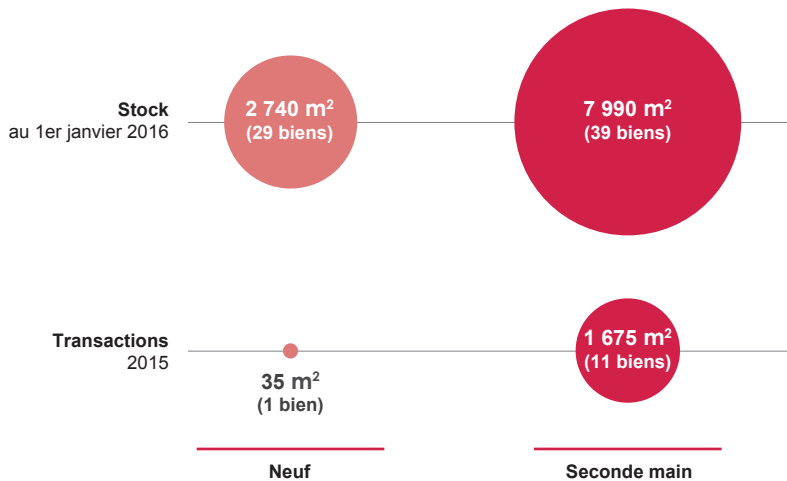
970

le prix (en € / HT / m² / an, hors droit au bail) de la valeur locative maximale enregistrée rue Gambetta à Saint-Jean-de-Luz

Stock de locaux commerciaux en 2016



Transactions et stock de locaux commerciaux (m²)

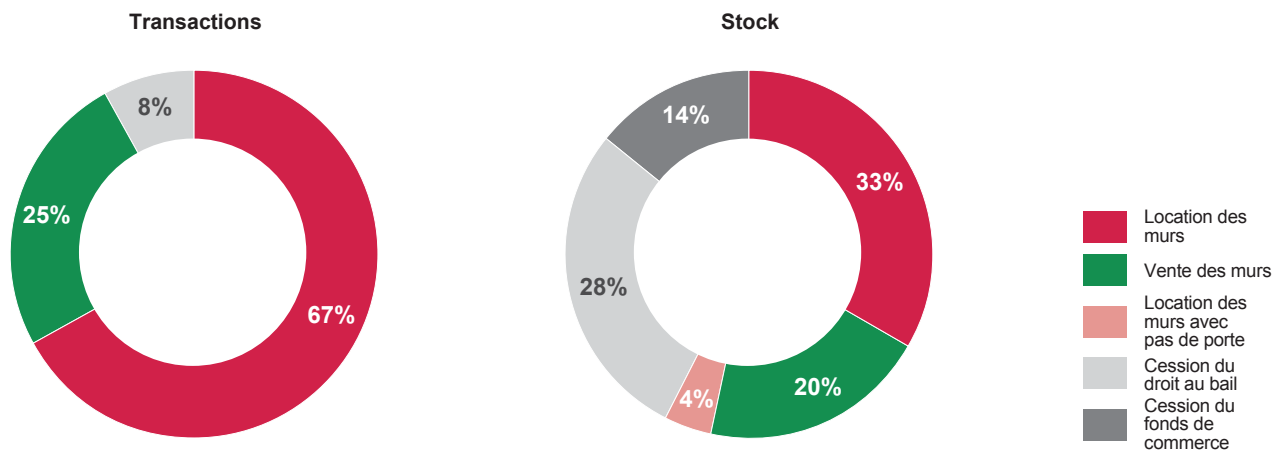


LEXIQUE

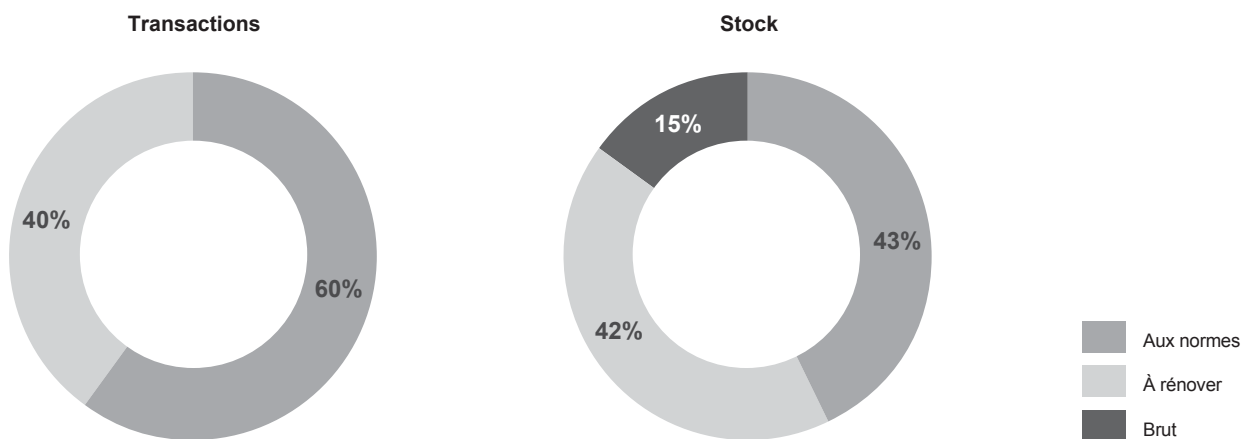
Local commercial : local destiné à l'activité commerciale. Il peut être utilisé pour vendre, stocker ou fabriquer des biens, ainsi que pour fournir des services.

LE PARC ET LES PRIX

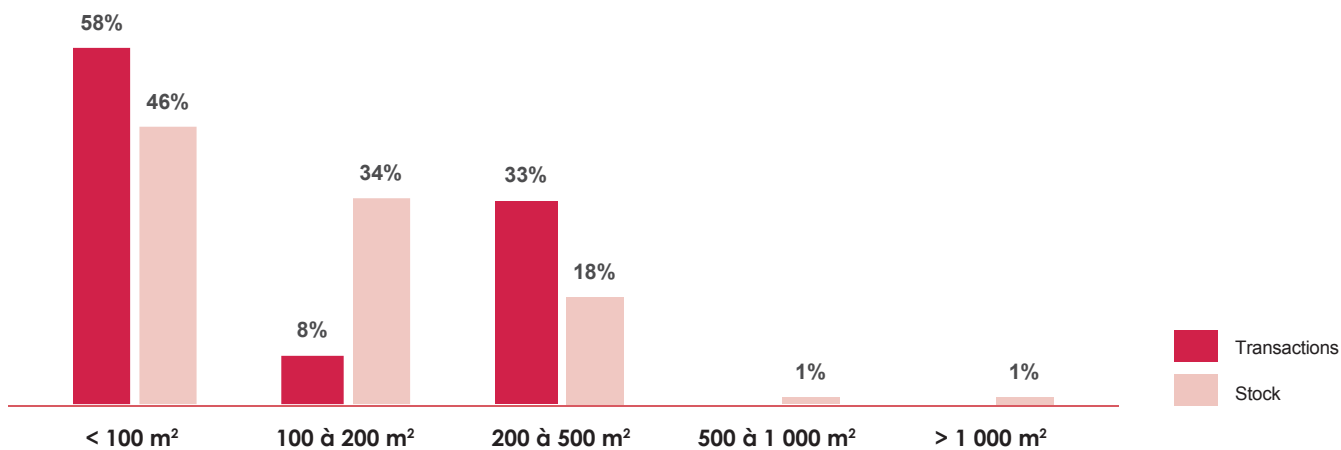
Part de la location et de la vente dans les transactions et le stock (nombre)



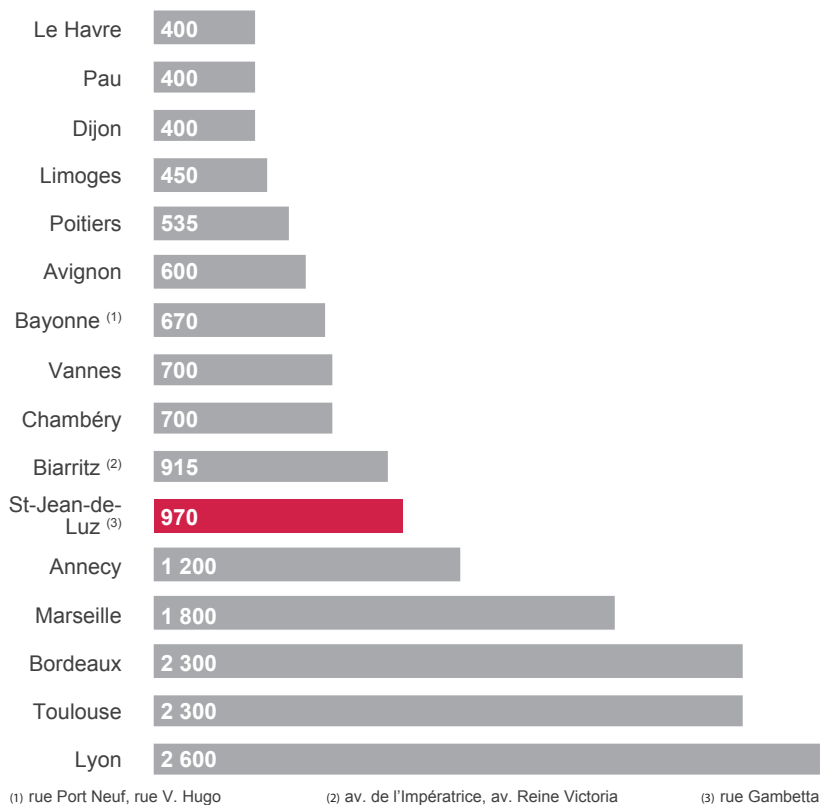
Transactions et stock par état du bien (m²)



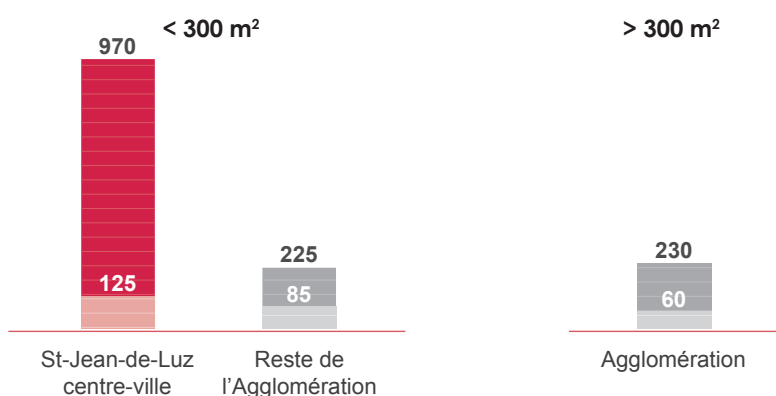
Transactions et stock par tranche de surface (m²)



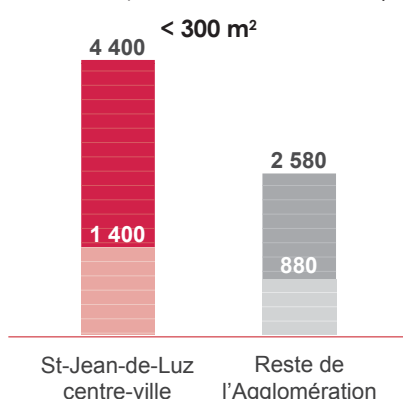
Valeur locative maximale des emplacements n°1 par agglomération
(€/ HT / m² / an hors droit au bail)



Valeur locative des locaux commerciaux en 2015 (€/ HT / m² / an)



Estimation des prix de vente en 2015 (€/ m²)



PAROLE D'EXPERT

JACQUES ETCHALUS
CARMEN ENTREPRISES

Le centre-ville de Saint-Jean-de-Luz paraît attractif au niveau des locaux commerciaux, cependant comment expliquez-vous la présence d'un stock relativement important ?

L'activité commerciale dans le centre-ville est principalement concentrée sur les rues Gambetta, République, Thiers et Victor Hugo, autour des Halles et face à la gare. Malgré son attractivité, certains locaux commerciaux ne trouvent pas preneur car :

- des valeurs de fonds de commerce, de baux précaires ou pas de porte sont élevées et sont parfois combinées à des loyers élevés également ;
- rue Gambetta, des emplacements appartenant à un même propriétaire, demeurent vacants car l'offre manque de clarté ;
- bd Victor Hugo, certains locaux situés sur le passage piétonnier, sous les arcades, manquent de visibilité, donc représentent un intérêt moindre pour les éventuels preneurs ;
- les murs à vendre sont peu nombreux, ce qui pénalise certains investisseurs ;
- le facteur de saisonnalité rebute également certaines enseignes, qui hésitent à s'engager, n'ayant pas une activité commerciale linéaire sur l'année. ■

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 > à 7 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'activités

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 > 4,50 m pour les halls d'activités,
- 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.

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.

STOCK

Stock disponible

Surfaces vacantes immédiatement occupables proposées à la commercialisation (neuf et seconde main).

ÉTAT DU BIEN

Immeuble neuf (ou brut)

*Immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé.
Cette catégorie d'immeubles est fiscalement assujettie à la TVA en cas de vente.*

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 avec passage en TVA.

Immeuble aux normes

Immeuble respectant les normes en vigueur en matière d'accessibilité et de sécurité.

Crédits Photos :

AUDAP, CASPB, CDT 64, Balloïde Photo, Mathieu Choiselat

Crédits Pictogrammes :

AUDAP, thenounproject.com (Meaghan Hendricks, Iconathon, Giovanni Tagliente, Evan Caughey, Jon Prepeluh, Ed Harrison)

Rédaction :

AUDAP, CASPB

Infographie - Cartographie - Maquette :

AUDAP

Impression :

AUDAP - 07/11/2016



**Agence d'Urbanisme
Atlantique & Pyrénées**

Petite Caserne - 2 allée des Platanes
BP 628

64106 Bayonne Cedex

Tél. 05.59.46.50.10

--

4 rue Henri IV - Porte J

64000 Pau

Tél. 05.33.64.00.30

www.audap.org



**Agglomération
Sud Pays Basque**

5-7 rue Putilleña

64122 URRUGNE

Tél. 05 59 48 30 85

www.agglo-sudpaysbasque.fr