

COMMUNAUTÉ PAYS BASQUE
Données de l'année 2022

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

2024

 **Pays
Basque
euskal
herria**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
—
HIRIGUNE
ELKARGOA
—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

  @communautePB | communaute-paysbasque.fr

COMMUNAUTÉ PAYS BASQUE
Données de l'année 2022

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

2024

 **Pays
Basque
euskal
herria**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
—
HIRIGUNE
ELKARGOA
—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

COMMUNAUTÉ PAYS BASQUE
Données de l'année 2022

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

2024

 **Pays
Basque
EUSKAL
HERRIA**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
—
HIRIGUNE
ELKARGOA
—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

Lancé en 2013, l'Observatoire de l'immobilier d'entreprises (OIE) du Pays basque se structure autour d'un partenariat fort entre dix agences immobilières spécialisées (Allo immo pro, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Carmen Entreprises, Century 21, IPC-CBRE, Tourny Meyer, Réseau 3C et VIP), la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées. L'OIE étudie les grandes dynamiques des marchés de bureaux, locaux d'activités / entrepôts et locaux commerciaux au Pays basque afin de construire une analyse partagée.

Ce document présente, à travers différents graphiques, cartes et données chiffrés, un diagnostic de l'état de l'immobilier d'entreprises au Pays basque, éclairé par des professionnels du secteur, sans qui rien ne serait possible et dont il convient une nouvelle fois de saluer la participation active.

sommaire

Le territoire de l'Observatoire, en chiffre et en images	3
Le marché des bureaux	4
Le marché des entrepôts et locaux d'activités	10
Le marché des locaux commerciaux.....	16
Bilan	22
Lexique	22



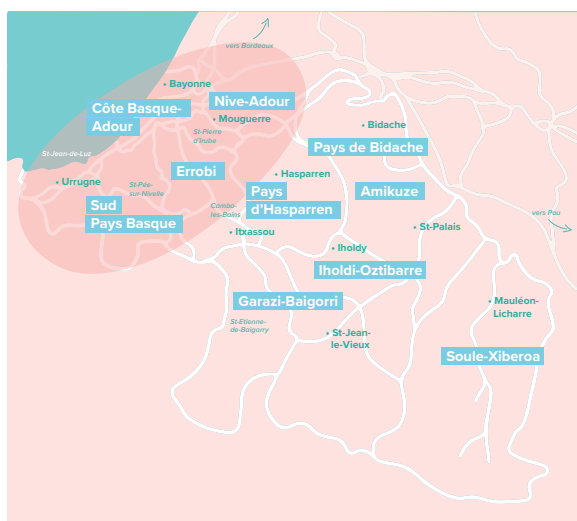


L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES AU PAYS BASQUE

Cet observatoire 2024 s'appuie sur des données des partenaires et des transactions principalement concentrées sur le secteur identifié sur la carte.

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

CARTE TERRITOIRE ET PÔLES



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

A l'exception des chiffres clés présentés ici, l'ensemble des graphiques et cartes du document reposent sur les données (les transactions réalisées en 2023 et le stock constaté au 01/01/2014) fournies par les agences partenaires de l'observatoire.

SUR UN TERRITOIRE DOTÉ DE :



Une superficie de **3 000 km²**



10 pôles territoriaux



321 963 habitants

(source : INSEE 2024
Recensement de la population 2021)



84 369 établissements

(source : SIRENE janvier 2024
Hors SCI)



136 764 emplois

(source : INSEE 2024 –
Recensement de la population 2021)



4 gares TGV



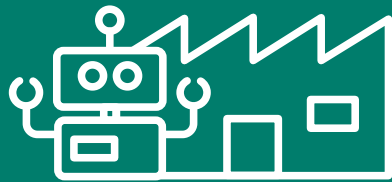
2ème aéroport

d'Aquitaine avec plus de 15 destinations desservies



2 dessertes

autoroutières vers Paris / Madrid et vers Toulouse



#1 Le marché DES BUREAUX



LE MARCHÉ, DES BUREAUX



CHIFFRES CLÉS

6 976 m²

commercialisés
pour 48 biens

18 biens neufs soit

3 432 m²

et 30 biens de
seconde main soit

3 544 m²

27 271 m² en STOCK

pour 176 biens

Dont

1 436 m²

en mandat depuis moins
de deux ans pour 11 biens

16 biens neufs disponibles
immédiatement soit

5 572 m²

91 biens de seconde main
disponibles immédiatement
soit

10 910 m²

Un délai d'écoulement de

1 an et 6 mois

sur les biens neufs
disponibles immédiatement

et de

2 an et 10 mois

sur les biens en seconde main
disponibles immédiatement

Une transaction moyenne de

145 m²

Un bien moyen en stock de

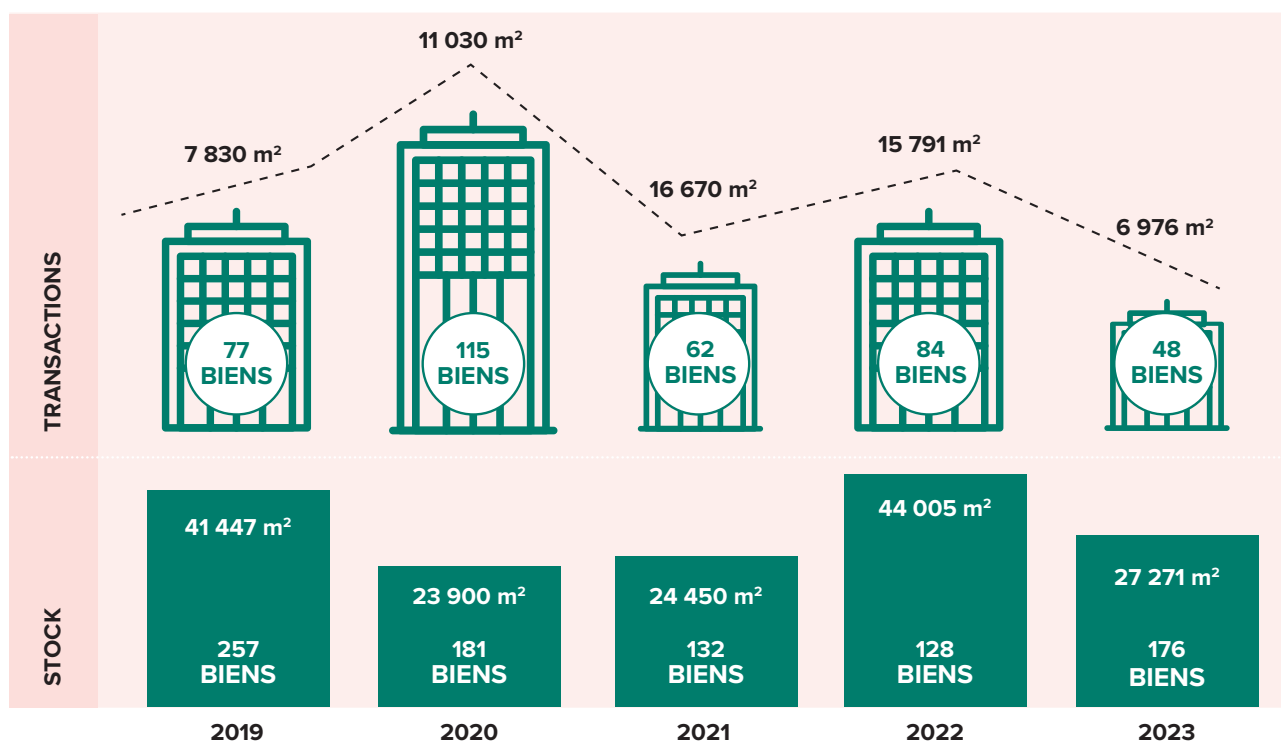
155 m²



TRANSACTIONS ET STOCK DE BUREAUX

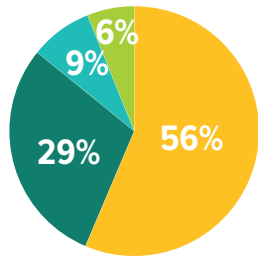
Graphique évolution transactions / stock 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023
(Prise en compte du volume mais précisions sur nombre)

Attention : les données prennent en compte les biens disponibles
immédiatement et les biens neufs disponibles dans 1 an.

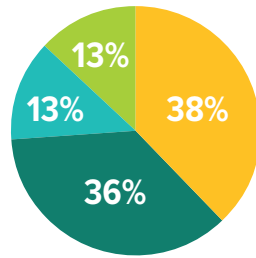


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE BUREAU

TRANSACTIONS



Nombre de biens

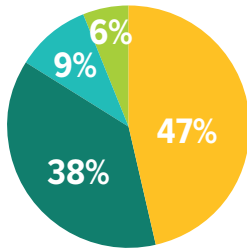


Volume en m²

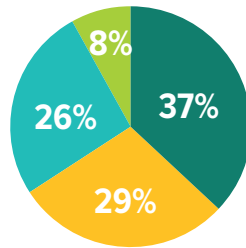
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Seconde main
- Vente / Neuf

56 % des biens en transaction sont de la seconde main en location et représentent 38 % du volume de m²

STOCK



Nombre de biens



Volume en m²

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

47 % des biens en stock sont de la seconde main en location et représentent 29 % du volume de m²

RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



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

48 % des biens en transaction sont inférieurs à 100 m², aucun n'est supérieur à 1 000 m²

STOCK

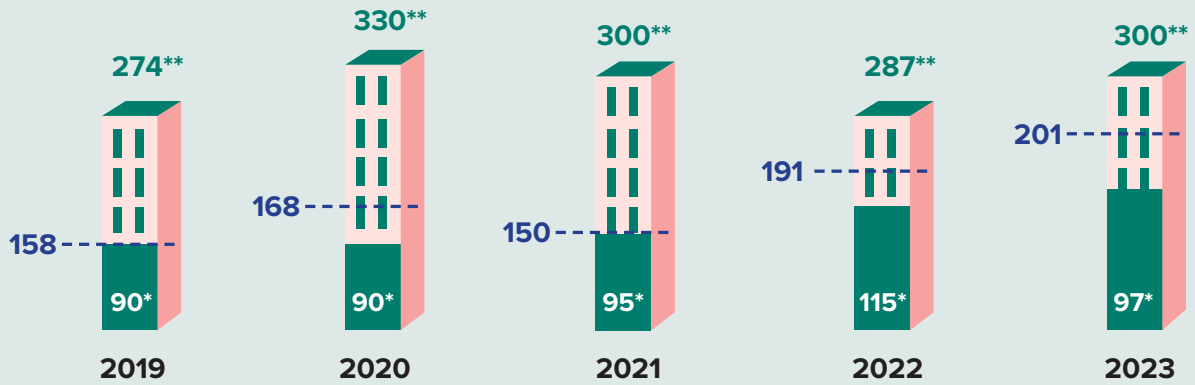
Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



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

60 % des biens en stock sont inférieurs à 100 m², 1 % sont supérieurs à 2 000 m²

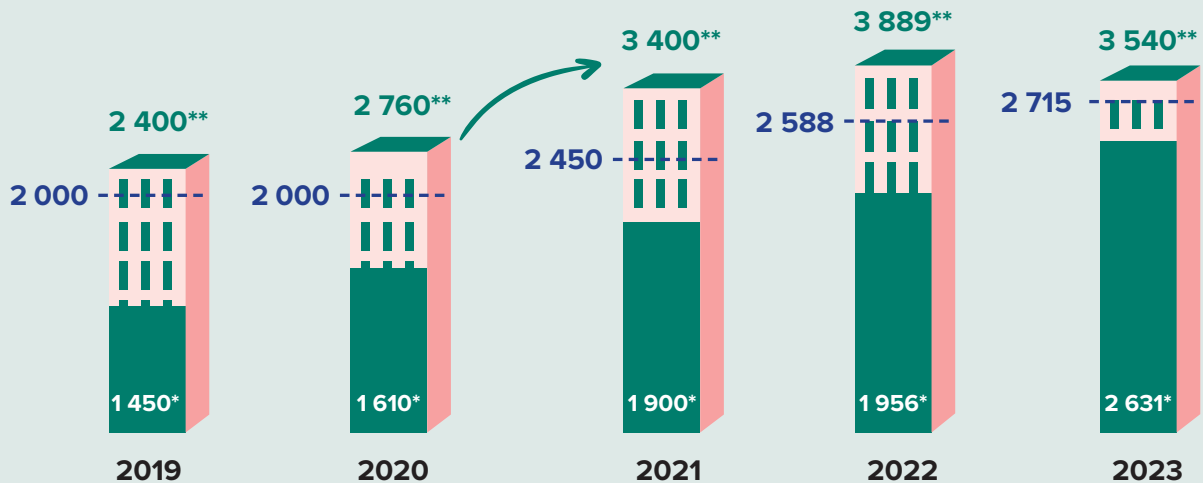
DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE TOUJOURS À DES NIVEAUX ÉLEVÉS



---- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main entre 2019 et 2023 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM



---- PRIX MÉDIAN

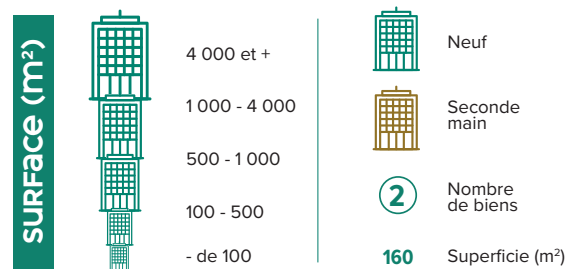
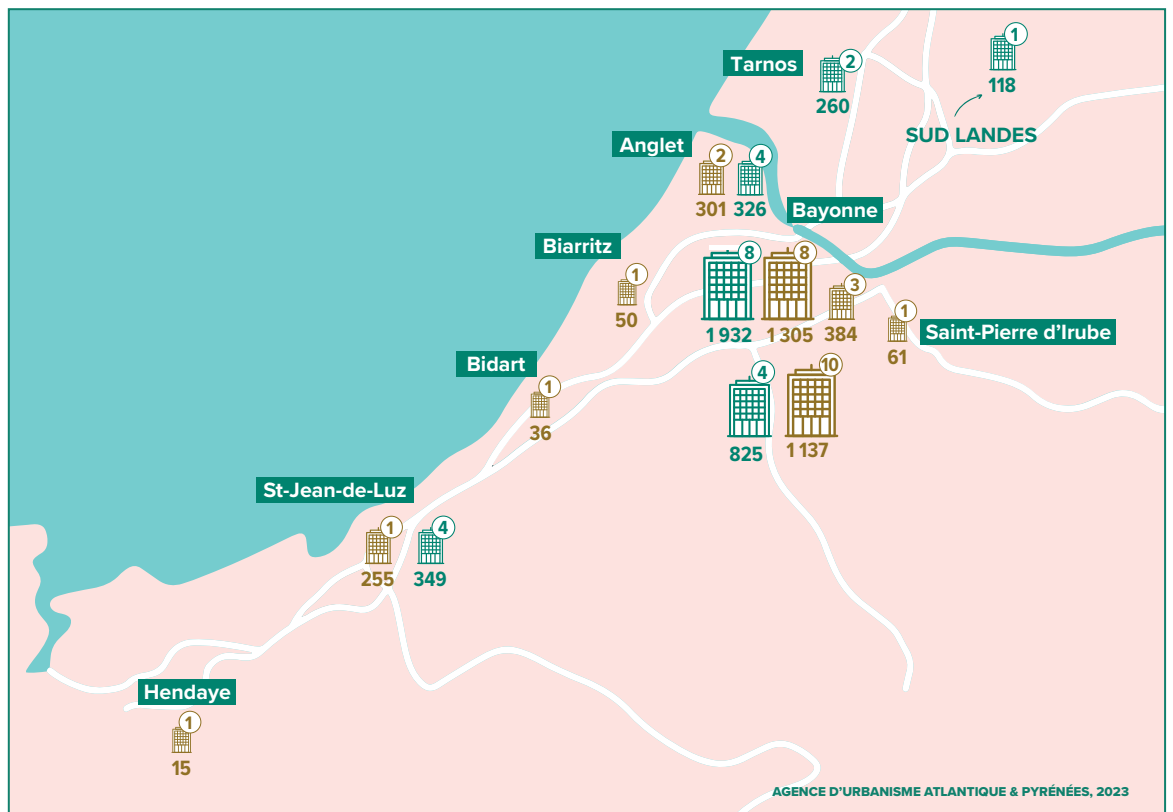
Prix de vente en seconde main entre 2019 et 2023 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

DES TRANSACTIONS CENTRALISÉES SUR DEUX SECTEURS

CARTE TRANSACTIONS

- **80 %** du volume de transactions sur des biens neufs réalisé sur les secteurs Cœur et Ceinture
- Les secteurs Cœur et Ceinture représentent **75 %** du volume total des transactions et **63 %** des biens



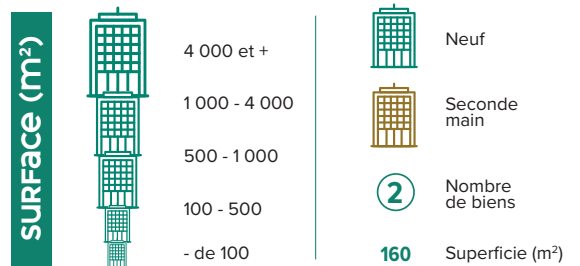
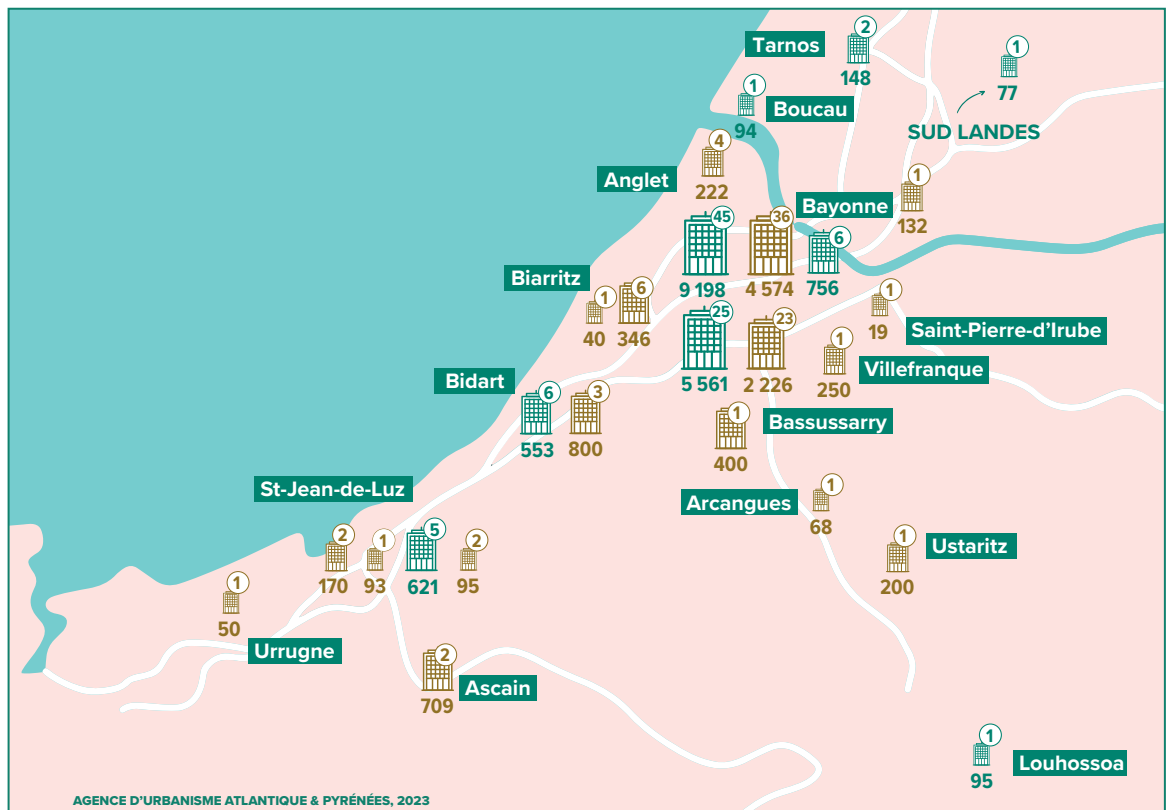
*Secteur ceinture : Aéroport, gare de Biarritz, lac Marion, Maignon

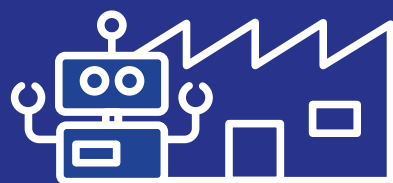
**Secteur Cœur : Jorlis, Pontots, Forum, Busquet, Allées Marines

UN STOCK ÉGALEMENT CONCENTRÉ SUR DEUX SECTEURS

CARTE STOCK

- **79 %** des volumes en stock et **73 %** des biens situés dans le Cœur et la Ceinture
- **96 %** de l'offre neuve et **75 %** de l'offre en seconde main du pôle Côte Basque Adour dans les secteurs Cœur et Ceinture





#2 Le marché DES ENTREPOTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS



Le marché, des ENTREPOTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS



CHIFFRES CLÉS

9 932 m²

commercialisés
pour 24 biens

9 biens neufs soit

2 362 m²

et 15 biens de
seconde main soit

7 570 m²

14 616 m² en STOCK

pour 44 biens

Aucun bien en mandat
depuis plus de 2 ans.

18 biens neufs disponibles
immédiatement soit

3 760 m²

26 biens de seconde main
disponibles immédiatement
soit

10 856 m²

Un délai d'écoulement de

1 an et 7 mois

sur les biens neufs
disponibles
immédiatement

et de

1 an et 5 mois

sur les biens en seconde
main disponibles
immédiatement

Une transaction moyenne de

414 m²

Un bien moyen en stock de

332 m²

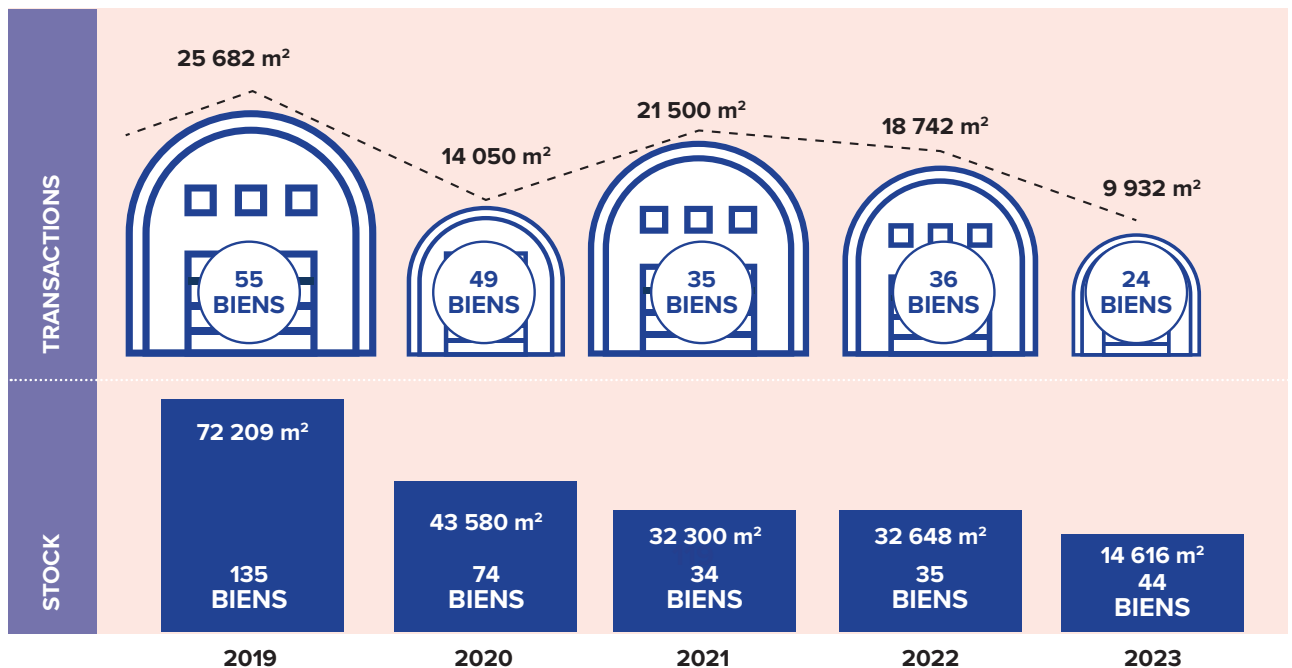


TRANSACTIONS & STOCK D'ENTREPÔTS & DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

Graphique évolution transactions / stock 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023

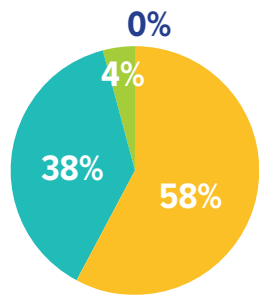
(Prise en compte du volume mais précisions sur nombre).

Attention : les données prennent en compte les biens disponibles immédiatement et les biens neufs disponibles dans 1 an.

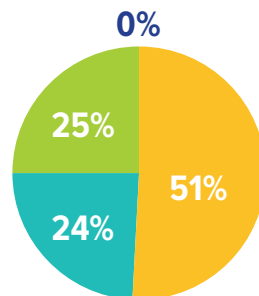


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC D'ENTREPÔTS/LOCAUX D'ACTIVITÉ

TRANSACTIONS



Nombre de biens

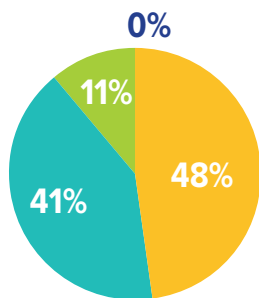


Volume en m²

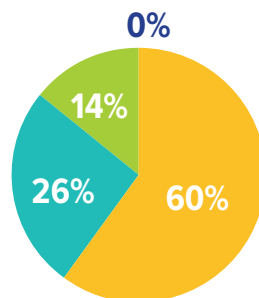
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Neuf
- Vente / Seconde main

58 % des biens en transactions sont de la seconde main en location et représentent 51 % du volume de m²

STOCK



Nombre de biens



Volume en m²

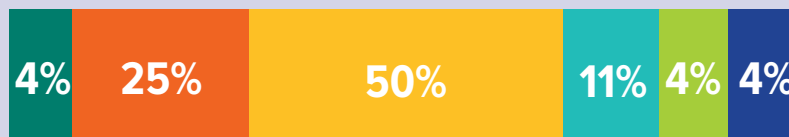
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Neuf
- Vente / Seconde main

48 % des biens en stock sont de la location en seconde main et représentent 60 % du volume de m²

RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)

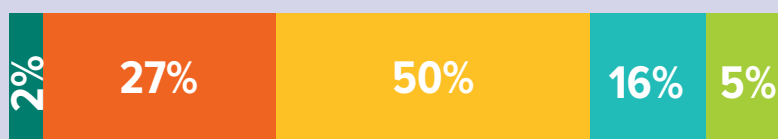


79 % des biens en transaction sont inférieurs à 500 m², 4 % sont supérieurs à 2 000 m²

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

STOCK

Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)

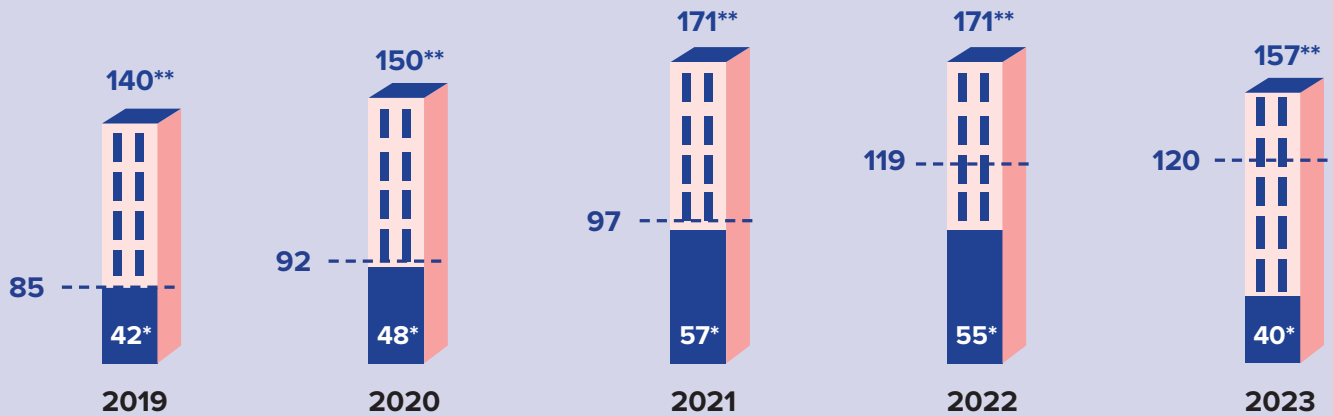


79 % des biens en stock sont inférieurs à 500 m², aucun ne fait plus de de 2 000 m²
Une distribution égale entre l'offre et la demande sur les petites surfaces

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



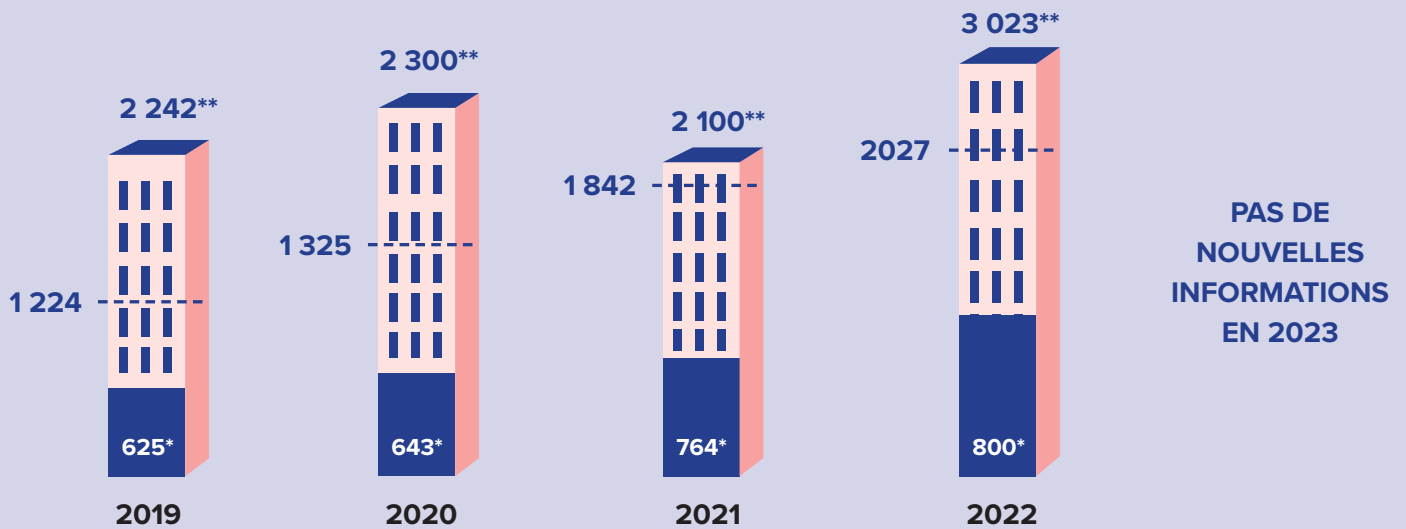
UNE HAUSSE CONTINUE DES PRIX MÉDIANS À LA LOCATION



---- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main entre 2019 et 2023 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM



---- PRIX MÉDIAN

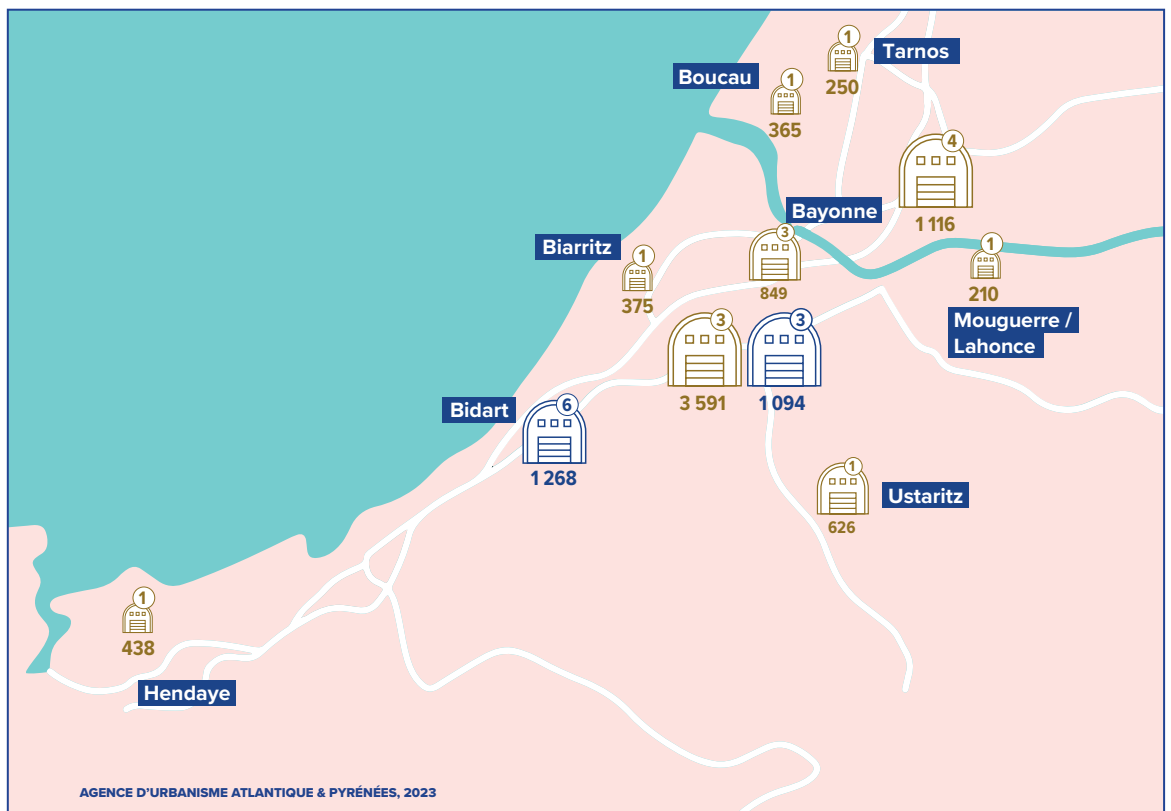
Prix de vente en seconde main entre 2019 et 2023 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

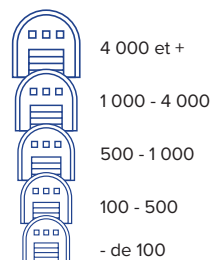
DES TRANSACTIONS CONCENTRÉES SUR QUATRE ZONES D'ACTIVITÉS

CARTE TRANSACTIONS

- 79 % du volume des transactions sont concentrées sur 4 secteurs : Cœur, Ceinture, Rive Droite Nord à Bayonne et Sud Bidart
- 63% des transactions concernent la seconde main



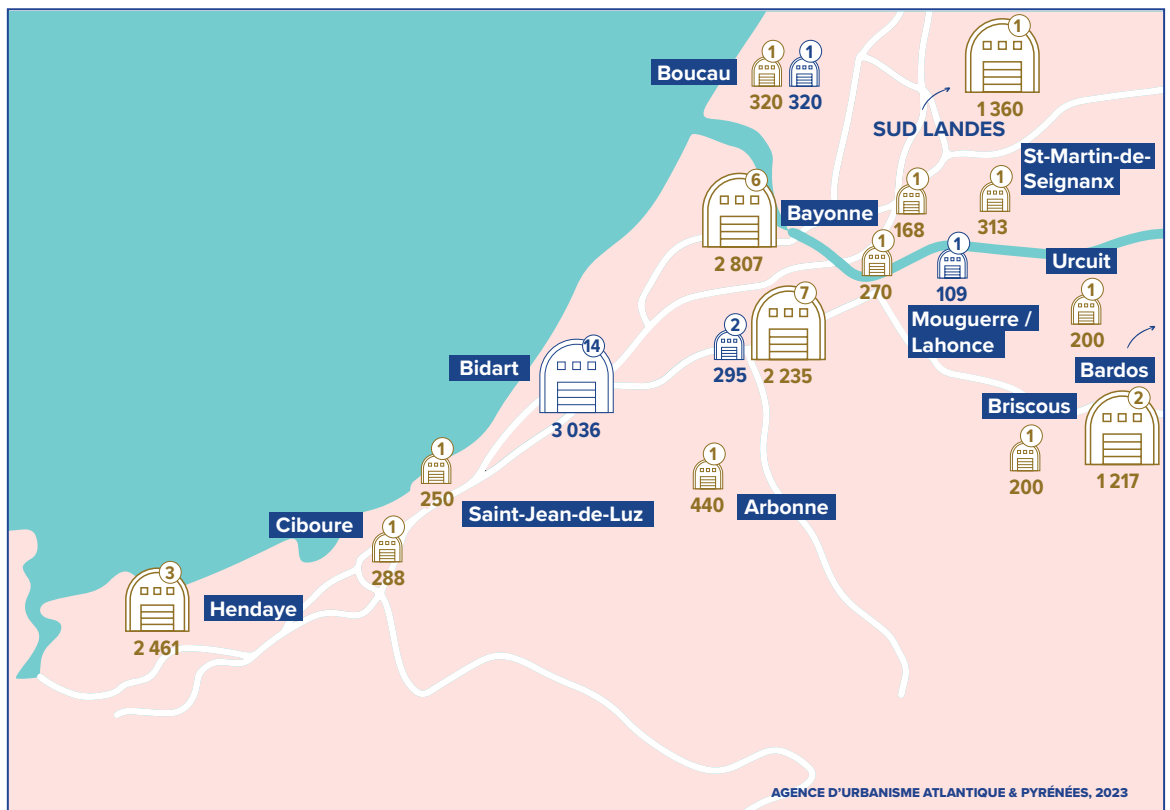
SURFACE (m²)

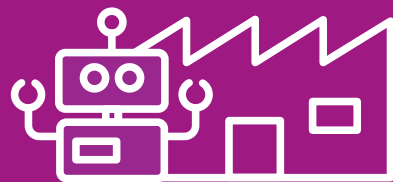


UN STOCK ÉGALEMENT CONCENTRÉ SUR QUATRE ZONES D'ACTIVITÉS

CARTE STOCK

- 73 % des volumes en stock localisés dans les secteurs Cœur, Ceinture, ZA Les Joncaux et ZA Bassilour
- 78 % des biens neufs sont situés à Bidart





#3 Le marché DES LOCAUX COMMERCIAUX



Le marché, DES LOCAUX COMMERCIAUX



CHIFFRES CLÉS

11 782 m²

commercialisés
pour 77 biens

44 432 m² en STOCK

pour 241 biens

61 biens vides
disponibles
immédiatement soit

15 772 m²

173 biens occupés
disponibles
immédiatement soit

27 806 m²

Dont

2 138 m²

en mandat depuis plus
de deux ans pour 7 biens

52 biens vides au moment
de la transaction soit

8 545 m²

et 25 biens occupés soit

3 237 m²

Une transaction
moyenne de

153 m²

et un bien en stock
moyen de

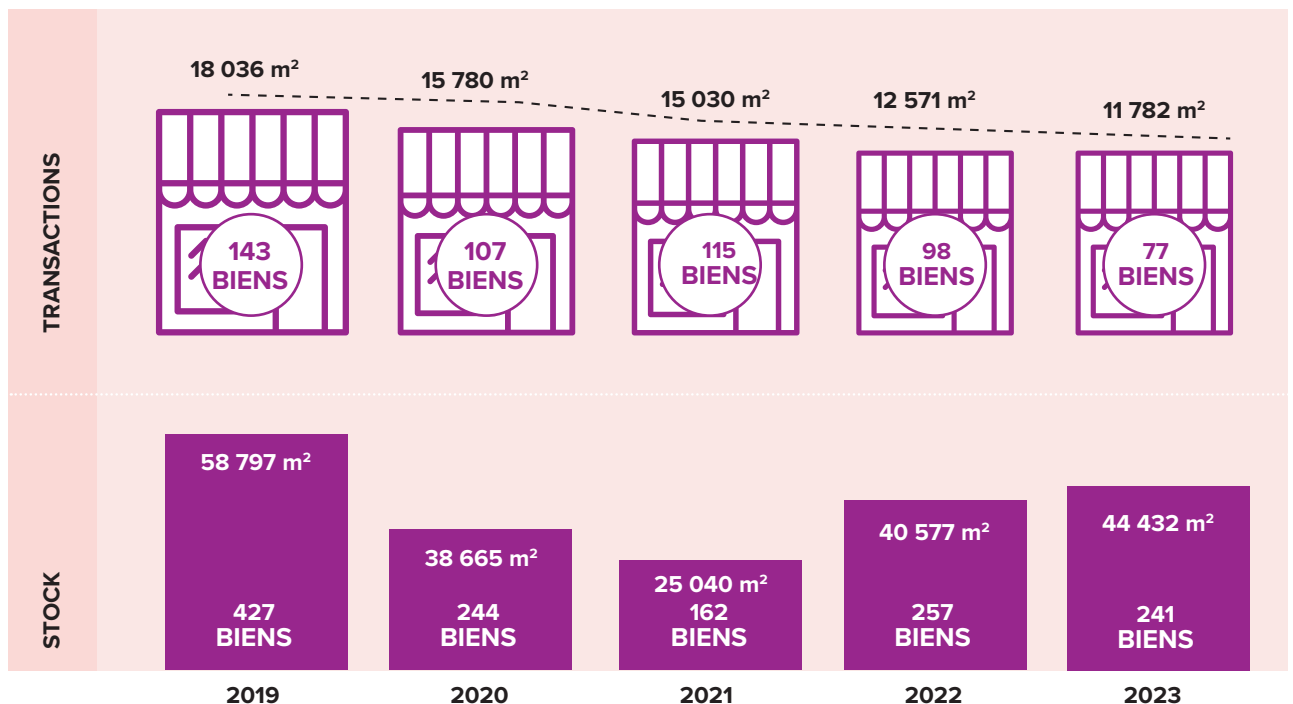
184 m²



TRANSACTIONS ET STOCK DE LOCAUX COMMERCIAUX

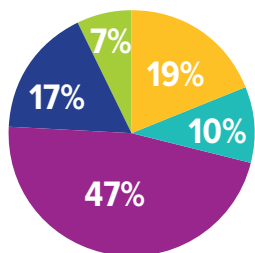
Graphique évolution transactions / stock 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023
(Prise en compte du volume mais précisions sur nombre).

Attention : les données prennent en compte les biens occupés
et vides au moment de la transaction.

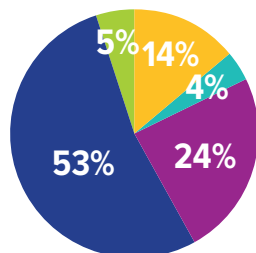


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

TRANSACTIONS



Nombre de biens

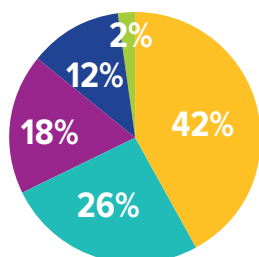


Volume en m²

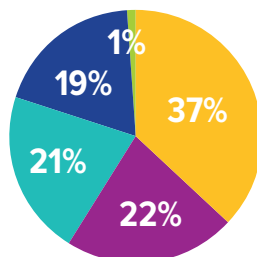
- Cession de droit au bail
- Cession du fonds de commerce
- Location des murs
- Location des murs avec pas de porte
- Vente des murs

47 % des biens en transaction concernent la location des murs et représentent 24 % du volume de m²

STOCK



Nombre de biens



Volume en m²

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

42 % des biens en stock sont des cessions du fonds de commerce et représentent 37 % du volume de m²

RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



57 % des biens en transaction font moins de 100 m², 8 % font entre 200 et 500 m²

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

STOCK

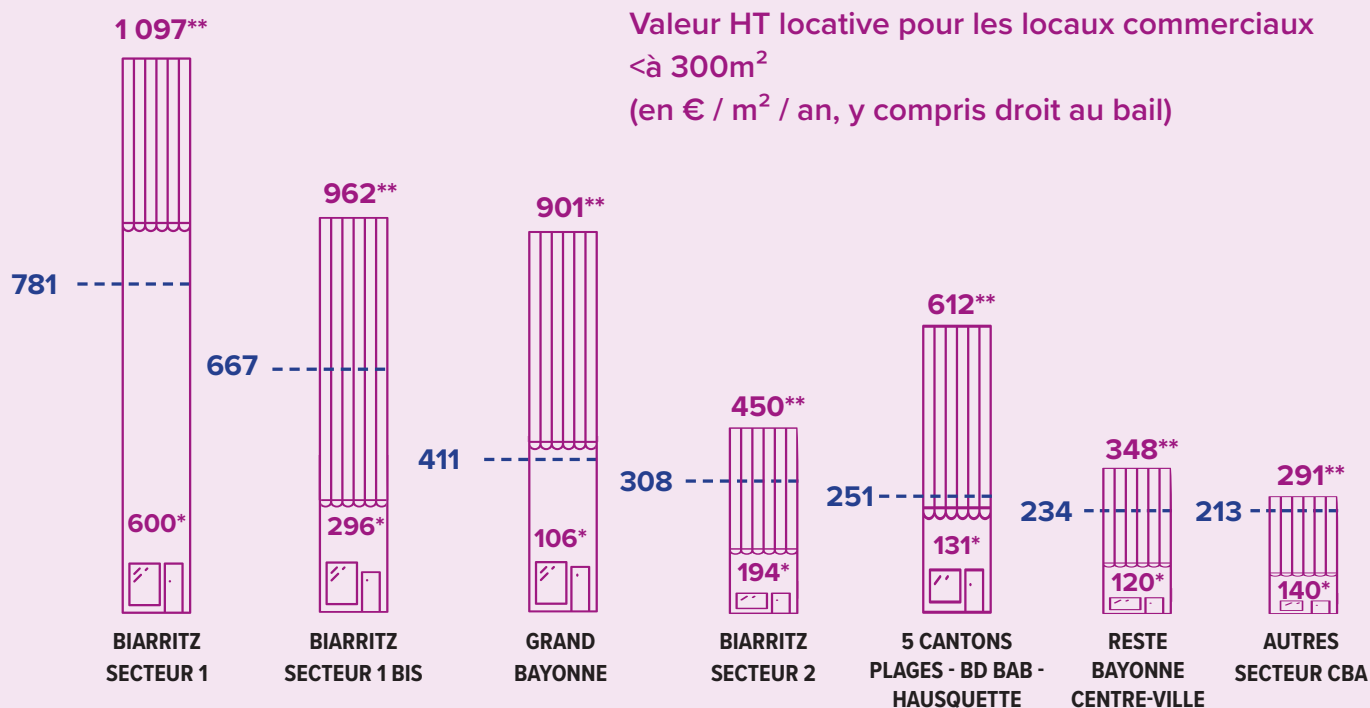
Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



48 % des biens en stock font moins de 100 m², 3 % font entre 500 et 1 000 m²

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

DE FORTS ÉCARTS SUIVANT LES EMPLACEMENTS



----- PRIX MÉDIAN

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

le calcul du droit au bail est fait sur 9 ans

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

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

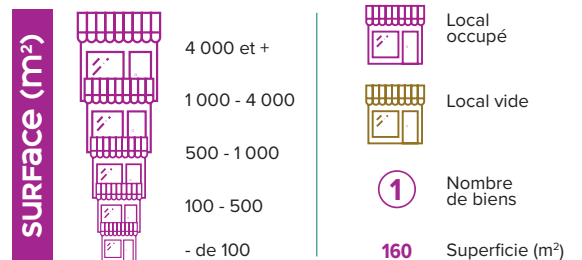
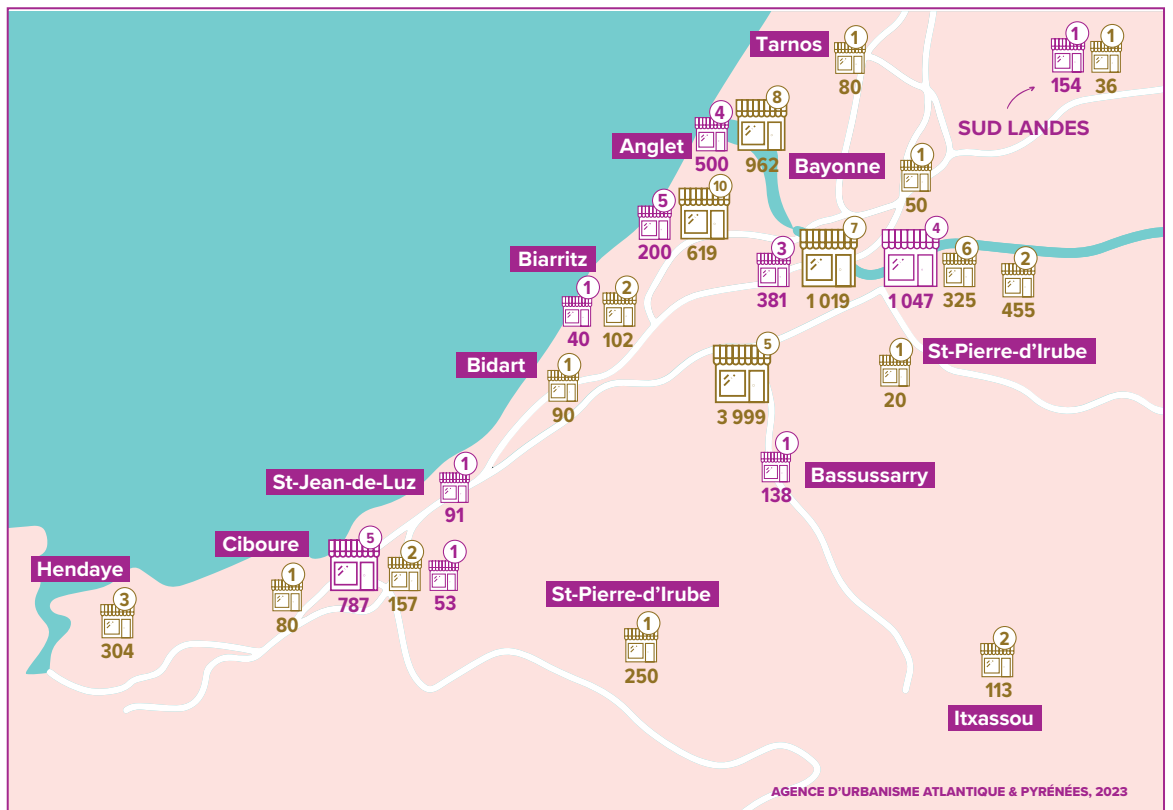
Secteur 1 bis : Avenue Edouard VII, Boulevard de Gaulle, Halles, haut de la rue Gambetta, rue du Port vieux, Avenue de Verdun...

Secteur 2 : reste du centre-ville

DES TRANSACTIONS CONCENTRÉES SUR QUATRE SECTEURS

TRANSACTIONS

- 4 secteurs représentent 70 % des volumes de transactions : Cœur, Ceinture, Centre-ville de Bayonne et 5 Cantons - Plages - BAB - Hausquette
- 68 % des transactions sont des locaux vides

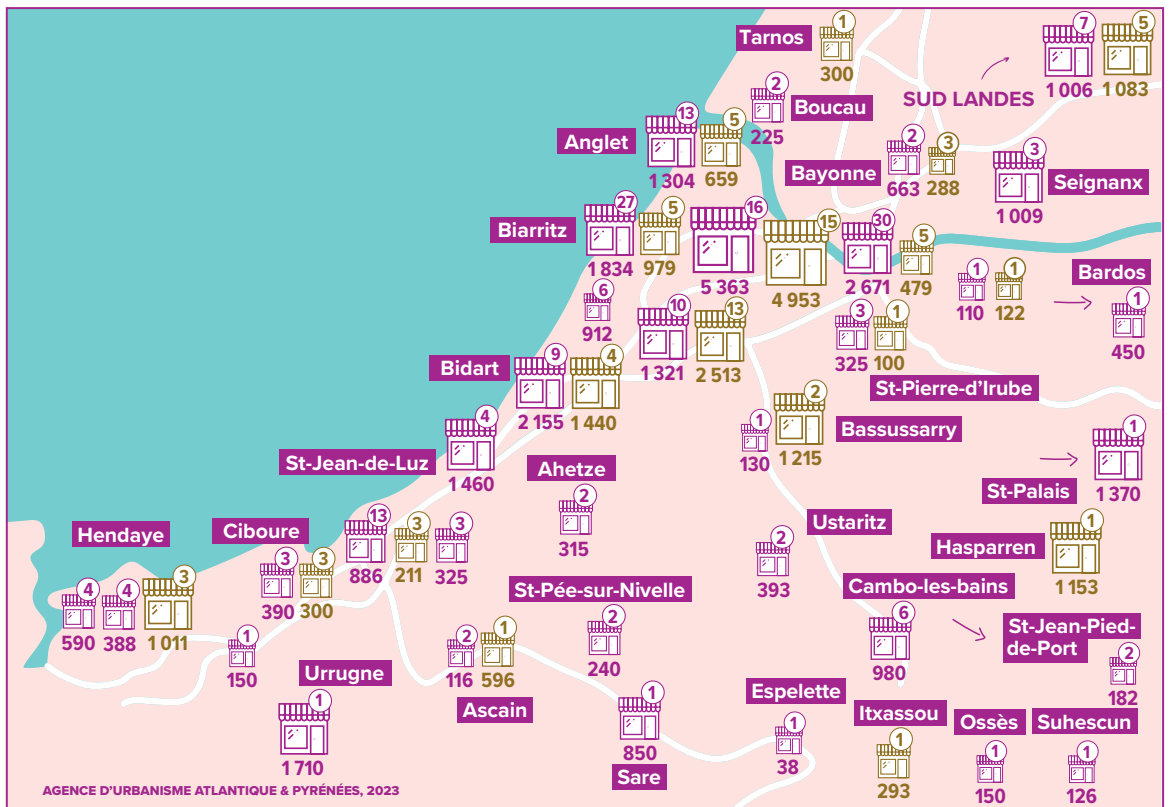




UNE GÉOGRAPHIE DU STOCK CORRÉLÉE AUX PRINCIPAUX SECTEURS DE TRANSACTIONS DONT UN SURREPRÉSENTÉ

STOCK

- 4 secteurs représentent 50 % des biens en stock : Cœur, Ceinture, Centre-ville de Bayonne et Centre-ville de Biarritz
- Le secteur Cœur représente 23 % des surfaces en stock



~ BILAN DE L'ÉDITION 2024

UN MARCHÉ DYNAMIQUE

Le secteur des bureaux marqué par des volumes en stock plus faibles et des transactions en recul :

- Une réduction de 38 % des volumes en stock entre 2022 et 2023
- Une diminution du nombre de transactions de 43 % entre 2022 et 2023

Un marché des locaux d'activités et entrepôts marqué par un stock récent avec une dynamique de transactions :

- Aucun bien de mandat depuis plus de deux ans
- Une réduction de 6 mois sur le délai

d'écoulement des biens neufs disponibles immédiatement entre 2022 et 2023

Un marché des locaux commerciaux semblable à celui de 2022 :

- Un stock qui diminue de 6 % entre 2022 et 2023
- Un volume de transactions qui diminue de 8 % entre 2022 et 2023

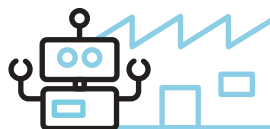
UN PARTENARIAT CONSOLIDÉ AVEC
LES PROFESSIONNELS

DES TEMPS D'ÉCHANGES MULTIPLES
(mise en place de réunions techniques
et de temps d'échanges informels)

UNE PROJECTION À L'ÉLARGISSEMENT
À DES NOUVEAUX PROFESSIONNELS

~ LEXIQUE 2024

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 manoeuvre importante,
 - espace et volume homogènes, avec en particulier des formes et hauteurs régulières.
- **Local d'activité :**
immeuble ou lot individuel destiné aux activités traditionnelles de production et permettant de regrouper toutes les fonctions d'une entreprise sous un même toit.
Principales caractéristiques
 - hauteur sous plafond supérieure à 4,50 m pour les halls d'activité,
 - bureaux associés de l'ordre 15 % et 25 % de la surface totale.
- **Local commercial :**
local destiné à l'activité commerciale. Il peut être utilisé pour vendre, stocker ou fabriquer des biens ainsi que pour fournir des services.

ETAT DU BIEN

- **Immeuble neuf :**
immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé.
- **Immeuble récent :**
immeuble de moins de 10 ans ayant déjà été occupé, non rénové ou restructuré.
- **Immeuble ancien :**
immeuble de plus de 10 ans rénové ou pas.
- **Immeuble rénové :**
immeuble ayant déjà été occupé et ayant fait l'objet d'une rénovation légère, sans obtention d'un permis de construire.
- **Immeuble restructuré :**
immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde.

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

TRANSACTIONS

- **Transactions (demandes placées) :**
ensemble des opérations, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux et concrétisées par la signature du bail ou d'un acte de vente (neuf et seconde main).
- **Compte propre :**
Opération réalisée pour ses besoins propres par un utilisateur propriétaire du terrain et futur occupant.
- **Droit au bail :**
indemnité demandée par un commerçant titulaire d'un bail commercial à celui qui prend sa suite dans la location. L'acquéreur achète le seul droit de bénéficier d'un bail commercial en cours, pour la durée restant à courir et dans des conditions identiques, notamment en ce qui concerne le loyer.
- **Pas de porte (ou droit d'entrée) :**
indemnité versée au propriétaire des murs lors de la conclusion du bail pour un local vacant.
- **Fonds de commerce :**
ensemble d'éléments mobiliers corporels (matériel, marchandises) et incorporels (clientèle, enseigne et nom commercial, marques, licences...) mobilisés pour réaliser une activité commerciale. Il ne comprend ni les immeubles, ni la dette.
- **Délai d'écoulement :**
Rapport entre le stock et les transactions. Il s'agit de calculer le temps nécessaire au stock pour être écoulé en fonction des transactions réalisées. Ce délai est calculé sur un stock qualifié, en mandat depuis moins de deux ans.



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION