

2013

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

AGGLOMÉRATION CÔTE BASQUE - ADOUR

Données de l'année 2013



André Garreta
Associé I.E.



MOT DU PRÉSIDENT

Afin de renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire, l'Agglomération Côte Basque-Adour contribue à la qualité de l'offre d'accueil des entreprises. Dans le cadre de son action autour du développement de ses technopoles axées sur des secteurs d'avenir, l'Agglomération Côte Basque-Adour a impulsé la pépinière d'entreprises Technocité de Bayonne - en capacité d'accueillir jusqu'à 25 entreprises nouvelles -, que j'ai eu le plaisir d'inaugurer en juillet dernier, ainsi que le projet du générateur d'activités des Landes de Juzan à Anglet, aujourd'hui sur les rails. L'Agglomération apporte également un fort soutien à la pépinière-incubateur d'Izarbel à Bidart.

D'autres initiatives visent à aider à la création d'entreprises à l'image de l'appel à projets « Atelier de l'innovation », de bourses d'incubation... Je veillerai, aux côtés des élus en charge du développement économique, à poursuivre ces efforts et à privilégier les échanges avec les entrepreneurs, les acteurs de terrain, à l'image de la Chambre de commerce et d'industrie ou les professionnels de l'immobilier d'entreprises, qui ont contribué à la réalisation de cet Observatoire de l'immobilier d'entreprises.



Jean-René Etchegaray, Président
de l'Agglomération Côte Basque - Adour



EDITO

Compétente en matière de développement économique et d'aménagement urbain, l'Agglomération Côte Basque - Adour porte un regard attentif sur les tendances et les évolutions du marché de l'immobilier d'entreprises. Ainsi a été initiée la démarche de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprises en 2011.

Alors que ce volet de l'activité économique relève largement de la sphère privée, l'Observatoire de l'immobilier d'entreprises permet de disposer de données stabilisées sur le volume des transactions effectuées, les prix pratiqués, le stock et la vacance, etc., pour le marché des bureaux comme le marché des entrepôts et locaux d'activités. A la faveur de l'élargissement progressif du périmètre au-delà des limites de l'agglomération, nous pourrions cerner plus efficacement les logiques qui s'expriment à l'échelle du bassin économique.

De plus, cet outil nous aidera à appréhender les besoins d'entreprises, à calibrer au mieux nos futurs projets, et au besoin à réguler, notamment par les documents d'urbanisme, certaines logiques de marché à freiner ou à dynamiser.

Il présente enfin un intérêt majeur, lié au partenariat sur lequel il repose, et au dialogue qu'il autorise. En effet, l'Observatoire offre une occasion privilégiée d'échanges entre acteurs publics et privés ; entre les collectivités, leurs partenaires institutionnels et les professionnels de l'immobilier d'entreprises.

Pour leur disponibilité, leur confiance et la richesse de leur analyse, nous remercions les agences André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, Cabinet Valentin, Carmen Entreprises et IPC, l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées, la Chambre de commerce et d'industrie Bayonne Pays Basque, et la Communauté de communes Nive-Adour, partenaires de ce dispositif.



Michel Veunac,
Vice-président en charge
du Développement économique



Sylvie Durruty
Vice-présidente en charge de
l'Action économique, des filières
d'excellence et des technopoles

SOMMAIRE

Un périmètre élargi, un partenariat renforcé	4
Le marché des bureaux	8
Le marché des entrepôts et locaux d'activités	16
Bilan de l'édition 2013 de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises	24
Lexique	26

UN PÉRIMÈTRE ÉLARGI, UN PARTENARIAT RENFORCÉ

Un périmètre d'observation élargi

La démarche de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises, impulsée en 2011 par l'Agglomération Côte Basque - Adour, s'est initialement déployée sur le territoire des cinq communes de l'intercommunalité : Bayonne, Anglet, Biarritz, Bidart et Boucau.

Mais pour les acteurs économiques, les limites administratives n'ont souvent que peu de sens. Aussi, à la faveur des échanges entretenus avec les professionnels de l'immobilier d'entreprises et les partenaires institutionnels, il est apparu qu'un progressif élargissement du périmètre d'observation permettrait une meilleure appréhension des réalités du marché de l'immobilier professionnel à l'échelle du bassin économique.

En 2013, ce sont donc les communes de Mouguerre, Lahonce et Saint-Pierre d'Irube qui ont été intégrées au périmètre de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises de l'Agglomération.

L'Observatoire couvre ainsi un territoire de 8 communes et de 120 km², accueillant 134 146 habitants (recensement INSEE 2011), 17 214 établissements et 73 097 emplois (INSEE - SIRENE 2012).

Une démarche partenariale renforcée

L'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises initié par l'Agglomération Côte Basque - Adour s'appuie sur une méthodologie partenariale. Dans ce cadre, cinq agences immobilières spécialisées en immobilier professionnel - André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, CARMEN Entreprises, IPC et le Cabinet Valentin - mettent à disposition leurs données dans un principe de totale confidentialité. Ces données, recueillies à la faveur d'une grille normée, sont ensuite analysées par l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Bayonne Pays Basque est également partenaire de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises.

Avec l'élargissement du périmètre géographique de l'Observatoire, la Communauté de Communes Nive-Adour rejoint le partenariat et permet d'enrichir l'analyse du marché de l'immobilier professionnel.

PAROLE D'EXPERT

Quel est selon vous l'intérêt d'étendre le périmètre géographique de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises, et comment envisageriez-vous la poursuite de cette démarche d'élargissement territorial ?

Nous constatons que la demande sur le secteur du BAB devient de plus en plus difficile à satisfaire, compte tenu notamment d'un foncier disponible restreint .

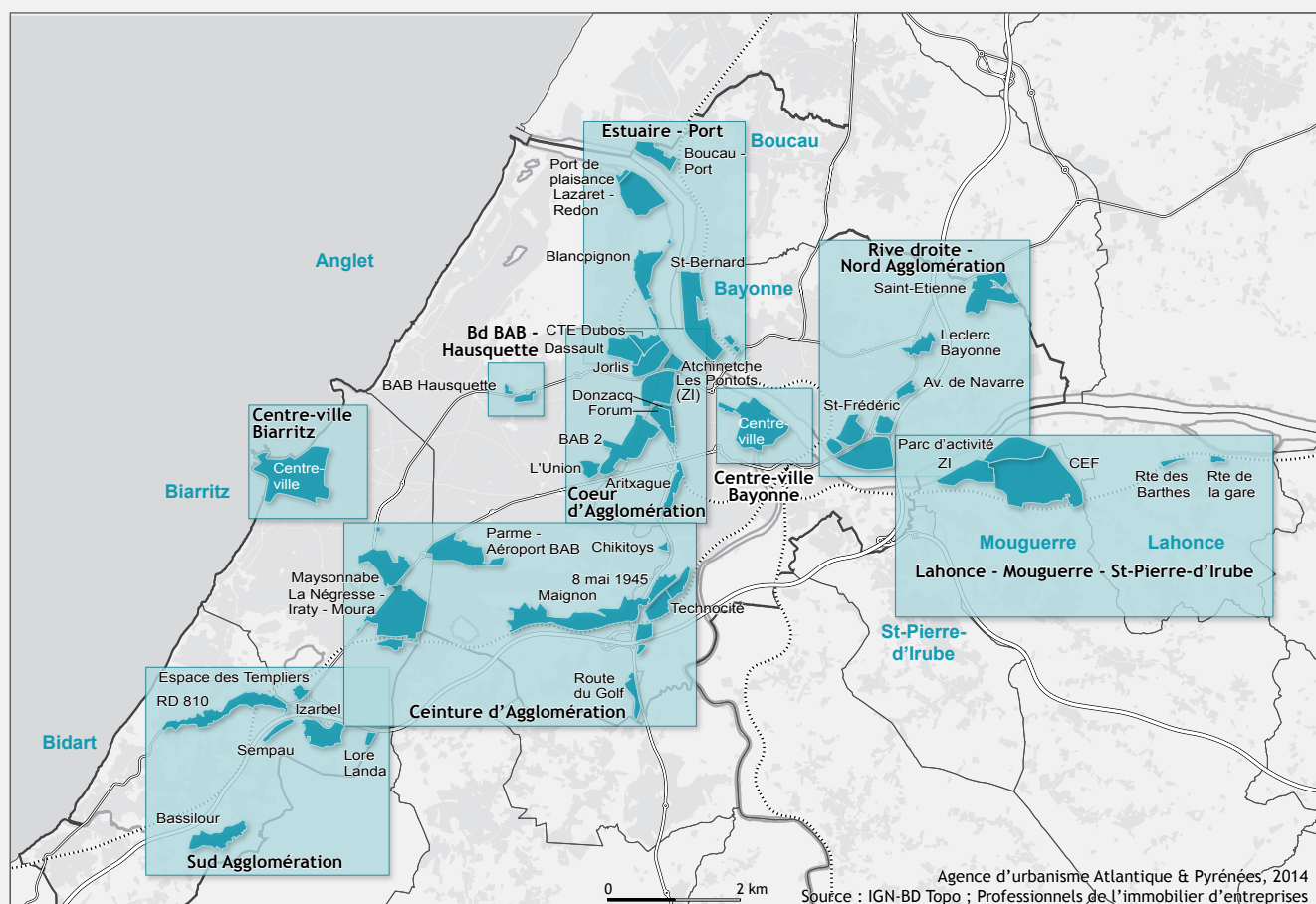
Aussi, il est pour nous inévitable d'étendre notre action au territoire du sud des Landes. De ce fait, il semblerait opportun d'inclure cette zone méridionale des Landes dans le périmètre de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises.

Par ailleurs, nous tendons de plus en plus à exploiter le potentiel de la Côte basque jusqu'à Hendaye. Il pourrait donc être intéressant d'observer les dynamiques en cours sur le sud de la Côte, même si ce marché présente ses propres singularités et que les porosités semblent faibles avec le marché de l'Agglomération Côte Basque - Adour.

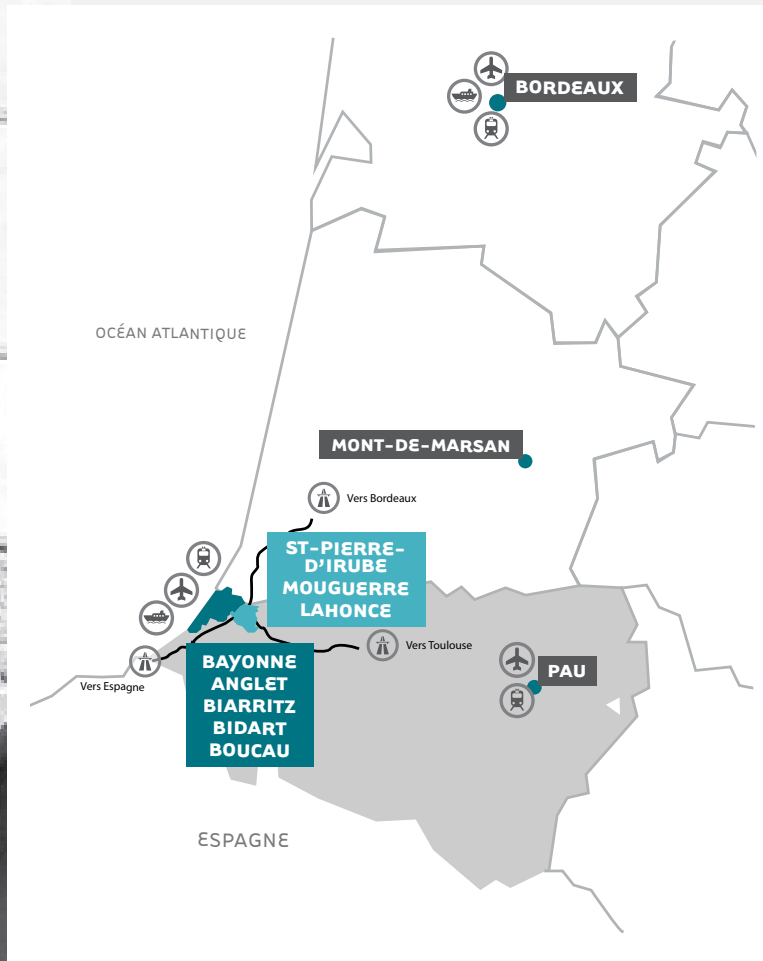
Patricia Vidal, Arthur Loyd



Géographie des secteurs d'étude et zones d'activités du périmètre d'observation



- Zone d'activités
- Secteur d'étude



8 communes

120 km²



134 146

habitants
dont près de 125 000 sur le
territoire de l'Agglomération
(INSEE - recensement 2011)



17 214

établissements,
dont plus de 16 000 sur le
territoire de l'Agglomération
(INSEE - SIRENE 2012)



73 097

emplois en 2012
dont près de 70 000 sur le
territoire de l'Agglomération
(INSEE - SIRENE 2012)



2^{ème}

aéroport d'Aquitaine avec
1,1 million de passagers aériens par an



9^{ème}

port de commerce français



2

gares TGV à Bayonne et Biarritz :
plus d'1,5 million de passagers
chaque année



2

dessertes autoroutières : l'A63
vers Bordeaux et l'Espagne et
l'A64 vers Toulouse

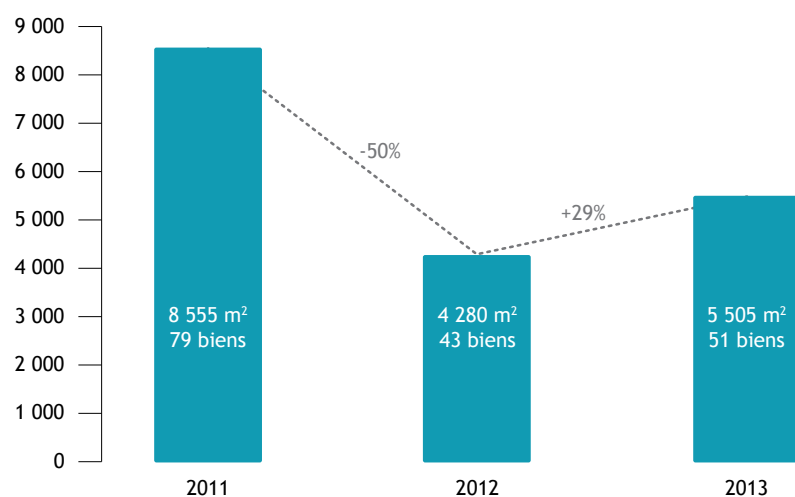


85 000 m²

d'entrepôts logistiques sur le
Centre Européen de Fret

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Evolution du volume des transactions de bureaux entre 2011 et 2013 (m²)



Une tendance à la reprise des transactions

Tandis qu'entre 2011 et 2012, les volumes de transactions de bureaux avaient subi une forte contraction, la tendance est à la reprise pour l'année 2013. En effet, alors que 43 biens représentant 4 280 m² avaient fait l'objet de transactions (achat ou location) en 2012, ce sont 51 biens représentant 5 505 m² qui se sont échangés entre le 1er janvier et le 31 décembre 2013.

En volume, les transactions ont donc augmenté de près de 30 % entre 2012 et 2013.

Pour 2013, la transaction moyenne s'établit par ailleurs à 108 m².

28 065 m²

immédiatement disponibles
ou disponibles sous moins d'un an

5 500 m²

ayant fait l'objet de transactions

29 %

d'augmentation du volume
des transactions
entre 2012 et 2013

Un délai théorique d'écoulement
du stock évalué à

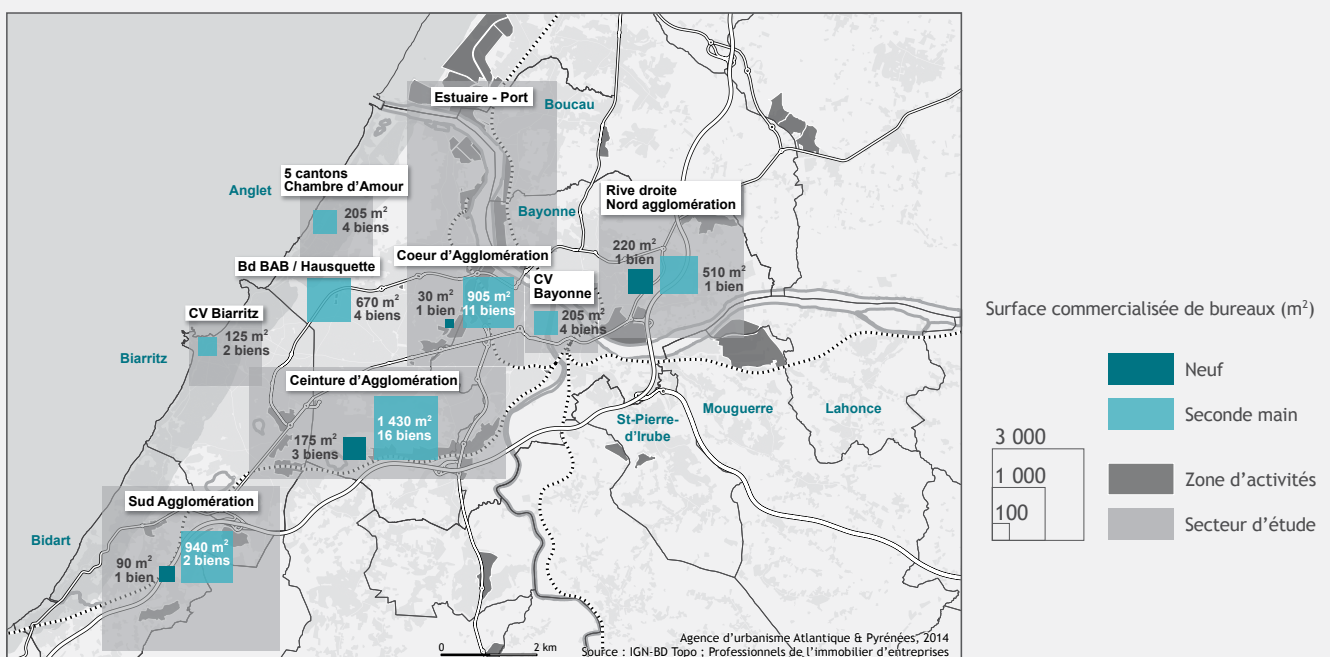
5 ans

Des transactions tertiaires centrées sur l'Agglomération

Toutes les transactions de biens tertiaires observées se sont effectuées sur le territoire de l'Agglomération. Par secteurs, il est à noter que le « Sud Agglomération » présente un volume de transactions en forte hausse (1 030 m² échangés en 2013, contre 70 m² en 2012 et 355 m² en 2011), à la faveur notamment des mouvements constatés sur la technopole Izarbel.

Le secteur dit « Cœur d'Agglomération » (principalement constitué des zones d'activités économiques d'Atchinette, Les Pontots, Donzacq-Forum, BAB2, L'Union et Aritxague) fait en revanche état de volumes de transactions en forte baisse. En effet, alors que 3 445 m² s'étaient échangés sur ce secteur en 2011, seuls 935 m² ont fait l'objet de transactions en 2013.

Localisation des transactions de bureaux en 2013



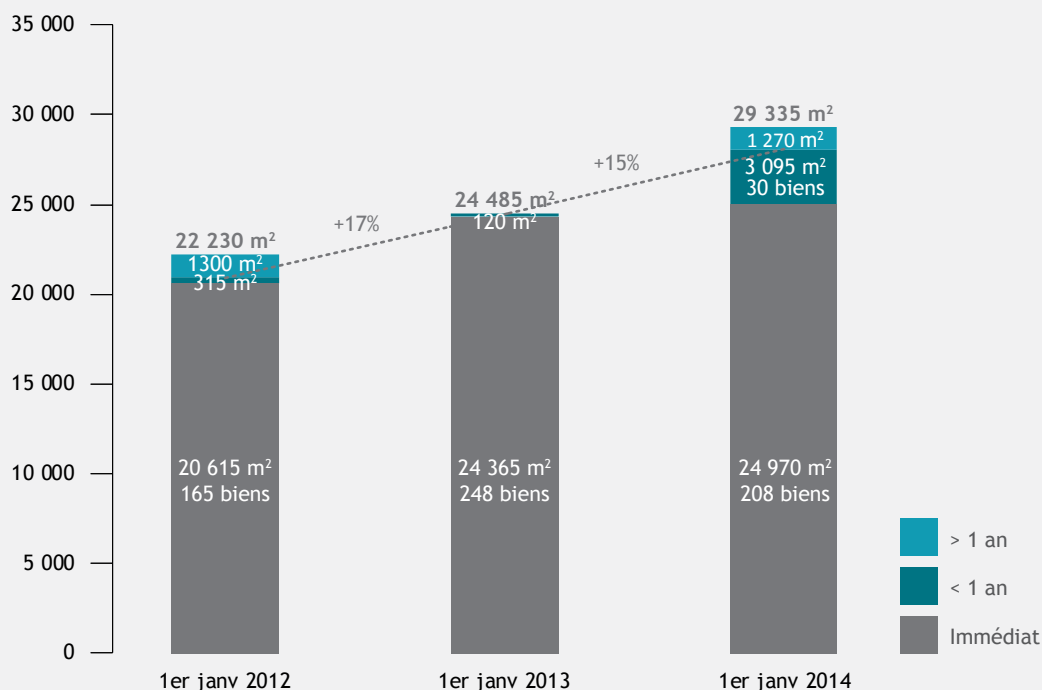
Un stock en légère augmentation malgré la reprise des transactions

Au 1^{er} janvier 2014, 238 biens étaient vacants ou disponibles sous moins de 12 mois. Ils représentaient un volume de 28 065 m² immédiatement disponibles ou disponibles à court terme. Malgré la reprise des transactions, ce stock tend à augmenter en raison d'une potentielle offre de biens neufs disponibles au cours de l'année 2014. Ce stock de biens neufs disponibles sous 12 mois (3 095 m² au 1er janvier 2014) est toutefois à considérer avec précaution dans la mesure où la réalisation de certains programmes n'est pas assurée à défaut de gros preneurs identifiés.

Ces biens vacants ou potentiellement disponibles au cours de l'année 2014 se concentrent dans deux poches de stock principales : le « Cœur d'Agglomération » et la « Ceinture d'Agglomération ». Ces deux secteurs regroupent ainsi 70 % du stock

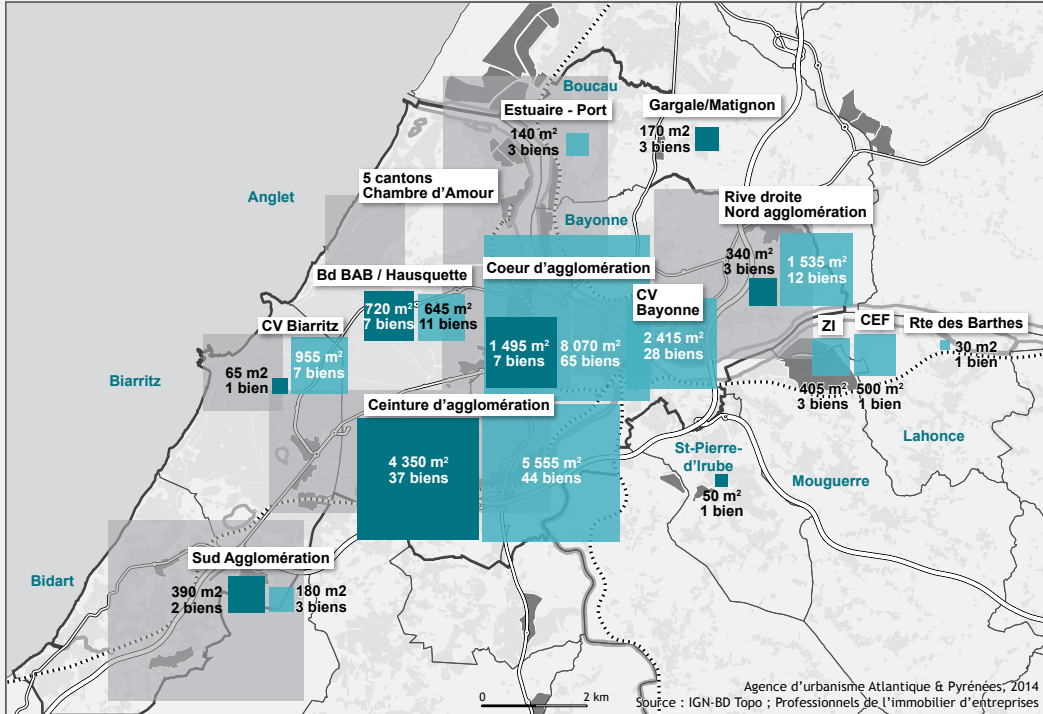
et présentent 13 625 m² de biens vacants dits de « seconde main » et 5 845 m² de biens neufs immédiatement disponibles ou potentiellement disponibles en 2014. Mais rappelons encore que le stock prévisionnel de biens neufs disponibles sous moins d'un an est à nuancer en raison des possibles reports ou annulations de certaines opérations. Les centres-villes représentent également des poches de stock importantes puisque près de 3 500 m² sont disponibles dans les centres-villes de Bayonne et de Biarritz. Pour ces biens, parfois vétustes, difficiles d'accès et souvent éloignés des aires de stationnement automobile, la problématique du changement d'affectation s'affirme de manière de plus en plus prégnante. Seul 4 % du stock de bureaux est par ailleurs situé hors du périmètre géographique de l'Agglomération Côte Basque - Adour.

Evolution du volume du stock de bureaux (m²)



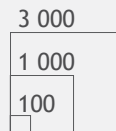
Un stock concentré dans deux secteurs centraux

Localisation du stock de bureaux au 1^{er} janvier 2014

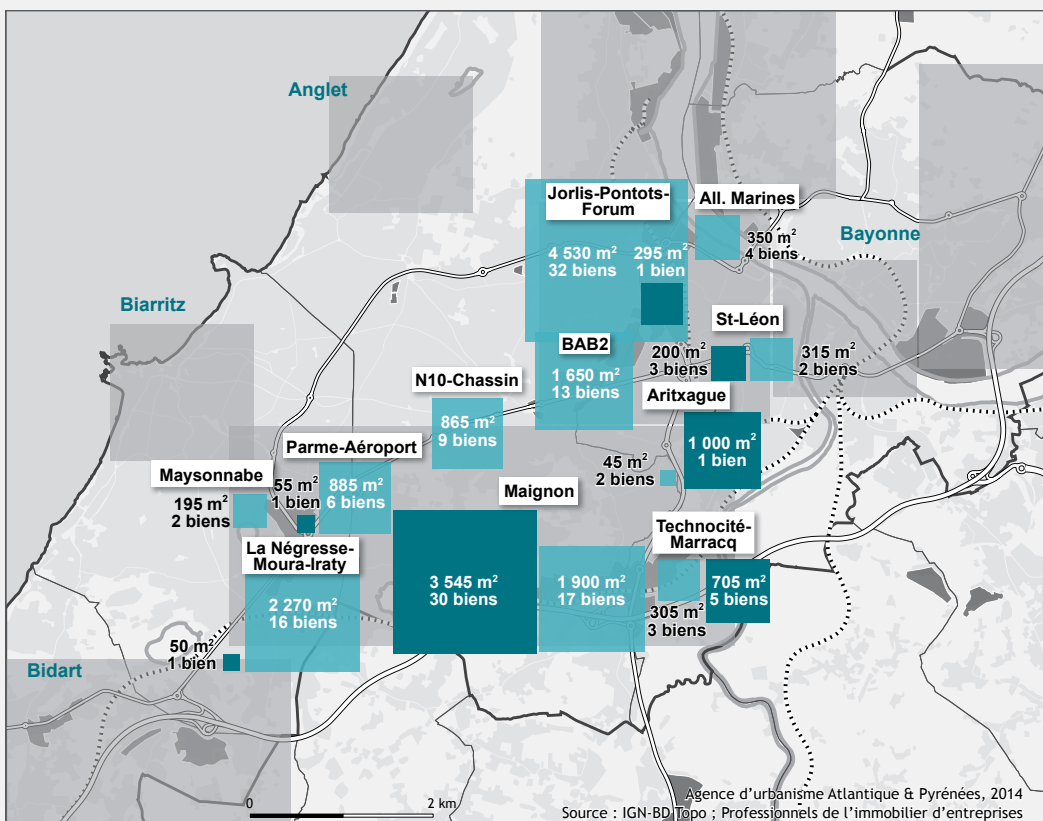


Surface commercialisable des bureaux (m²)

- Neuf
- Seconde main
- Zone d'activités
- Secteur d'étude

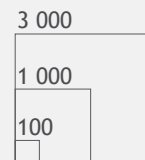


Focus sur les secteurs “Coeur d'Agglomération” et “Ceinture d'Agglomération”



Surface commercialisable des bureaux (m²)

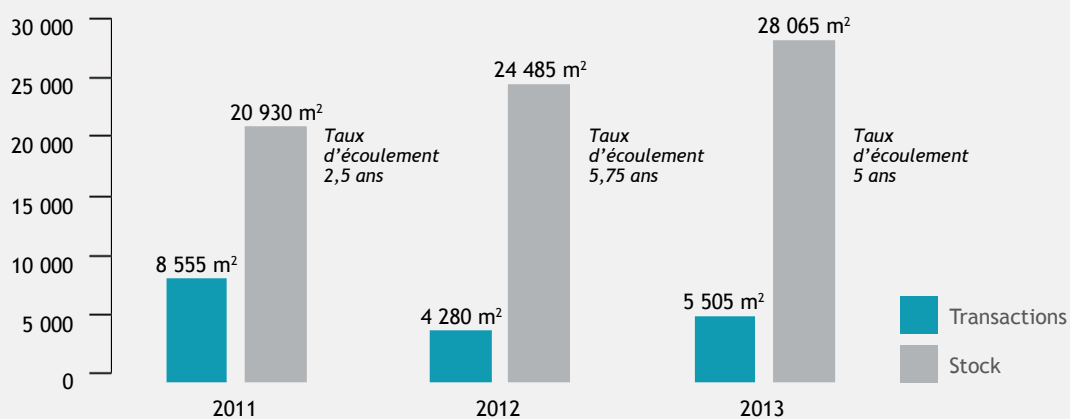
- Neuf
- Seconde main
- Zone d'activités
- Secteur d'étude



Un délai d'écoulement du stock toujours élevé

Malgré la tendance à la reprise des transactions de biens tertiaires en 2013, l'augmentation du volume de biens disponibles ou potentiellement disponibles sous 12 mois ne permet pas une réduction significative du délai théorique d'écoulement du stock. Alors qu'un délai théorique d'écoulement « sain » se situe entre 1 et 2 ans, il est de 5 ans en 2013 pour le territoire observé. L'orientation est plutôt à la baisse puisque ce délai théorique d'écoulement était de 5 ans et 8 mois en 2012, mais pour rappel, il n'était que de 2 ans et 6 mois en 2011.

Evolution du volume des transactions et du stock de bureaux entre 2011 et 2013 (m²)

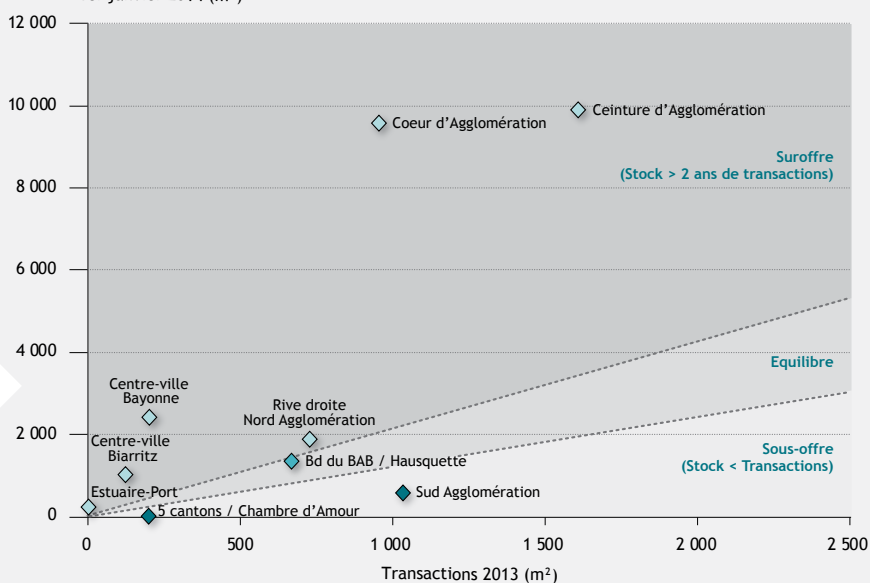


Des secteurs en situation de suroffre marquée

Par secteurs, le délai théorique d'écoulement traduit une situation de suroffre problématique pour certaines zones telles que la « Ceinture d'Agglomération », le « Cœur d'Agglomération », et les centres-villes.

Rapport transactions/stock de bureaux par secteur géographique

Stock au 1er janvier 2014 (m²)



PAROLES D'EXPERTS

Malgré une légère reprise des transactions en 2013, le secteur dit « Cœur d'Agglomération » présente des volumes en forte baisse. Comment expliqueriez-vous la diminution des volumes de transactions sur ce secteur économique majeur de l'Agglomération ?

Qu'il s'agisse de la nature de l'offre ou de l'expression de la demande, le secteur « Cœur d'Agglomération » ne nous semble pas présenter de spécificités notables. Il se présente plutôt comme le révélateur d'une situation générale complexe. Le contexte économique demeure en effet délicat. Pour la plupart des clients en recherche, on constate que le délai de réflexion s'est sensiblement allongé. Ce manque de visibilité exprimé par les prospects, et une certaine frilosité, ont pour conséquence une diminution des transactions.

Françoise Decock, IPC



Malgré des niveaux de stock élevés, la production de biens tertiaires semble se poursuivre. Ces biens neufs peuvent-ils selon vous répondre à une demande insatisfaite ou risquent-ils de renforcer le déséquilibre entre offre et demande ?

Dans une conjoncture économique toujours morose, le marché de l'immobilier de bureaux connaît une évolution assez atone.

La demande de locaux neufs est alimentée par différents facteurs : la mise aux nouvelles normes (réglementation thermique, accessibilité), le besoin d'extension, la recherche de confort, les possibilités de stationnement, l'image de l'entreprise. Actuellement, la demande est très peu alimentée par l'arrivée d'entreprises extérieures. Les transferts d'entreprises locales constituent la grande majorité des implantations des nouveaux bureaux. La file d'attente de la demande endogène a été satisfaite. Un délai est nécessaire pour qu'elle se reconstitue.

L'équilibre du marché a été modifié par la baisse du volume des transactions et la baisse de l'offre disponible."

André Garreta, Agence Garreta Immobilier



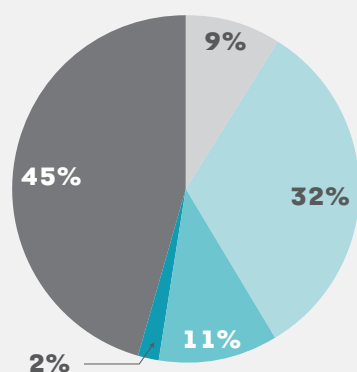
Les petites surfaces majoritaires, le neuf peu recherché

En matière de taille des biens, il est à noter que les petites surfaces représentent comme les années précédentes l'essentiel du stock, et surtout des transactions. Ainsi, les biens de moins de 100 m² constituent en 2013 58 % du stock et 68 % des transactions. Si l'on y ajoute les biens entre 100 et 200 m², les petites et moyennes surfaces représentent 87 % du stock et 88 % des transactions.

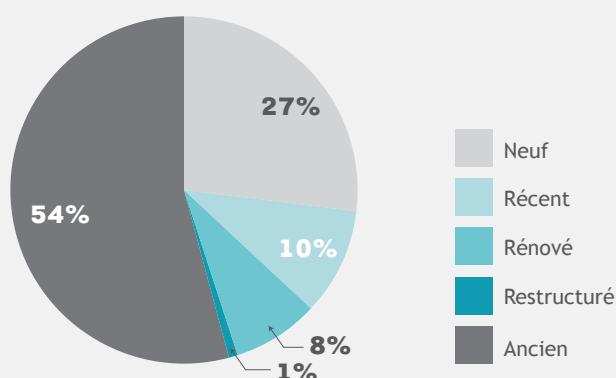
Il faut néanmoins remarquer qu'en 2013, trois transactions relèvent de la tranche 500 à 1 000 m², tranche de surface pour laquelle aucune transaction n'avait été enregistrée en 2012.

S'agissant de l'état des biens, l'ancien apparaît également assez représenté dans le stock (54 % des biens disponibles) et dans les transactions (45 % des biens échangés). Le neuf en revanche ne constitue que 9 % des transactions tandis que cette classe de biens représente 27 % du stock. A nouveau, il faut toutefois considérer que la catégorie « neuf » inclut des biens dont la construction est en prévision et pourrait ne pas se réaliser faute d'occupants pré-identifiés.

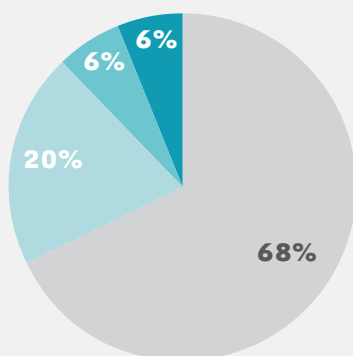
Répartition des transactions neuves / seconde main (m²)



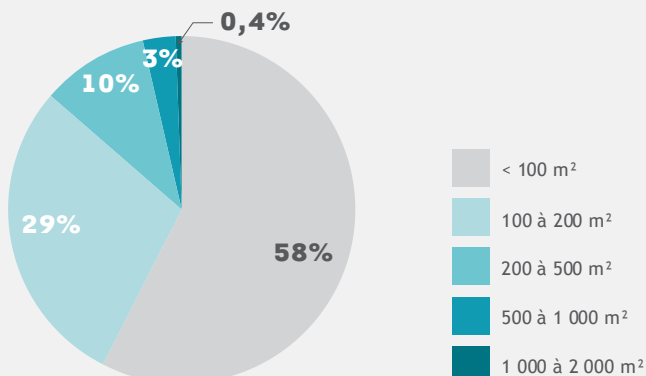
Répartition du stock neuf / seconde main (m²)



Répartition des transactions par tranche de surface (nb de biens)



Répartition du stock par tranche de surface (nb de biens)



La vente à son plus bas niveau

L'un des faits marquants de l'année 2013 pour le marché des bureaux semble relever de la faiblesse de la vente dans les transactions. En effet, alors que les ventes représentaient 35 % des transactions en 2011 et 2012, elles ne constituent plus que 8 % des mouvements en 2013. Dans le même temps, les bureaux disponibles à l'achat sont à leur plus haut niveau dans le stock, constituant 24 % des biens immédiatement disponibles ou disponibles sous 12 mois. Pour les professionnels de l'immobilier d'entreprises, il s'agit sans doute là de biens qui ne sont pas encore livrés ou de biens inadaptés à la demande en termes de prix, de situation ou d'état.

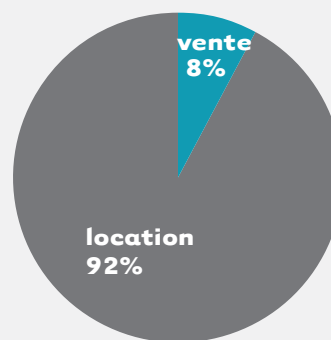
Un léger tassement des valeurs locatives

S'agissant des valeurs du marché, un léger tassement peut être observé pour les prix de location. Alors qu'en 2012 les prix de location des biens neufs ou restructurés s'échelonnaient entre 165 et 230 € HT / m² / an, ces valeurs se resserrent entre 150 et 190 € HT / m² / an en 2013.

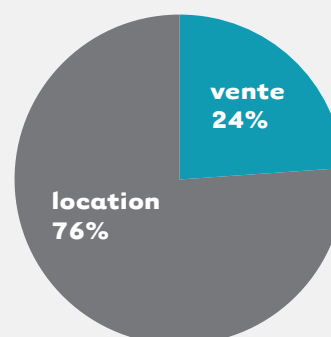
Pour les biens dits de « seconde main », le phénomène s'observe de manière atténuée puisque les valeurs locatives maximales passent de 230 € HT / m² / an en 2012, à 220 € HT / m² / an en 2013.

Dans la vente, les transactions ne sont pas suffisamment nombreuses en 2013 pour établir des valeurs significatives.

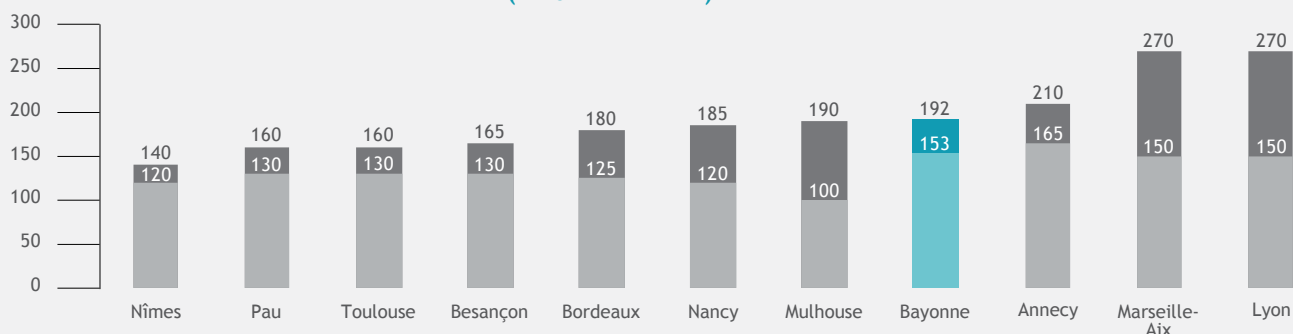
Répartition des transactions vente / location (nb de biens)



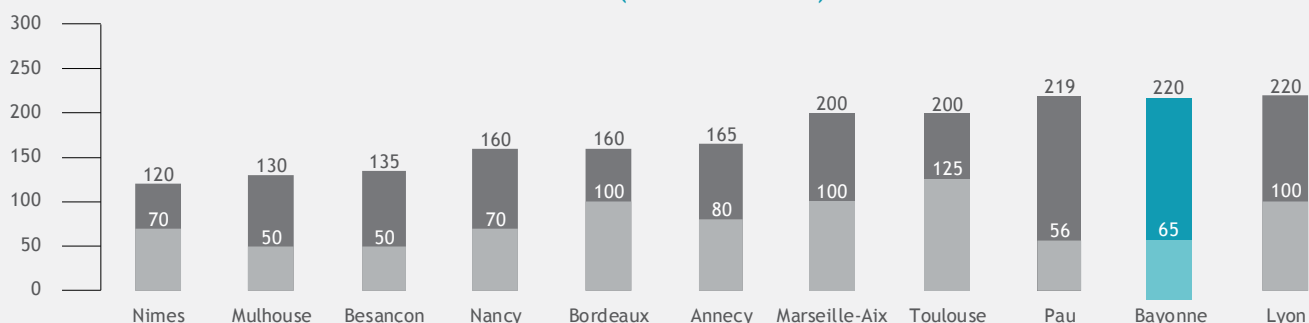
Répartition du stock vente / location (nb de biens)



Prix de location en neuf en 2013 (en € HT / m² / an)



Prix de location en seconde main en 2013 (en € HT / m² / an)



NB : Prix observés à l'échelle de l'aire urbaine pour les territoires retenus à titre de comparaison
Prix observés à l'échelle du périmètre d'analyse des 8 communes pour "Bayonne"

Source : CBRE & Observatoires

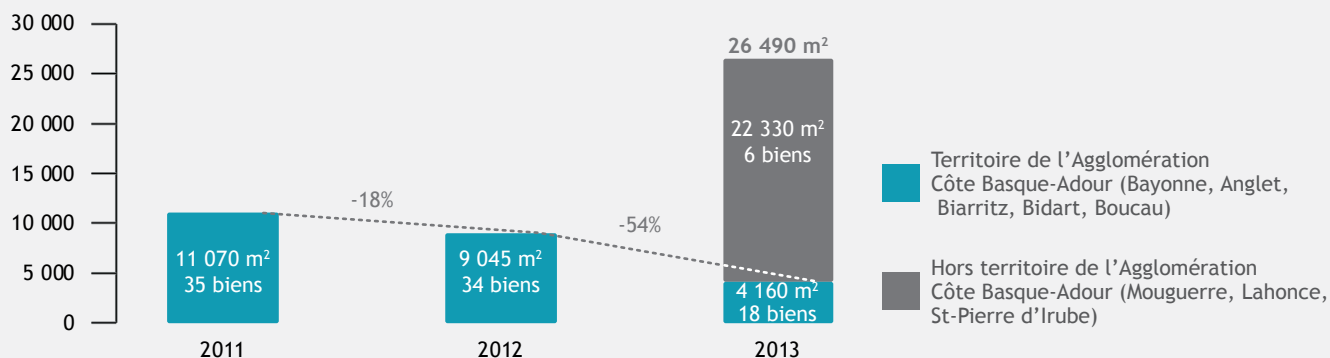
LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

Une transaction exceptionnelle...

Sur le marché des entrepôts et locaux d'activités, l'année 2013 a été marquée par une transaction atypique de près de 20 000 m², réalisée sur la zone industrielle de Mouguerre. Cette vente exceptionnelle représente à elle seule 75 % du volume des transactions observées sur le périmètre d'analyse. Au global, à la faveur de l'élargissement du périmètre et de cette transaction majeure, le volume des transactions d'entrepôts et locaux d'activités a donc été multiplié par près de 2,5 entre 2012 et 2013.

Mais en excluant cette transaction tout à fait atypique, la tendance apparaît tout autre. En considérant le seul périmètre de l'Agglomération, l'année 2013 se caractérise en effet par une forte diminution du volume des transactions. De 34 biens représentant 9 045 m² échangés en 2012, le volume des transactions a en effet diminué de plus de 50 % en passant à 18 biens représentant 4 160 m² ayant fait l'objet de transactions. Pour l'année 2013 et en excluant le bien de 19 825 m², la transaction moyenne s'établit par ailleurs à 290 m².

Evolution du volume des transactions des entrepôts et locaux d'activités entre 2011 et 2013 (m²)



Une transaction exceptionnelle de

19 825 m²

4 160 m²

ayant fait l'objet de transactions sur le territoire de l'Agglomération

40 375 m²

immédiatement disponibles ou disponibles sous moins d'un an

©Thinkstock

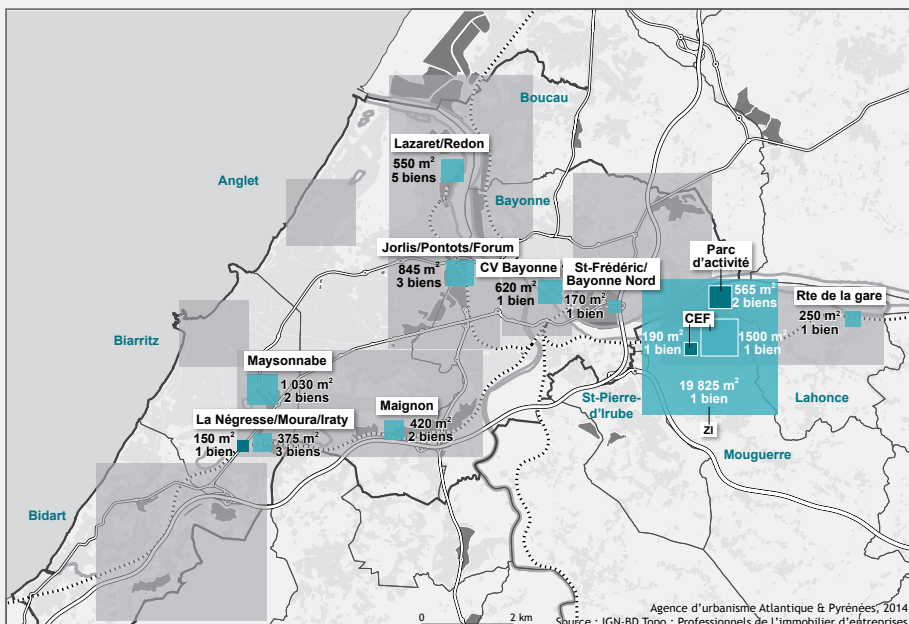
... mais une tendance générale à la contraction des transactions

En termes géographiques, le secteur de Mouguerre (Zone Industrielle et Centre Européen de Frêt) représente bien entendu la zone la plus concernée par les transactions d'entrepôts et locaux d'activités en 2013.

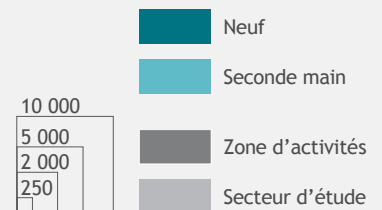
A contrario, il est remarquable que certains secteurs de l'Agglomération dynamiques les années précédentes font état de volumes de transactions très faibles en 2013. C'est particulièrement le cas des secteurs de Jorlis / Les Pontots / Le Forum qui affichaient des transactions à hauteur de 3265 m² en 2012 et 5920 m² en 2013 et où

ne se sont échangés que 845 m² en 2013, ou de la zone de Maignon (Anglet) qui après des volumes de transactions supérieurs à 1000 m² les deux années précédentes, n'a connu que deux transactions représentant 420 m² en 2013. Pour les professionnels, cette faiblesse des transactions sur la zone de Maignon pourrait s'expliquer par l'insuffisance de l'offre de biens proposés à l'achat, tandis que sur les secteurs de Jorlis / les Pontots / Le Forum, la contraction des transactions apparaîtrait davantage liée à un état des biens globalement inadapté à la demande.

Localisation des transactions d'entrepôts et de locaux d'activités en 2013



Surface commercialisée d'entrepôts et de locaux d'activités (m²)

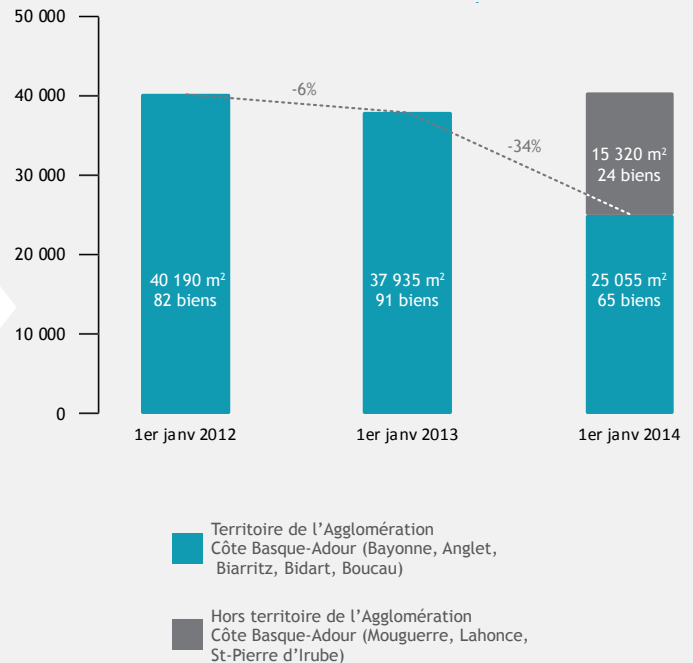


Une légère augmentation du stock en lien avec l'extension du périmètre

Au 1er janvier 2014, 89 biens représentant 40 375 m² étaient immédiatement disponibles ou disponibles au cours de l'année 2014 (pour un bien de 500 m²) au niveau du périmètre observé. Au regard du stock constaté en 2012, ces données révèlent donc une légère hausse. Toutefois, en isolant le périmètre de l'Agglomération, une forte baisse du stock peut être constatée. Sur ce seul territoire en effet, le volume de stock a diminué de plus de 30 %, passant de 37 935 m² pour 91 biens en 2012 à 25 055 m² pour 65 biens en 2013. Considérant la forte baisse du volume des transactions sur l'Agglomération, cette diminution du stock semble assez paradoxale.

Pour les professionnels de l'immobilier d'entreprises, elle peut s'expliquer par des changements de vocation de certains biens parfois détruits pour être remplacés par des programmes résidentiels, ou par des transactions effectuées de gré à gré.

Evolution du volume du stock des entrepôts et locaux d'activités entre 2011 et 2013 (m²)



PAROLE D'EXPERT

Les transactions d'entrepôts et locaux d'activités ont diminué de moitié entre 2012 et 2013 sur le territoire de l'Agglomération Côte Basque - Adour. Comment interprétez-vous cette atonie du marché en 2013 ?

« L'année 2013 fut marquée par un sérieux ralentissement de l'activité en immobilier d'entreprise et notamment pour les locaux d'activités.

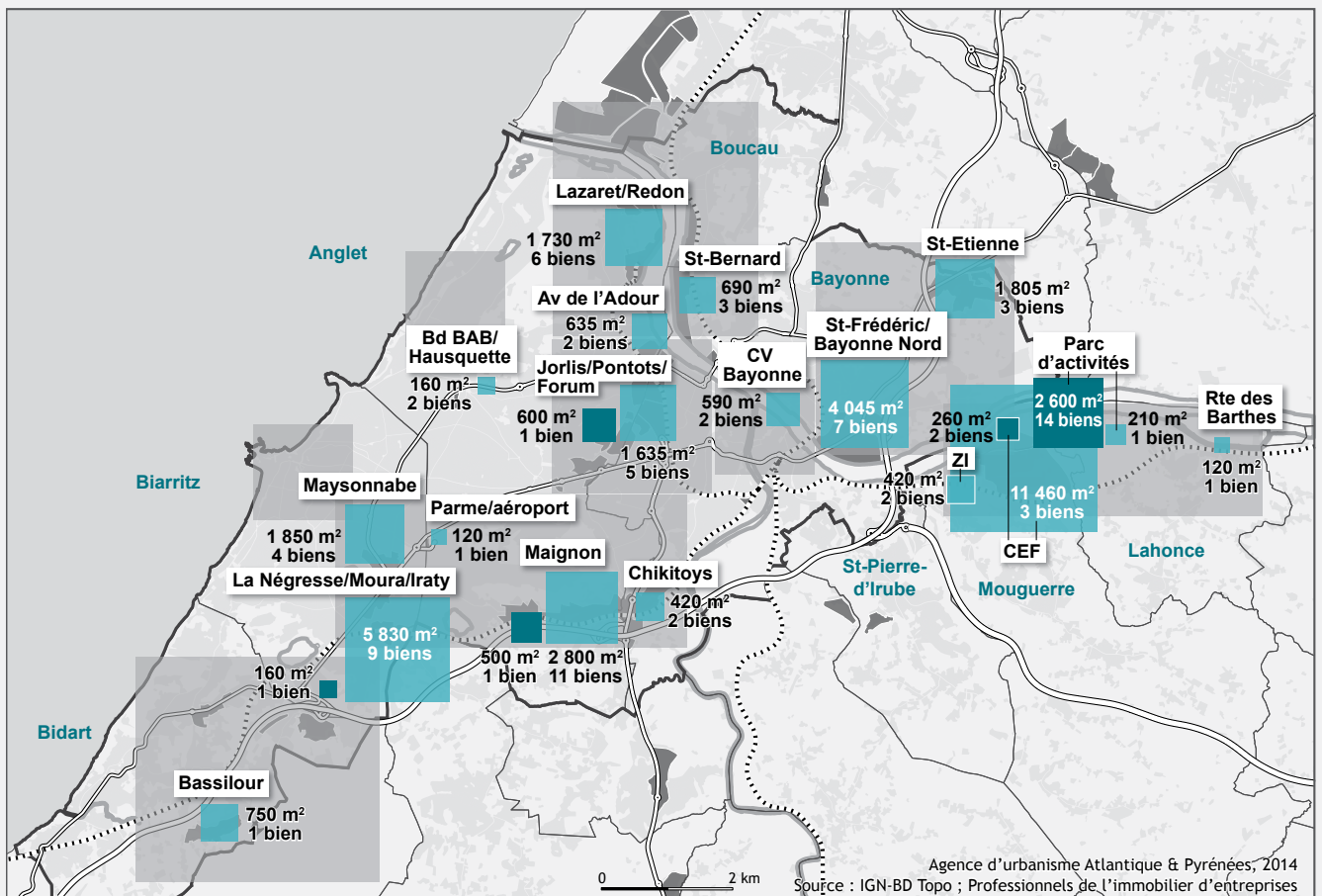
Ce phénomène s'explique par la conjugaison de deux facteurs : une offre moins importante et peu

en adéquation avec la demande (PME locales, artisans...) : prix encore élevés pour certains biens, vétusté pour d'autres... et une demande faible par rapport aux années précédentes qui s'explique principalement par un ralentissement de l'activité économique des acteurs locaux, un manque de visibilité à moyen terme et donc une crainte d'investir ou de changer de locaux. »

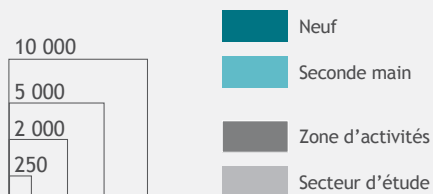
Sophie Demange, Cabinet VALENTIN



Localisation du stock d'entrepôts et de locaux d'activités au 1er janvier 2014



Surface commercialisable d'entrepôts
et de locaux d'activités (m²)



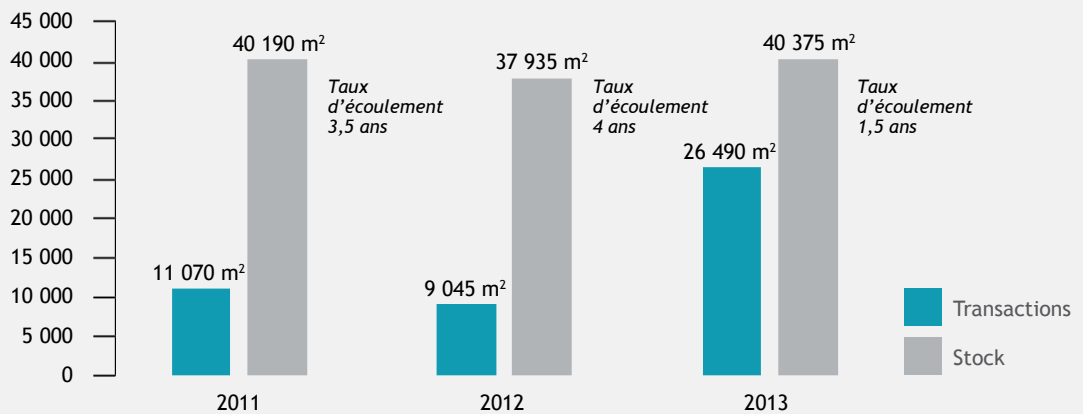
Un stock concentré sur deux secteurs

En termes de localisation du stock, deux poches principales se dégagent : La Négresse / Moura / Iraty (Biarritz) d'une part, avec plus de 6 000 m² disponibles, et Mouguerre / Lahonce, avec près de 15 000 m² vacants. A eux deux, ces secteurs représentent ainsi plus de 50 % du stock d'entrepôts et locaux d'activités observé au 1er janvier 2014.

Un délai d'écoulement du stock dopé par une transaction atypique

A la faveur de la transaction atypique réalisée sur la zone industrielle de Mouguerre, le délai théorique d'écoulement du stock connaît en 2013 une très forte réduction, passant de 4 ans en 2012 à 1,5 an pour l'année 2013. Ce raccourcissement est toutefois à considérer avec précaution puisqu'en excluant la transaction de près de 20 000 m², le délai théorique d'écoulement s'établit à 6 ans.

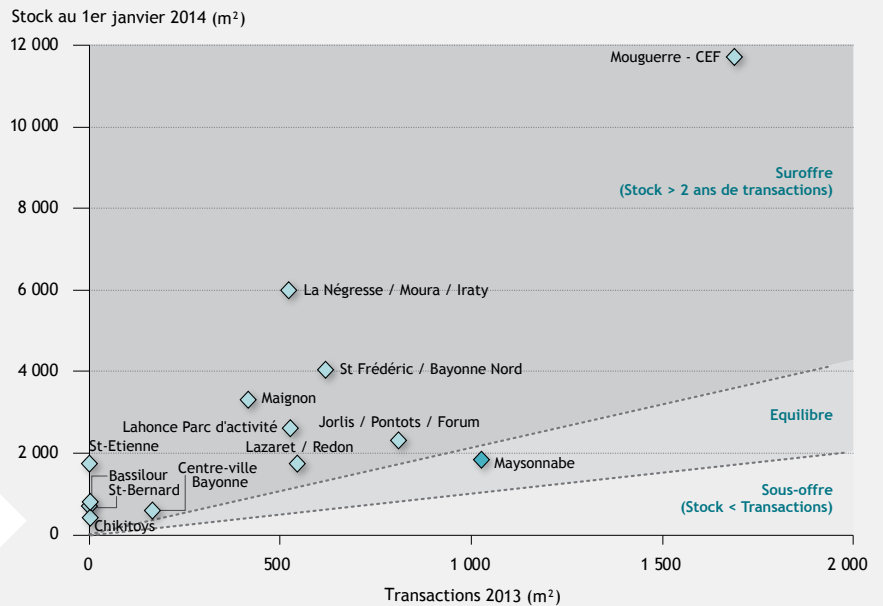
Evolution du volume des transactions et du stock des entrepôts et locaux d'activités entre 2011 et 2013 (m²)



Des situations de suroffre à nuancer

Par secteurs, certaines zones telles que La Négrresse / Moura / Iraty ou Saint-Frédéric / Bayonne Nord semblent se trouver dans une situation de suroffre marquée. C'est également le cas du Centre Européen de Frêt, mais qui dédié à la logistique, constitue un marché bien spécifique de grandes unités

Rapport transactions/stock d'entrepôts par secteur géographique



PAROLE D'EXPERT

Le nouveau périmètre géographique de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises inclut le Centre Européen de Frêt. Quelles sont selon vous les spécificités de ce marché ?

« A l'origine, le Centre Européen de Frêt a été créé à destination des entreprises de transports et de services logistiques, qui ont construit des entrepôts de grandes dimensions répondant aux besoins de leur activité. Depuis, certaines entreprises ont dû se résoudre à fermer ou à abandonner le site de Mouguerre, pour des raisons économiques, et nous nous retrouvons à ce jour en présence d'immenses entrepôts (3000-5000m²), qui ne sont pas adaptés à la demande actuelle, qui porte plus sur des surfaces de 500m² ou moins, et sur une localisation plus centrée sur le BAB.

Nous comptons fortement sur la future implantation du programme IKEA, qui devrait créer une nouvelle dynamique sur le CEF, qui se trouve à proximité, et dont les entrepôts libres pourront servir de stockage de marchandises et intéresser des entreprises qui travailleront avec les enseignes présentes sur le site IKEA.

Il faut arriver à changer les mentalités, et à faire comprendre à nos prospects, qu'il y a des opportunités de surfaces de dépôts avec du parking à saisir, avec l'avantage d'être proche d'un accès autoroute et pas si éloignés du cœur du BAB. »

Jacques Etchalus, CARMEN Immobilier



Les petites et moyennes surfaces les plus recherchées

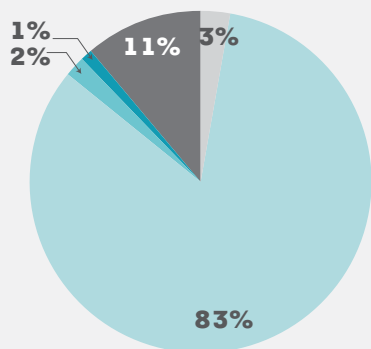
S'agissant de la taille des biens, les petites et moyennes surfaces apparaissent largement majoritaires dans les transactions (59 % des biens ayant fait l'objet de transactions font moins de 200 m²) et également prépondérantes dans le stock (42 % des biens disponibles présentent des surfaces inférieures à 200 m²).

Les professionnels de l'immobilier d'entreprises soulignent par ailleurs l'importance de la demande émanant des artisans qui recherchent des petites surfaces mixtes (espace de stockage assorti d'un bureau), le plus souvent à l'achat.

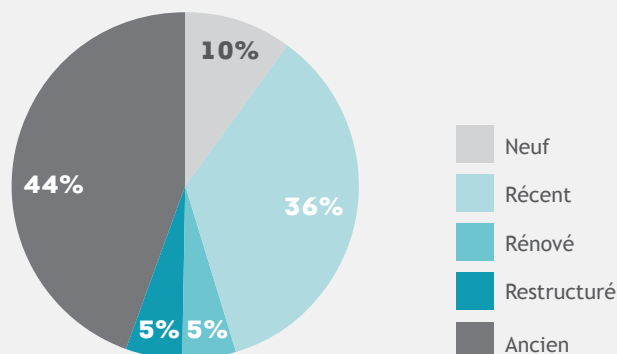
Un écart important entre transactions et stock apparaît en revanche pour la tranche 500 à 1 000 m² puisque ces biens représentent 18 % du stock, mais seulement 8 % des transactions.

En matière d'état des biens, la part très importante du « récent » dans les transactions est directement liée à la transaction de près de 20 000 m² réalisée à Mouguerre. Il est à noter qu'en lien probable avec l'extension du périmètre, les biens anciens tendent à diminuer dans le stock, au profit notamment des biens neufs et récents (45 % du stock en 2013, contre 17 % en 2012).

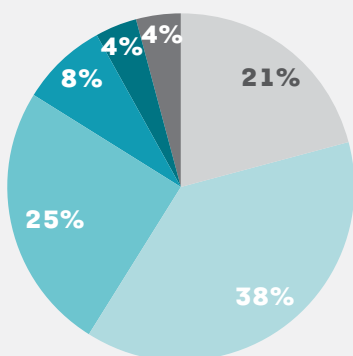
Répartition des transactions neuves / seconde main (m²)



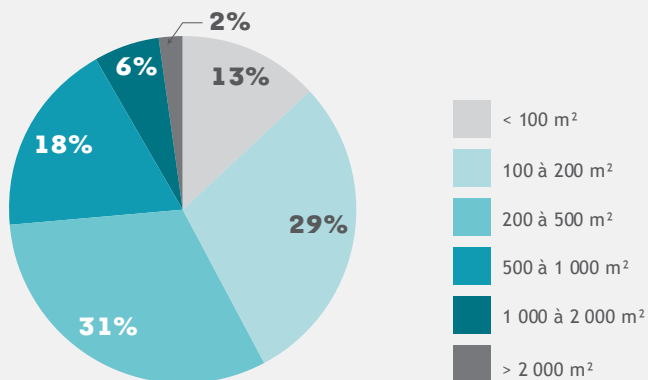
Répartition du stock neuf / seconde main (m²)



Répartition des transactions par tranche de surface (nb de biens)



Répartition du stock par tranche de surface (nb de biens)



Une augmentation de la part des ventes dans les transactions

Après une diminution de la part des ventes dans les transactions en 2012 (les ventes avaient alors représentées 21 % des échanges de biens), celles-ci retrouvent leur niveau de 2011 et constituent à nouveau 29 % des transactions. En conséquence, la part des biens disponibles à la vente diminue dans le stock (de 26 % en 2012 à 16 % en 2013), retrouvant là aussi les niveaux de 2011.

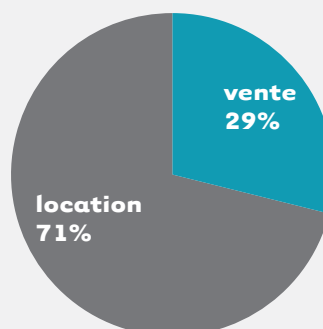
Des valeurs locatives toujours élevées, des prix de vente en recul

En 2012, les valeurs locatives pour les biens neufs ou restructurés s'organisaient selon une fourchette très resserrée, entre 84 € HT / m² / an et 93 € HT / m² / an. En 2013, cette fourchette s'étend largement puisque les valeurs s'échelonnent entre 86 € HT / m² / an et 144 € HT / m² / an. Pour les biens anciens, la fourchette des valeurs locatives tend plutôt à se comprimer puisqu'elle s'établit de 44 à 139 € HT / m² / an pour 2013 contre une fourchette de 30 à 180 € HT / m² / an en 2012.

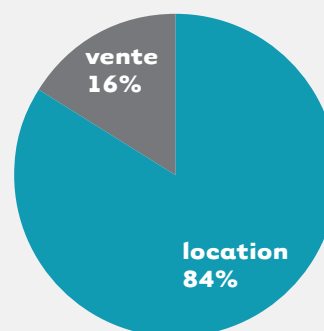
Comme en 2012, ces valeurs font état de plafonds très élevés, mais sont sans doute à relativiser par la possible mixité de certaines surfaces (présentant des espaces de bureaux ou commerciaux).

Pour la vente de biens dits de « seconde main », les prix se ventilent entre 211 et 857 € HT / m² contre une fourchette allant de 460 à 1390 € HT / m² en 2012. Cette tendance au tassement des prix de vente permet au territoire observé de présenter des valeurs relativement comparables à celles de territoires équivalents.

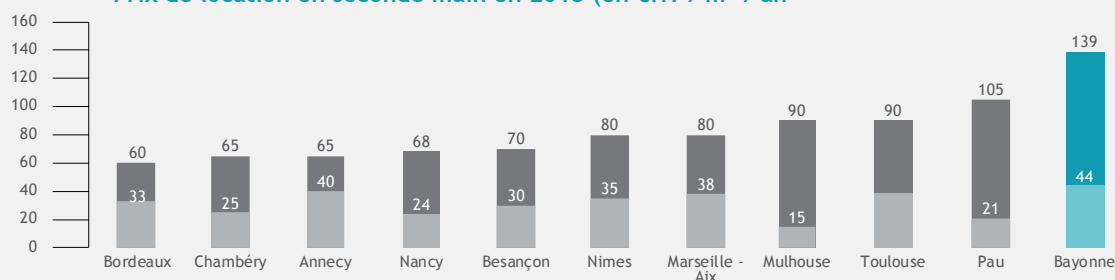
Répartition des transactions vente / location (nb de biens)



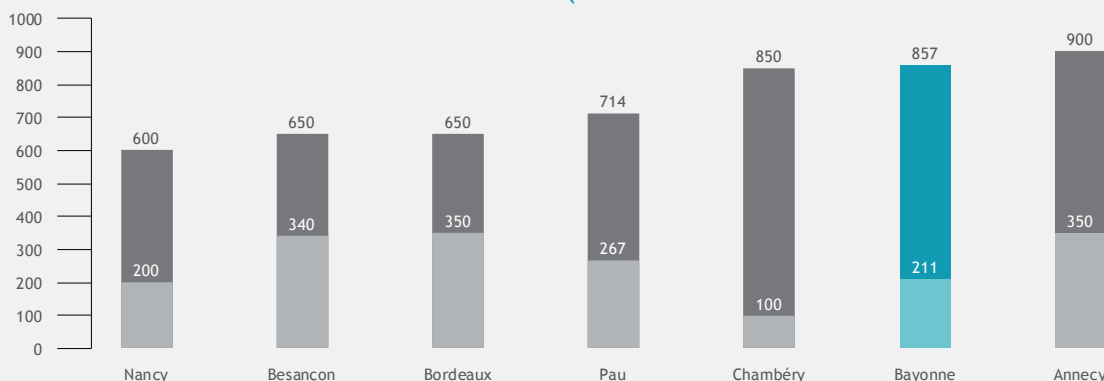
Répartition du stock vente / location (nb de biens)



Prix de location en seconde main en 2013 (en €HT / m² / an)



Prix de vente en seconde main en 2013 (en €HT / m² / an)



NB : Prix observés à l'échelle de l'aire urbaine pour les territoires retenus à titre de comparaison
Prix observés à l'échelle du périmètre d'analyse des 8 communes pour "Bayonne"

Source : CBRE & Observatoires

BILAN DE L'ÉDITION 2013

L'édition 2013 de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises marque la troisième année d'existence de cette démarche partenariale initiée par l'Agglomération Côte Basque - Adour. En termes méthodologiques, cette édition a signifié le début d'un progressif élargissement territorial. Si les communes de Mouguerre, Lahonce et Saint-Pierre d'Irube ont en 2013 été intégrées au périmètre d'observation, d'autres territoires pourraient dans les années à venir s'agréger à la démarche. Dans un premier temps, ces modifications de périmètre induisent évidemment certaines difficultés à établir des analyses comparatives, mais à moyen et à long terme, elles permettront de cerner au

mieux les réalités du marché de l'immobilier professionnel à l'échelle du bassin économique. Pour l'année 2013, différentes tendances peuvent toutefois être dégagées :

- **Une situation peu favorable sur le marché des bureaux** : malgré une légère reprise des transactions en 2013, les volumes échangés restent faibles et confirment une tendance à la suroffre de biens tertiaires. Le stock neuf (immédiat et à venir) peut par ailleurs apparaître comme un frein au rétablissement de l'équilibre de ce marché.



- **Une année atypique pour le marché des entrepôts et locaux d'activités** : en 2013, une transaction majeure a bouleversé l'analyse des données, mais elle ne doit pas occulter le fort ralentissement des transactions sur le territoire de l'Agglomération.
- **Une tendance à un léger tassement des valeurs** : qu'il s'agisse du marché des bureaux ou du marché des entrepôts et locaux d'activités, l'année 2013 a été marquée par une légère baisse des valeurs, même si celles-ci demeurent très élevées et constituent toujours un obstacle récurrent à la conclusion de certaines transactions.
- **Un dévissage prononcé de certains secteurs géographiques au premier rang desquels le secteur dit « Cœur d'Agglomération »**. Pour les éditions à venir, ce secteur fera l'objet d'une analyse détaillée permettant de mieux appréhender ses logiques et ses évolutions.
- **Un Observatoire qui se consolide et qui évolue** : le premier élargissement géographique de l'Observatoire apparaît comme un net enrichissement de la démarche. Ce renforcement sera poursuivi dans les années à venir avec l'intégration de nouveaux territoires, la multiplication des focus sectoriels et la stabilisation des méthodes d'analyse des données.



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

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** ».



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 Permis de Construire a été accordé) avec une date de livraison supérieure à 1 an.

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.

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.





Conception réalisation : Agence Souple Hop / Montage : Agence Souple Hop et AUDAP / Une : © SEM Cré@ticit 