

COMMUNAUTÉ PAYS BASQUE
Données de l'année 2024

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

2025



 **Pays
Basque**
**euskal
herria**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

HIRIGUNE
ELKARGOA

COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

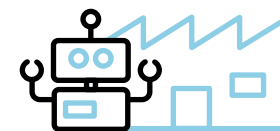
  @communautePB | communaute-paysbasque.fr

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, CBRE-IPC, Tourny Meyer, Réseau 3C et VIP), la Communauté d'Agglomération du Pays Basque et l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées. Pour l'édition 2025, quatre promoteurs immobiliers rejoignent le cercle d'acteurs (Essor Développement, Eovest Promotion, Bouygues Immobilier et OMAGE). 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 chiffrées, 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	12
Le marché des locaux commerciaux.....	20
Bilan	26
Lexique	26

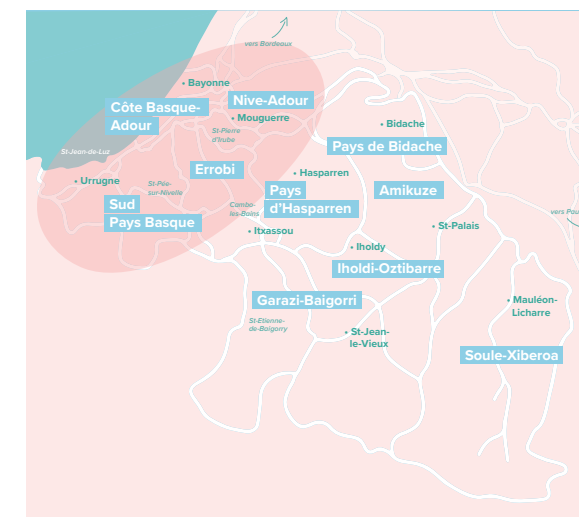


L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES AU PAYS BASQUE

Cet observatoire 2025 s'appuie sur des données des partenaires et des transactions principalement concentrées sur le secteur identifié sur la carte.

Les agences et promoteurs 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 2024 et le stock constaté au 01/01/2025) fournies par les agences et promoteurs partenaires de l'observatoire.

Certains partenaires n'ayant pas retourné leurs transactions, le stock de ces derniers a été retiré lors des calculs portants sur les délais d'écoulement. Les autres indicateurs concernant le stock prennent en compte l'ensemble des données collectées. Par rapport à l'édition précédente, une agence immobilière et quatre promoteurs immobiliers ont rejoint le dispositif. Ainsi, les évolutions entre 2023 et 2024 sont à considérer avec modération.

SUR UN TERRITOIRE DOTÉ DE :



Une superficie de **3 000 km²**



10 pôles territoriaux



325 721 habitants
(source : INSEE 2025 – Recensement de la population 2022)



86 883 établissements
(source : SIRENE janvier 2025 – Hors SCI)



139 539 emplois
(source : INSEE 2025 – Recensement de la population 2022)



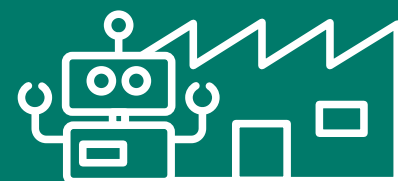
4 gares TGV



2ème aéroport
d'Aquitaine avec plus de 15 destinations desservies



2 dessertes autoroutières
vers Paris / Madrid et vers Toulouse



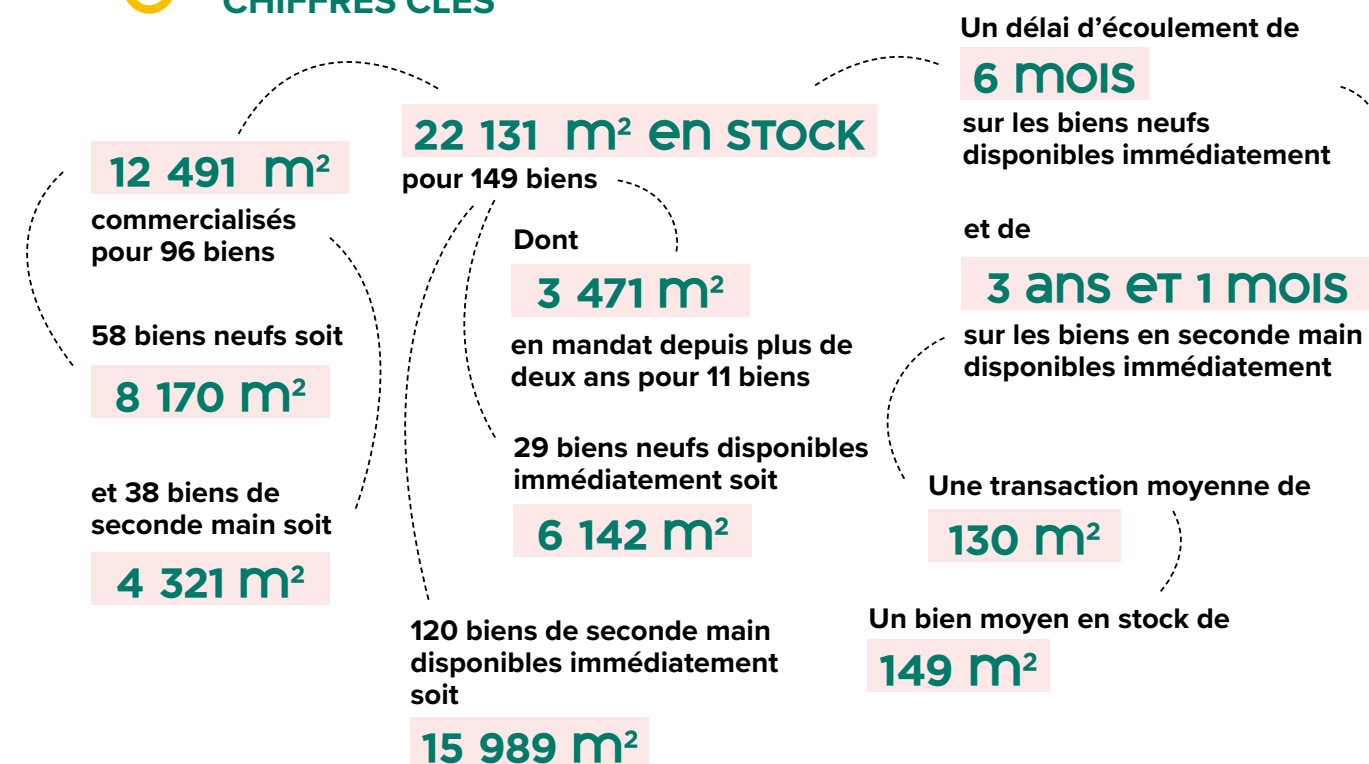
#1 Le marché DES BUREAUX



Le marché, DES BUREAUX



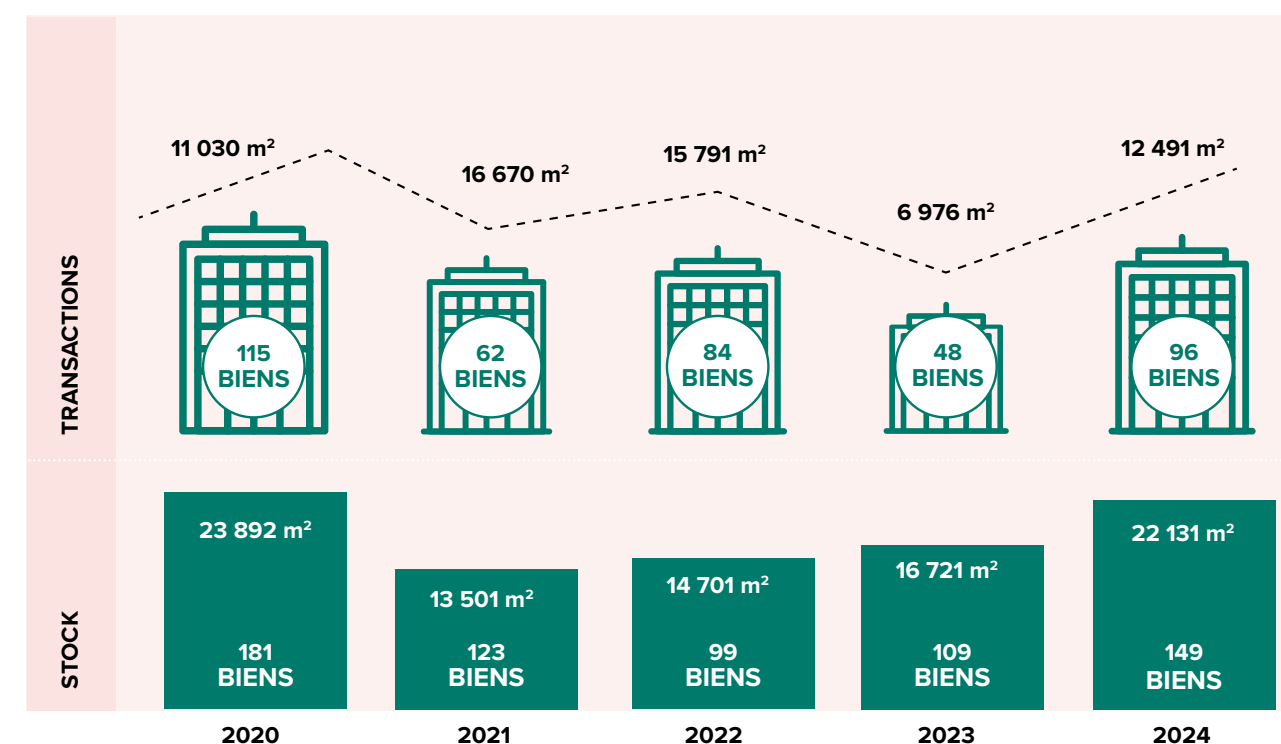
CHIFFRES CLÉS



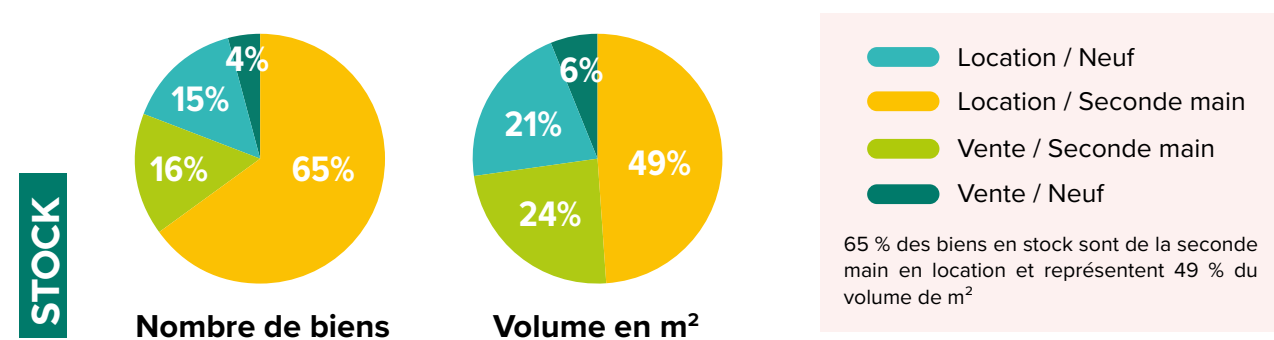
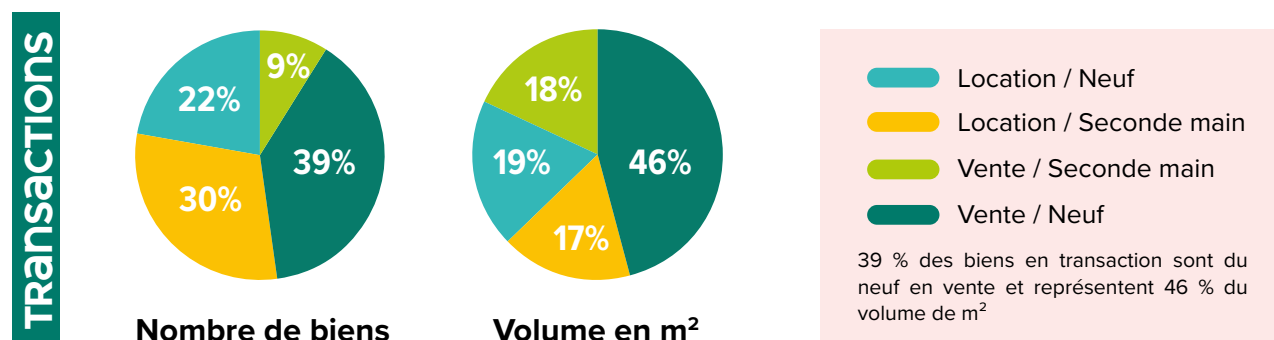
TRANSACTIONS ET STOCK DE BUREAUX

Graphique évolution transactions / stock - 2020 - 2021 - 2022 - 2023 - 2024
(Prise en compte du volume mais précisions sur nombre)

Attention : Les données prennent en compte uniquement les biens disponibles immédiatement.



ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC DE BUREAU



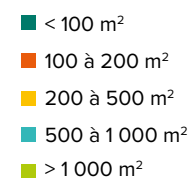
RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



73 % des biens en transaction sont inférieurs à 100 m², 3 % sont supérieurs à 1 000 m²

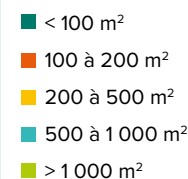


STOCK

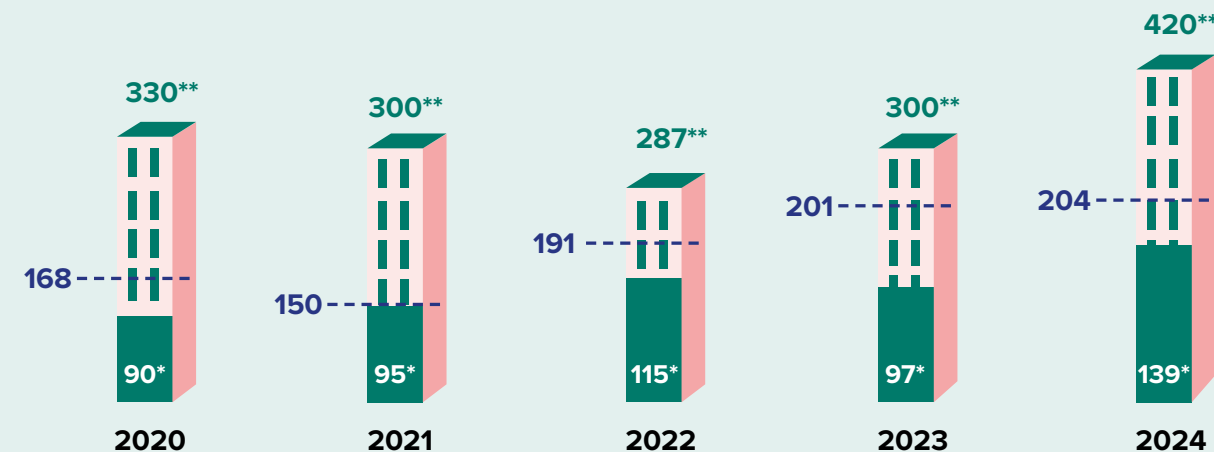
Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



47 % des biens en stock sont inférieurs à 100 m², 1 % sont supérieurs à 1 000 m²



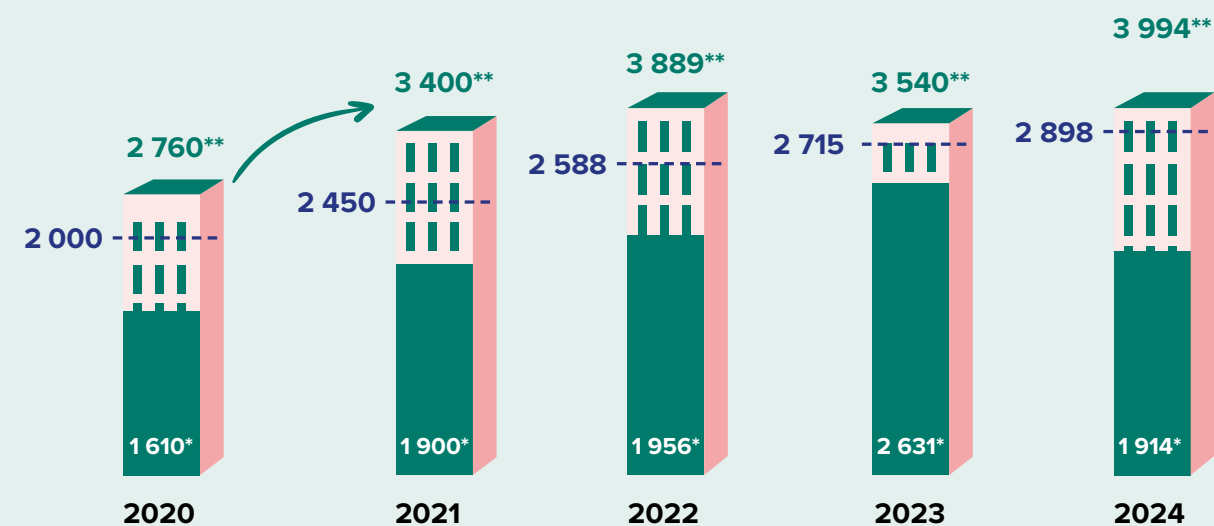
POUR LA SECONDE MAIN, DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE TOUJOURS À DES NIVEAUX ÉLEVÉS



---- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main entre 2020 et 2024 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

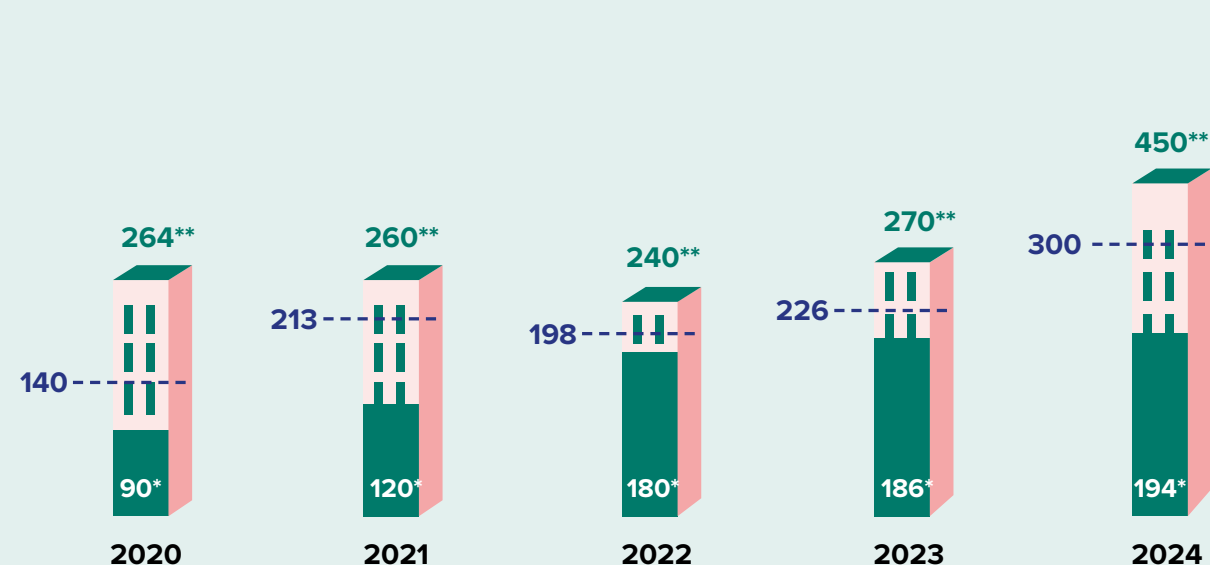


---- PRIX MÉDIAN

Prix de vente en seconde main entre 2020 et 2024 (en € HT / m²)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

POUR LE NEUF, DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE EN AUGMENTATION CONSTANTE

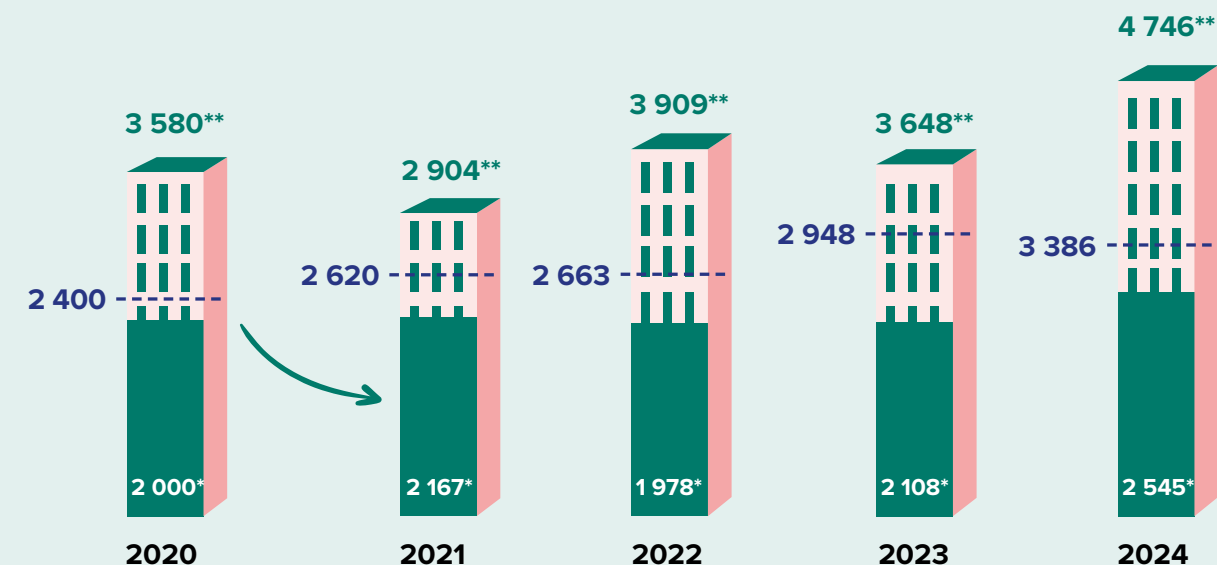


---- PRIX MÉDIAN

Loyers en neuf entre 2020 et 2024 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

POUR LE NEUF, DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE EN AUGMENTATION CONSTANTE



---- PRIX MÉDIAN

Prix de vente en neuf entre 2020 et 2024 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

EFFECTIF

2020	2021	2022	2023	2024
14	10	11	4	21

EFFECTIF

2020	2021	2022	2023	2024
20	6	30	14	37

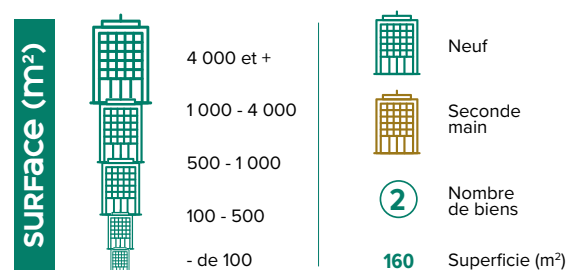
En fonction des années, les effectifs observés varient fortement. Dès lors que l'effectif est faible (< 10 observations), les valeurs affichées doivent être considérées avec précaution.

En 2024, l'apport de données provenant de promoteurs immobiliers permet d'avoir une meilleure connaissance du marché du neuf.

DES TRANSACTIONS CENTRALISÉES SUR DEUX SECTEURS

CARTE TRANSACTIONS

- **87 %** des transactions sur des biens neufs réalisé sur les secteurs Cœur** et Ceinture*
- Les secteurs Cœur et Ceinture représentent **77 %** du volume total des transactions et **75 %** des biens



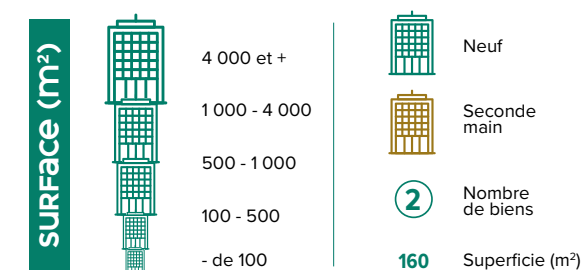
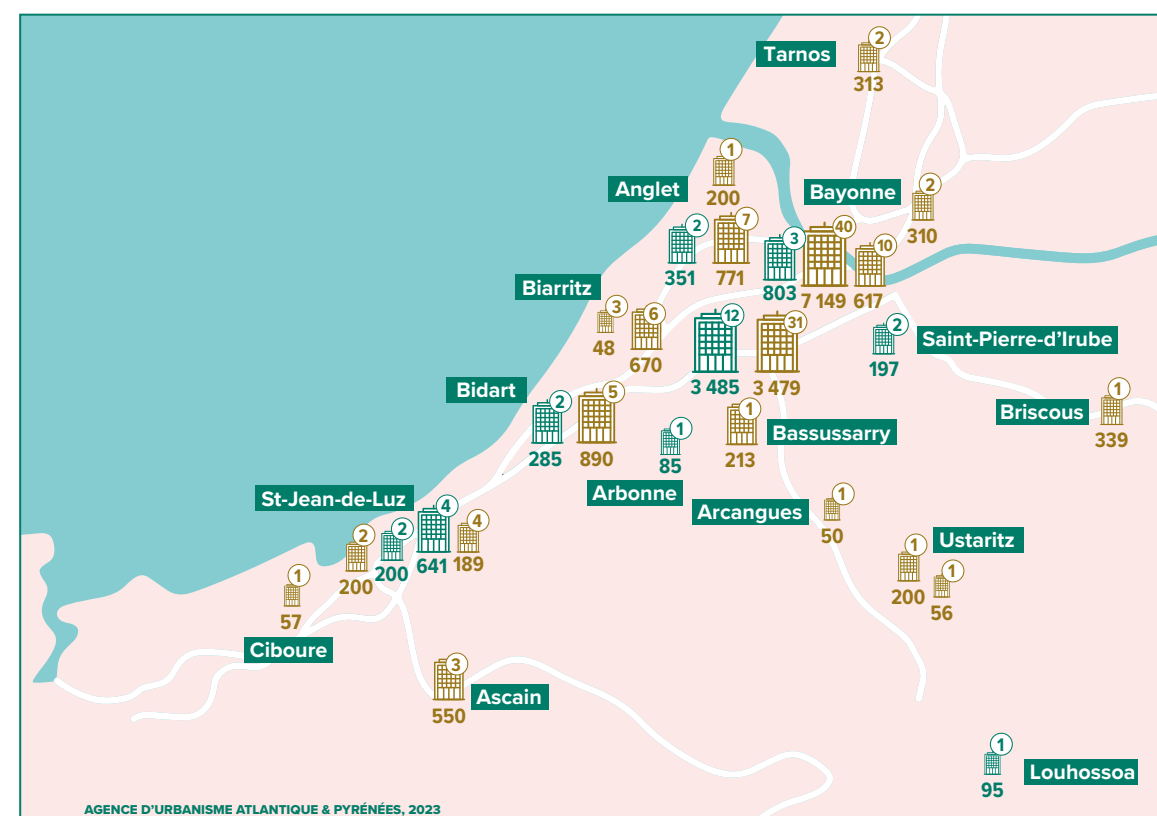
*Secteur ceinture : Aéroport, Gare de Biarritz, Lac Marion, Maignon

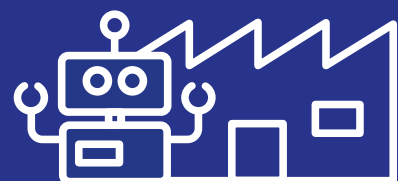
**Secteur Cœur : Jorlis, Pontots, Forum, Busquet, Allées Marines

UN STOCK ÉGALEMENT CONCENTRÉ SUR DEUX SECTEURS

CARTE STOCK

- **67 %** des volumes en stock situés dans le Cœur et la Ceinture
- **79 %** de l'offre neuve et **68 %** 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 ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS



CHIFFRES CLÉS

10 376 m²

commercialisés
pour 28 biens

7 biens neufs soit

2 304 m²

et 21 biens de
seconde main soit

8 072 m²

28 326 m² en STOCK

pour 59 biens dont

1 579 m²

en mandat depuis plus de
deux ans pour 7 biens

18 biens neufs disponibles
immédiatement soit

4 629 m²

41 biens de seconde main
disponibles immédiatement
soit

23 697 m²

Un délai d'écoulement de

1 an et 6 mois

sur les biens neufs
disponibles
immédiatement

et de

2 ans et 6 mois

sur les biens en seconde
main disponibles
immédiatement

Une transaction moyenne de

371 m²

Un bien en stock moyen de

480 m²

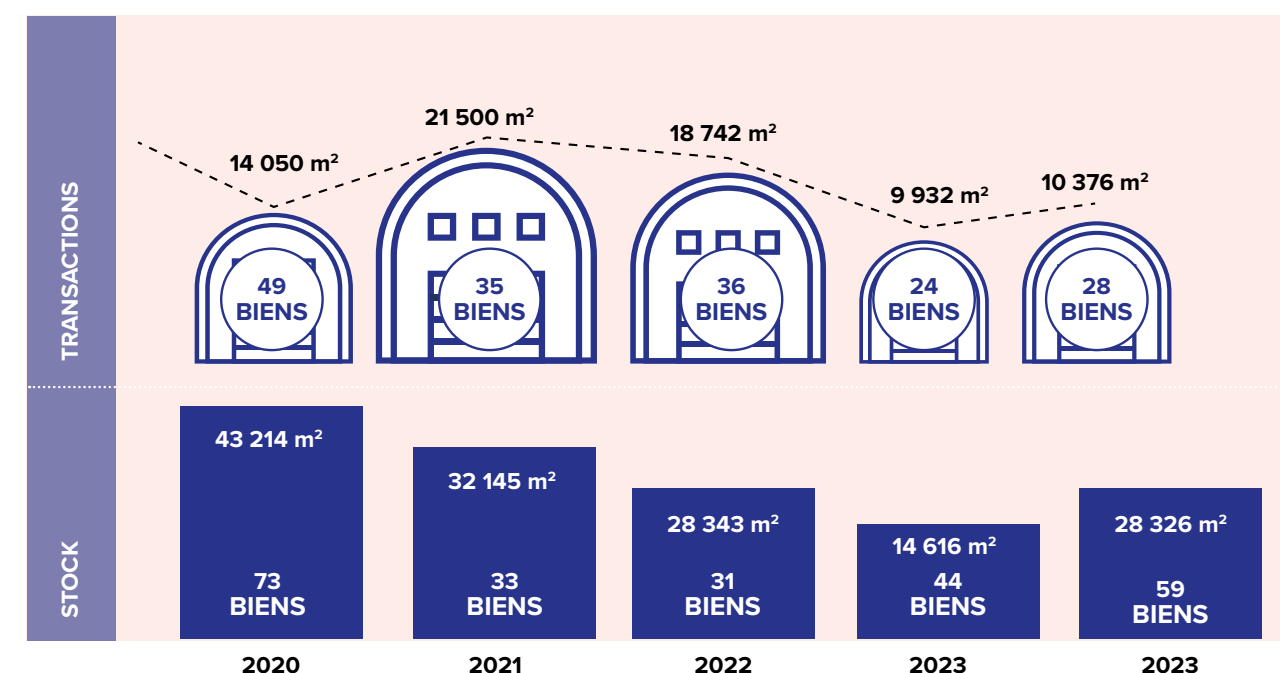


TRANSACTIONS & STOCK D'ENTREPÔTS & DE LOCAUX D'ACTIVITÉ

Graphique évolution transactions / stock 2020 - 2021 - 2022 - 2023 - 2024

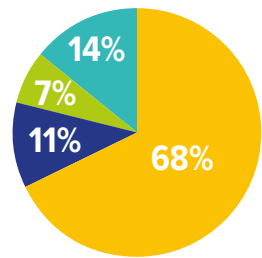
(Prise en compte du volume mais précisions sur nombre).

Attention : Les données prennent en compte uniquement les biens
disponibles immédiatement.

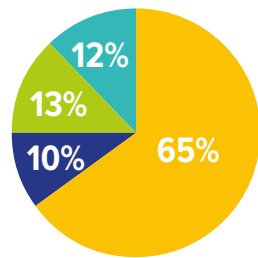


ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DU PARC D'ENTREPÔTS/LOCAUX D'ACTIVITÉ

TRANSACTIONS



Nombre de biens

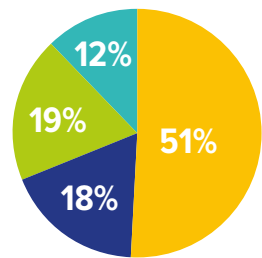


Volume en m²

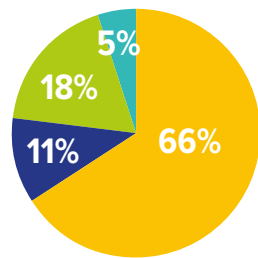
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Neuf
- Vente / Seconde main

68 % des biens en transactions sont de la seconde main en location et représentent 65 % du volume de m²

STOCK



Nombre de biens



Volume en m²

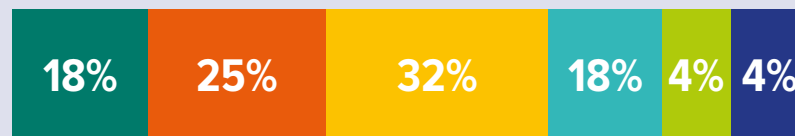
- Location / Neuf
- Location / Seconde main
- Vente / Neuf
- Vente / Seconde main

51 % des biens en stock sont de la location en seconde main et représentent 66 % du volume de m²

RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

TRANSACTIONS

Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)

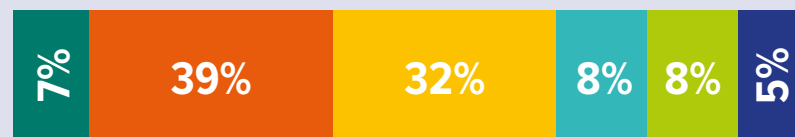


75 % des biens en transaction sont inférieurs à 500 m², 4 % sont supérieurs à 2 000 m²

- < 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

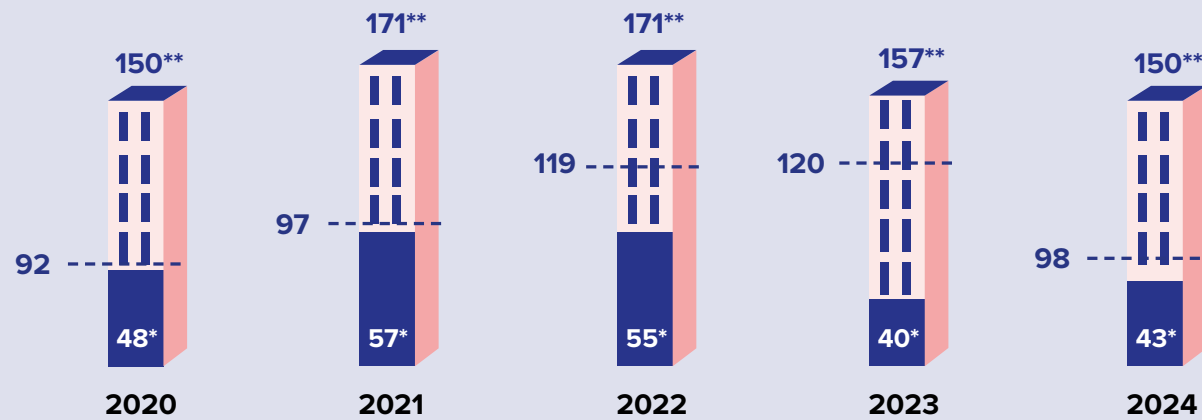
Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



78 % des biens en stock sont inférieurs à 500 m², 5 % sont supérieurs à 2 000 m²
Une distribution presque 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

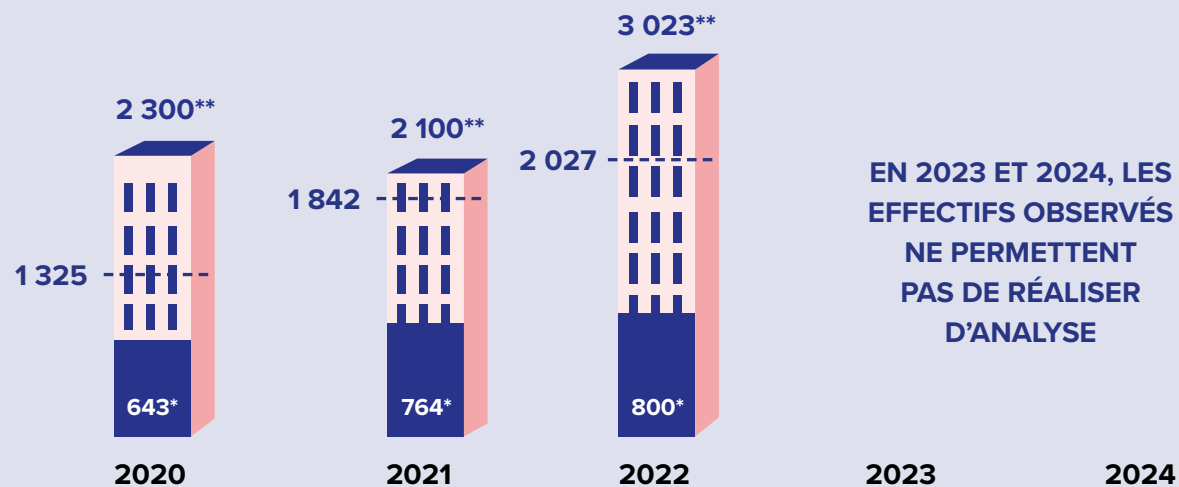
POUR LA SECONDE MAIN, UN PRIX MÉDIAN À LA LOCATION EN LÉGÈRE BAISSSE ET EN HAUSSE À LA VENTE



---- PRIX MÉDIAN

Prix de location en seconde main entre 2020 et 2024 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM



EN 2023 ET 2024, LES EFFECTIFS OBSERVÉS NE PERMETTENT PAS DE RÉALISER D'ANALYSE

---- PRIX MÉDIAN

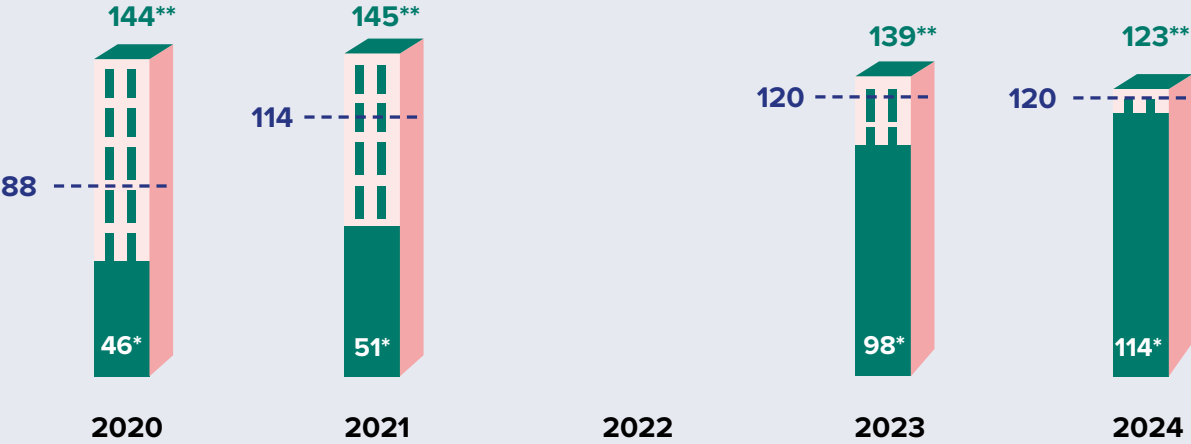
Prix de vente en seconde main entre 2020 et 2024 (en € HT / m² / an)

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

EFFECTIF



UN LOYER MÉDIAN EN LÉGÈRE HAUSSE DANS LE NEUF



---- PRIX MÉDIAN
Loyers en neuf entre 2020 et 2024 (en € HT / m² / an)
* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

EFFECTIF

2020	2021	2022	2023	2024
4	8	2	9	4

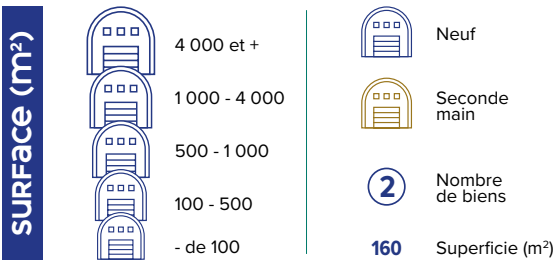
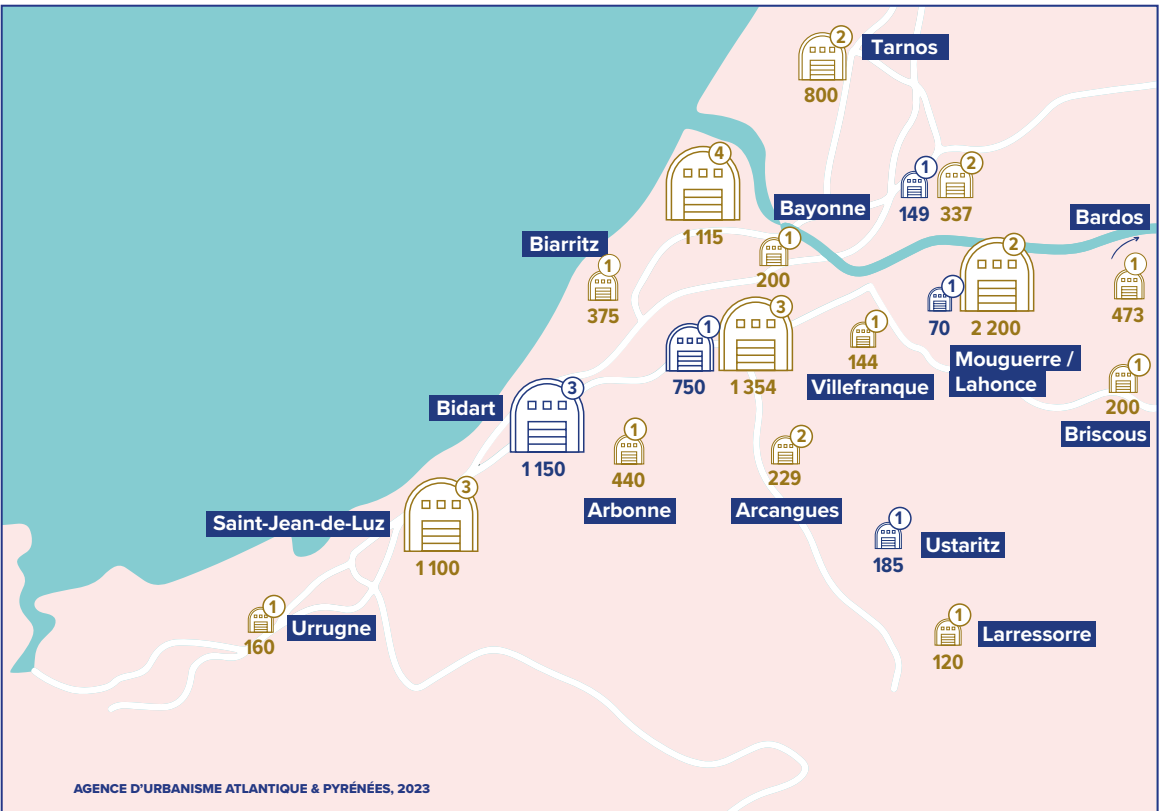
Les effectifs disponibles chaque année sont très faibles. Les données doivent être considérées avec prudence.

Pour les prix de vente dans le neuf, au vu des effectifs disponibles chaque année, il n'est pas possible de réaliser une analyse suffisamment fine.

DES TRANSACTIONS CONCENTRÉES
SUR CINQ ZONES D'ACTIVITÉS

CARTE TRANSACTIONS

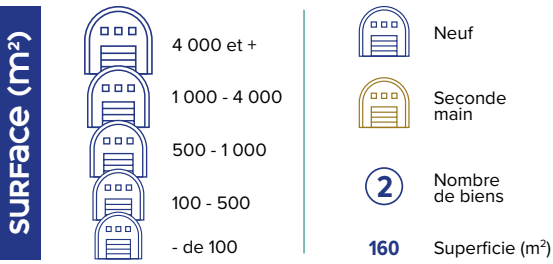
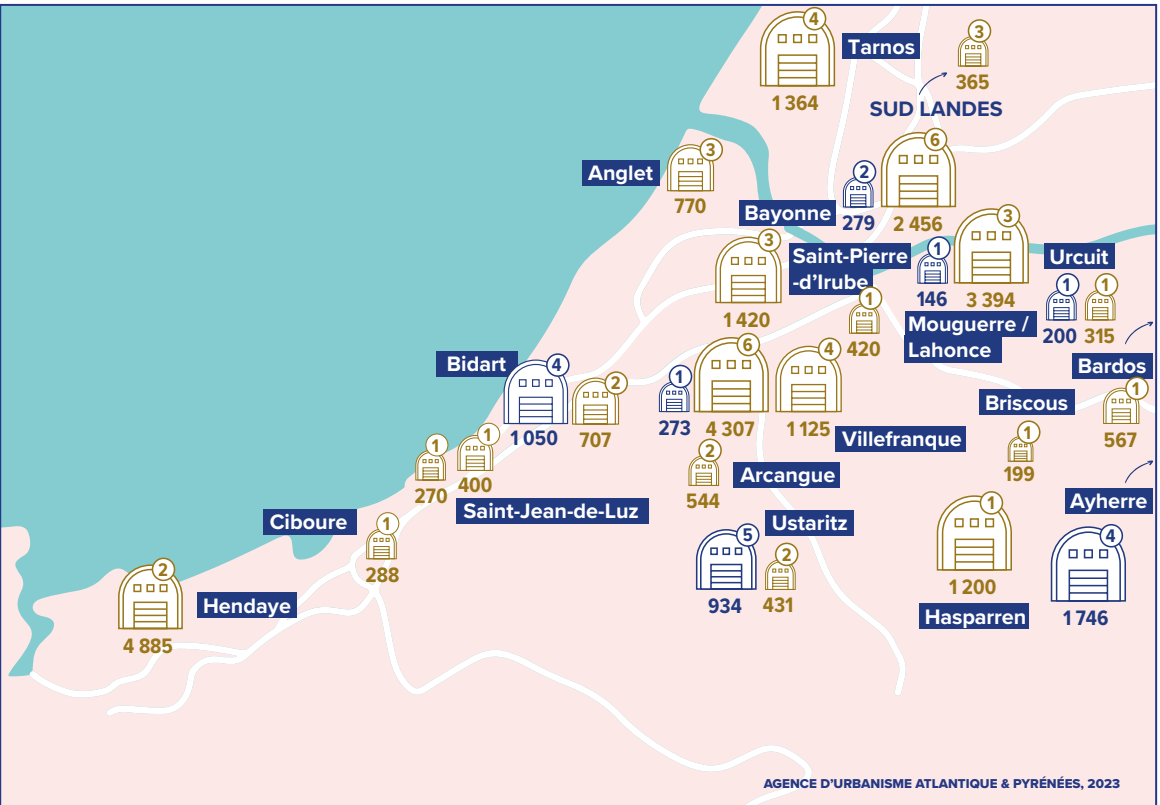
- 74 % des volumes de transactions sont concentrées sur les secteurs Ceinture, Bassilour, Estuaire-Port, Mouguerre-Lahonce et Jaldai
- 75 % des transactions concernent la seconde main

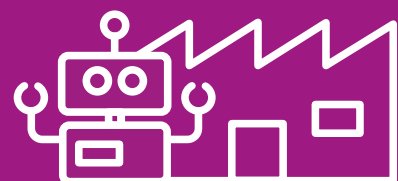


UN STOCK PRINCIPALEMENT SITUÉ
SUR QUATRE ZONES D'ACTIVITÉS

CARTE STOCK

- 73 % des volumes en stock sont localisés dans les zones d'activité de Maignon, des Joncaux, de Mouguerre-Lahonce et de la Rive Droite Nord à Bayonne
- 69 % des biens en stock sont de la seconde main





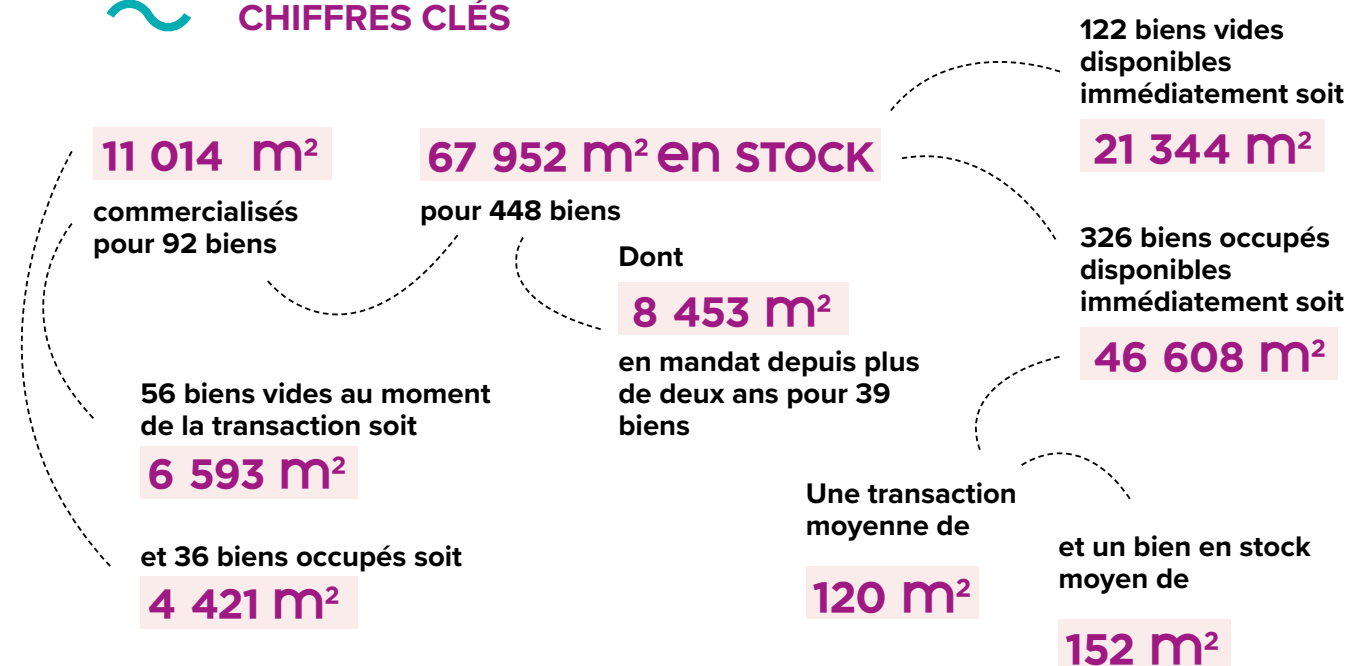
#3 Le marché DES LOCAUX COMMERCIAUX



Le marché DES LOCAUX COMMERCIAUX

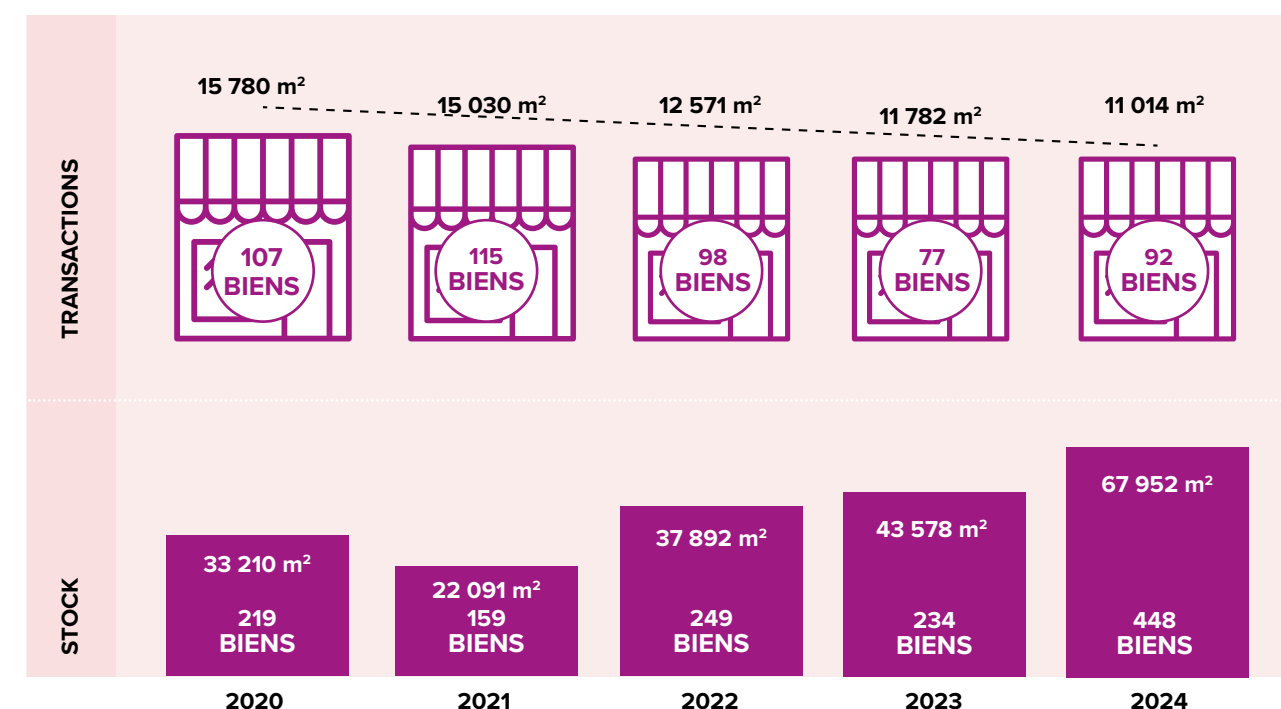


CHIFFRES CLÉS

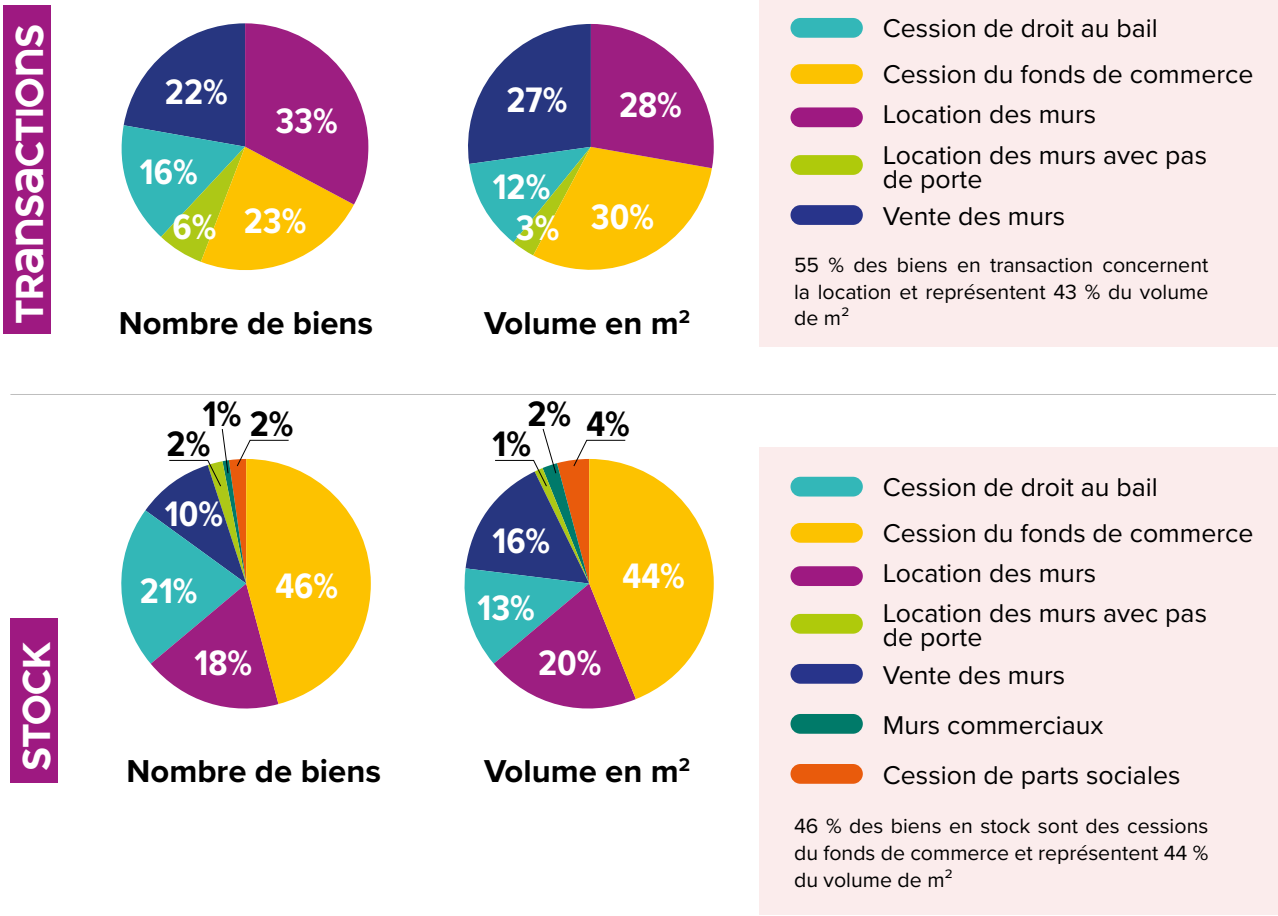


TRANSACTIONS ET STOCK DE LOCAUX COMMERCIAUX

Graphique évolution transactions / stock 2020 – 2021 – 2022 – 2023 – 2024 (Prise en compte du volume mais précisions sur nombre)
Attention : Les données prennent en compte uniquement les biens disponibles immédiatement.



ÉLÉMENTS DE CARACTÉRISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX



RÉPARTITION DES BIENS PAR TRANCHES DE SURFACE

TRANSACTIONS

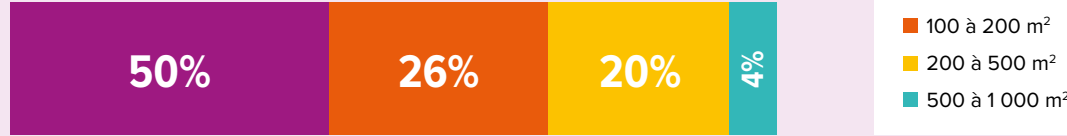
Transactions par tranches de surfaces (nombre de biens)



63 % des biens en transaction font moins de 100 m², 3 % font plus de 500 m²

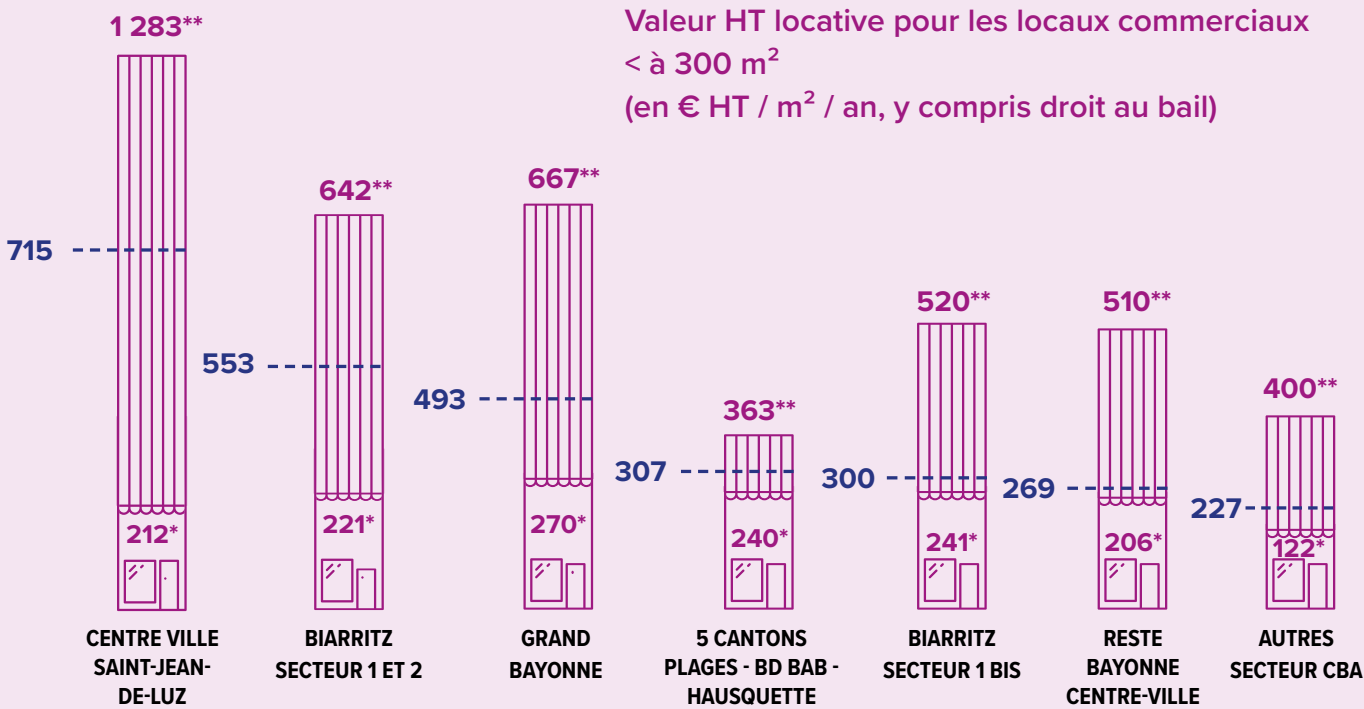
STOCK

Stock par tranches de surfaces (nombre de biens)



50 % des biens en stock font moins de 100 m², 4 % font plus de 500 m²

DE FORTS ÉCARTS SUIVANT LES EMPLACEMENTS



----- PRIX MÉDIAN

* PRIX MINIMUM / ** PRIX MAXIMUM

Le calcul du droit au bail est fait sur 9 ans

EFFECTIF

Emplacement	Effectif
CENTRE VILLE SAINT-JEAN-DE-LUZ	7
BIARRITZ SECTEUR 1 ET 2	4
GRAND BAYONNE	9
5 CANTONS PLAGES - BD BAB - HAUSQUETTE	4
BIARRITZ SECTEUR 1 BIS	5
RESTE BAYONNE CENTRE-VILLE	6
AUTRES SECTEUR CBA	14

Au vu des effectifs observés, les loyers doivent être considérés avec modération et de fortes variations d'une année à l'autre peuvent être constatées

Le calcul du droit au bail est fait sur 9 ans

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

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

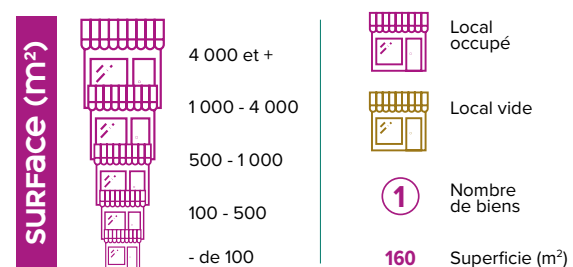
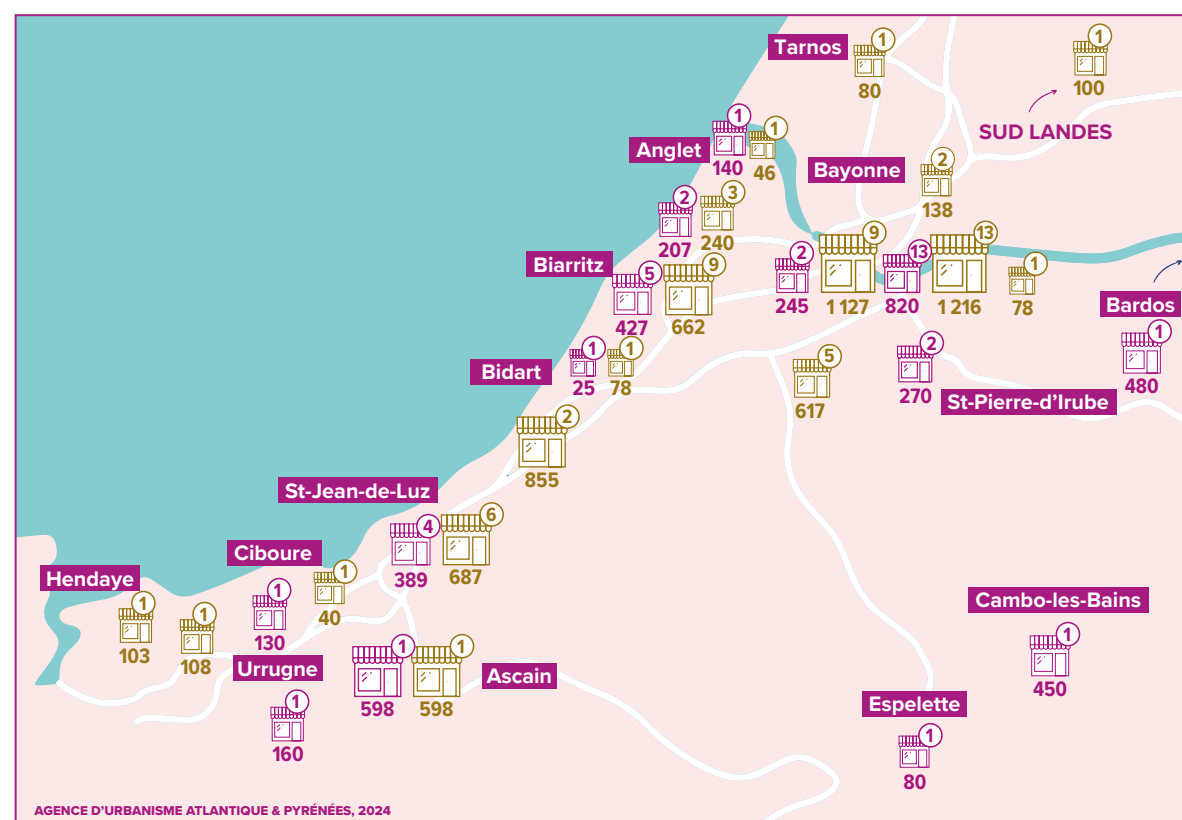
Secteur 1 bis : Avenue Edouard VII, Boulevard de Gaulle, Halles, haut de la rue Gambetta, rue du Port vieux, Av de Verdun...

Secteur 2 : Reste du centre-ville

DES TRANSACTIONS CONCENTRÉES SUR QUATRE SECTEURS

TRANSACTIONS

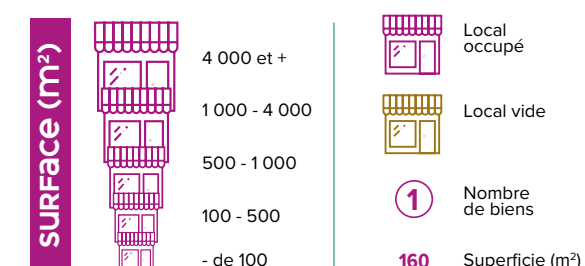
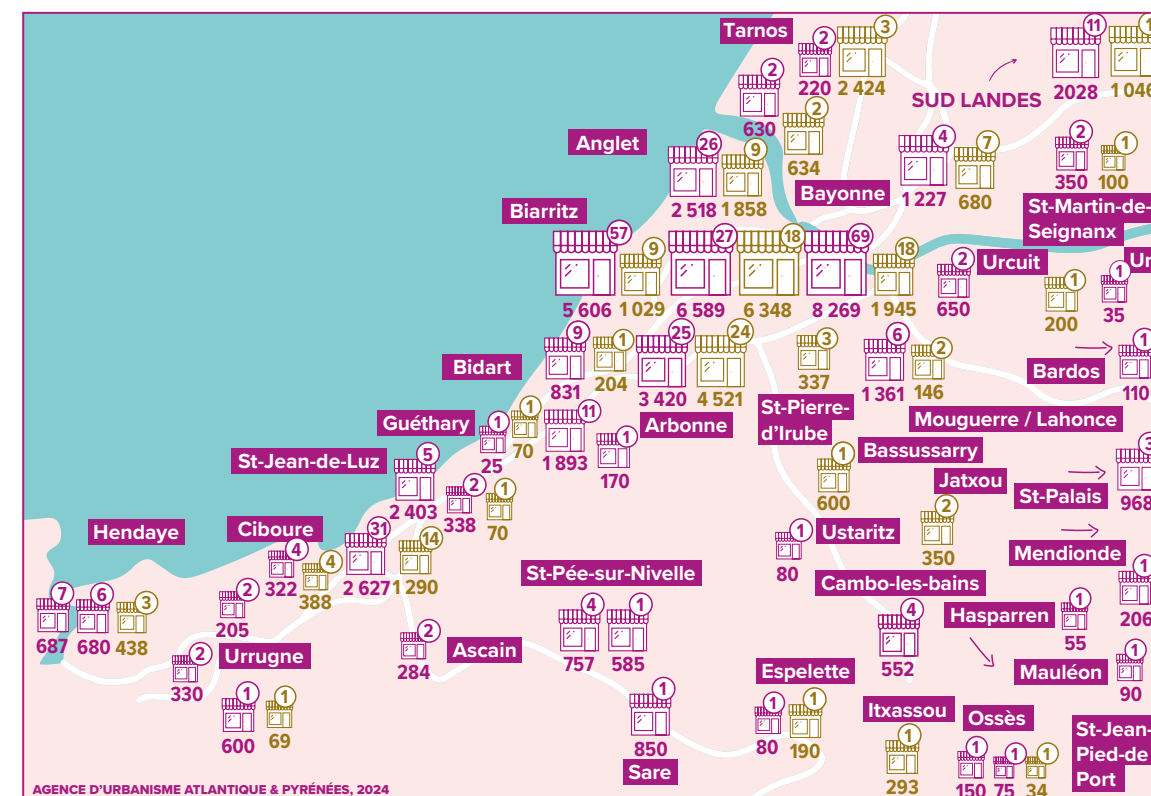
- 4 secteurs représentent 66 % du nombre de transactions : Cœur, Centre-ville de Bayonne, Centre-ville de Biarritz et Centre-ville de Saint-Jean-de-Luz
- 61 % des transactions sont des locaux vides



UNE GÉOGRAPHIE DU STOCK CORRÉLÉE AUX PRINCIPAUX SECTEURS DE TRANSACTIONS

STOCK

- 4 secteurs représentent 54 % des biens en stock : Cœur, Centre-ville de Bayonne, Centre-ville de Biarritz et Centre-ville de Saint-Jean-de-Luz



~ BILAN DE L'ÉDITION 2025

UN MARCHÉ DYNAMIQUE

Le secteur des bureaux marqué par une forte demande sur les biens neufs et les petites surfaces :

- Les biens neufs mettent en moyenne 6 mois pour trouver preneur
- Près de trois transactions sur quatre concernent des biens inférieurs à 100 m²

Un marché des locaux d'activités et entrepôts plus volatil :

- Un stock important sur les surfaces de moins de 500 m² permettant de répondre aux besoins futurs
- Les biens neufs partent un an plus vite que les biens de seconde main

Un marché des locaux commerciaux porté par les services, cafés, hôtels et restaurants :

- 58 % des transactions effectuées sur les services, cafés, hôtels et restaurants
- Un délai d'écoulement de 2 ans sur les biens vides

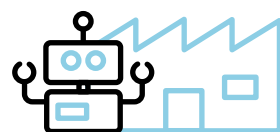
UN PARTENARIAT CONSOLIDÉ AVEC
LES PROFESSIONNELS

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

UN ELARGISSEMENT A DE NOUVEAUX
PROFESSIONNELS

~ LEXIQUE 2025

TPOLOGIE 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'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



@communautePB | communaute-paysbasque.fr