



ÉTUDE DU MARCHÉ LOCAL DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE de l'agglomération paloise





SOMMAIRE

Préambule	4
I - Analyse du marché de l'immobilier d'entreprise.....	6
A - Une connaissance satisfaisante de l'état du marché des bureaux.....	6
1. Une adéquation quantitative entre l'offre et la demande.....	6
2. Une dynamique comparable à celles d'agglomérations équivalentes	7
3. Trois secteurs à enjeux spécifiques	8
4. Un stock qualitativement peu adapté à la demande	10
5. Des prix élevés dans le locatif.....	11
6. Des biens neufs et récents prisés	12
7. Une vente bien présente	13
8. Peu de concentrations d'activité	13
B - Une connaissance plus limitée du marché des entrepôts et des locaux d'activité	14
II - Une offre d'accueil potentielle dans les zones d'activité ?	15
III - Quel bilan ?	16
IV - Quels prolongements possibles ?.....	17
Annexes	18
1. Liste des participants à l'étude.....	18
2. Lexique.....	19

PRÉAMBULE

Considérant les enjeux de développement du territoire et d'accueil de l'activité économique ainsi que la nécessité d'estimer le calibrage de la programmation des nouveaux projets publics ou privés à venir, la Communauté d'Agglomération de Pau Pyrénées (CAPP) a souhaité disposer d'une analyse du marché de l'immobilier d'entreprise.

Ainsi la CAPP a sollicité l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP) pour mener, au cours de l'année 2011, une étude de connaissance du marché local de l'immobilier d'entreprise.

L'agglomération a également souhaité que soit étudiée l'opportunité et la faisabilité de la mise en place d'un observatoire pérenne pour assurer un suivi dans le temps du marché et éclairer les stratégies publiques et privées tout en constituant un espace de dialogue partenarial.

Les acteurs publics et privés se sont rapidement accordés sur l'intérêt de mettre en place ce dispositif partagé afin de pallier l'absence préjudiciable de données fiables :

- Les techniciens et les élus de la CAPP pour le positionnement de l'agglomération (valeurs du marché) et la programmation des zones d'activités ;
- Les opérateurs privés pour la visibilité sur les opérations futures et la régulation dans la programmation des opérations.

L'immobilier d'entreprise est une thématique qui monte en puissance au niveau national et dont se saisissent à présent les agglomération de taille moyenne comme Pau et Bayonne. L'origine du questionnement est notamment apparu :

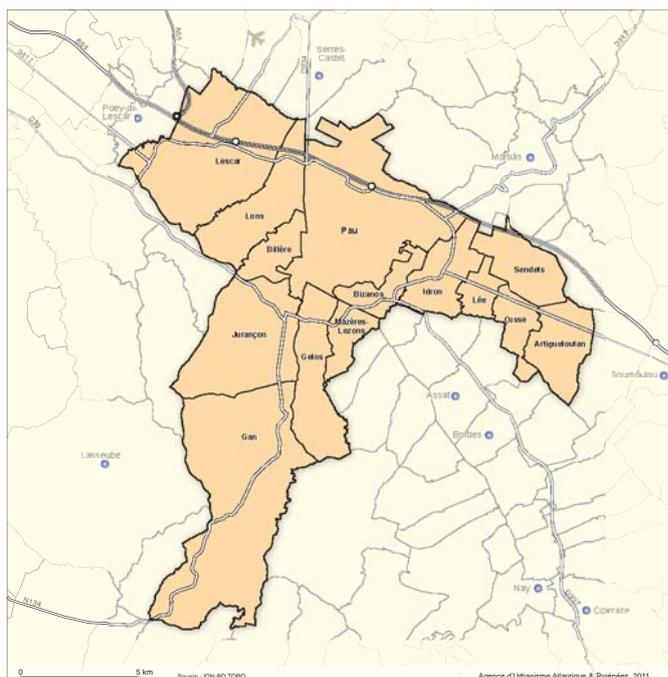
- A Pau, dans le cadre des programmations du projet « Porte des Gaves » ;
- A Bayonne, avec les réflexions menées dans le cadre de l'accueil de la gare LGV .

MÉTHODOLOGIE

► Une étude à l'échelle de la CAPP

L'échelle d'étude choisie est celle de la CAPP, soit 14 communes. L'échelle « administrative » a été privilégiée dans un premier temps à une échelle « bassin économique » qui exclut donc *de facto* des communes bénéficiant de biens en immobilier d'entreprise (Serres-Castet, Morlaas, Uzein, Bordes, etc.).

Périmètre de la Communauté d'agglomération Pau Pyrénées



► Une approche méthodologique qui s'est nourrie des expériences d'autres territoires et d'un réseau national des observatoires

L'AUDAP s'est appuyée sur le travail effectué par d'autres agences d'urbanisme (Toulouse et Bordeaux notamment) qui animent et gèrent des observatoires en immobilier d'entreprise ainsi que sur l'expérience du Réseau National des Observatoires en Immobilier d'Entreprise (RNOIE). Il est très vite apparu que l'obtention de données fiables ne pouvait se faire que grâce à une **coopération de l'ensemble des acteurs** (privés et publics) intervenant dans le domaine **de l'immobilier d'entreprise** sur le territoire : promoteurs, commercialisateurs, SEM d'aménagement et collectivité. Une liste précise des acteurs a été établie par la CAPP et la CCI Pau Béarn, tous ont alors été sollicités pour recueillir les données dont ils disposaient⁽¹⁾.

► Une étude qui s'appuie sur la mobilisation des acteurs publics et privés

Dans l'agglomération, les acteurs identifiés intervenant dans l'immobilier d'entreprises sont :

- **Pour le public et le parapublic** : CACG (Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne), CAPP, SEM Hélioparc, SEM Pau-Pyrénées (Cité multimedia), et SEPA (Société d'Équipement des Pays de l'Adour) ;
- **Pour le privé** : Api64, agence Carti, Cie immobilier, Cofim, DPG, Idea Arthur Lyod, SCI Structure, cabinet Sico, agence Michel Simond, Square entreprise et Tourny Meyer.

Cette étude a pu être réalisée grâce à la mobilisation des acteurs publics et privés qui ont, pour un grand nombre d'entre eux, mis à disposition de l'AUDAP leurs données avec un principe de respect de la confidentialité. Seule l'Agence d'urbanisme dispose aujourd'hui de la base de données détaillées ayant permis de réaliser les analyses présentées.

⁽¹⁾ cf. annexe

	« Public »	Privé
Structure identifiée	5	11
A fourni les données transactions	100%	73%
A fourni les données stock	100%	64%

L'ensemble des acteurs public et parapublic a participé puisque les 5 structures identifiées ont fourni leurs données.

Concernant les acteurs privés :

- 8 ont fourni les données transactions,
- 7 les données stock. L'agence manquante est considérée comme active sur le marché palois.

Dès lors, le territoire dispose d'une bonne visibilité concernant les transactions mais quelques limites existent concernant l'état du stock.

► Une analyse du marché qui repose sur la mise à disposition volontaire des données par les acteurs publics et privés.

Chaque acteur souhaitant participer à la démarche a fourni ses données dans le segment des bureaux entrepôts et locaux d'activités⁽²⁾ en matière de :

- **transactions⁽²⁾ enregistrées sur 1 an** (période choisie : 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011),
- **stock⁽²⁾ disponible** (au 1^{er} juillet 2011).

L'AUDAP a recueilli l'ensemble de ces données puis les a traitées et analysées, ce qui a permis d'obtenir des éléments sur le volume des transactions et du stock disponible, les valeurs du marché, l'identification de secteurs dynamiques, etc.

La quantification du parc total n'a pas pu être menée, cet indicateur nécessitant un très long travail d'examen des permis de construire.

Le commerce n'a pas été retenu car, d'une part, un observatoire dédié sur cette thématique sera mis en place par la CAPP et, d'autre part, ce secteur d'activité spécifique n'est pas étudié dans les observatoires en immobilier d'entreprise et la méthodologie mise en place par le RNOIE. De plus, la SIAB (Société Immobilière et d'Aménagement du Béarn) permet déjà d'observer ce segment d'activité.

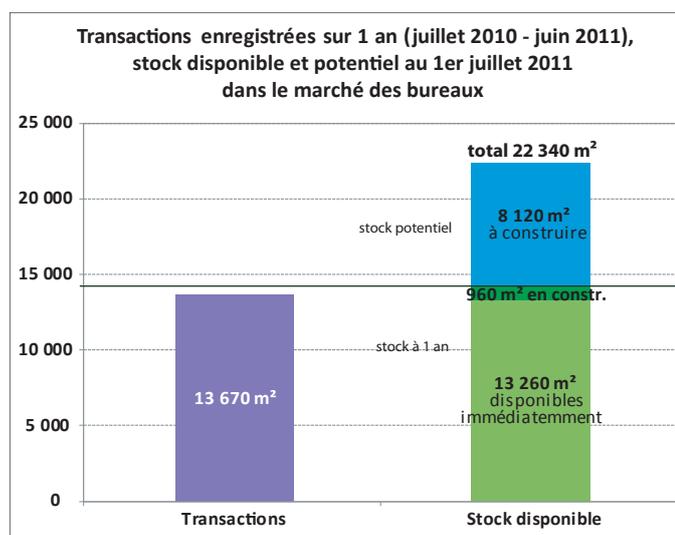
⁽²⁾ cf. lexique

I - ANALYSE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

A- UNE CONNAISSANCE SATISFAISANTE DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DES BUREAUX

1. Une adéquation quantitative entre l'offre et la demande

Le stock disponible est équivalent aux transactions, mais le volume de constructions potentielles reste important



Source : professionnels de l'immobilier d'entreprise - traitement Audap

13 670 m² ont été transactés sur le territoire de l'agglomération paloise en 1 an (juillet 2010 – juin 2011). Concernant le stock disponible, au 1er juillet 2011, il se séquençait de la façon suivante, 14 220 m² disponibles à 1 an, dont :

- 13 260 m² (47 biens) disponibles immédiatement,
- 960 m² (4 biens) en cours de construction.

11 biens pour un total de 8 120 m² sont également prévus à la construction (date de livraison > 1 an), formant un stock potentiel conséquent.

Il existe donc des différences de temporalité pour le stock, mais le constat peut être fait que le territoire dispose d'un peu plus d'**1 an de stock disponible** (en se basant sur le rythme de transactions constaté),

Le marché se régule d'une façon satisfaisante dès lors que le stock est compris entre 1 an et 1 an et demi, en dessous le marché est considéré en sous-offre et au-dessus en sur-offre.

► A retenir pour le marché des bureaux

Sur 1 an (1er juillet 2010 / 30 juin 2011)

- 54 transactions enregistrées,
- un volume de 13 670 m².

Au 1er juillet 2011

- un stock à 1 an de 14 220 m², dont :
 - 13 260 m² (47 biens) disponibles immédiatement,
 - 960 m² (4 biens) en cours de construction,
- un stock potentiel de 8 120 m² supplémentaires (11 biens prévus de construire.)

► Limites qui peuvent sous-estimer les chiffres

Pour les transactions, échappent au comptage les comptes propres⁽¹⁾, alors que ceux-ci peuvent représenter dans certaines agglomérations, entre 15 et 30 % du nombre total de transactions.

Une agence dynamique sur le marché a fourni ses données transactions mais pas ses données stock.

(1) cf le lexique page 19

L'agglomération paloise est donc dans une situation convenable. Cependant, plus de 8 000 m² sont prévus d'ici la fin 2013, ce qui peut induire un **risque de déséquilibre du marché.**

A noter enfin que le pourcentage de **pré-commercialisation oscille entre 50 et 70 %** aujourd'hui selon les professionnels.

2. Une dynamique comparable à celles d'agglomérations équivalentes

Le marché des bureaux en 2010⁽¹⁾ : transactions et stock

Agglomération	Population	Emploi	Transactions (m ²)	Stock (m ²)	Taux d'écoulement du stock (mois)
Toulouse	800 000	450 000	140 600	263 300	22
Bordeaux	710 000	375 000	100 400	98 110	12
Tours	280 000	140 000	37 150	65 028	21
Nancy	260 000	140 000	30 400	48 800	19
Le Havre	240 000	105 000	21 910	51 140	28
Nîmes	230 000	80 000	15 300	33 000	25
Brest	210 000	105 000	44 190	nd	nd
Pau	150 000	74 500	13 670	14 220	12
St-Nazaire	115 000	55 000	7 921	10 787	16

(1) Pour Pau, les chiffres sont décalés de six mois (juillet 2010 - juin 2011).

Source : INSEE, RNOIE et Observatoire partenarial de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes métropole

En termes de m² transactés, l'agglomération paloise est comparable à d'autres agglomérations équivalentes (proportionnellement à son poids de population et d'emplois).

En matière de taux d'écoulement du stock, il est équivalent à l'agglomération de Bordeaux et inférieur à celles de Toulouse, Tours ou de Nancy par exemple, qui se situent entre 1 an et 8 mois et 1 an et 10 mois, plus proche de la moyenne nationale qui est de 1 an et 8 mois⁽²⁾.

(2) source DTZ

3. Trois secteurs à enjeux spécifiques

Près de 2/3 des transactions se sont focalisées sur 3 pôles :

- Secteur dit de « **l'Université** »⁽¹⁾ = 4 300 m² (presqu'un tiers des transactions),
- **Centre-ville** (notamment dans le quartier de la place de Verdun) = 2 400 m²,
- **Cité multimédia** = 2 000 m².

16 % des transactions ont été portées par le Public et le Para-public (biens concernés : Cité multimédia, Les @llées, Actiparc et Hélioparc).

En juillet 2011, plus de 3/4 du stock (en disponibilité immédiate ou à venir) se situait sur 5 pôles :

- **Les @llées** 5 000 m² (départ de l'ESTI notamment),
- **Cité multimédia** = 3 600 m²,
- **Centre-ville** (quartiers place de Verdun, Clémenceau) = 5 120 m² (en tissu urbain constitué),
- **Europa** = 2 500 m²,
- **Cassiopée** = 2 300 m².

1/3 du stock concerne des biens portés par le Public et le Para-public (Cité multimédia, Les @llées, Acticentre et Hélioparc), mais cette part doit être quelque peu à relativiser du fait de la non exhaustivité du stock du privé.

En 2010-2011, les enjeux se concentrent sur le secteur de l'Université puisque 4 300 m² ont été transactés et que le stock disponible n'est que de 500 m², illustrant une pénurie de m². Il est intéressant de souligner que ce pôle a été identifié par l'Agglomération puisque son projet de création d'un bus à haut niveau de service irriguera l'ensemble de ce secteur et le « rattachera » au centre-ville.

L'offre en centre-ville s'avère importante (le stock est deux fois plus important que le volume des transactions) elle correspond à des produits anciens et nécessite le plus souvent des travaux de restructuration et de rénovation pour que les biens trouvent preneur sur le marché. Par ailleurs, l'accessibilité y est souvent contrainte d'où ces mouvements de relocalisation « en périphérie ».

Il apparaît enfin que l'essentiel de l'offre proposée, dont celles des secteurs dynamiques « Université », Cité Multimédia, Europa...) est située sur les grands axes de communication et bénéficie d'un **effet vitrine**. Cette situation géographique implique une vigilance particulière sur la qualité de traitement, notamment en entrée d'agglomération.

⁽¹⁾ Il comprend les programmes de bureaux suivants : Praxis, Shamroc, Activa, Aquitaine, Les Allzés et Hélioparc.

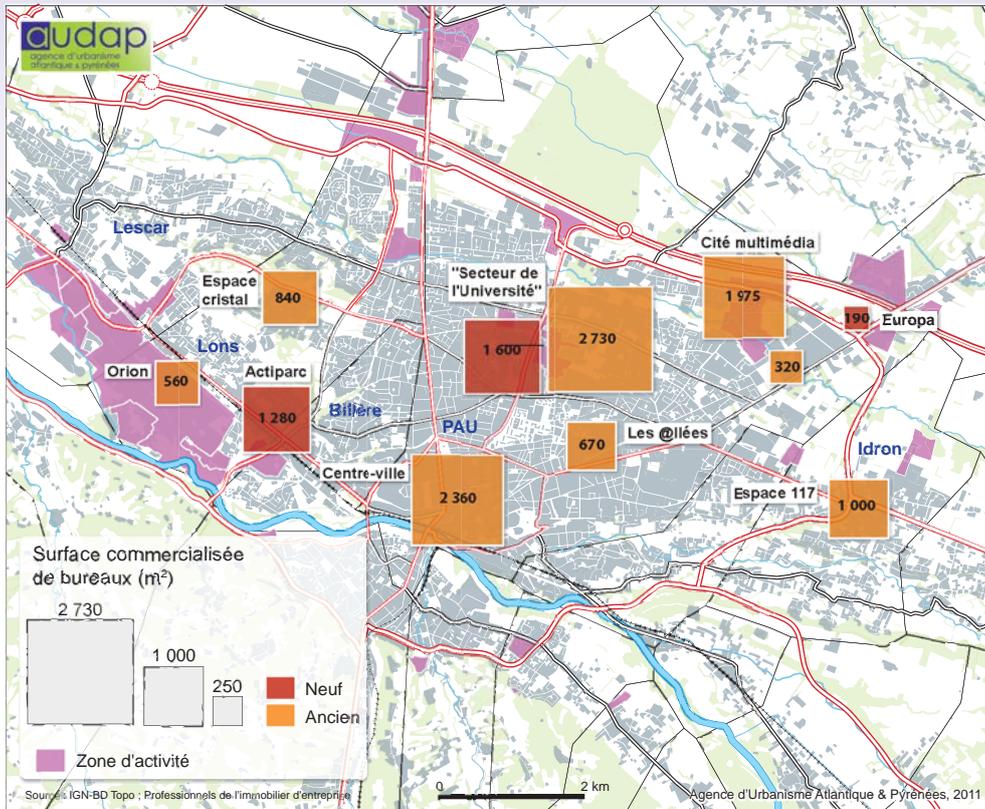


Praxis et Hélioparc, 2 pôles de bureaux dans le secteur de l'université

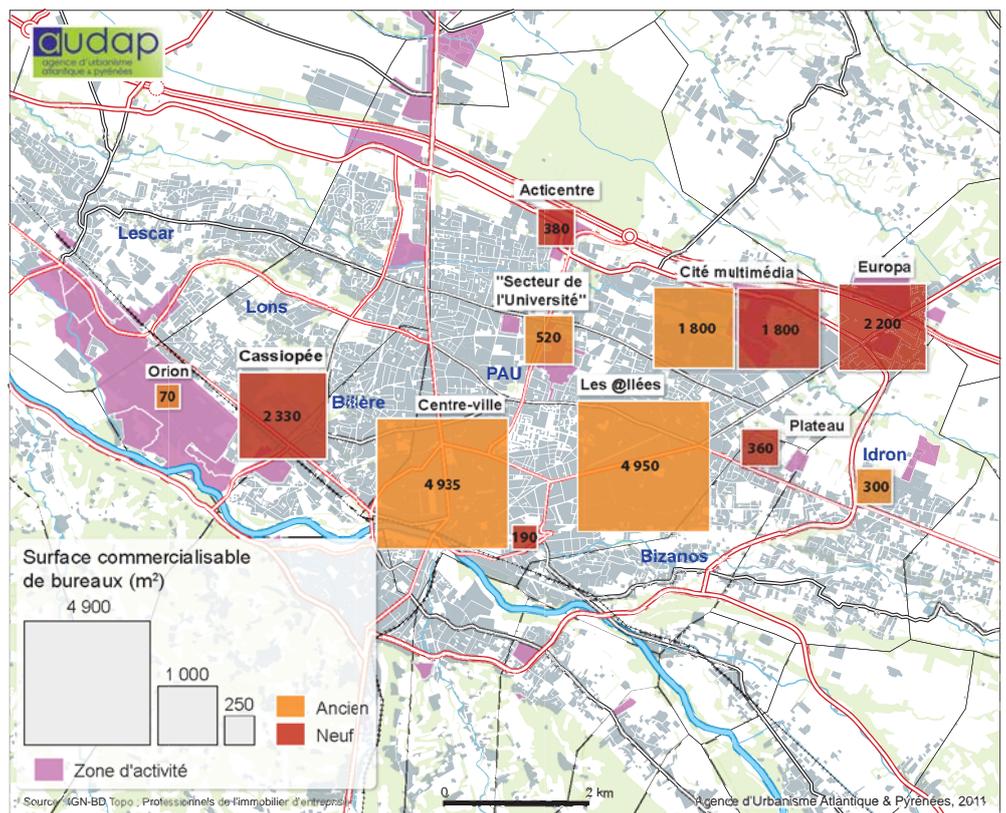


Europa, pôle tertiaire en cours de construction

Localisation des transactions de bureaux dans l'agglomération Pau-Pyrénées entre le 1er juillet 2010 et le 30 juin 2011



Localisation du stock de bureaux (à 1 an et en potentiel) dans l'agglomération Pau-Pyrénées au 1er juillet 2011



4. Un stock qualitativement peu adapté à la demande

Une transaction moyenne s'élève à 254 m².

Près de 2/3 des transactions se sont effectuées sur les petites surfaces (< 200 m²), mais au total elles ne représentent que relativement peu de m² (2 780 m²).

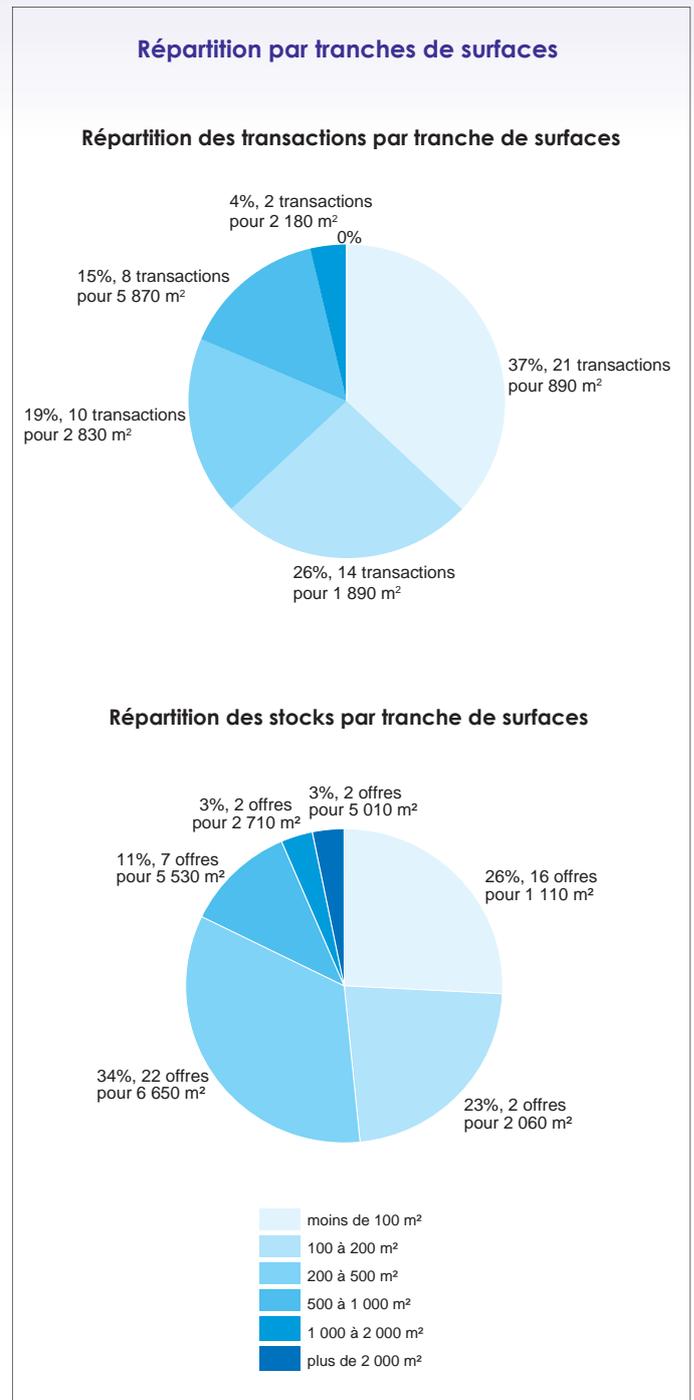
A l'inverse, les moyennes surfaces (entre 200 et 1 000 m²) ne constituent qu'1/3 des transactions, mais au total elles représentent 8 700 m².

Aucune transaction n'a été établie dans la tranche des 2 000 m² et plus, mais ce type de transaction est plutôt rare pour une agglomération moyenne.

En matière de stock, les biens proposés sont mieux répartis à travers les différentes tranches de surface. On retrouve néanmoins la prépondérance de la tranche intermédiaire (200 - 1 000 m²) qui représente 12 180 m².

Deux produits sont disponibles dans la tranche des 2 000 m² et plus, Cassiopée et les @llées, ils feront très probablement l'objet d'une découpe en plusieurs lots.

Dès lors la question de **l'adéquation entre l'offre et la demande** se pose avec un stock important dans les moyennes et grandes surfaces alors que la demande se porte davantage sur des petites surfaces.



Source : professionnels de l'immobilier d'entreprise - traitement Audap

5. Des prix élevés dans le locatif

Les prix pratiqués dans la location de bureaux en 2010-2011 sont compris dans une fourchette oscillant entre 150 et 158 €/ HT / m² / an dans le neuf et atteignent 118 €/ HT / m² / an en moyenne en seconde main. Il existe de gros écarts dans la seconde main entre les prix pratiqués avec le dispositif pépinière et les loyers primes⁽¹⁾ qui se retrouvent dans le secteur de l'Université qui est le plus recherché.

En comparaison avec les autres agglomérations, on note que Pau se situe au-dessus de grandes agglomérations comme Bordeaux et Toulouse, ce qui peut constituer un **facteur limitant pour le marché palois**.

Les professionnels estiment qu'en dessous de 150 €/ HT / m² / an, il leur est difficile de rentabiliser un projet. Les prix étaient jusqu'à présent élevés du fait du peu de concurrence sur le marché.

(1) cf. lexique

Prix en location neuf (en € / HT ou HC / m² / an)

Agglomération	Moyenne	Minimum	Maximum
Le Havre	122	108	140
Toulouse	130	125	160
Tours	130	115	170
St-Nazaire	135	123	150
Nîmes	138	130	180
Nancy	143	130	160
Pau	152	150	158
Lyon	180	120	241

Prix en location seconde main (en €/HT ou HC/m²/an)

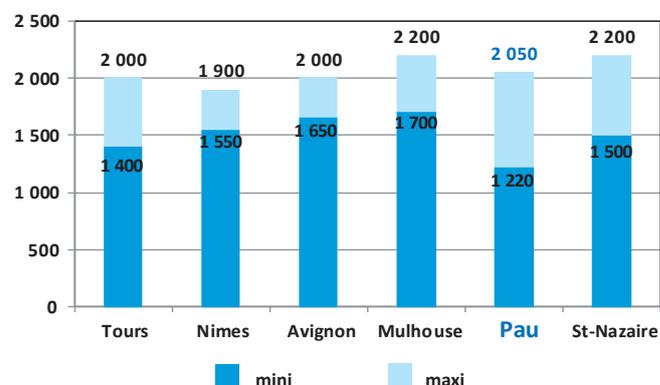
Agglomération	Moyenne	Minimum	Maximum
St-Nazaire	80	69	150
Nîmes	95	70	150
Tours	100	90	130
Toulouse	115	110	150
Nancy	116	96	118
Le Havre	118	68	160
Pau	118	45	190
Lyon	156	65	251

Source : RNOIE, professionnels de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération paloise et Observatoire partenarial de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole

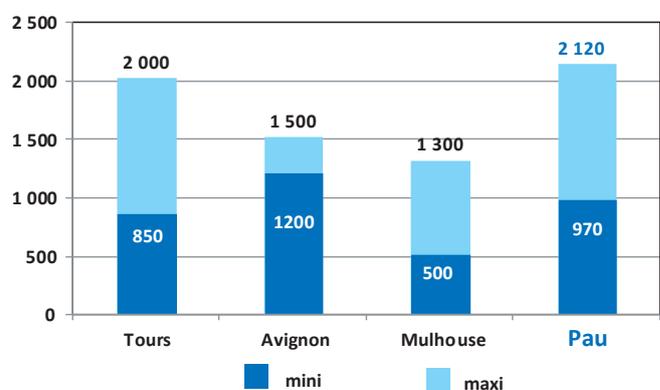
Les prix pratiqués dans la vente de bureaux en 2010-2011 sont compris dans une fourchette oscillant entre 1 220 et 2 050 €/ HT / m² dans le neuf et entre 967 et 2 120 €/ HT / m² en seconde main. Les prix les plus bas se retrouvent pour des biens anciens situés en centre-ville ou à Induspal par exemple, tandis que les prix les plus élevés se retrouvent une nouvelle fois dans le secteur de l'Université pour des biens récents ou neufs.

Contrairement aux prix locatifs, les prix pratiqués dans l'agglomération paloise sont plus proches des autres agglomérations.

Prix de vente en neuf (en € / HT / m²)



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



Source : Professionnels de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération paloise, Observatoire partenarial de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole et CRBE

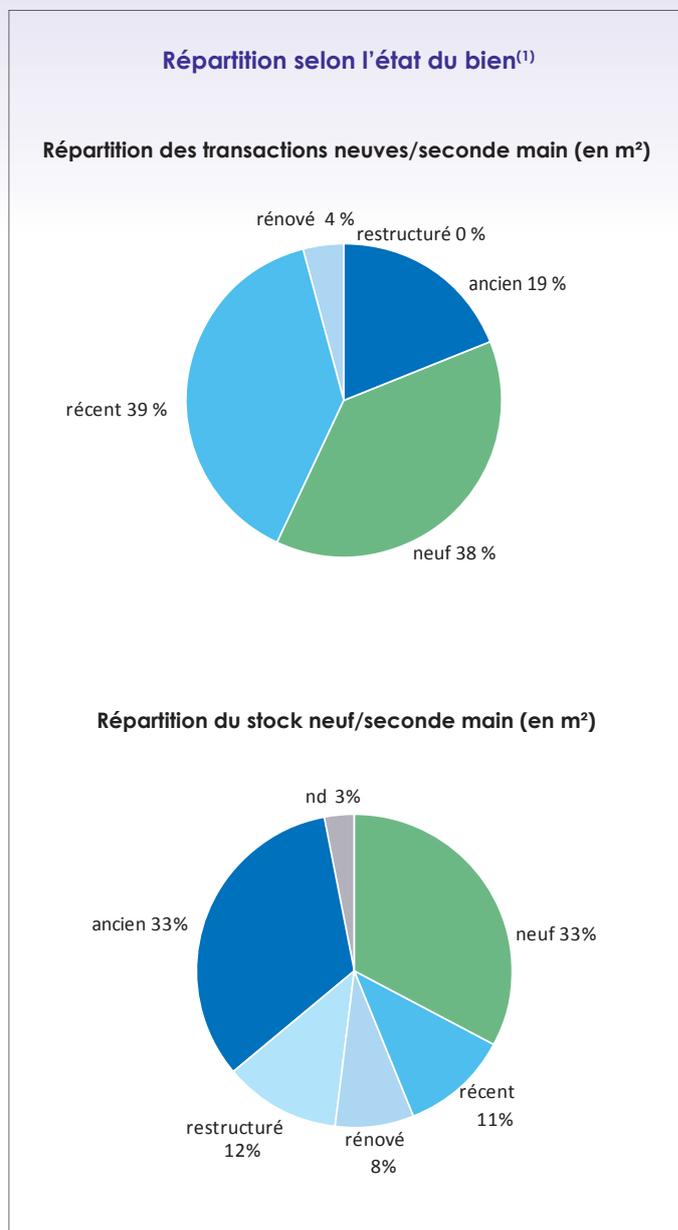
6. Des biens neufs et récents prisés

Les biens de seconde main sont majoritaires, mais le neuf et le récent représentent les 3/4 des transactions.

En matière de stock, le ratio de produits neufs est relativement important (1/3) mais il existe des différences notables : le récent est faible (11 % contre 38 % en transactions), l'ancien est important (33 % contre 19 % en transactions). Enfin la part du rénové et du restructuré est conséquente (presque 20 %).

Les produits anciens sont moins recherchés et le neuf disponible ou bientôt disponible (Europa, Cassiopée, extension de Cité Multimédia) trouvera certainement vite preneur.

Il apparaît également que certains biens, pour être remis sur le marché et pour correspondre à la demande, doivent subir des travaux de rénovation ou de restructuration. Ce type de biens se retrouvera plus facilement dans le secteur du centre-ville. L'amélioration des bâtiments est d'autant plus nécessaire avec les nouvelles normes aujourd'hui en vigueur (Bâtiments Basse Consommation encouragés par le Grenelle de l'environnement et l'accessibilité pour les personnes handicapées).



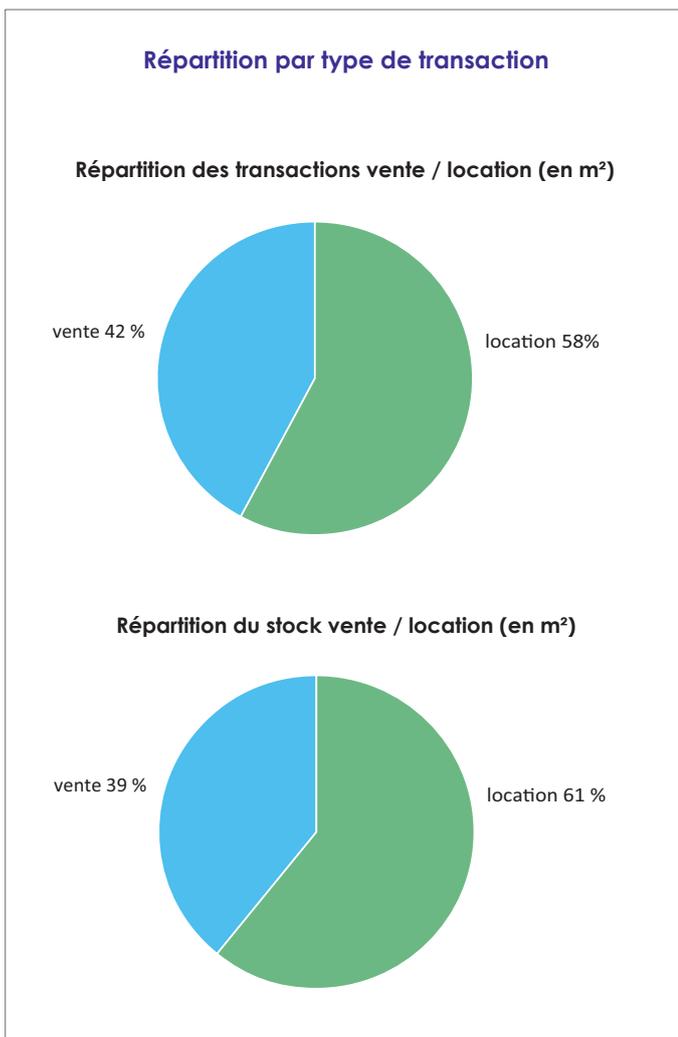
Source : professionnels de l'immobilier d'entreprise - traitement Audap

(1) cf. le lexique pour la définition des 5 états

7. Une vente bien présente

Tant en matière de transaction que de stock, la part de la vente est importante et tourne autour de 40 %. Ordinairement, le ratio pour une agglomération moyenne avoisine les 20 %.

Il conviendra d'examiner si cette tendance se poursuit à l'avenir ou bien si elle était le reflet d'une période particulière.

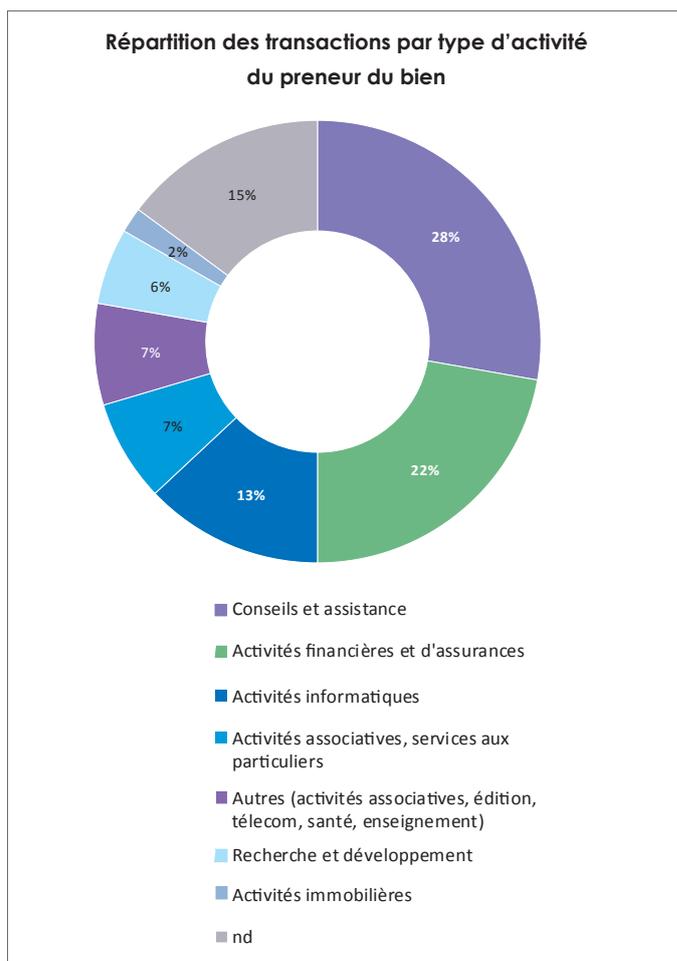


Source : professionnels de l'immobilier d'entreprise - traitement Audap

8. Peu de concentrations d'activité

L'analyse du type d'activité représentée parmi les preneurs des bureaux laisse apparaître la domination des secteurs conseils et assistance⁽¹⁾, activités financières et d'assurances ainsi que l'informatique. Ce constat est encore plus marqué dans le secteur de l'Université. A l'inverse, dans les autres secteurs et notamment en centre-ville, la gamme des activités présente est plus large.

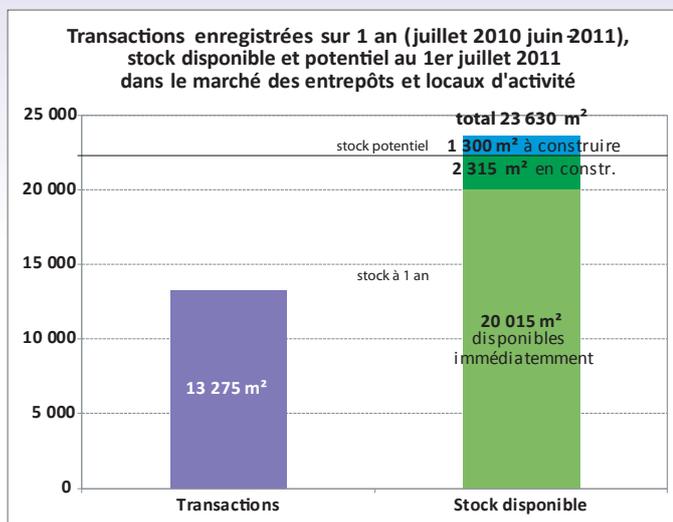
La localisation semble donc être un paramètre plus déterminant que l'état du bien.



Source : professionnels de l'immobilier d'entreprise - traitement Audap

(1) Activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques, etc.

B - UNE CONNAISSANCE PLUS LIMITÉE DU MARCHÉ DES ENTREPÔTS ET DES LOCAUX D'ACTIVITÉ



Source : professionnels de l'immobilier d'entreprise - traitement Audap

13 275 m² ont été transactés sur le territoire de l'agglomération paloise en 1 an (juillet 2010 – juin 2011). Concernant le stock disponible, au 1er juillet 2011, il se séquençait de la façon suivante : 22 330 m² disponibles à 1 an, dont :

- 20 015 m² (23 biens) disponibles immédiatement,
- 2 315 m² (2 biens) en cours de construction.

2 biens pour un total de 1 300 m² sont également prévus à la construction (date de livraison > 1 an), formant un stock potentiel relativement faible.

L'agglomération paloise dispose d'**1 an et 8 mois de stock disponible** (en se basant sur le rythme de transactions constaté). Il apparaît donc que le territoire connaît une **situation de légère sur-offre**.

Du fait du peu de biens en stock (27) et du faible nombre de transactions enregistrées en un an (8), toute analyse détaillée manquerait de fiabilité. Néanmoins, quelques constats peuvent être dressés :

- La très grande majorité des produits (85 %) concerne la location ;
- Il existe une très grande hétérogénéité dans les prix pratiqués en location (10 à 180 € HT / m² / an dans le neuf et 23 à 132 € HT / m² / an en seconde main). Or, la fourchette entre 60 et 80 € / HT / m² / an paraît être la plus représentative du marché, comparable aux prix pratiqués dans l'agglomération toulousaine.

► A retenir pour le marché des entrepôts et des locaux d'activité

Sur 1 an (1er juillet 2010 / 30 juin 2011)

- 8 transactions enregistrées,
- un volume de **13 275 m²**.

Au 1er juillet 2011

- un stock à 1 an de **22 330 m²**, dont :
 - 20 015 m² (23 biens) disponibles immédiatement,
 - 2 315 m² (2 biens) en cours de construction,
- un stock potentiel de **1 300 m²** supplémentaires (2 biens prévus à construire).

► Limites qui peuvent sous-estimer les chiffres

Pour les transactions, échappent au comptage les comptes propres⁽¹⁾, alors que ceux-ci peuvent représenter dans certaines agglomérations, entre 15 et 30 % du nombre total de transactions.

Une agence a fourni ses données transactions mais pas ses données stock.

Une agence dynamique n'a fourni aucune donnée (transactions et stock) alors qu'elle est bien positionnée sur ce segment immobilier.

Faible nombre de données contraignant pour toute analyse poussée. Constat dû au fait que ce marché échappe en partie aux agences immobilières, les propriétaires effectuant souvent les transactions en direct.

(1) voir lexique page 19

Les volumes, tant en termes de transactions que de stock, soulignent que même si l'agglomération n'est pas spécialisée dans le secteur de la logistique, il existe bel et bien un marché pour le segment des entrepôts et des locaux d'activité. On les retrouve principalement dans les grandes zones d'activités de l'agglomération : Pau Pyrénées et Induspal.

II- UNE OFFRE D'ACCUEIL POTENTIELLE DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ ?

La Direction du développement économique et de l'enseignement supérieur de la CAPP a mené, au mois de juillet 2011, un travail de recensement exhaustif des locaux vacants et des friches industrielles sur les zones d'activité de la communauté d'agglomération.

La démarche a permis de quantifier en surface bâtie :

- 16 870 m² de locaux vacants (21 biens),
- 38 885 m² de friches industrielles (31 biens).

La majorité des locaux vacants (77 %) et des friches industrielles (57 %) se concentre sur la partie ouest de l'agglomération.

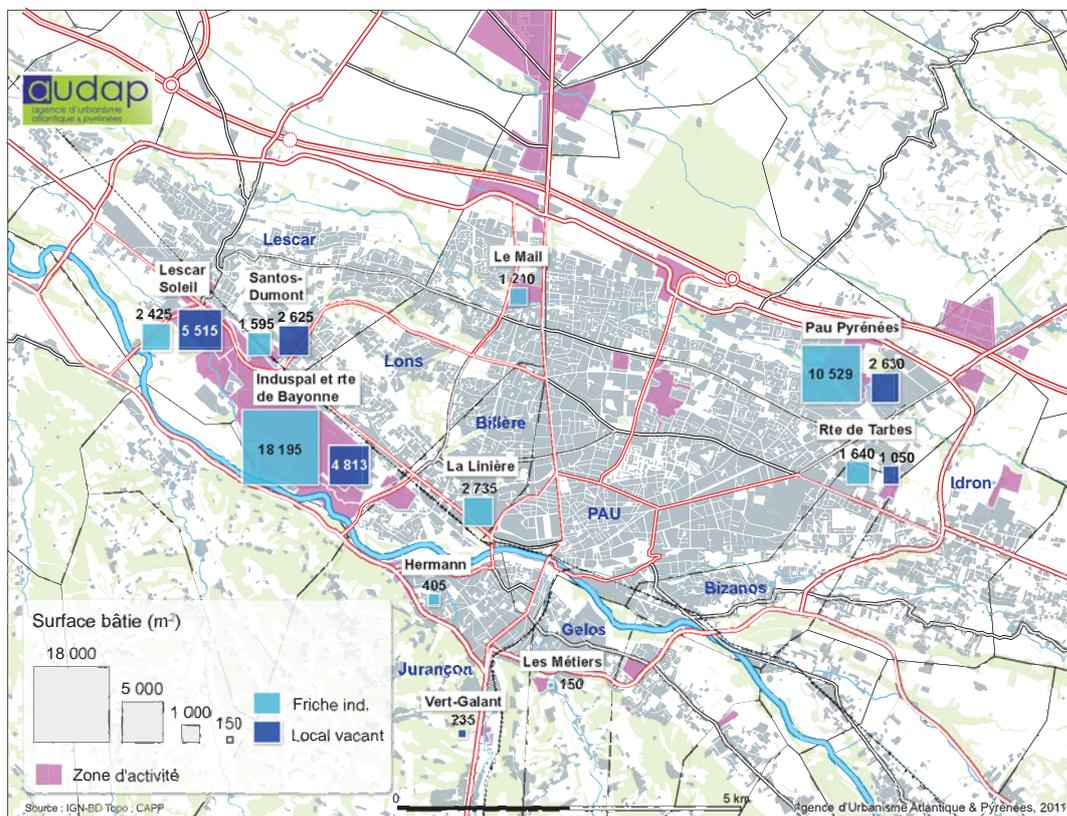
Ce travail, complémentaire à l'étude du marché de l'immobilier d'entreprise, met en relief qu'une partie du parc immobilier d'entreprise (appartenant au secteur privé) est délaissée voire ne correspond plus à la

demande. Il permet également de souligner l'important potentiel qui existe en matière de renouvellement urbain pour remettre sur le marché des biens.

Cette étude sera poursuivie en 2012 par l'analyse du potentiel de renouvellement dans les zones d'activité, permettant d'analyser plus finement les capacités d'accueil économiques et de dégager des pistes de travail avec la sphère privée notamment.



Localisation des principaux locaux d'activités vacants et friches industrielles dans les zones d'activité de l'agglomération Pau-Pyrénées en juillet 2011



III- QUEL BILAN ?

Cette étude du marché de l'immobilier d'entreprise de l'agglomération paloise menée, pour la première fois, en 2011 a permis d'analyser plusieurs faits marquants pour le segment des bureaux :

1. **Des secteurs géographiques dynamiques** qui mettent en avant la tendance au renforcement de la périphérie : outre le secteur de l'Université, l'extension de Cité multimédia, les programmes Europa et Cassiopée, participent et vont participer à ce mouvement. Dès lors, les bureaux disponibles dans ce secteur sont très prisés (pour mémoire, 4 330 m² transactés entre juillet 2010 et juin 2011 et seulement 520 m² de disponibles en juillet 2011 pour le secteur de l'Université).
2. Malgré cette tendance de fond, **le poids du centre-ville**, tant en termes de transactions que de stock de bureaux reste relativement important, et ce, même si les biens concernés sont dans l'ancien, le rénové ou le restructuré.
3. Un stock de bureaux équivalent à 1 an, mais avec un **risque de sur-offre** si les 8 000 m² de potentiel sortent rapidement et alors qu'une partie semble inadaptée à la demande actuelle, à moins de bénéficier d'importants travaux de rénovation ou de réhabilitation.
4. **Un marché dynamique sur les petites et moyennes surfaces.** L'intérêt peut se porter ainsi sur le **redécoupage des grandes surfaces dans des conditions attractives.**
5. Des **prix pratiqués élevés** en comparaison avec les agglomérations de Toulouse et Bordeaux par exemple et d'autres villes moyennes, ce qui peut être un élément freinant à l'accueil d'entreprises extérieures.
6. Un **poids du Public et du Para-public en volume moins significatif qu'escompté** : 16 % des transactions et 32 % du stock (pour mémoire, stock du privé sous-dimensionné) portés par le Public

Cependant, ces constats et ces dynamiques peuvent être relativisés puisque l'étude **présente les analyses en année 1**. Il sera donc intéressant d'examiner à l'avenir si toutes ces tendances se confirment.

Or, les analyses tirées permettent déjà d'apporter des éléments tangibles pour **disposer d'une connaissance du marché et mieux calibrer les futurs projets.**

Le manque de données sur le segment entrepôts et locaux d'activité n'a pas permis d'apporter autant d'éléments d'analyses que pour les bureaux.

IV- QUELS PROLONGEMENTS POSSIBLES ?

Au terme de la démarche (décembre 2011), l'ensemble des acteurs participant s'est accordé sur l'intérêt de poursuivre les travaux afin de mesurer les tendances du marché dans la durée.

► Des bilans semestriels

En 2012, un **observatoire pérenne de l'immobilier d'entreprise** va être mis en place afin de produire de la connaissance partagée avec des analyses conduites de façon semestrielle.

► Un développement de l'outil et des analyses

Il semble pertinent d'étendre l'échelle d'analyse du périmètre de l'agglomération paloise au **périmètre du Grand Pau** pour mieux couvrir le « bassin économique » palois.

Un des objectifs de 2012 sera de quantifier le **parc total** de l'immobilier d'entreprise en passant par l'examen des permis de construire. Ces données permettront aussi d'évaluer la part des comptes propres.

Les analyses pourront également s'enrichir avec des **comparaisons avec l'agglomération bayonnaise** où la même démarche est en train d'être menée avec quelques mois de décalage.

De même l'inscription de l'observatoire dans le Réseau National des Observatoires en Immobilier d'Entreprise (RNOIE) est l'occasion de bénéficier d'un apport méthodologique et de données statistiques recensées dans d'autres agglomérations françaises.

Cet outil peut aussi être l'occasion de promouvoir l'immobilier d'entreprise auprès des entreprises et des investisseurs en animant le débat local sur cette thématique. Il peut être ainsi envisager, dans le cadre de l'observatoire, la mise en place d'actions de promotion du territoire (prospection extérieure, présence conjointe dans les salons professionnels).

► Un outil d'aide à la décision

Les éléments d'analyses apportés par cette étude peuvent faire écho à d'autres travaux menés sur le territoire pour éclairer les politiques publiques notamment : Schéma de Développement Économique, Schéma de Développement Commercial, projet de bus à haut niveau de service, Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Pau.

L'observatoire peut donc servir d'outil d'aide à la décision pour alimenter les réflexions stratégiques et accompagner le développement de l'Agglomération.

Les premiers résultats d'analyse soulignent d'ores et déjà plusieurs problématiques et enjeux possibles pour l'agglomération.

La localisation de l'offre permet aux acteurs du territoire de travailler sur les conditions d'accessibilité des bureaux qui constituent des pôles générateurs de déplacement non négligeables. En outre, le positionnement de l'offre majoritairement le long des axes implique une vigilance sur les traitements de voiries et des espaces limitrophes car cette offre génère une fréquentation publique particulière.

En outre, la localisation du parc ancien et le faible niveau de transactions sur certains secteurs géographiques interrogent les stratégies d'acteurs dans deux directions :

- engager une politique d'intervention urbaine qui recrée les conditions d'attractivité de cette offre et qui s'accompagne d'une requalification des biens existants,
- organiser la mutation de l'usage de ces bureaux et autres locaux d'activités par des actions de requalification ou de renouvellement urbain en lien avec les objectifs affichés en matière de politique d'habitat (Programme Local de l'Habitat), par exemple.

Par ailleurs, la désignation de secteurs soumis à pression (entrée Nord) implique la mise en place possible d'une veille foncière active et d'une politique de maîtrise du foncier pour réguler les prix et canaliser l'offre (quantité, produits, exigences qualitatives...).

ANNEXES

1. Liste des participants à l'étude

Promoteurs, commercialisateurs "privés"				
Henri	FOURCADE	TOURNY MEYER	henrifourcade@tournymeyer.fr	05 59 40 55 55
Stéphane	PACTHOD	SQUARE ENTREPRISE	entreprises@pg.squarehabitat.fr	05 59 11 15 15
Christophe	MALASCRADES	COFIM	cofim.groupe@orange.fr	05 59 02 03 03
Thibaut	HAURE	GROUPE DPG	thibaut.haure@groupe-dpg.fr	05 35 45 60 18
David	KLELIFA	IDEA, ARTHUR LYOD	david.klelifa@arthurlyod-64.com	05 59 14 02 47
Didier	TORRICO	API	api64@wanadoo.fr	05 59 62 09 84
Bernard	BAILACQ	API	api64@wanadoo.fr	05 59 62 09 84
Marie-Claude	GRAFFEILLE	AGENCE MICHEL SIMOND	pau@msimond.fr	05 59 02 09 27
Michel	PRADES	SCI STRUCTURE	de-romas@orange.fr	05 59 84 52 38

Promoteurs, commercialisateurs, aménageurs "publics"				
Christelle	BAUDRY	SEM PP	paupyrenees@gmail.com	05 59 27 00 97
Philippe	MAURY	SEM HELIOPARC	p.maury@helioparc.fr	05 59 02 77 54
Christian	LESPORT	SEPA	christophe.lesport@sepadour.fr	05 59 80 04 59
Marie-Pierre	BOUGET	CACG	mp.bouget@cacg.fr	05 62 51 71 82

Partenaires publics associés à l'étude				
Hervé	TURPIN	CCI PAU BEARN	h-turpin@pau.cci.fr	05 59 82 14 20
Christophe	LEPAICHEUX	CCI PAU BEARN	c-lepaicheux@pau.cci.fr	05 59 82 51 11
Amandine	CARRERE	PAYS DU GRAND PAU	a.carrere@grandpau.fr	05 59 11 50 56

Maîtrise d'ouvrage de l'étude				
Aurélié	SALLE	CAPP	a.salle@agglo-pau.fr	05 59 11 50 57
Norbert	GUICHARD	CAPP	n.guichard@agglo-pau.fr	05 59 11 50 57

Maîtrise d'œuvre de l'étude				
Vincent	ESCARTIN	AUDAP	v.escartin@audap.org	05 33 64 00 36
Nicolas	GESTAS	AUDAP	n.gestas@audap.org	05 33 64 00 31
Marc	TRINQUE	AUDAP	m.trinque@audap.org	05 59 46 50 16

2. 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'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 > 4,50 m pour les halls d'activité,
- bureaux associés de l'ordre 15 % et 25 % de la surface totale.

► 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.

► 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 < à 1 an (commercialisation effectuée ou pas).
- **Stock potentiel** : Surfaces en cours de construction ou à construire (le PC a été accordé) avec une date de livraison > à 1 an.

► Etat du bien

- **Immeuble neuf** : 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.

Les états récent, ancien, rénové et restructuré forment des biens dits de « seconde main ».

► 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.
- **Plateau nu** : bureaux prêts à cloisonner (revêtements de sol et murs finis, faux plafond, électricité, système de chauffage et climatisation installés).

Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées
Petite caserne - 2 allée des Platanes
BP 628 - 64106 Bayonne cedex
tél. 05 59 46 50 10 - Fax 05 59 46 50 30
contact@audap.org - www.audap.org