

2014

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

AGGLOMÉRATION CÔTE BASQUE - ADOUR

Données de l'année 2014



AGGLOMÉRATION
CÔTE BASQUE ADOUR

MOT DU PRÉSIDENT

A l'instar de nombreux projets menés par l'Agglomération Côte Basque - Adour, l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises s'inscrit depuis 2011 dans une dynamique partenariale pérenne et efficace.

En premier lieu, ce sont les agences spécialisées en immobilier professionnel qui autorisent le succès de cette démarche. Par la mise à disposition de leurs données (exploitées dans un principe de stricte confidentialité), les agences fournissent en effet la matière première de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises. A ce titre, je tiens à adresser mes vifs remerciements aux professionnels d'IPC, de Carmen Entreprises, du Cabinet Valentin, d'Arthur Loyd, d'André Garreta Immobilier et de l'agence Tourny Meyer, qui a rejoint le partenariat en 2014.

Je remercie également la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne - Pays Basque, qui accompagne le développement de l'Observatoire depuis son origine. Mes remerciements vont aussi à la Communauté de communes Nive-Adour qui s'associe aux travaux de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises depuis 2013, nous permettant de nous affranchir des limites administratives au profit d'un périmètre plus proche de celui du bassin économique. Dans cette logique, la poursuite de l'élargissement territorial de l'Observatoire s'affirme sans nul doute comme l'un des axes de son évolution dans les années à venir.



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

ÉDITORIAL

Elargissement territorial, édition de la plaquette de communication, intégration d'une nouvelle agence partenaire, développement de nouvelles analyses sectorielles... : depuis quatre ans maintenant, l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises se consolide et s'enrichit. Il se stabilise également, nous permettant année après année de cerner des volumes et des ordres de grandeur moyens, et d'établir de premières comparaisons.

Dans ce cadre, l'année 2014 semble se caractériser par une forme d'attente et de prudence de la part des acteurs économiques. Si le marché des entrepôts et locaux d'activités retrouve en 2014 des niveaux de transactions favorables et comparables à ceux observés en 2011 et 2012, le marché des bureaux reflète quant à lui l'incertitude des preneurs potentiels en affichant des transactions en baisse et un niveau de stock au plus haut.

Ces constats doivent par la suite nous permettre de mieux appréhender les besoins et les capacités des entreprises du territoire - c'est à ce titre que nous avons par exemple favorisé l'ouverture d'espaces de coworking sur le territoire, proposant par là-même une solution immobilière alternative à certains travailleurs indépendants, télétravailleurs ou jeunes entrepreneurs - et de calibrer nos projets au plus juste afin de participer à l'atténuation de certains déséquilibres du marché de l'immobilier professionnel.

Afin de mieux saisir la réalité de ce marché de l'immobilier d'entreprises, l'Observatoire intégrera une nouveauté importante pour son édition 2015 avec l'étude du segment des « locaux commerciaux ».



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

Le territoire de l'Observatoire, en chiffres et en images	4
Le marché des bureaux	6
En bref	6
Les transactions	7
Le stock	8
Éléments de caractérisation du parc	10
Paroles d'experts	11
Le marché des entrepôts et locaux d'activités	12
En bref	12
Les transactions	13
Le stock	14
Éléments de caractérisation du parc	16
Paroles d'experts	17
Bilan	18
Lexique	19





9 communes

120 km²

5 communes de l'Agglomération Côte Basque - Adour : Bayonne, Anglet, Biarritz, Bidart et Boucau, et 4 communes de la Communauté de communes Nive - Adour : Saint-Pierre-d'Irube, Mouguerre, Lahonce et Villefranque



21 066

établissements,
dont plus de 19 000 sur le
territoire de l'Agglomération
Côte Basque - Adour
(SIRENE 2014)



78 985

emplois
dont près de 74 000 sur le
territoire de l'Agglomération
Côte Basque - Adour
(SIRENE 2014)



2^{ème}
aéroport d'Aquitaine
avec 15 destinations desservies

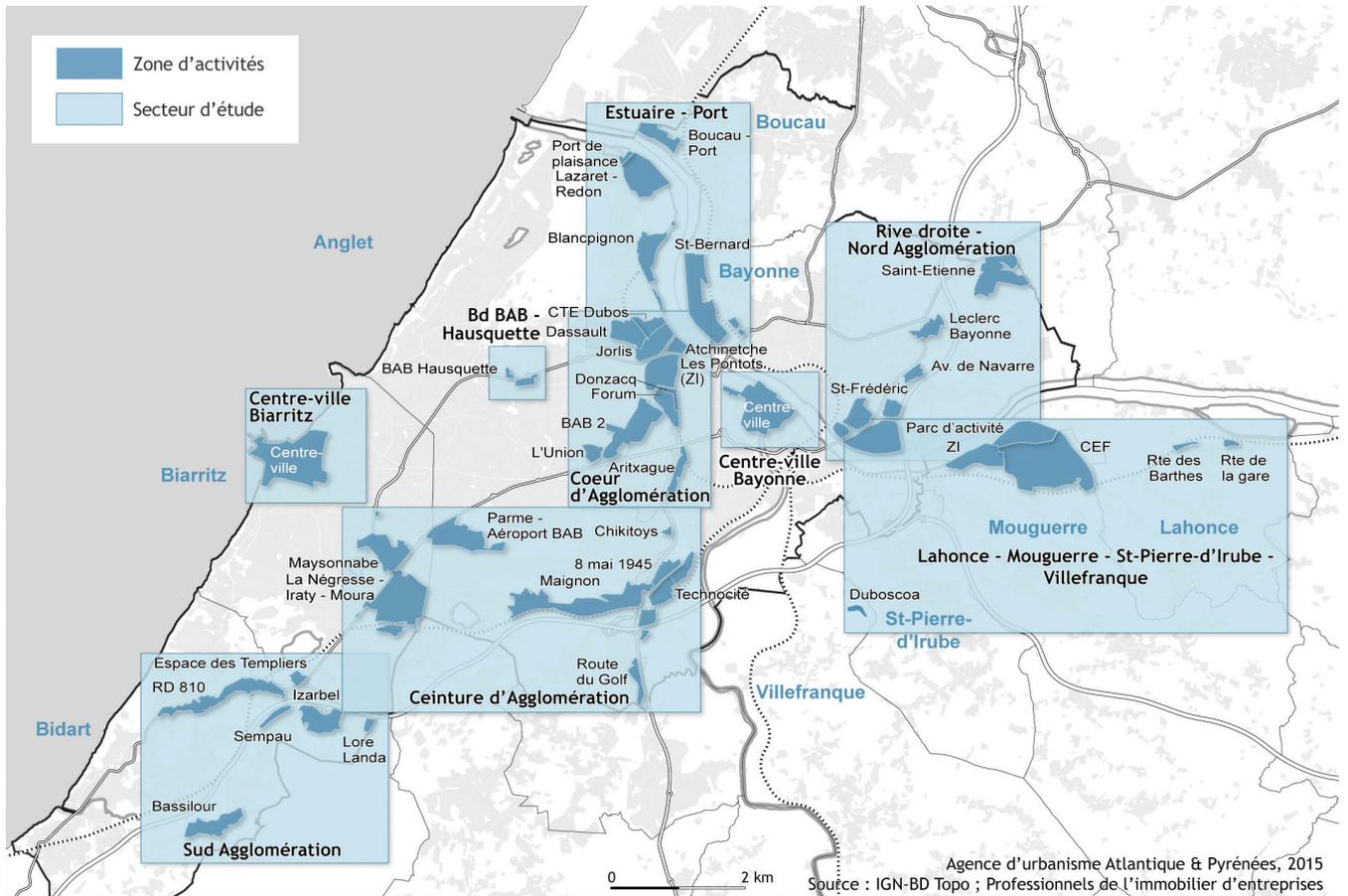


2 gares TGV



2 dessertes autoroutières :
vers Paris / Madrid
et vers Toulouse

Géographie des secteurs d'études et zones d'activités



PAROLE D'EXPERT

Votre agence est nouvellement implantée sur le territoire de l'Agglomération Côte Basque - Adour, mais fait partie d'un réseau actif dans le grand Sud-Ouest de la France. Fort de ce regard, quelles sont, selon vous, les spécificités du marché local en matière d'immobilier d'entreprises ?

Tourny Meyer est effectivement déjà implantée dans 8 villes d'une moitié grand Ouest de la France : outre Bayonne, nous sommes également présents sur Bordeaux où nous avons notre siège social depuis 25 ans maintenant, mais aussi Toulouse, Pau, Montpellier, Perpignan, Rennes et Nantes. Nous sommes 31 collaborateurs, et chaque consultant est spécialisé dans son métier, son secteur géographique, son produit (bureaux, entrepôts ou commerces). À Bayonne qui est une structure récente d'à peine deux ans, je m'occupe seule de ces trois pôles.

Les bilans annuels tous produits confondus réalisés par les consultants révèlent de fortes disparités entre les villes : aucun marché ne se ressemble, que ce soit en termes de potentialité ou en termes de prix de marché, singulièrement élevés sur l'Agglomération Côte Basque - Adour. Nous constatons d'ailleurs des valeurs étrangement quasi équivalentes voire supérieures à celles des grandes métropoles, même si nous notons une légère baisse en 2014. Les transactions représentent 10 à 20 % du stock quand on parle de 50 % sur les grandes agglomérations comme Bordeaux, ce qui entraîne forcément des durées d'écoulement plus longues. L'Agglomération présente aussi une forte particularité liée à un marché global très diffus dévoilant des zones pour la plupart largement mixtes (commerciales / artisanales / tertiaires).

Hélène BARRIEU,
 Tourny Meyer



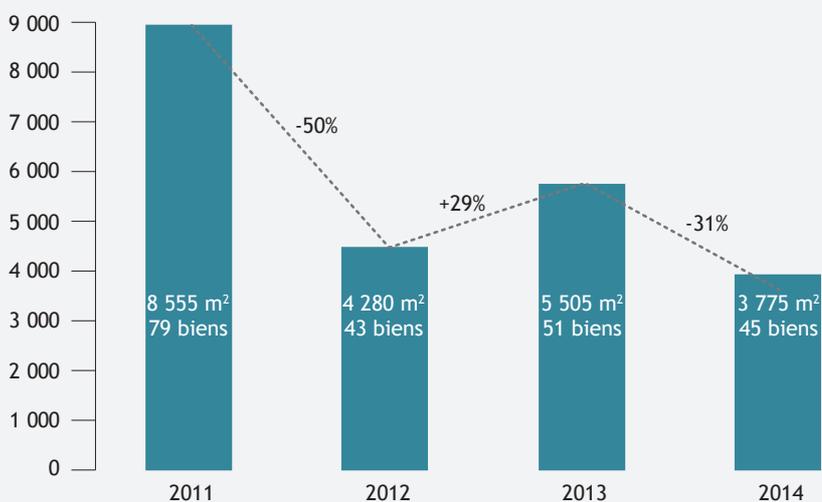
LE MARCHÉ DES BUREAUX

En bref

- Un volume de transactions en recul de 31 % par rapport à l'année 2013 (de 5 505 m² à 3 775 m² commercialisés)
- Une transaction moyenne qui s'établit à 84 m² : 69 % des transactions portent sur des biens de moins de 100 m²
- Des transactions largement portées par la location de biens de seconde main : 84 % des transactions portent sur la location
- 97 % des transactions sur le territoire de l'Agglomération Côte Basque - Adour
- Un stock qui se maintient autour de 29 000 m² immédiatement disponibles ou disponibles sous 12 mois
- 2 pôles majeurs de stock : le « Cœur d'Agglomération », et notamment les zones du Forum et d'Aritxague, et la « Ceinture d'Agglomération », et notamment les zones de La Négresse - Moura - Iraty et Maignon
- Une baisse significative des prix de vente et de location, mais un positionnement qui demeure élevé

Un volume de transactions en recul

Évolution du volume des transactions de bureaux entre 2011 et 2014 (m²)



233 biens
disponibles au 1^{er} janvier 2015

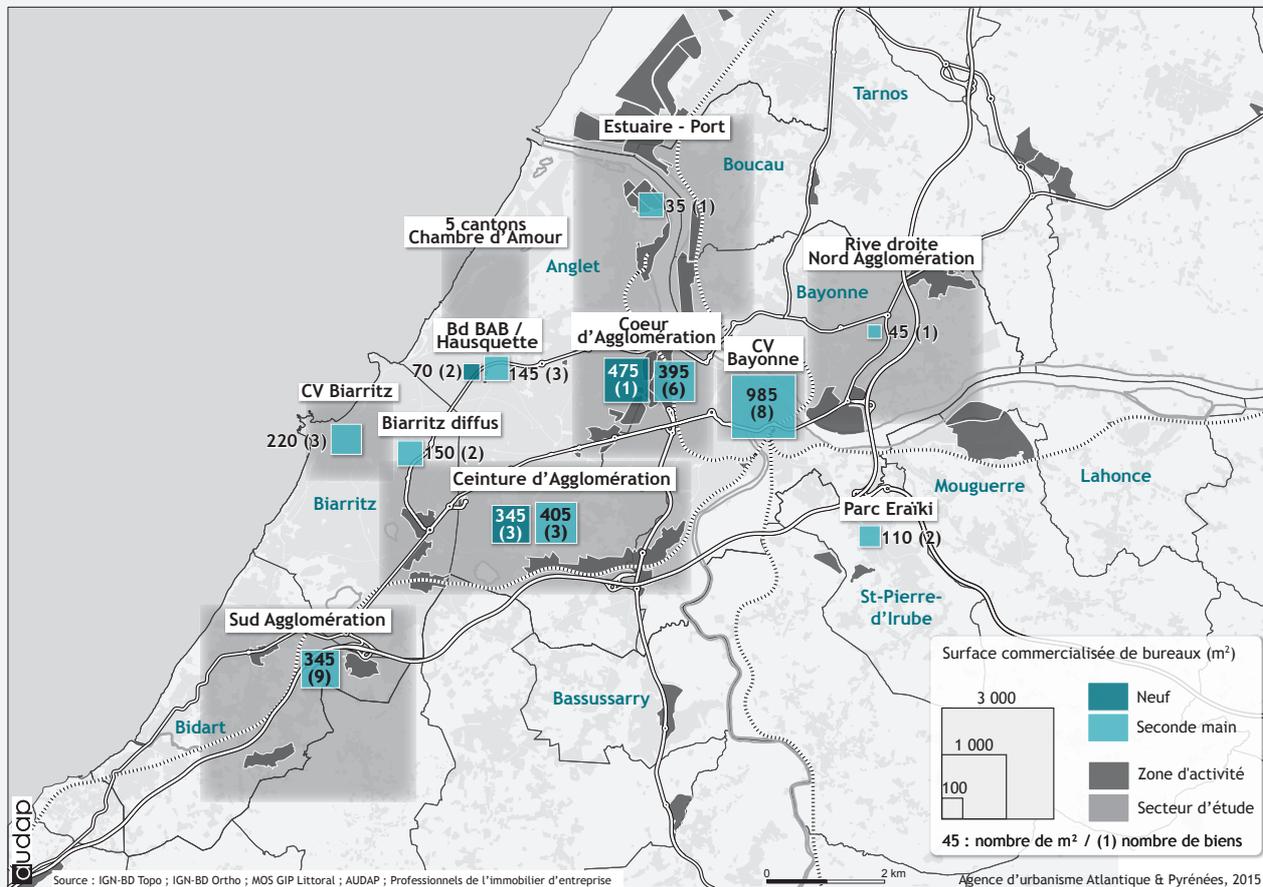
3 375 m²
ayant fait l'objet de transactions

Une transaction moyenne qui s'établit à **84 m²**

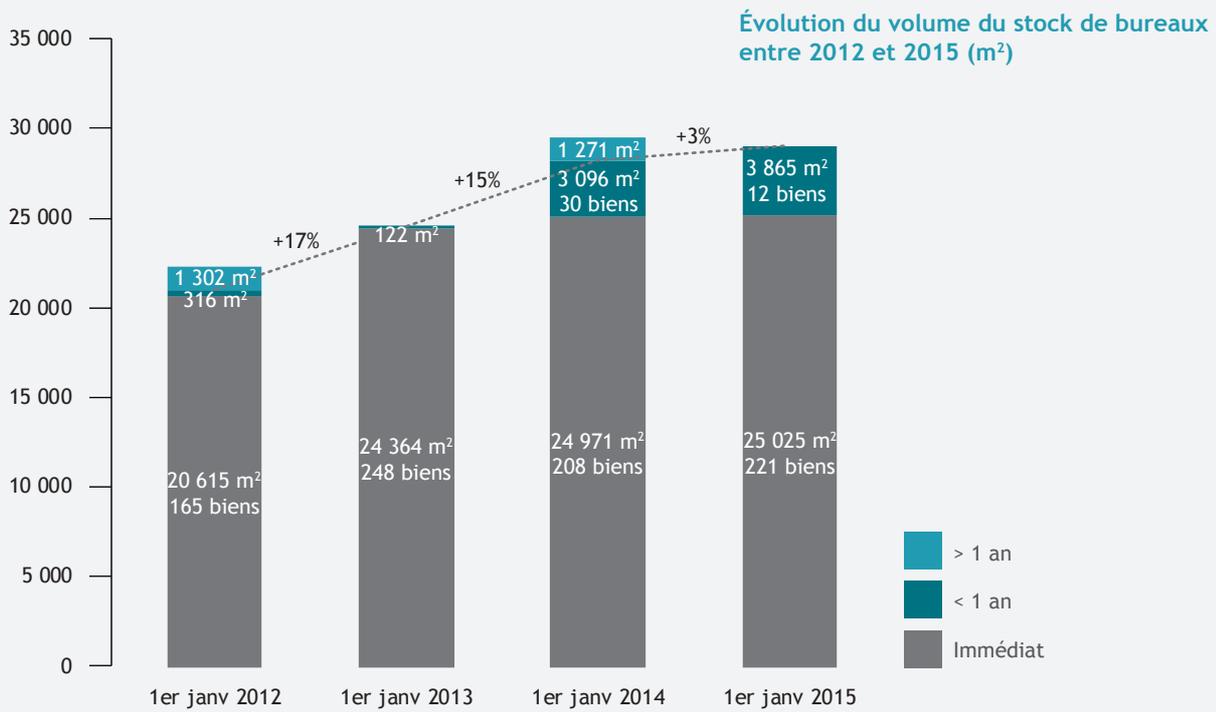
24 %
des transactions portent sur des biens neufs

De nombreux secteurs touchés par la diminution des transactions, à l'exception du centre-ville de Bayonne

Localisation des transactions de bureaux en 2014 (en m² et en nombre)

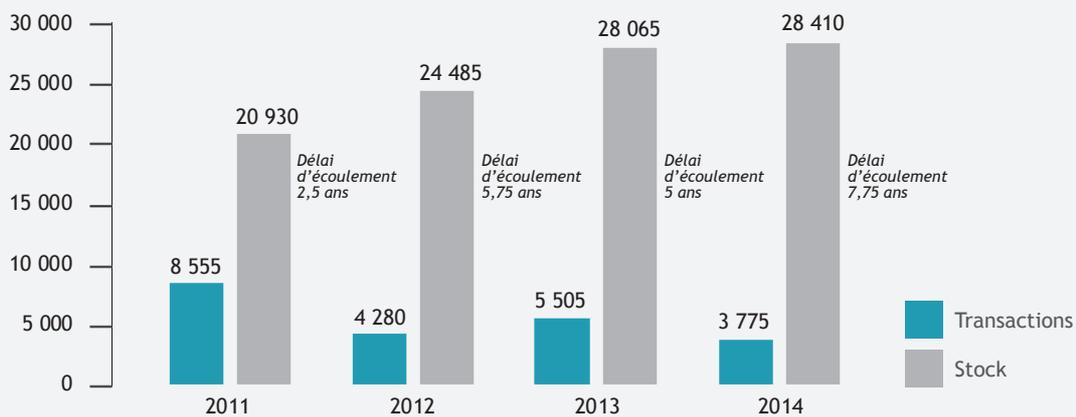


Un volume de stock stable

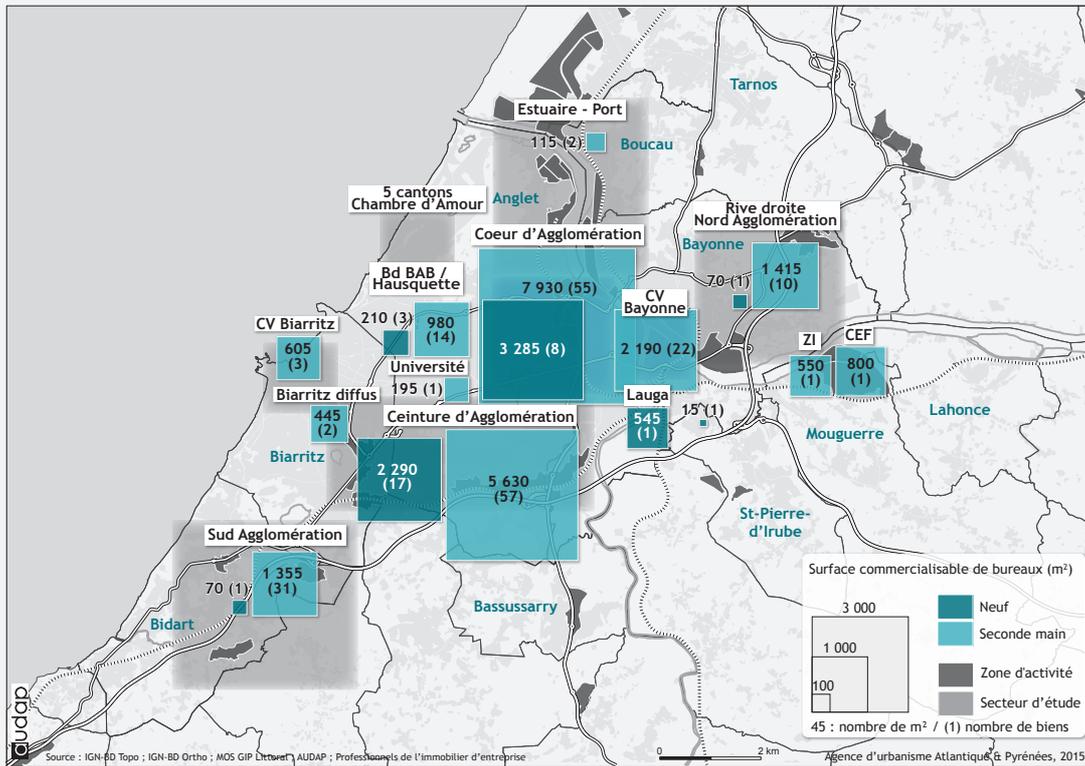


Un délai d'écoulement théorique qui augmente en lien avec la baisse des transactions

Évolution du volume des transactions et du stock de bureaux entre 2011 et 2014 (m²)



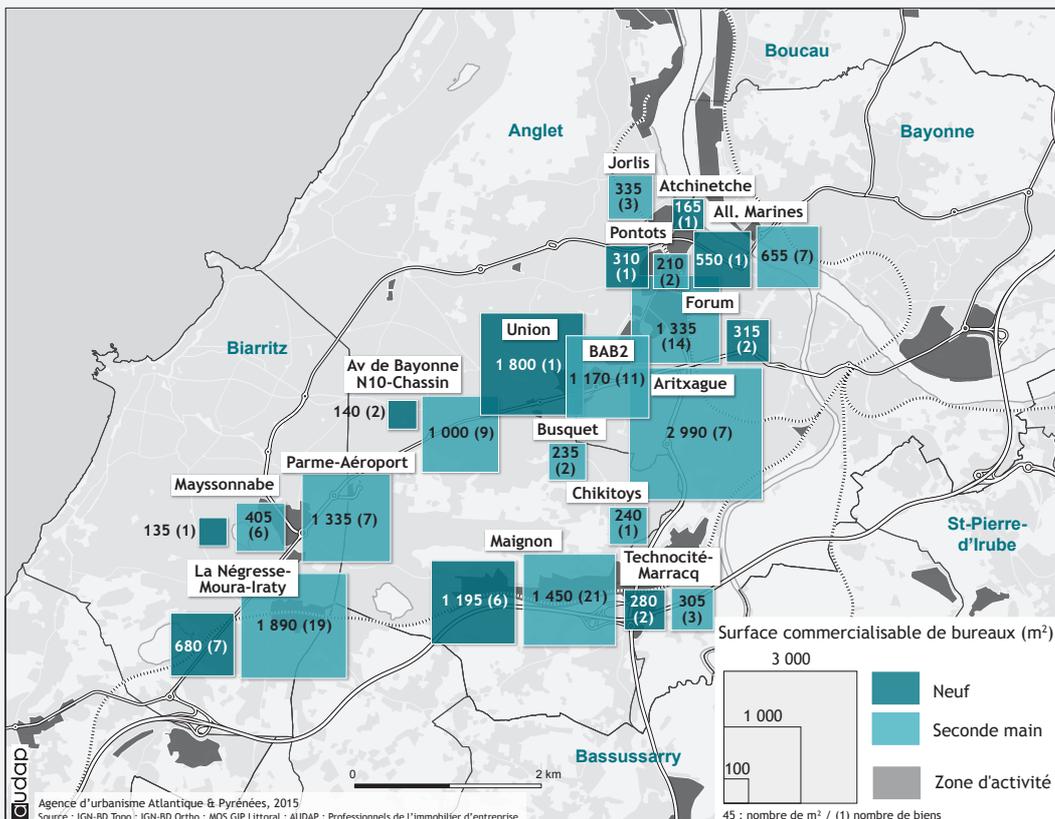
Localisation du stock de bureaux au 1^{er} janvier 2015 (en m² et nombre de biens)



Un stock concentré sur deux pôles majeurs

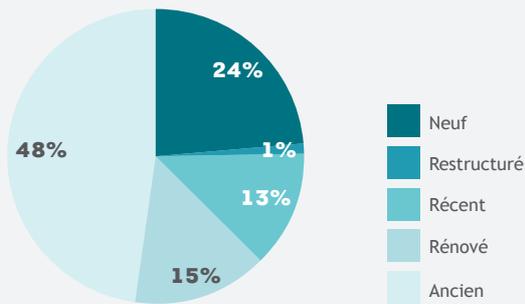
Focus sur les pôles « Cœur d'Agglomération » et « Ceinture d'Agglomération »

Localisation du stock de bureaux sur les secteurs du « Cœur » et de la « Ceinture » d'Agglomération 1^{er} janvier 2015 (en m² et nombre de biens)

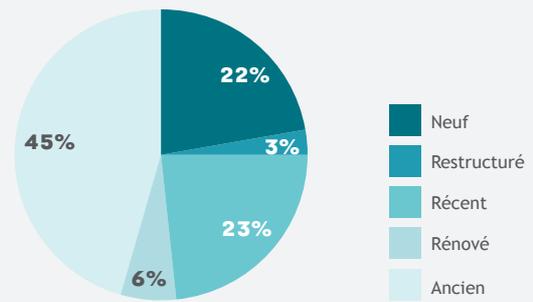


Éléments de caractérisation du parc tertiaire

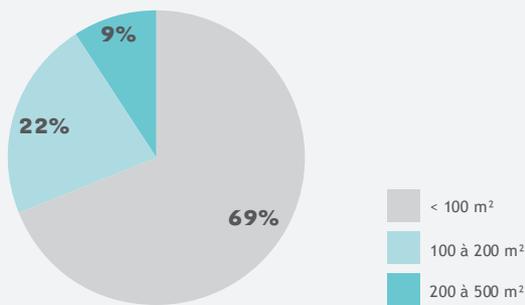
Répartition des transactions par état du bien (m²)



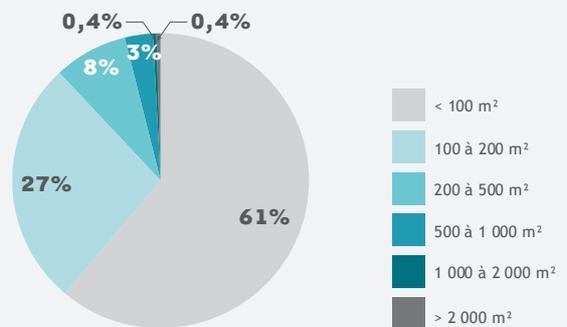
Répartition du stock par état du bien (m²)



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

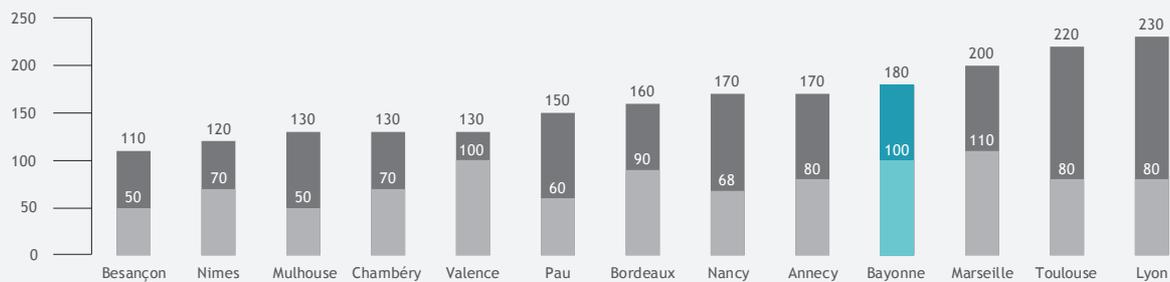


Répartition du stock par tranche de surface (nb de biens)

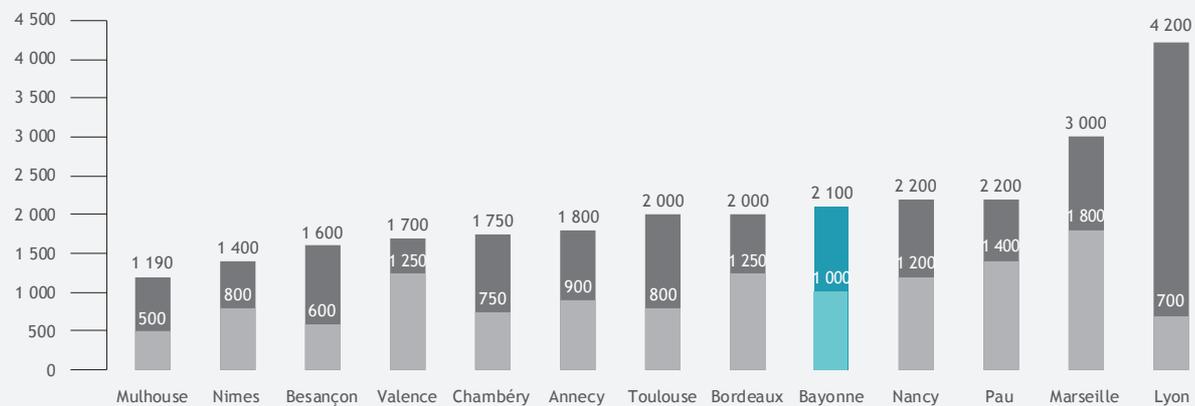


Une tendance à la baisse des prix, mais un positionnement qui demeure élevé

Prix de location en seconde main en 2014 (en € / m² / an)



Prix de vente en seconde main en 2014 (en € / m²)



PAROLES D'EXPERTS

L'année 2013 avait témoigné d'une certaine reprise des transactions pour le marché des bureaux. Comment expliquez-vous la nouvelle baisse marquée en 2014 ? L'année 2015 confirmera-t-elle selon vous cette tendance défavorable ?

De manière générale, le marché des bureaux est caractérisé par une offre relativement inélastique et subit des évolutions cycliques. La longueur des délais de production de biens immobiliers tend néanmoins à se réduire car les promoteurs font de multiples efforts afin de mieux adapter leur offre à la demande. Celle-ci évolue vers plus de qualité et des disponibilités rapides. L'enjeu de l'immobilier d'entreprises de demain réside dans sa capacité à s'adapter aux exigences des nouvelles technologies d'information (haut débit), de la nouvelle organisation du travail (recours à des bureaux non affectés) et par conséquent dans la plus grande réactivité des opérations.

André GARRETA,
André Garreta IMMOBILIER

André Garreta
IMMOBILIER

Tandis que de nombreux secteurs géographiques sont marqués par une diminution du volume des transactions de bureaux, le centre-ville de Bayonne connaît en 2014 une forte hausse du nombre de m² commercialisés. S'agit-il pour vous d'une demande ponctuelle ou pensez-vous que les marchés de centre-ville peuvent connaître une nouvelle forme de dynamisme ?

Depuis deux ans, le marché des bureaux connaît une forte baisse de transactions. Pour deux raisons principales : une conjoncture économique peu favorable, les acquéreurs potentiels étant attentistes, et un parc vieillissant rendant les transactions difficiles compte tenu notamment des nouvelles réglementations en vigueur (accessibilité Personnes à Mobilité Réduite notamment).

L'année 2014 fut, néanmoins, marquée par un « regain » des ventes de bureaux en centre-ville de Bayonne puisqu'elles représentent près d'un quart des transactions sur l'agglomération.

Cependant, ce phénomène ne peut être considéré comme un nouveau dynamisme. Il reste isolé. En effet, le centre-ville présente des contraintes pour de futurs acquéreurs qui recherchent un stationnement aisé et des bureaux récents, donc aux normes en vigueur. C'est la raison pour laquelle, la faible demande existante est plus régulièrement orientée vers des bureaux situés en zones d'activités ou en périphérie des centres villes.

Sophie DEMANGE,
Cabinet Valentin

CABINET
VALENTIN
CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

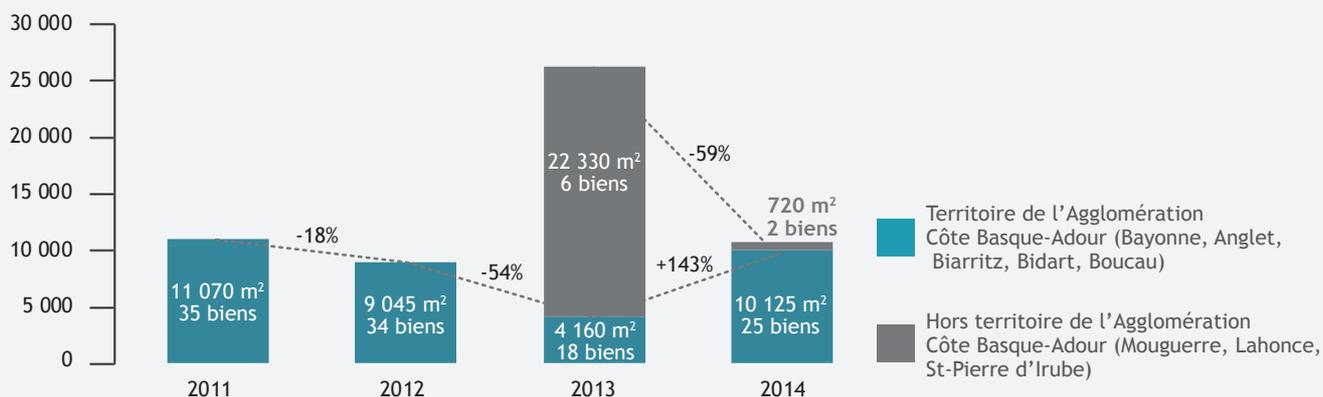
LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

En bref

- Des transactions qui retrouvent un volume « classique » après une année 2013 atypique
- Une transaction moyenne qui s'établit à 402 m² : 79 % des transactions concernent des biens de moins de 500 m²
- 78 % des transactions portent sur de la location
- Un stock en augmentation et diffus sur le territoire
- Une tendance à la diminution des prix, mais des valeurs primes qui traduisent toujours un positionnement élevé

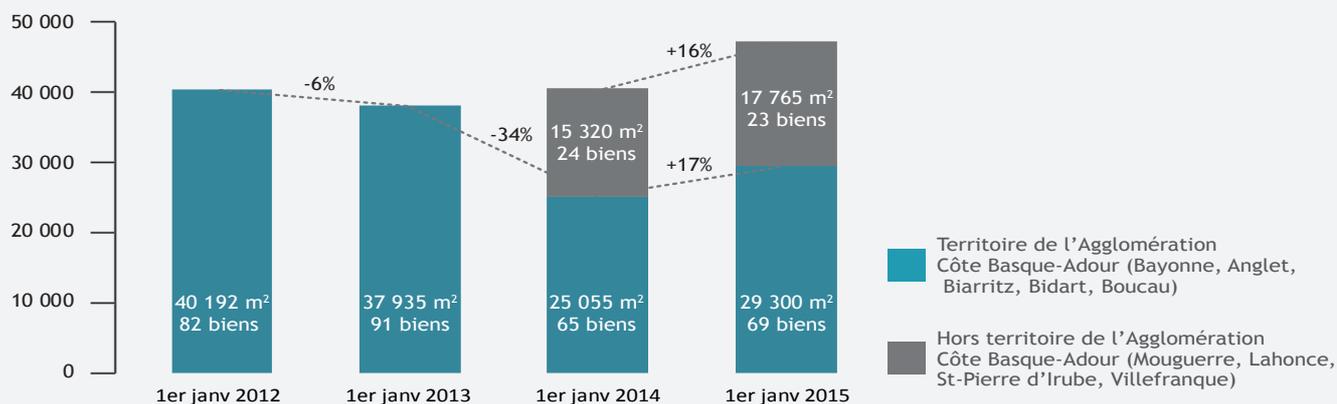
Le retour à une année « classique » pour les transactions

Évolution du volume des transactions des entrepôts et locaux d'activités entre 2011 et 2014 (m²)



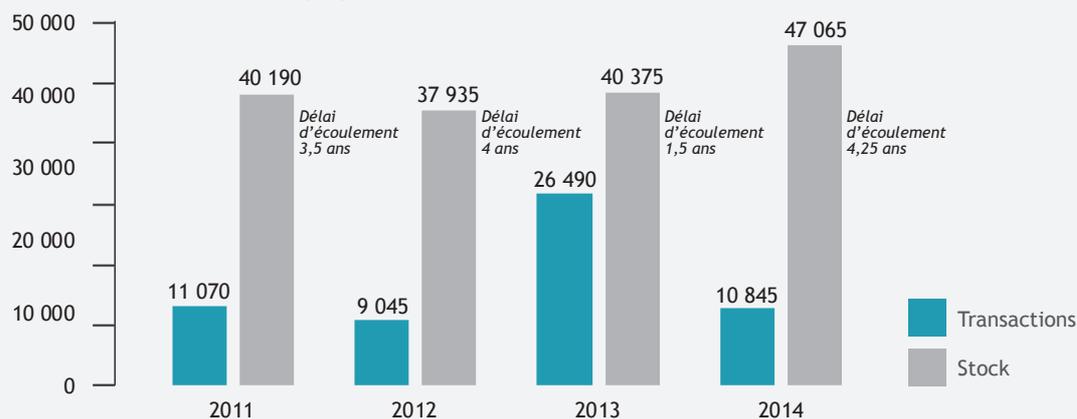
Un stock en légère augmentation sur l'ensemble du territoire

Évolution du volume du stock des entrepôts et locaux d'activités entre 2012 et 2015 (m²)

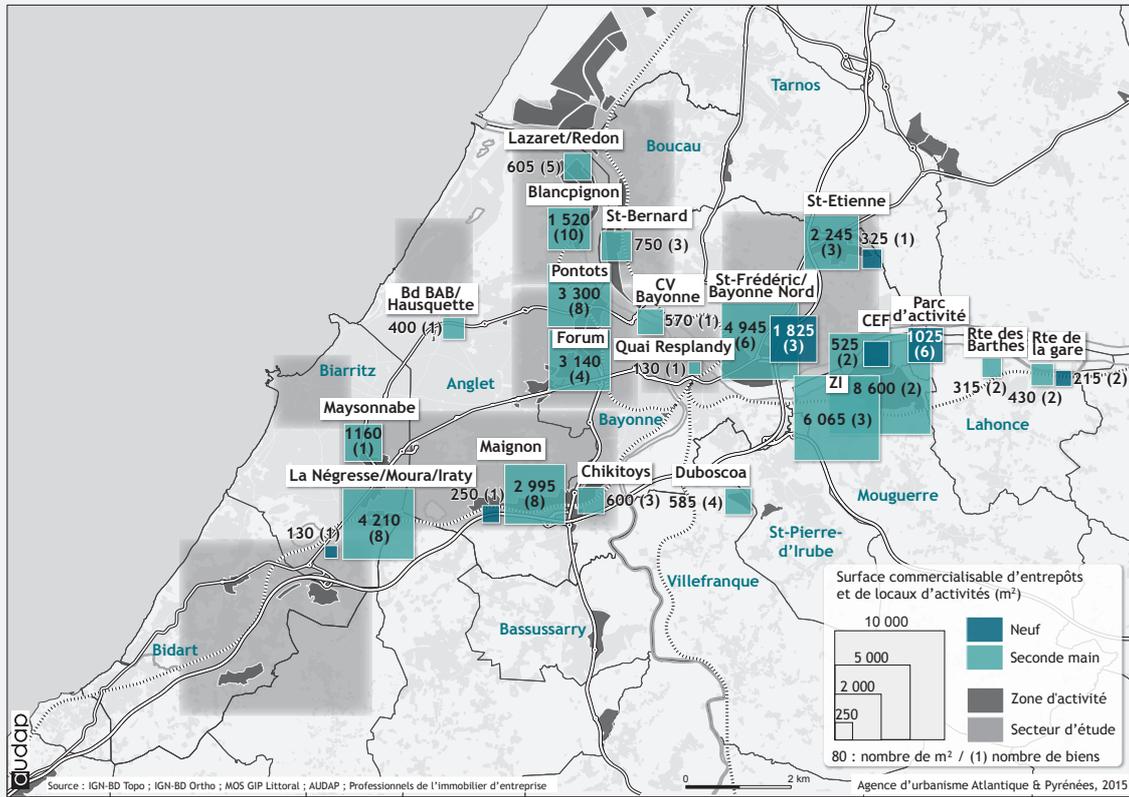


Un délai d'écoulement qui retrouve des niveaux comparables aux années 2012 et 2013

Évolution du volume des transactions et du stock d'entrepôts et locaux d'activités entre 2011 et 2014 (m²)



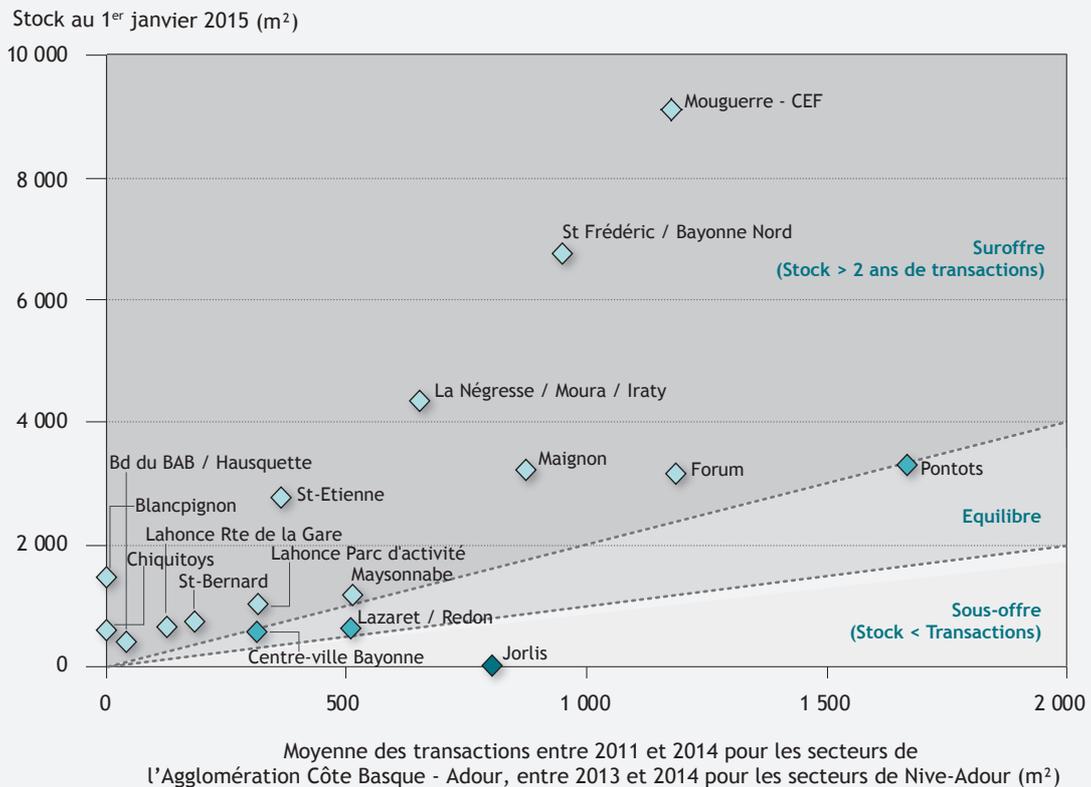
Localisation du stock d'entreprises et locaux d'activités au 1^{er} janvier 2015 (en m² et nombre de biens)



Un stock diffus

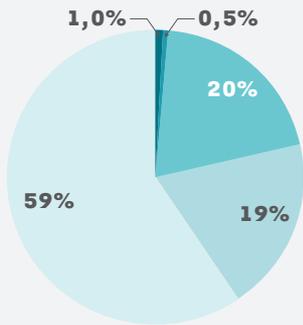
Une situation de suroffre pour de nombreux secteurs géographiques

Rapport entre les transactions et le stock disponible par secteurs géographiques

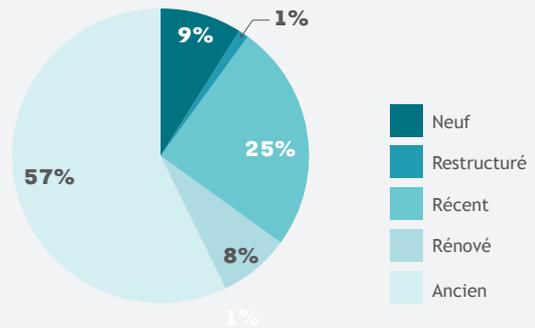


Éléments de caractérisation du parc des entrepôts / locaux d'activités

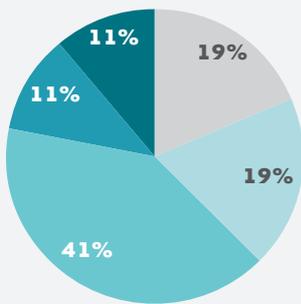
Répartition des transactions par état du bien (m²)



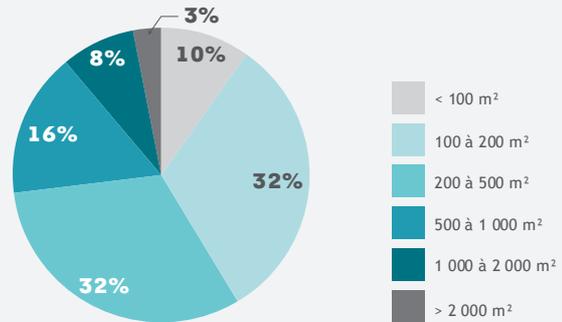
Répartition du stock par état du bien (m²)



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

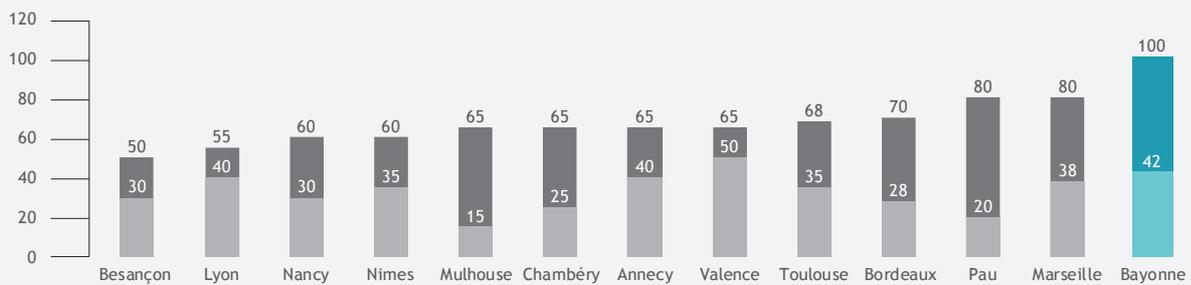


Répartition du stock par tranche de surface (nb de biens)

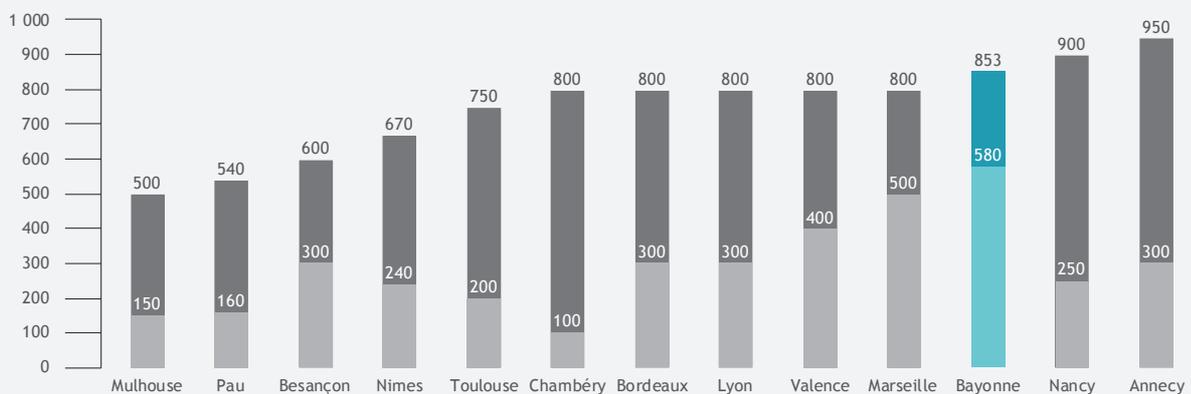


Une tendance à la diminution des prix, mais des valeurs primes toujours élevées

Prix de location en seconde main en 2014 (en € / m² / an)



Prix de vente en seconde main en 2014 (en € / m²)



PAROLES D'EXPERTS

Il est notable que certaines zones d'activités économiques parmi les plus anciennes de l'Agglomération (Redon, Saint-Frédéric par exemple) présentent toujours une forme d'attractivité marquée pour les preneurs. Quels sont selon vous les atouts de ces zones ?

Les zones économiques les plus anciennes de l'Agglomération (Saint-Frédéric et Saint-Etienne à Bayonne, Mayonnabe à Biarritz, Redon à Anglet) présentent toujours un attrait pour les preneurs (utilisateurs ou investisseurs) car elles répondent parfaitement aux critères demandés par ces derniers à savoir :

- Situation privilégiée au cœur de l'Agglomération où se situe principalement leur activité ;
- Accès facile depuis les axes routiers, autoroutiers ainsi que les gares et l'aéroport pour certains ;
- Prix d'acquisition des biens (achat ou location) qui se situent dans une fourchette moyenne du marché immobilier local ;
- Ces locaux, malgré leur ancienneté pour certains, sont généralement en très bon état car ils ont souvent subi des rénovations importantes.

Jacques ETCHALUS,
CARMEN Entreprises



Parmi les biens proposés sur le marché des entrepôts / locaux d'activités, y a-t-il selon vous un segment pour lequel l'offre est insuffisante (en matière de surfaces, état du bien, vente / location, etc.) ?

L'offre des entrepôts / locaux d'activités sur la Côte basque est très hétéroclite, et deux catégories sont presque inexistantes : les surfaces de plus de 10 000 m², et les petites surfaces de 200 - 300 m². Par ailleurs, nous avons parfois une offre mise sur le marché inadaptée car vétuste, ne respectant pas les normes, ou trop éloignée des axes de circulation.

Les prix de location et même les prix de vente sont souvent très élevés au regard de l'état des bâtiments.

Dans un contexte urbain, les zones industrielles présentes sur la Côte ne sont pas très étendues. Les bâtiments sont donc parfois construits sur des petites parcelles qui peuvent empêcher la circulation de poids lourds sur le site et n'offrent que trop peu de stationnements à leurs utilisateurs.

Patricia VIDAL,
ARTHUR LOYD Biarritz



BILAN DE L'ÉDITION 2014

Une année marquée par l'attentisme des preneurs pour le marché des bureaux

- Un volume de transactions au plus bas depuis 2012
- Un stock important qui se maintient
- De nombreux secteurs géographiques marqués par une situation de suroffre
- Une tendance à la baisse des prix, mais un positionnement toujours élevé

Le retour à une année « classique » pour le marché des entrepôts / locaux d'activités

- Un volume de transactions qui retrouve ses niveaux de 2012 et 2013
- Un stock en légère hausse
- Des prix qui tendent à diminuer, mais des valeurs primes qui demeurent élevées par rapport à d'autres territoires comparables

PAROLES D'EXPERTS

Pour les données de l'année 2015, l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises intégrera un volet « locaux commerciaux ». Quel intérêt percevez-vous dès à présent vis-à-vis de ce nouveau champ d'observation ?

L'intégration d'un volet « Locaux commerciaux » à l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises nous semble aujourd'hui absolument indispensable. Il permettra une analyse plus fine et plus complète des besoins et des comportements des professionnels sur le marché de l'immobilier d'entreprise local.

En effet, pour beaucoup d'activités, et plus seulement celles liées au pur commerce aux particuliers, le show-room est devenu une nécessité commerciale. Ainsi, de nombreux entreprises recherchent des locaux mixtes avec vitrine, des locaux qui ne sont pas uniquement définis comme bureaux ou entrepôts.

Avec une concurrence de plus en plus présente, la notion de visibilité sur axe ou voie passante est également devenu un critère important pour bon nombre de professionnels ou d'entreprises artisanales dans le choix de leurs locaux et ce même si elles n'ont absolument pas vocation de « magasin ».

Nous notons ainsi que, sur le seul secteur du BAB, la plupart des locaux originellement destinés à des activités industrielles ou artisanales, mais positionnés sur des emplacements stratégiques ou installés au cœur d'un environnement commercial, ont totalement changé de destination et accueillent aujourd'hui des activités mixtes ou purement commerciales.

Françoise DECOCK et Catherine CARPENTIER, IPC



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.

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 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.

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** ».

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 : Agence Souple Hop / Montage : Arcil Design

www.agglo-cotebasque.fr