

COMMUNAUTÉ PAYS BASQUE  
Données de l'année 2022

# OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

2023



 **Pays  
Basque  
EUSKAL  
HERRIA**

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

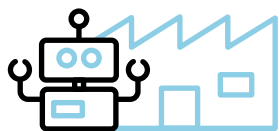
Lancé en 2013, l'Observatoire de l'immobilier d'entreprises (OIE) du Pays basque se structure autour d'un partenariat fort entre dix agences immobilières spécialisées (Allo immo pro, André Garreta Immobilier, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, Carmen Entreprises, Century 21, IPC-CBRE & IE+, Tourny Meyer, Réseau 3C et VIP) auxquelles s'ajoute pour cette année l'Office 64, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque, 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 .....	9
Le marché des locaux commerciaux.....	14
Bilan .....	18
Lexique .....	19



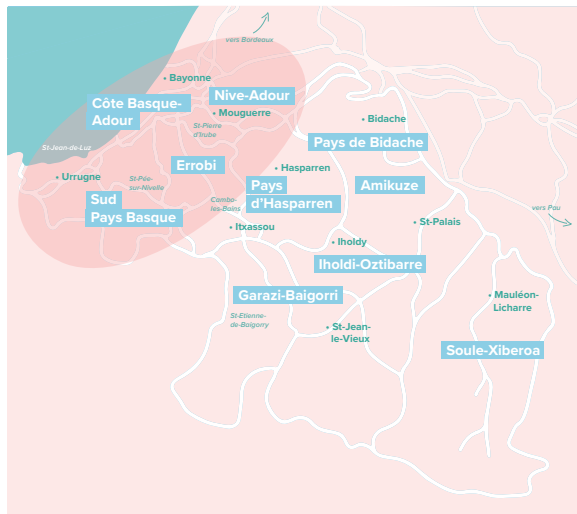



# L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES AU PAYS BASQUE

Cet observatoire 2023 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 2022 et le stock constaté au 31/12/2022) fournies par les agences partenaires de l'observatoire.

## SUR UN TERRITOIRE DOTÉ DE :



Une superficie de **3 000 km<sup>2</sup>**



**10** pôles territoriaux



**318 709 habitants**

(source : INSEE 2023  
Recensement de la population 2020)



**73 177 établissements**

(source : SIRENE 2023 Hors SCI)



**132 660 emplois**

(ordre de grandeur issu des sources INSEE 2023 :  
Recensement de la population 2020 et base DSN/BTS)



**4 gares TGV**



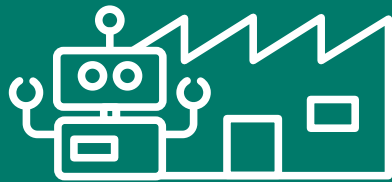
**2ème aéroport**

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

**15 791 m<sup>2</sup>**

commercialisés  
pour 84 biens

**44 005 m<sup>2</sup> en STOCK**

pour 128 biens  
Dont 43 167 m<sup>2</sup> en mandat depuis  
moins de deux ans pour 123 biens

Un délai d'écoulement de  
**2 an et 9 mois**  
sur l'ensemble des biens

**DE 10 MOIS**

sur les biens disponibles  
immédiatement

Une transaction moyenne de  
**188 m<sup>2</sup>**

Un bien moyen en stock de  
**344 m<sup>2</sup>**



## CHIFFRES CLÉS ZOOM BAB

**13 243 m<sup>2</sup>**

commercialisés  
pour 58 biens

**39 522 m<sup>2</sup> en STOCK**

pour 108 biens  
Dont 38 684 m<sup>2</sup> en mandat depuis  
moins de deux ans pour 103 biens

Un délai d'écoulement de  
**3 MOIS** sur les biens  
neufs

**DE 2 ans**

sur les biens anciens disponibles  
immédiatement

**3 193 m<sup>2</sup>**

en stock neuf disponible  
immédiatement pour 9 biens

Une transaction moyenne de  
**228 m<sup>2</sup>**

**8 365 m<sup>2</sup>**

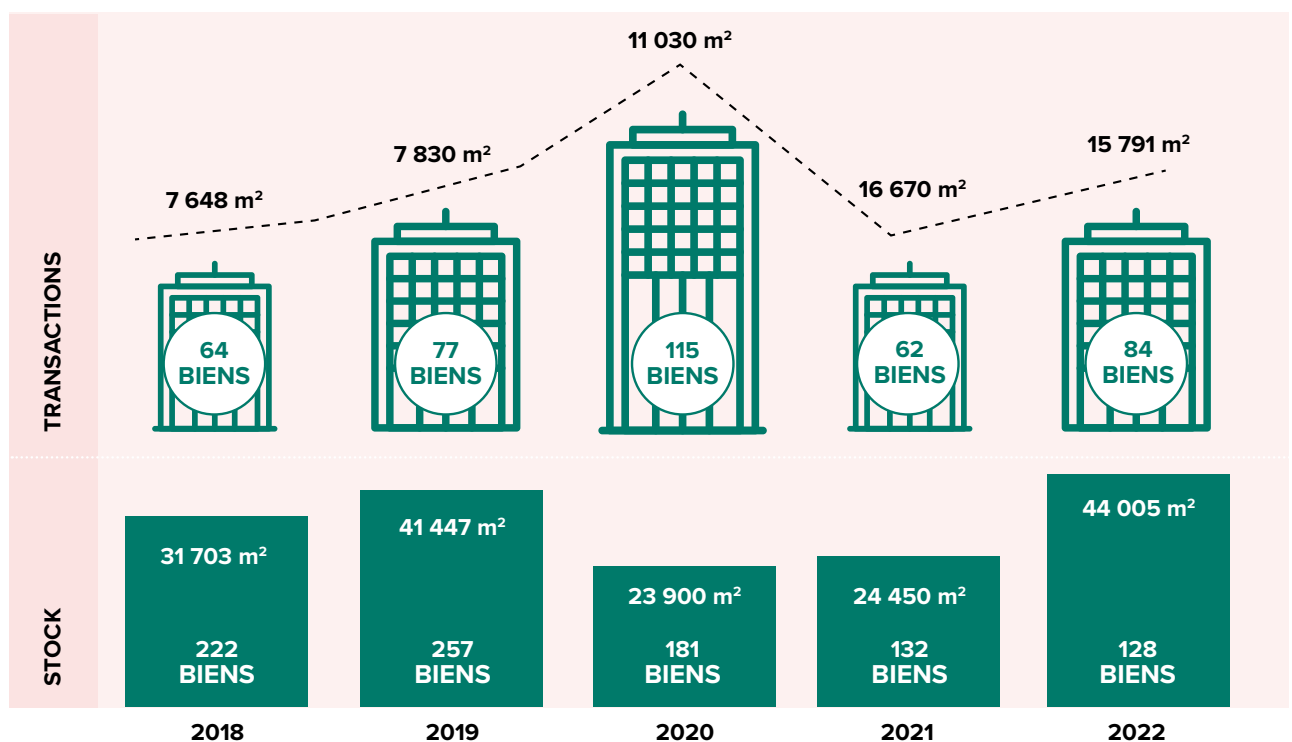
en stock de seconde main  
disponible immédiatement  
pour 70 biens

Un bien moyen en stock de  
**366 m<sup>2</sup>**



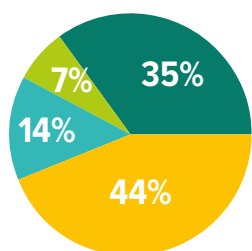
## TRANSACTIONS ET STOCK DE BUREAUX

Graphique évolution transactions / stock 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 2022

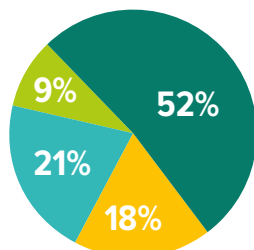


## ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE BUREAU

### TRANSACTIONS



Nombre de biens

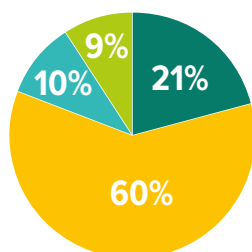


Volume en m<sup>2</sup>

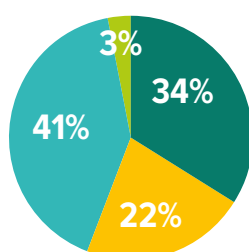
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Seconde main
- Vente / Neuf

44 % des biens en transaction sont de la seconde main en location et représentent 18 % du volume de m<sup>2</sup>

### STOCK



Nombre de biens



Volume en m<sup>2</sup>

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

60 % des biens en stock sont de la seconde main en location et représentent 22 % du volume de m<sup>2</sup>

## RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

### TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



55 % des biens en transaction sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup>, 1 % sont supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>
- > 2 000 m<sup>2</sup>

### STOCK

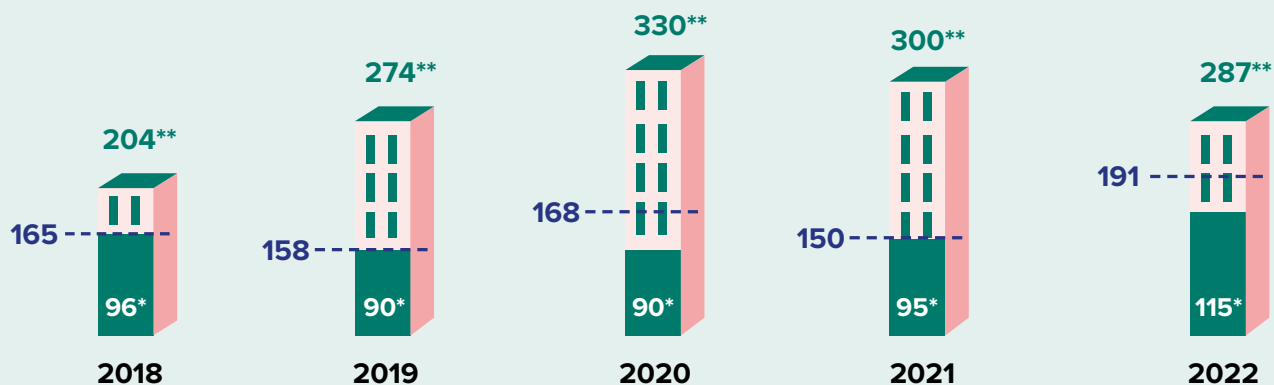
Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



44 % des biens en stock sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup>, 5 % sont supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>
- > 2 000 m<sup>2</sup>

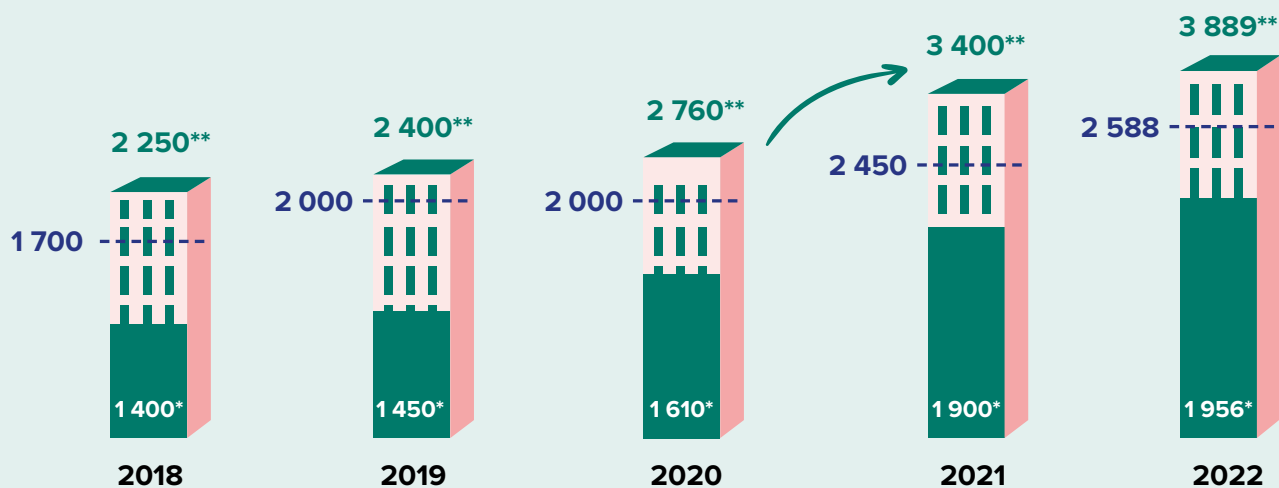
## DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE TOUJOURS À DES NIVEAUX ÉLEVÉS



---- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main entre 2018 et 2022 (en € HT / m<sup>2</sup> / an)

\* PRIX MINIMUM / \*\* PRIX MAXIMUM



---- PRIX MÉDIAN

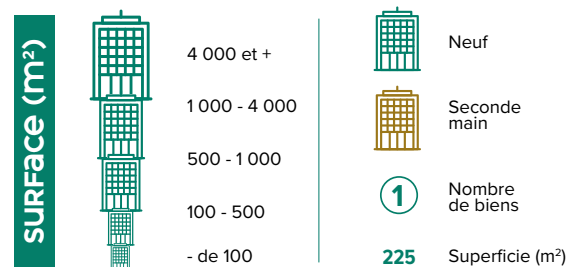
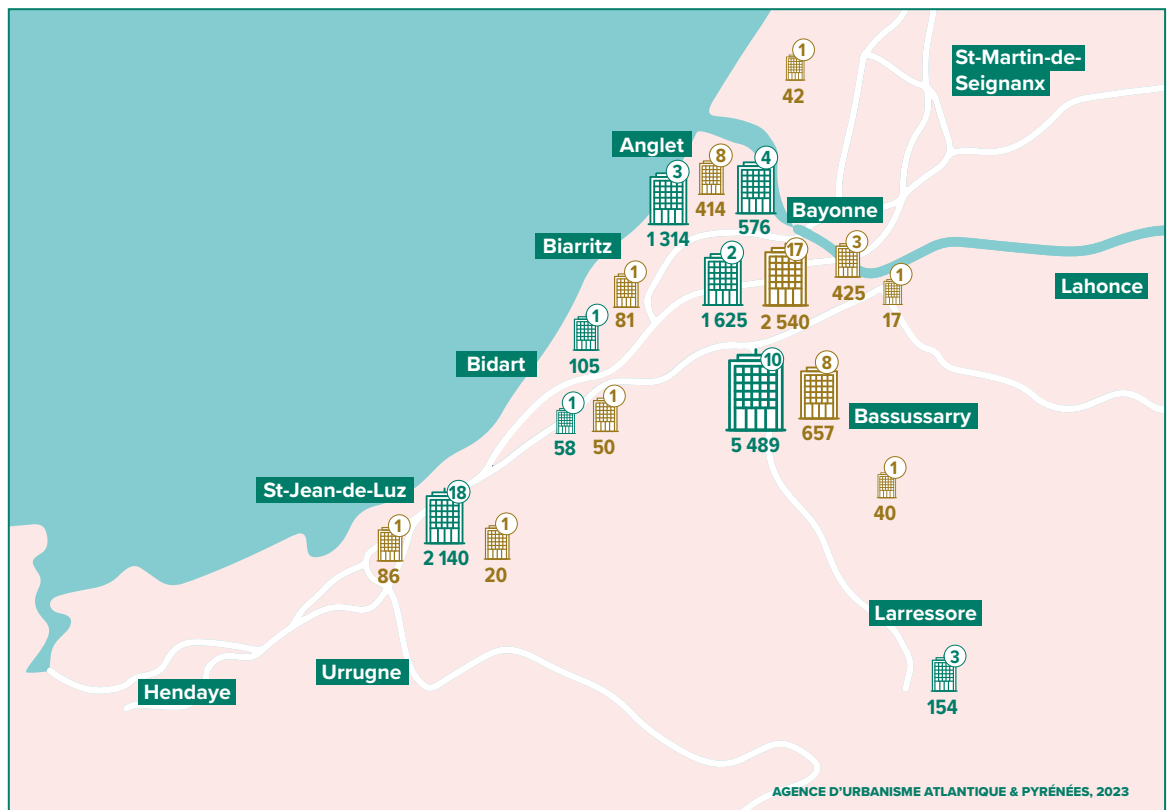
Prix de vente en seconde main entre 2018 et 2022 (en € HT / m<sup>2</sup> / an)

\* PRIX MINIMUM / \*\* PRIX MAXIMUM

## DES TRANSACTIONS CENTRALISÉES SUR TROIS SECTEURS, DONT UN SURREPRÉSENTÉ

### Carte Transactions

- **48 %** du volume de transactions sur des biens neufs est réalisé sur le secteur ceinture
- Les secteurs Cœur, Ceinture\* et 5 cantons – plages – Bd BAB – Hausquette représentent **90 %** du volume total des transactions et **79 %** des biens



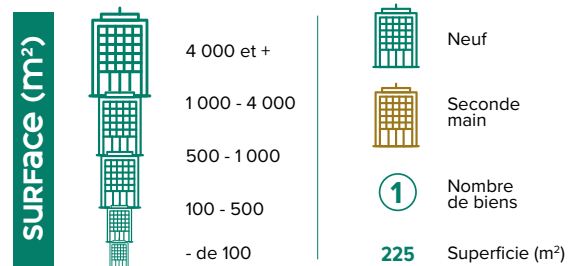
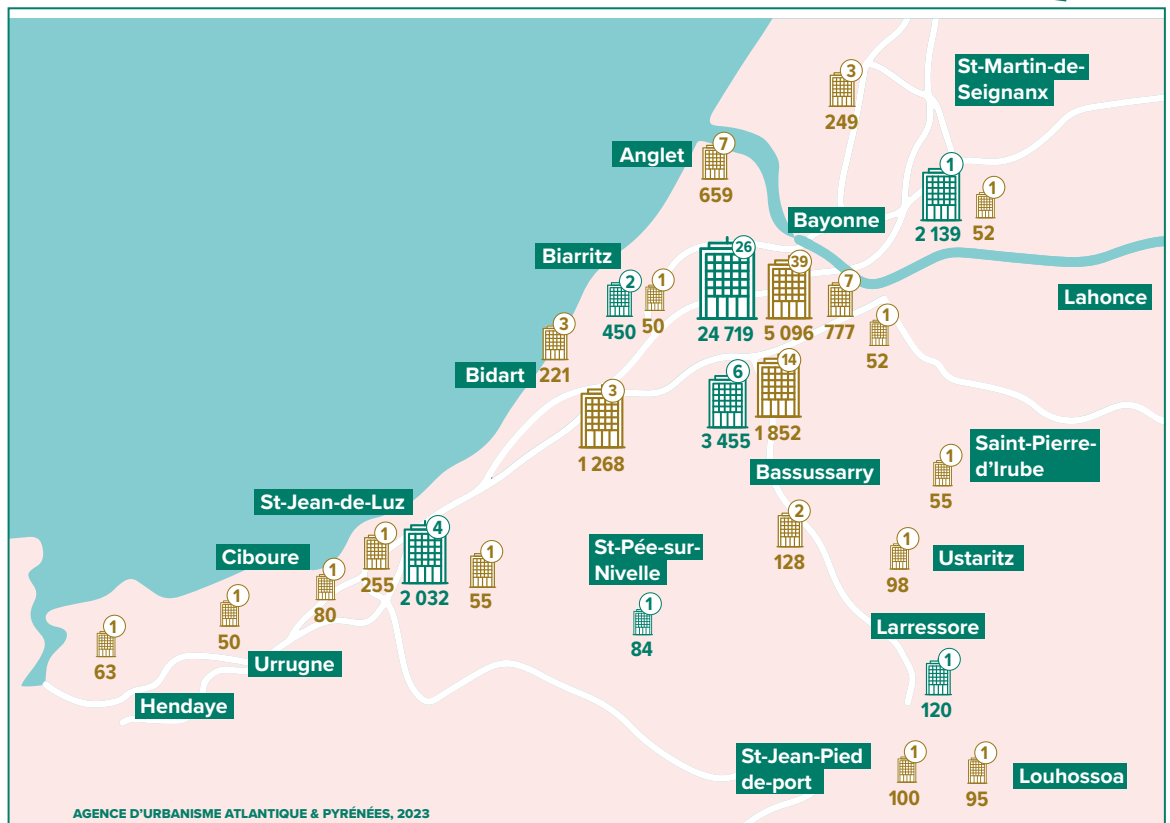
\*Secteur ceinture : Aéroport, gare de Biarritz, lac Marion, Maignon

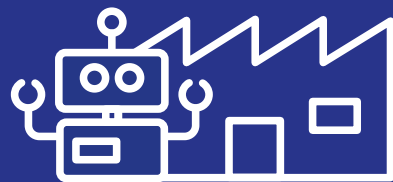


## UN STOCK CONCENTRÉ SUR TROIS SECTEURS

### CARTE STOCK

- **81 %** du volume de stock sur les biens neufs est concentré sur les secteurs Cœur et Jalday
- **84 %** du volume de stock est concentré sur les secteurs Ceinture\*, Cœur, et Jalday, soit **69 %** du nombre de biens





**#2**  
**Le marché**  
**DES ENTREPOTS**  
**ET LOCAUX**  
**D'ACTIVITÉS**



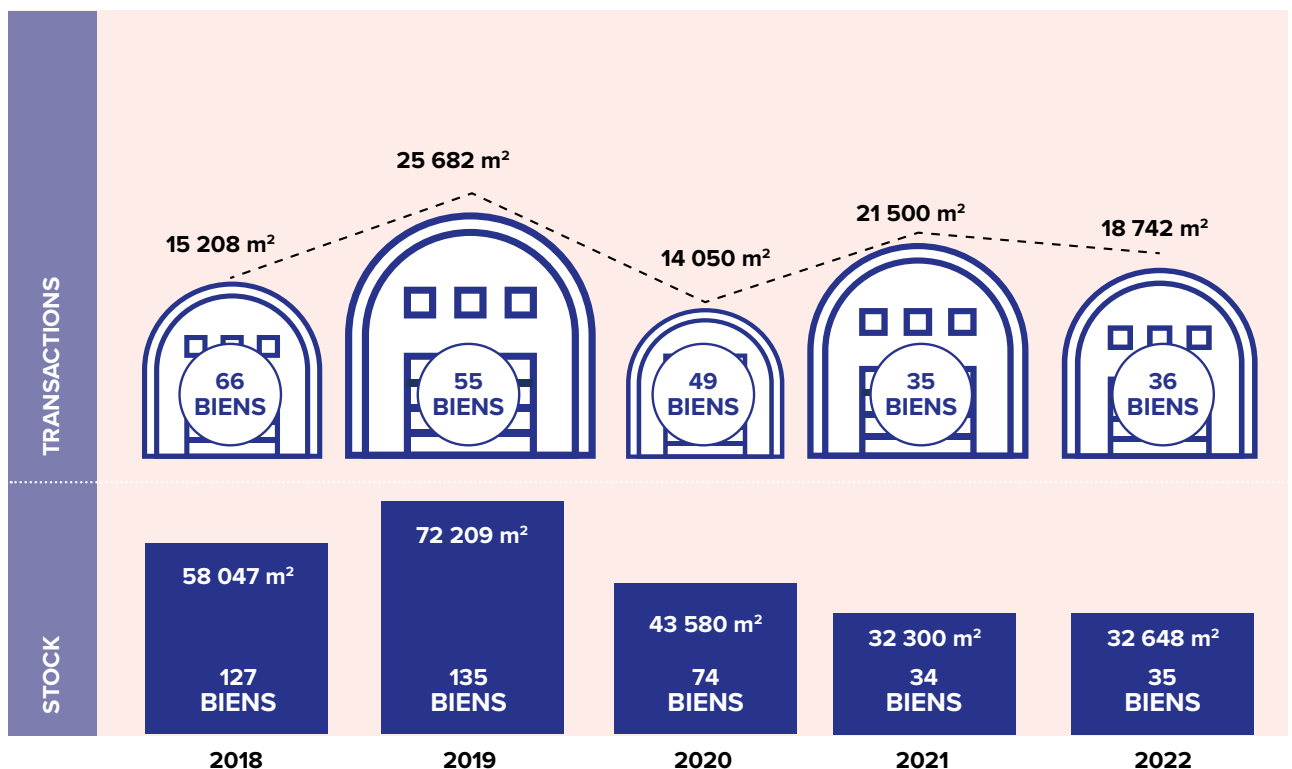
# Le marché, des ENTREPOTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

## CHIFFRES CLÉS



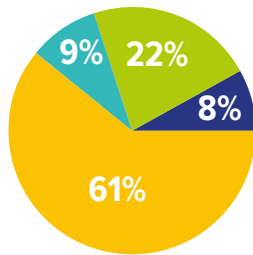
## ÉVOLUTION TRANSACTIONS

Graphique évolution transactions / stock 2018 – 2019 – 2020 – 2021 -2022

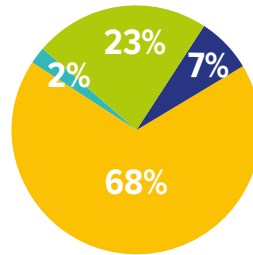


## ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC D'ENTREPÔTS/LOCAUX D'ACTIVITÉ

### TRANSACTIONS



Nombre de biens

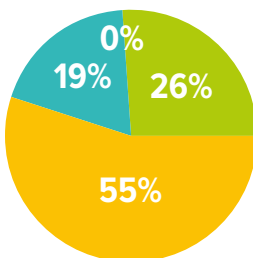


Volume en m<sup>2</sup>

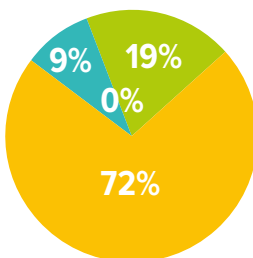
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Neuf
- Vente / Seconde main

61 % des biens en transactions sont de la seconde main en location et représentent 68 % du volume de m<sup>2</sup>

### STOCK



Nombre de biens



Volume en m<sup>2</sup>

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

55 % des biens en stock sont de la location en seconde main et représentent 72 % du volume de m<sup>2</sup>

## RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

### TRANSACTIONS

#### Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



25 % des biens en transaction font entre 200 et 500 m<sup>2</sup>, 22 % sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup>

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>
- > 2 000 m<sup>2</sup>

### STOCK

#### Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)

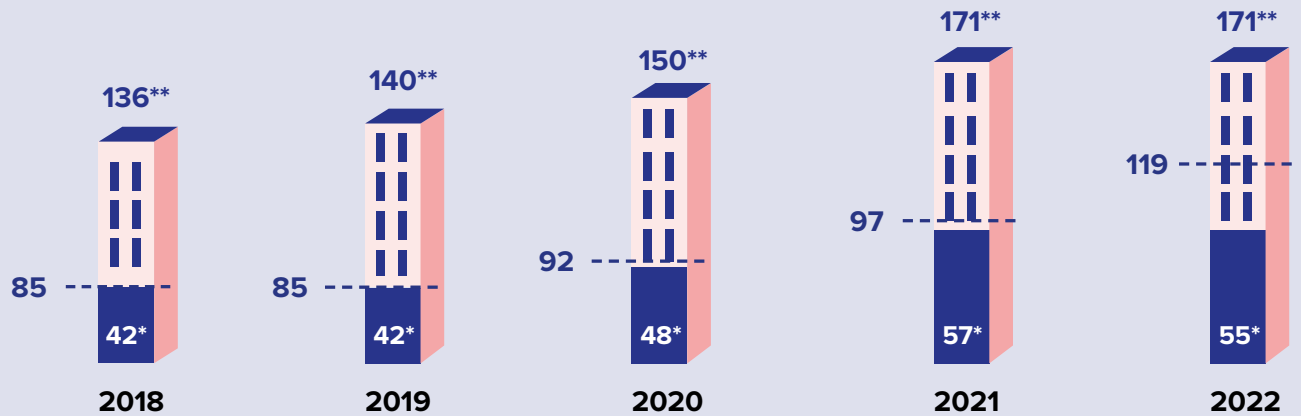


34 % des biens en stock font entre 200 et 500 m<sup>2</sup>, aucun ne sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup>

- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>
- > 2 000 m<sup>2</sup>



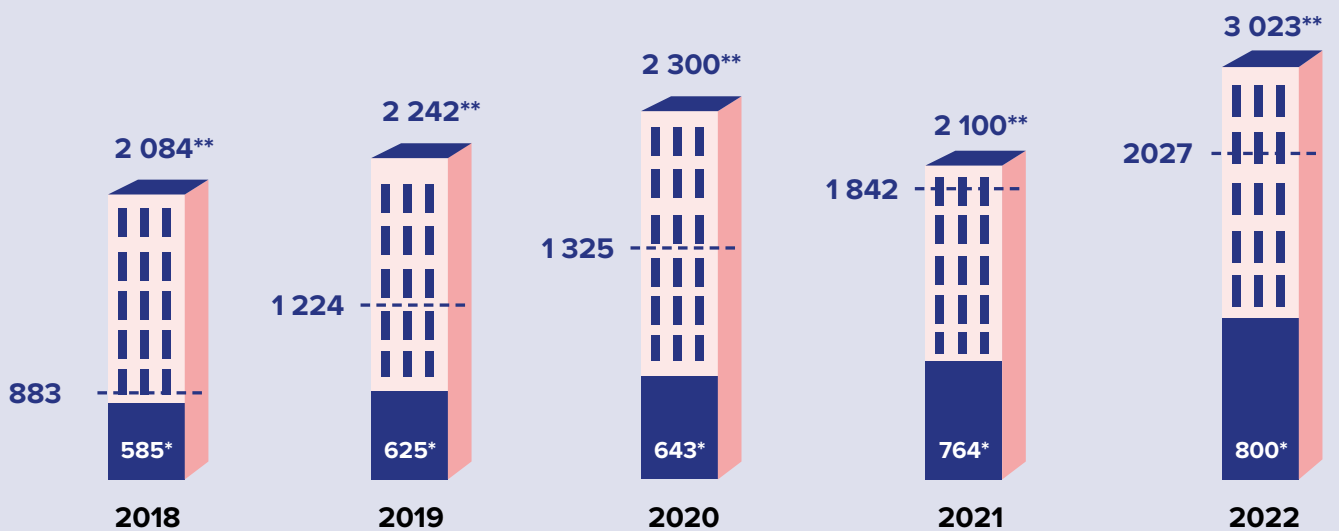
## UNE HAUSSE CONTINUE DES PRIX MÉDIANS À LA LOCATION



---- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main entre 2018 et 2022 (en € HT / m<sup>2</sup> / an)

\* PRIX MINIMUM / \*\* PRIX MAXIMUM



---- PRIX MÉDIAN

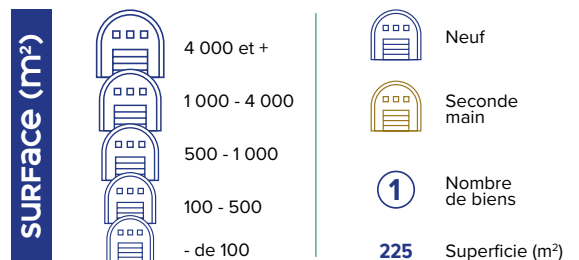
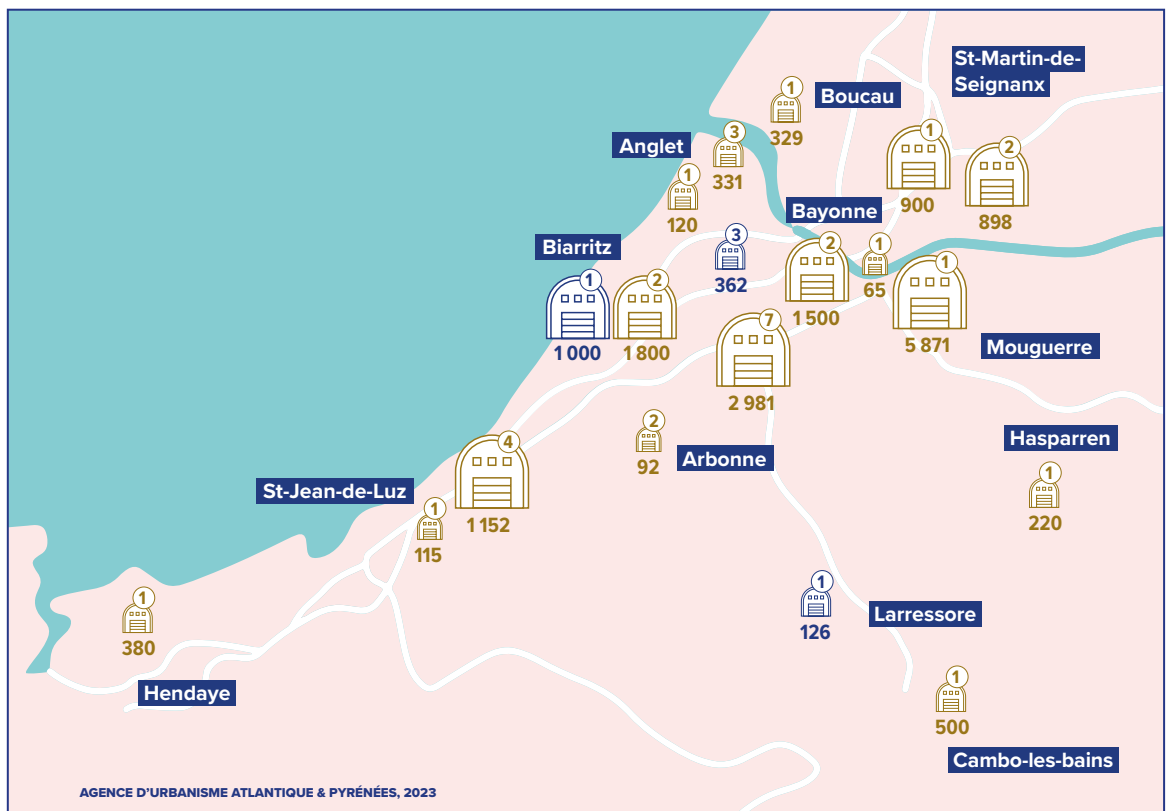
Prix de vente en seconde main entre 2018 et 2022 (en € HT / m<sup>2</sup> / an)

\* PRIX MINIMUM / \*\* PRIX MAXIMUM

## DES TRANSACTIONS TOUJOURS CONCENTRÉES SUR 5 ZONES D'ACTIVITÉS

### CARTE TRANSACTIONS

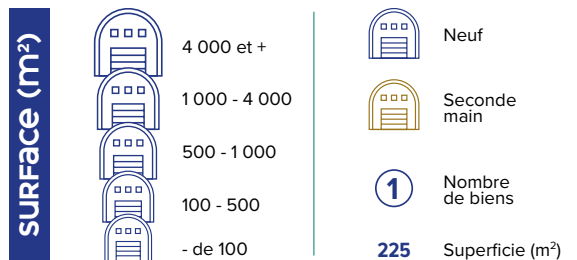
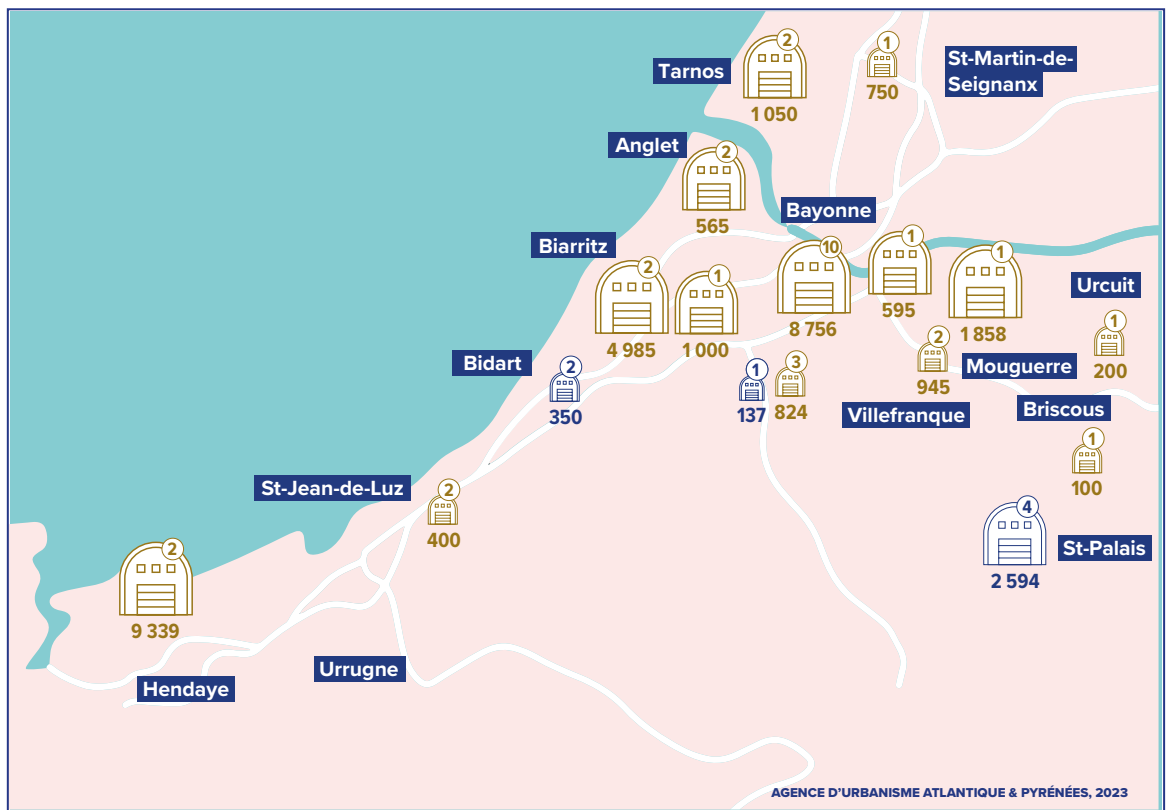
- 73 % des transactions sont concentrées sur 5 secteurs : Bayonne Nord, CEF, Jalday, La Négresse - Moura - Iraty et Maignon
- Le marché du neuf représente 14 % des transactions

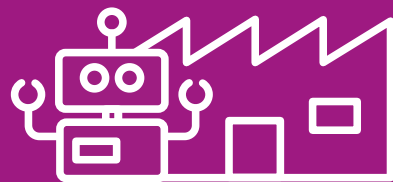


## UN STOCK PRINCIPALEMENT SITUÉ SUR TROIS ZONES D'ACTIVITÉS, DONT UN SURREPRÉSENTÉ

### CARTE STOCK

- 74 % du stock total en seconde main est localisé dans les zones d'activités Jorlis-Forum, Maysonnabe et Les Joncaux
- Le stock identifié est principalement en seconde main, à l'exception de la zone d'activité Bassilour





**#3**  
**Le marché**  
**DES LOCAUX**  
**COMMERCIAUX**





# Le marché, DES LOCAUX COMMERCIAUX

## CHIFFRES CLÉS

**12 571 m<sup>2</sup>**

commercialisés  
pour 98 biens

Sur l'ensemble des biens

**40 577 m<sup>2</sup> en STOCK**

pour 257 biens

Un délai d'écoulement de

**1 an et 8 mois**

sur les locaux vides

**3 ans et 5 mois**

sur les locaux occupés

Sur les locaux vides. Au moins 28%  
de locaux vides en stock pour

**13 181 m<sup>2</sup>**

Sur les locaux occupés. Au moins 58%  
de locaux occupés en stock pour

**18 291 m<sup>2</sup>**

Une transaction moyenne de

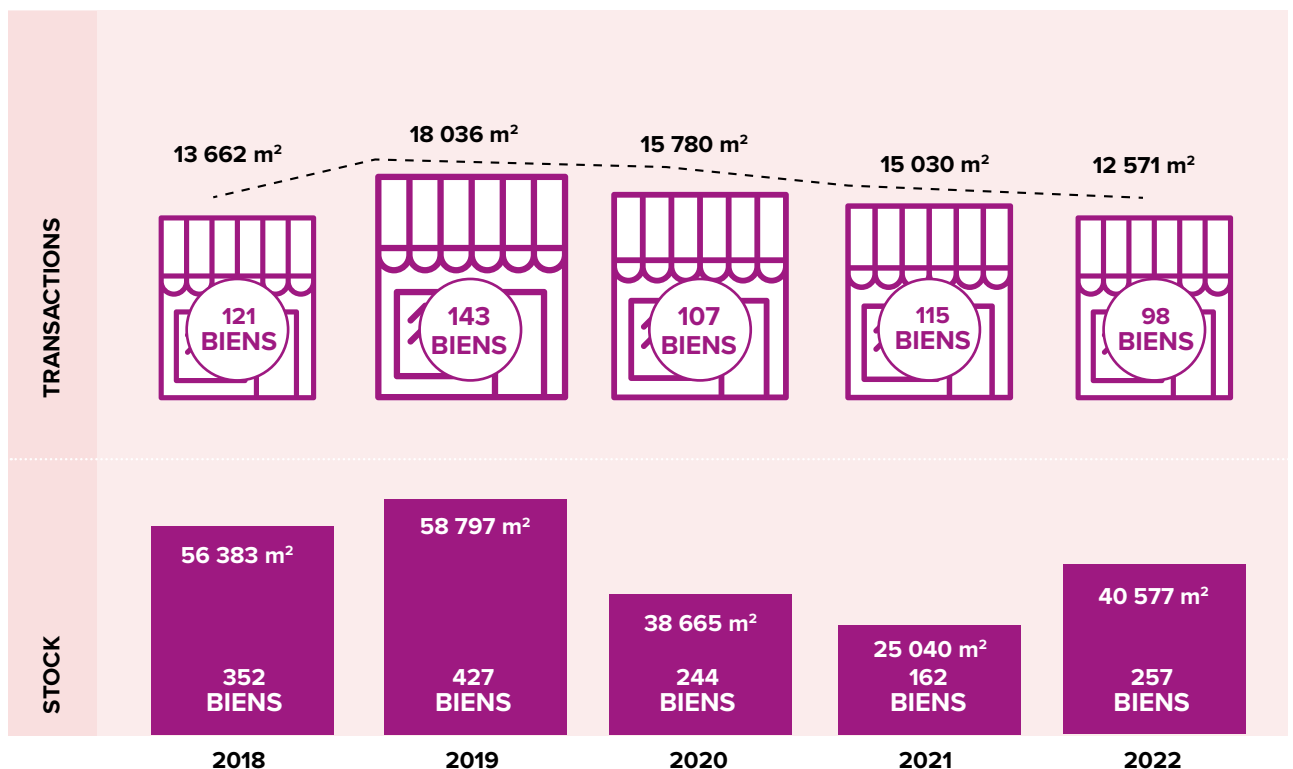
**128 m<sup>2</sup>**

Un bien moyen en stock de

**158 m<sup>2</sup>**

## TRANSACTIONS ET STOCK DE BUREAUX

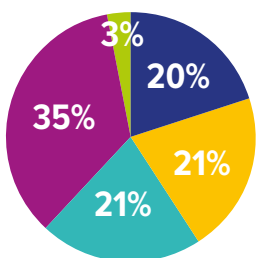
Graphique évolution transactions / stock 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 2022



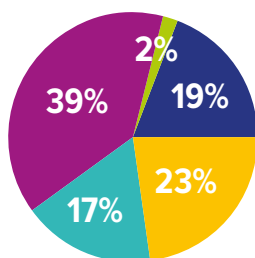


## ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

### TRANSACTIONS



Nombre de biens

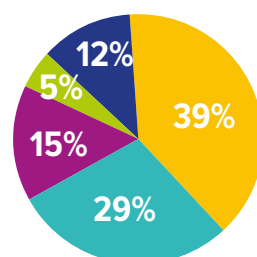


Volume en m<sup>2</sup>

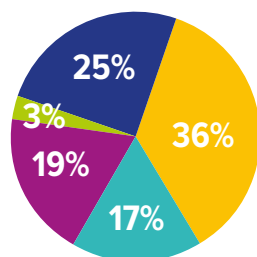
- Cession de droit au bail
- Cession du fonds de commerce
- Location des murs
- Location des murs avec pas de porte
- Vente des murs

35 % des biens en transaction concernent la location des murs et représentent 39 % du volume de m<sup>2</sup>

### STOCK



Nombre de biens



Volume en m<sup>2</sup>

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

39 % des biens en stock sont des cessions du fonds de commerce et représentent 36 % du volume de m<sup>2</sup>



## 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 m<sup>2</sup>, 8 % font entre 200 et 500 m<sup>2</sup>

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- > 1 000 m<sup>2</sup>

### STOCK

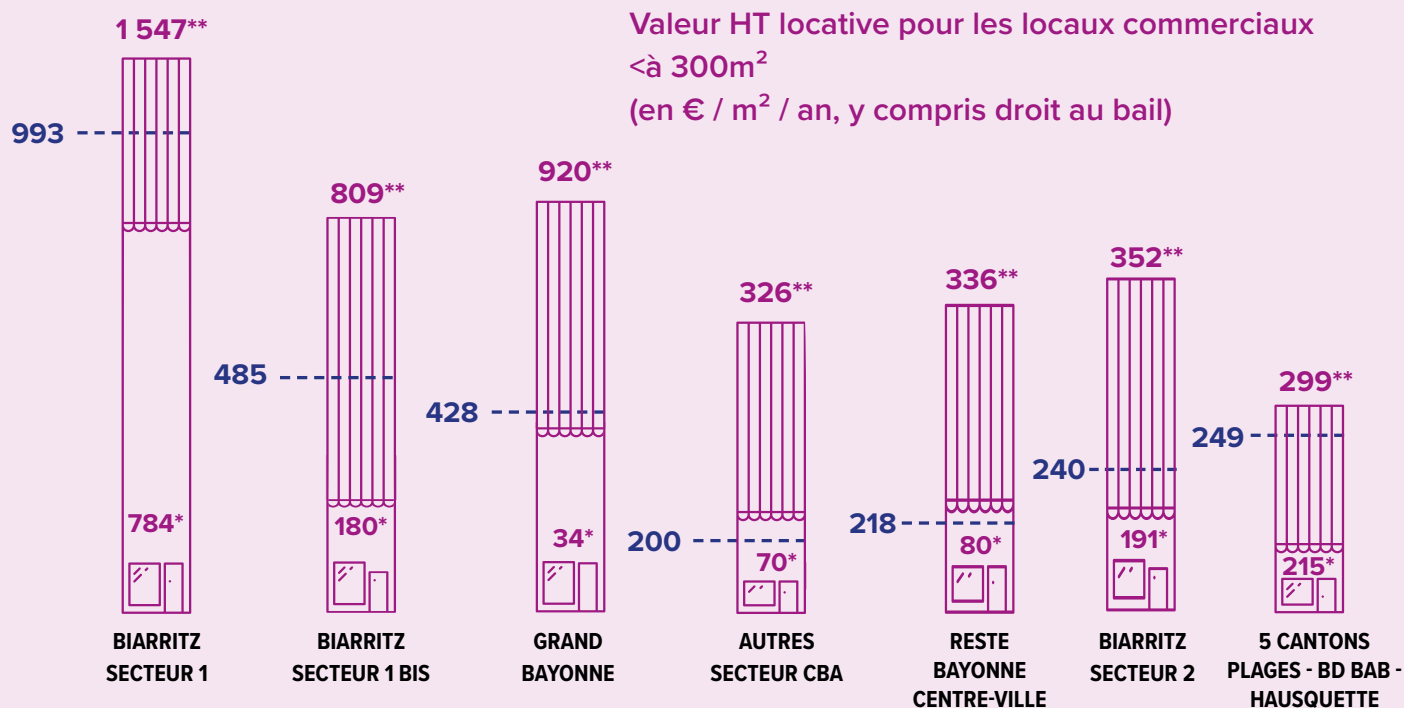
Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



54 % des biens en stock font moins de 100 m<sup>2</sup>, 5 % font entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>

- < 100 m<sup>2</sup>
- 100 à 200 m<sup>2</sup>
- 200 à 500 m<sup>2</sup>
- 500 à 1 000 m<sup>2</sup>
- > 1 000 m<sup>2</sup>

## 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...

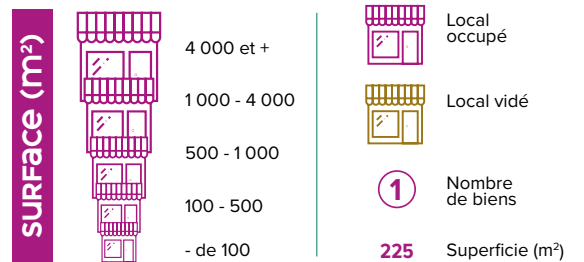
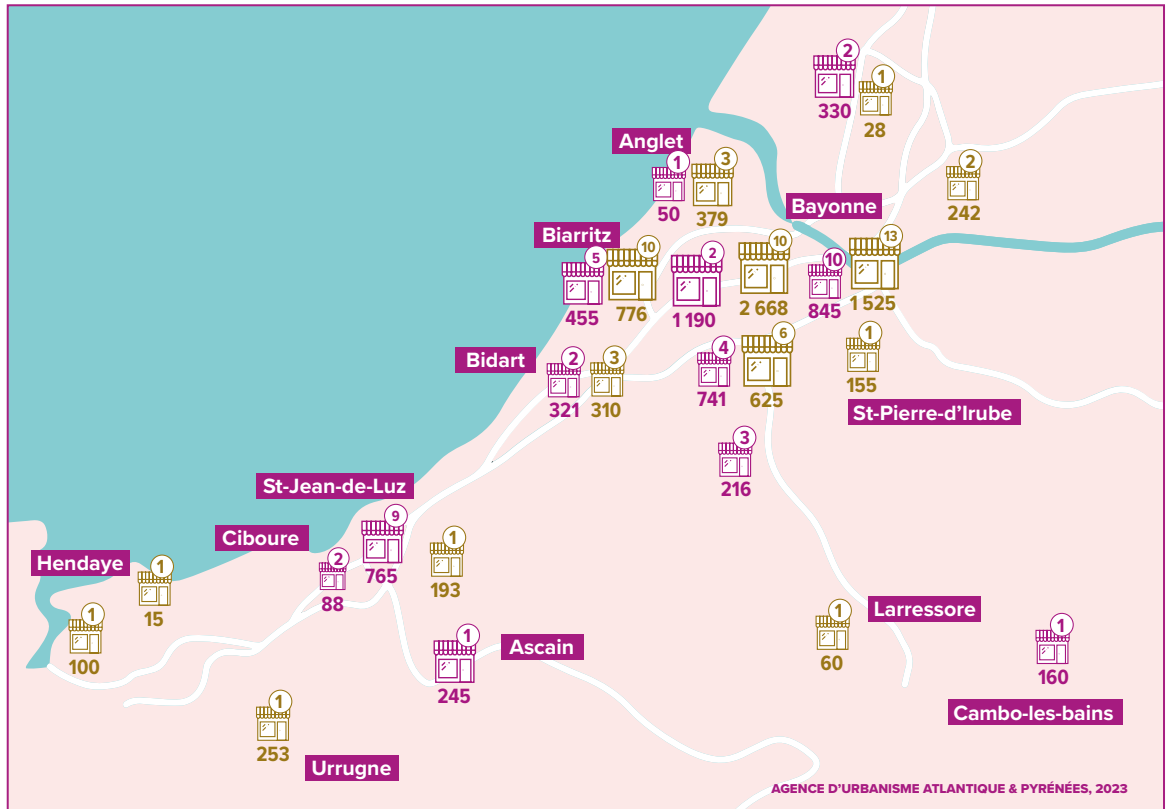
**Secteur 1 bis :** Avenue Edouard VII, Boulevard de Gaulle, Halles, haut de la rue Gambetta, rue du Port vieux, Avenue de Verdun...

**Secteur 2 :** reste du centre-ville

## DES TRANSACTIONS CONCENTRÉES SUR QUATRE SECTEURS

### TRANSACTIONS

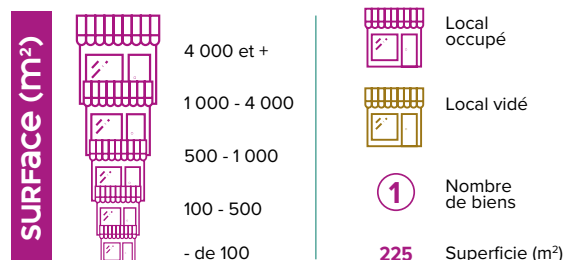
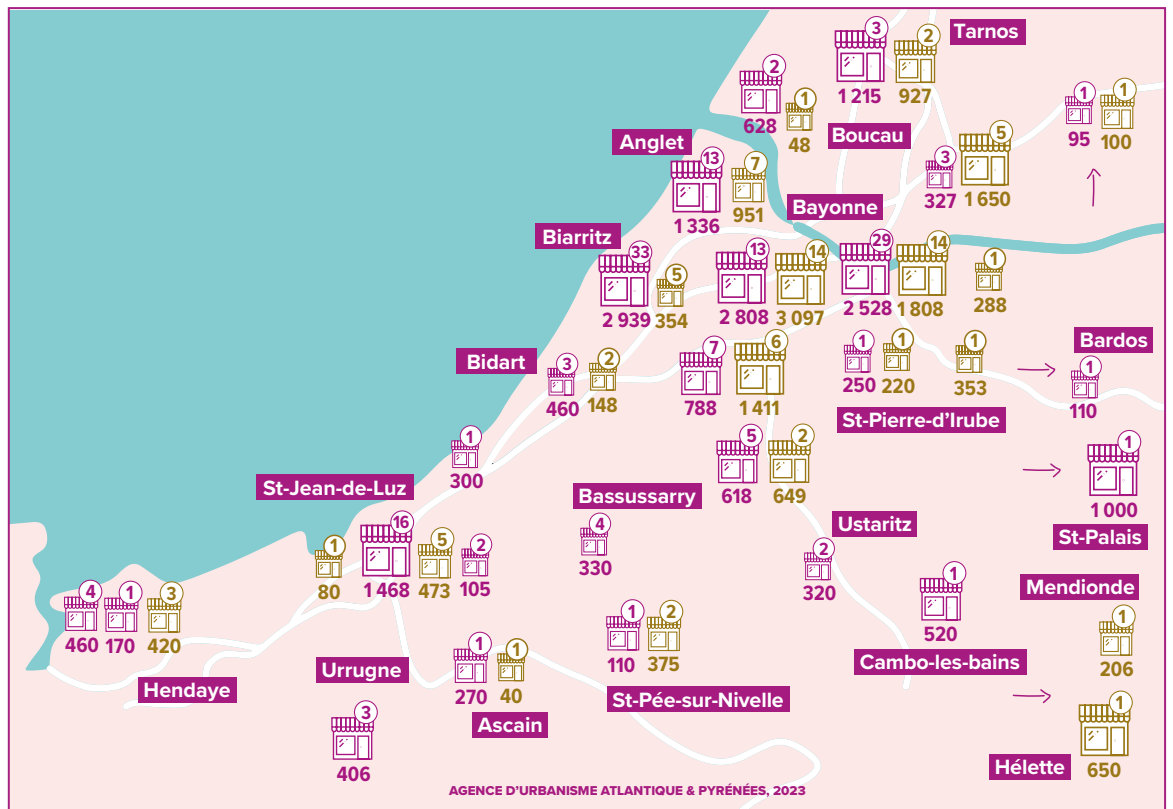
- 69 % des transactions se concentrent sur les secteurs Cœur, les centres-villes de Bayonne et Biarritz et Ceinture
- 57 % des transactions de locaux commerciaux sont des locaux vides



## UNE GÉOGRAPHIE DU STOCK CORRÉLÉE AUX PRINCIPAUX SECTEURS DE TRANSACTIONS

### STOCK

- 1 secteur dispose de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de locaux vides : Cœur
- 58 % du stock de locaux commerciaux sont des locaux occupés



# ~ BILAN DE L'ÉDITION 2023

## UN MARCHÉ TOUJOURS DYNAMIQUE

**Le secteur des bureaux marqué par des volumes plus importants en stock malgré une dynamique de transaction :**

- Une augmentation de 80 % du volume de stock entre 2021 et 2022
- Une augmentation du nombre de transactions de 35 % entre 2021 et 2022

**Un marché de locaux d'activité toujours marqué par un faible stock avec un nombre de transactions en légère hausse :**

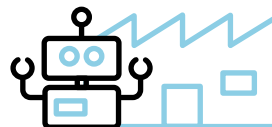
- Une augmentation de 1 % du volume de stock entre 2021 et 2022
- Une augmentation de 3 % du nombre de transactions entre 2021 et 2022

**Un marché des locaux commerciaux en léger retrait :**

- Une diminution des transactions de 15 % entre 2021 et 2022
- Un stock de locaux vides qui augmente de 38 % entre 2021 et 2022

## ~ LEXIQUE 2023

### 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