

- ETUDE DE MARCHÉ -
EDITION 2021

BUREAUX - ACTIVITÉ - COMMERCES

ARTHUR LOYD
POITIERS, NIORT & LA ROCHE SUR YON



L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD POITIERS, NIORT & LA ROCHE SUR YON



Eric **TERRIERE**
Dirigeant
06 14 68 87 71
e.terriere@arthur-loyd.com



Emmanuel **FERRU**
Dirigeant
06 88 55 24 00
e.ferru@arthur-loyd.com



Lucile **VALLET**
Fonds de commerces
06 89 26 44 30
l.vallet@arthur-loyd.com



Adeline **TILLET**
Gestion locative
05 49 52 20 20
a.tillet@arthur-loyd.com



Antoine **GRASSEAU**
Consultant Grand Poitiers
06 60 22 27 19
a.grasseau@arthur-loyd.com



Véronique **NISSOU**
Consultante Châtellerault
07 49 53 06 48
v.nissou@arthur-loyd.com



Patrick **FRUY**
Consultant Niort
06 64 17 42 98
p.fruy@arthur-loyd.com



Kévin **MIOT**
Consultant Niort
06 87 79 17 37
k.miot@arthur-loyd.com



Thierry **ELOUARD**
Consultant Vendée
06 89 87 77 23
t.elouard@arthur-loyd.com

SOMMAIRE

1

Présentation

page. 3



2

Bureau

page. 6



3

Activité

page. 10



4

Commerce

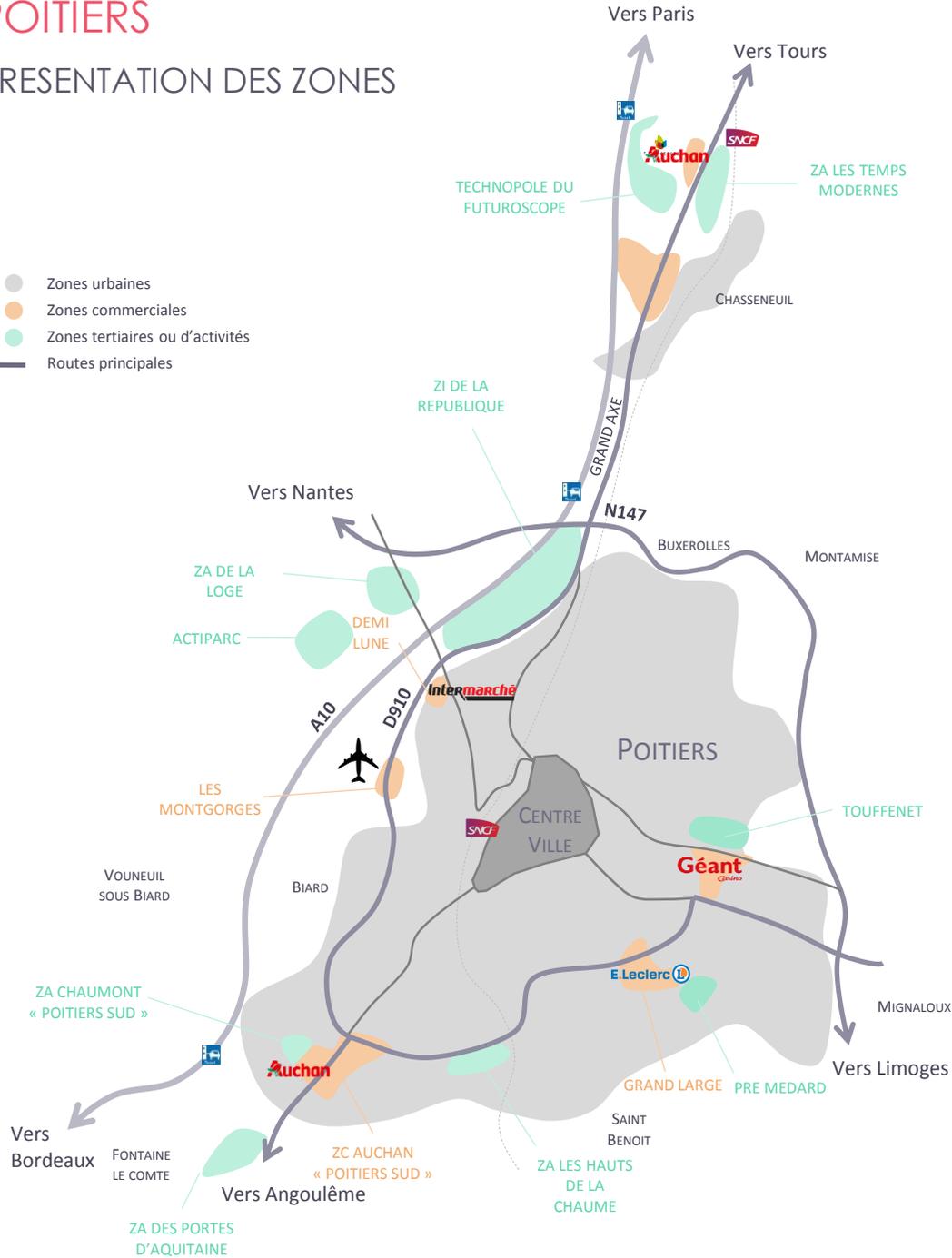
page. 14



POITIERS

PRESENTATION DES ZONES

- Zones urbaines
- Zones commerciales
- Zones tertiaires ou d'activités
- Routes principales



MÉTROPOLES
INTERMÉDIAIRES
200 000 à 500 000
habitants

ZOOM SUR LE CENTRE VILLE

- Emplacement N°1
- Emplacement N°1 BIS
- Emplacement N°2
- Café / Restaurant / Alimentation



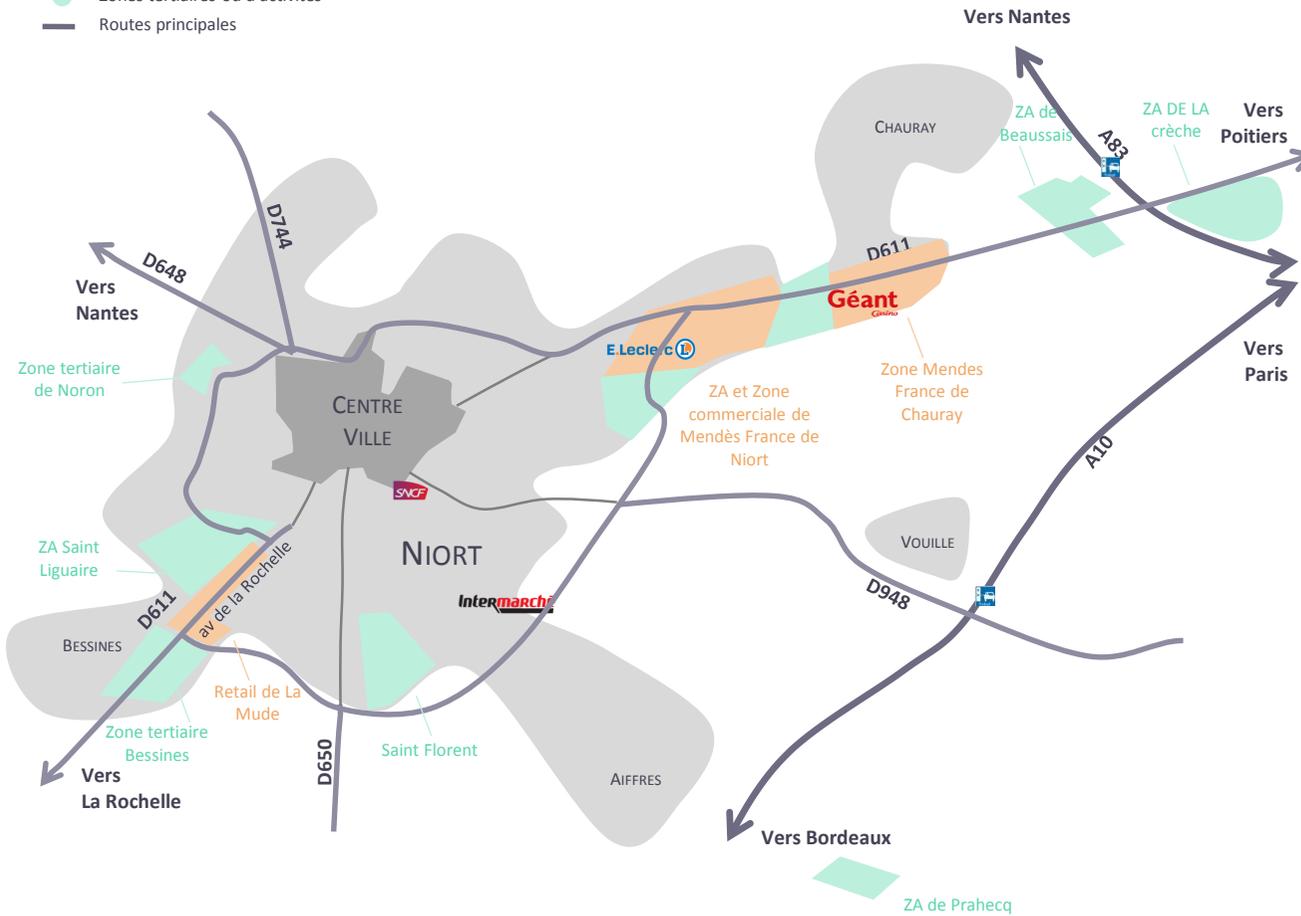
NIORT

PRESENTATION DES ZONES

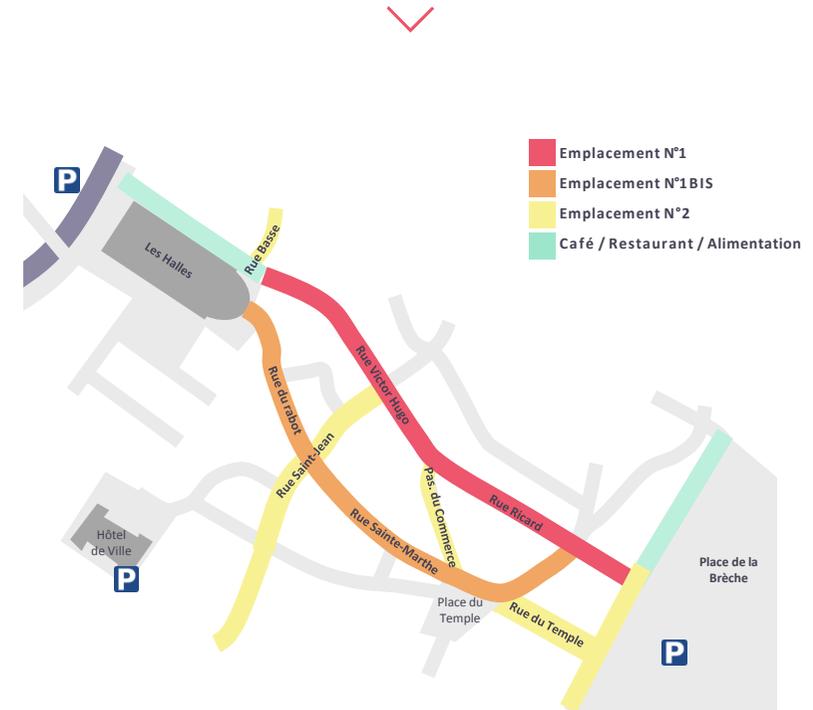


AGGLOMÉRATIONS
DE TAILLE MOYENNE
100 000 à 200 000
habitants

- Zones urbaines
- Zones commerciales
- Zones tertiaires ou d'activités
- Routes principales



ZOOM SUR LE CENTRE VILLE



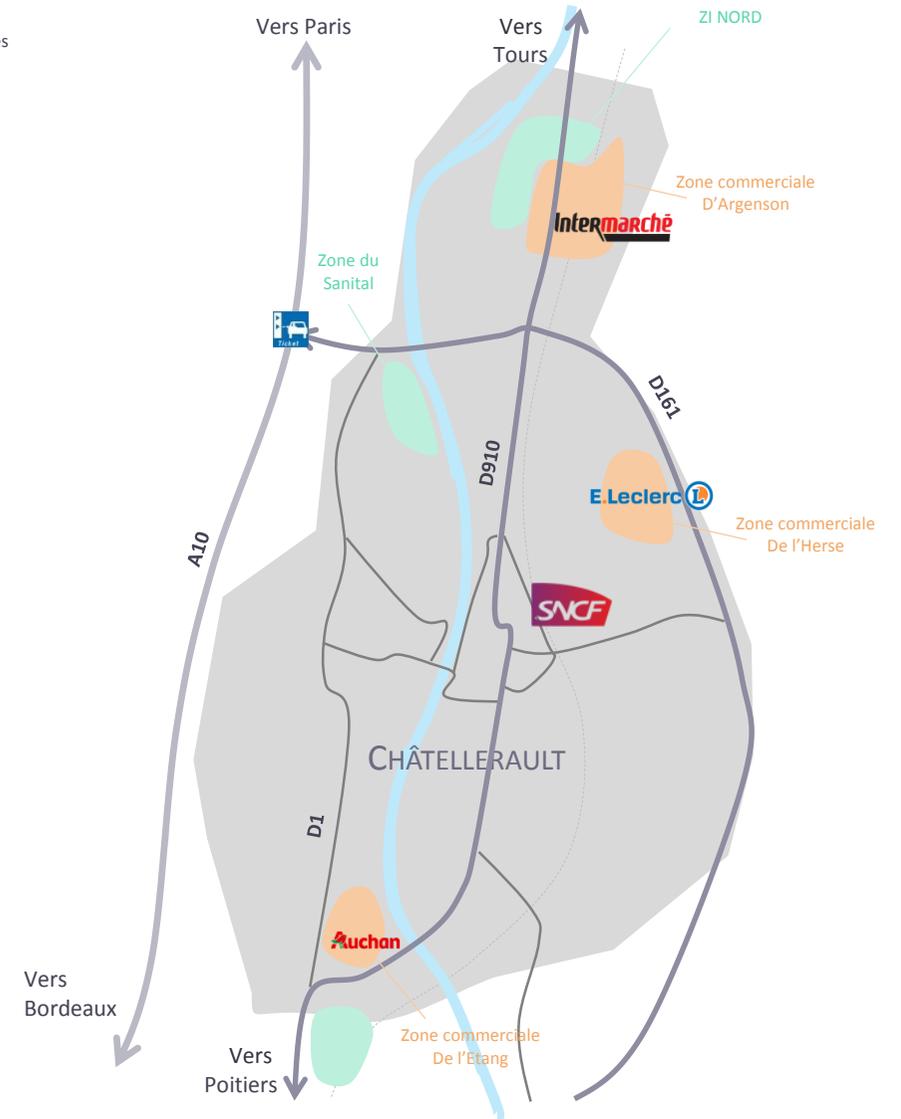
LA ROCHE SUR YON



PETITES
AGGLOMÉRATIONS
Moins de 100 000 habitants

CHATELLERAULT

- Zones urbaines
- Zones commerciales
- Zones tertiaires ou d'activités
- Routes principales





Le marché des bureaux



LE MARCHÉ DES BUREAUX POITIERS

SYNTHÈSE



DEMANDE PLACÉE

30 965 m² placés
91 transactions



VALEURS

Stables par rapport
à 2019 et 2018

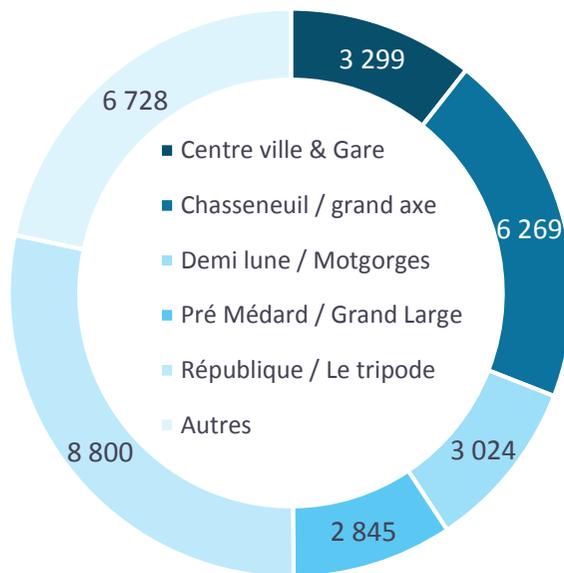


OFFRE DISPONIBLE

31 150 m²



Surfaces commercialisées en m²

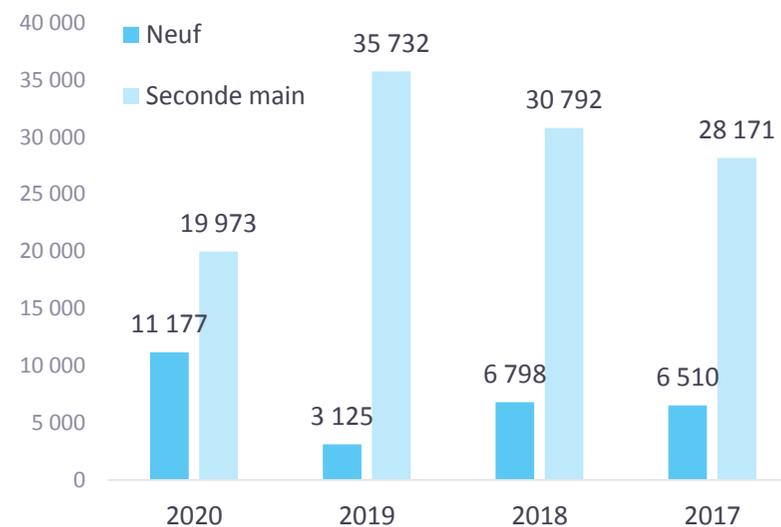


« Un marché bureau qui réalise une belle année portée par des promoteurs locaux dynamiques. L'offre de locaux neufs fait son retour avec brio et tire les prix vers le haut, même en seconde main. Les performances sont réalisées aussi bien par les utilisateurs que par les investisseurs.

A noter : la tendance amorcée en 2019 d'épuration des stocks vieillissants se poursuit. Certaines zones restent en souffrance (Téléport 8). »

Antoine **GRASSEAU**
Consultant Grand Poitiers

Evolution de l'offre disponible en m²



Valeurs	Neuf	Seconde Main
Location €/ m ² / an HT HC	125 / 140	90 / 115
Acquisition €/ m ² HT HC	1400 / 1600	900 / 1200

LE MARCHÉ DES BUREAUX NIORT

SYNTHÈSE



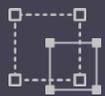
DEMANDE PLACÉE

15 907 m² placés
36 transactions



VALEURS

En hausse
+ 5 % sur les valeurs locatives
+ 10 à 12 % sur les valeurs
d'achats

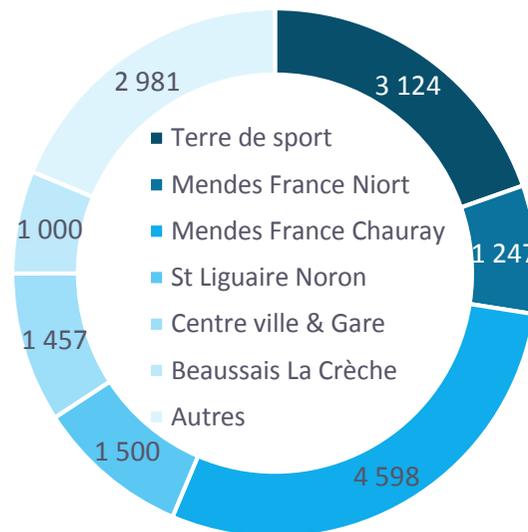


OFFRE DISPONIBLE

25 018 m²



Surface commercialisée en m²

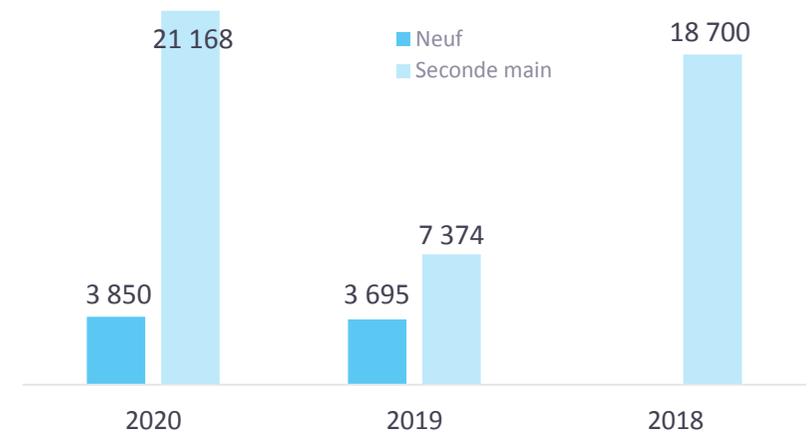


« Trois évolutions notables ont marqué le marché du bureau en 2020 :

- Une forte baisse de la demande (impact direct du télétravail)
- Une demande plus portée vers l'achat comparée aux années précédentes (les acheteurs souhaitant profiter des taux d'intérêt historiquement bas)
- La surface moyenne recherchée a nettement baissé. »

Kevin **MIOT**
Consultant Niort

Evolution de l'offre disponible en m²



Valeurs	Neuf	Seconde Main
Location € / m ² / an HT HC	110 / 150	80 / 125
Acquisition € / m ² HT HC	1400 / 2000	1000 / 1400

LE MARCHÉ DES BUREAUX LA ROCHE SUR YON



« La demande se porte désormais sur des actifs plus récents pouvant apporter de la flexibilité, des réponses rapides, un cadre plus attractif et moins carboné. L'agglomération yonnaise n'échappe pas à cette règle et a été marquée en 2020 par de nouveaux projets de construction d'immeubles de bureaux afin de reconstituer les stocks pour des livraisons prévues en 2021 notamment sur les secteurs des Bazinières et de Beaupuy au nord de la ville. D'autres projets sont également prévus en 2021, qui pourront répondre à ces nouvelles attentes notamment sur des besoins en superficie moins importants (conséquence du développement du télétravail partiel en 2020 devenant désormais une nouvelle norme). »

Thierry **ELOUARD**
Consultant Vendée

Valeurs	Ancien	Seconde Main	Neuf
Location € / m ² / an HT HC	50 / 80	80 / 110	105 / 160
Acquisition € / m ² HT HC	450 / 950	825 / 1 600	1 000 / 2 000

CHATELLERAULT



« La demande s'est portée en majorité à l'acquisition. Le centre ville semble attirer de nouveau, cette tendance sera-t-elle marquée par de nouvelles implantations ? »

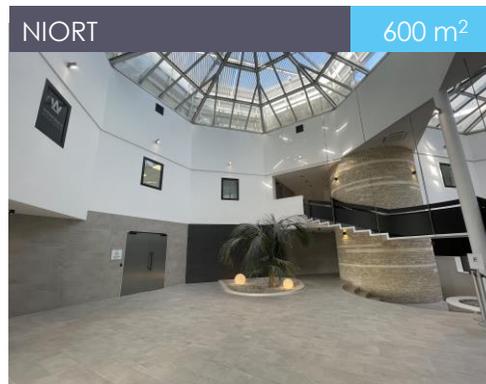
Veronique **NISSOU**
Consultante Châtellerault

Valeurs seconde main	
Location € / m ² / an HT HC	102 / 120

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES



Preneur : TGS



Preneur : EXPERIS

A VENIR





Le marché des locaux d'activité



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ POITIERS



« Un marché qui résiste bien à la crise sanitaire et dont la performance se mesure plus au nombre d'opérations (en hausse) qu'à la surface placée (stable). A noter : le développement enfin lancé de la zone d'Aliénor d'Aquitaine booste les constructions en comptes propres. »

Antoine **GRASSEAU**
Consultant Grand Poitiers

SYNTHÈSE



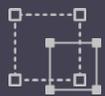
DEMANDE PLACÉE

25 012 m² placés
40 transactions



VALEURS

Stables par rapport
à 2019 et 2018

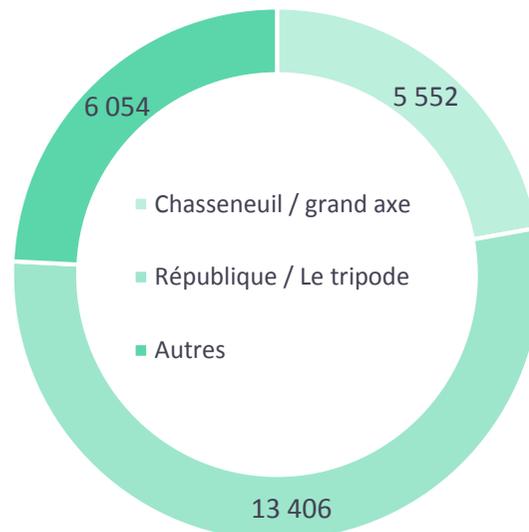


OFFRE DISPONIBLE

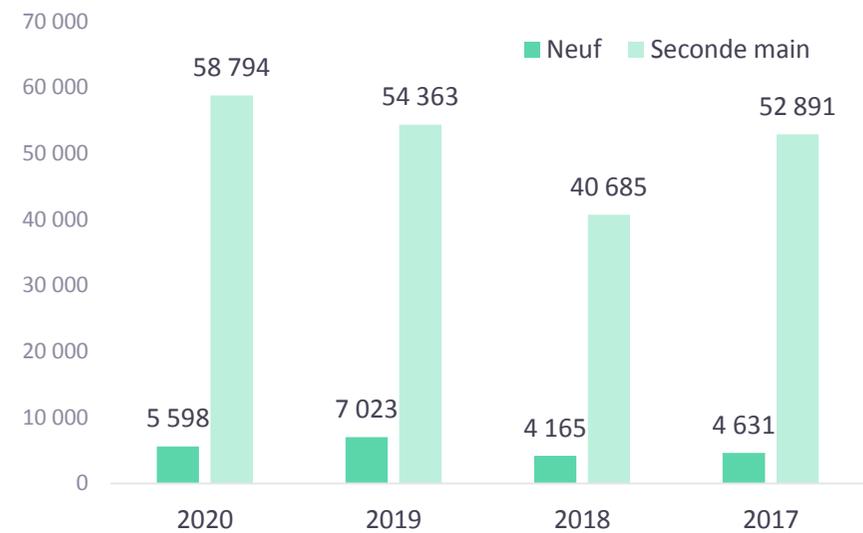
64 392 m²



Surfaces commercialisées en m²



Evolution de l'offre disponible en m²



Valeurs	Neuf	Seconde Main
Location	50 / 70	40 / 55
€/ m ² / an HT HC		
Acquisition	700 / 1000	300 / 650
€/ m ² HT HC		

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ NIORT

SYNTHÈSE



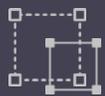
DEMANDE PLACÉE

18 234 m² placés
22 transactions



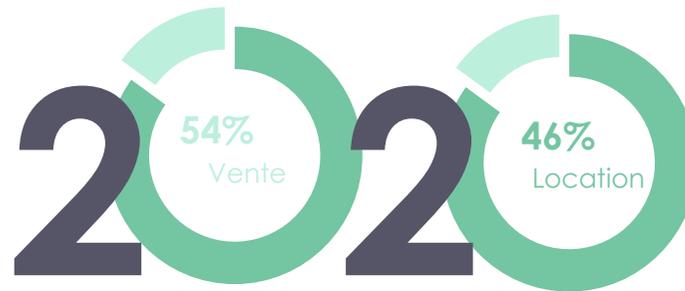
VALEURS

Stables par rapport
à 2019 et 2018

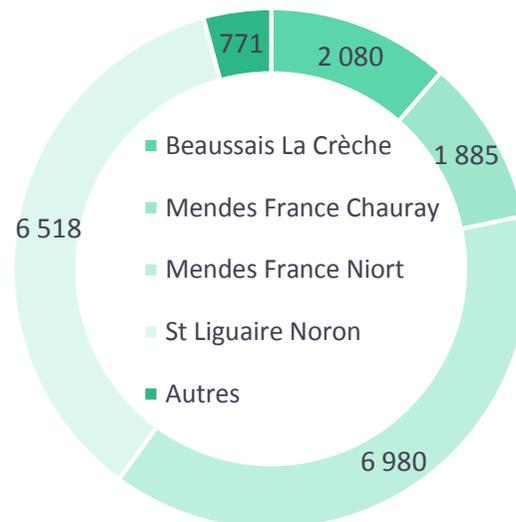


OFFRE DISPONIBLE

35 448 m²



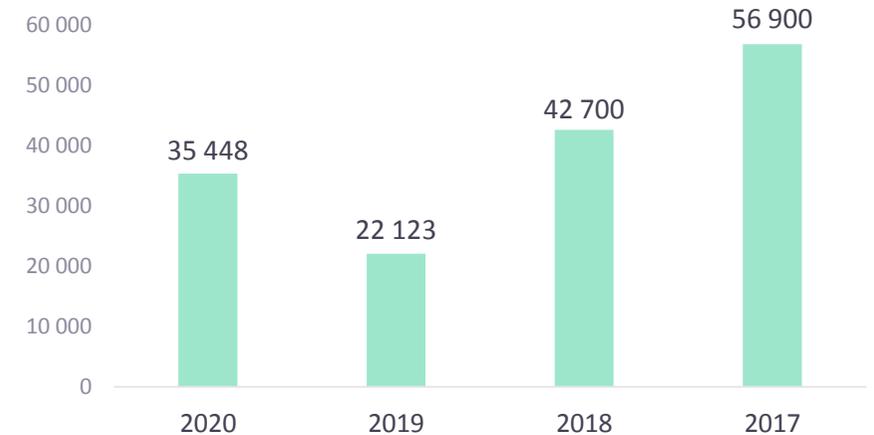
Surfaces commercialisées en m²



« La surface commercialisée est nettement en recul par rapport à 2019. Cependant, si on exclut les constructions effectuées en 2019 sur Beaussais - La Crèche, le volume commercialisé est très proche.
Il apparaît déjà clairement que le marché des petits locaux d'activité (moins de 500m²) à l'acquisition va être très actif cette année. »

Patrick **FRUY**
Consultant Niort

Evolution de l'offre disponible en m²



Valeurs	Neuf	Seconde Main
Location €/ m ² / an HT HC	50 / 70	40 / 55
Acquisition €/ m ² HT HC	700 / 1000	300 / 650

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

LA ROCHE SUR YON



« Le marché des locaux d'activité de moins de 500 m² reste très actif notamment à l'acquisition mais l'offre vieillissante peine à satisfaire toutes les demandes et ne répond plus aux exigences des utilisateurs. Le e-commerce et le souci des transports plus décarbonés de circuits courts alimentent l'attractivité de l'agglomération pour tenter d'y implanter de nouveaux lieux de stockage et de logistique. La ville ne cesse de se développer au nord où il est encore possible de trouver des terrains industriels. L'enjeu ces prochaines années sera de conforter cette attractivité afin de répondre à la nouvelle demande des investisseurs qui s'orientent de plus en plus vers les actifs logistiques et les régions où la part du neuf est supérieure. »

Thierry **ELOUARD**
Consultant Vendée

Valeurs

Location € / m ² / an HT HC	50 / 60
Acquisition € / m ² HT HC	75 / 605

CHATELLERAULT



« La demande en bâtiments d'activité avec des quais et du foncier est importante et largement supérieure à l'offre. »

Veronique **NISSOU**
Consultante Châtellerault

Valeurs seconde main

Location € / m ² / an HT HC	47 / 67
Acquisition € / m ² HT HC	430 / 550

TRANSACTION SIGNIFICATIVE

CHASSENEUIL

2 800 m²



Preneur : SMA

A VENIR

NIORT – Péage sud

de 6 000 à 36 000 m²



POITIERS République – le Tripode

jusqu'à 2 500 m²





Locaux commerciaux



LE MARCHÉ DES COMMERCES POITIERS

SYNTHÈSE



DEMANDE PLACÉE

35 681 m² placés
68 transactions



VALEURS

Stables par rapport
à 2019 et 2018

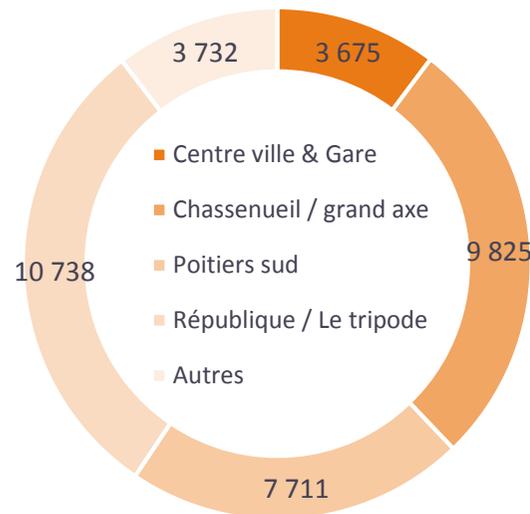


OFFRE DISPONIBLE

42 084 m²



Surfaces commercialisées en m²

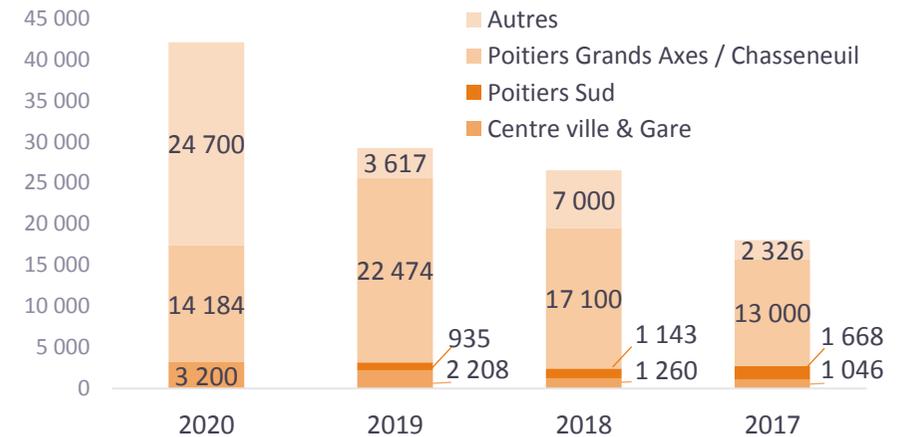


« Le gouvernement ayant obligé un certain nombre de commerces à baisser le rideau à 2 reprises durant l'année 2020, une grosse crainte s'est immédiatement portée sur le commerce de centre-ville. Nombre d'observateurs le scrute depuis de nombreuses années, le juge souvent moribond et fragilisé par les zones commerciales extérieures. A l'heure du bilan on observe que non seulement le commerce de centre-ville n'a pas été impacté, mais au contraire, le centre de Poitiers (comme Niort) a compté un plus grand nombre de transactions en 2020 que l'année précédente. Quid de la dynamique sur 2021 ? La fin des dispositifs de soutien, la régularisation des charges et le remboursement des PGE fait craindre à certains une vague de faillites. »

Emmanuel **FERRU**

Dirigeant et spécialiste commerces

Evolution de l'offre disponible en m²



Valeurs	Centre ville n°1	Centre ville n°1bis / n°2	Retail / zones commerciales
Location €/ m ² / an HT HC	200 / 500	120 / 300	80 / 140
Acquisition €/ m ² HT HC	2500 / 4000	1500 / 2500	1100 / 2000

LE MARCHÉ DES COMMERCE NIORT

SYNTHÈSE



DEMANDE PLACÉE

14 819 m² placés
41 transactions



VALEURS

Stables par rapport
à 2019 et 2018

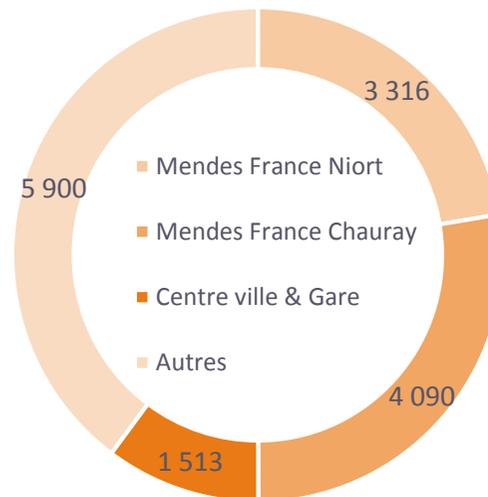


OFFRE DISPONIBLE

42 084 m²



Surfaces commercialisées en m²

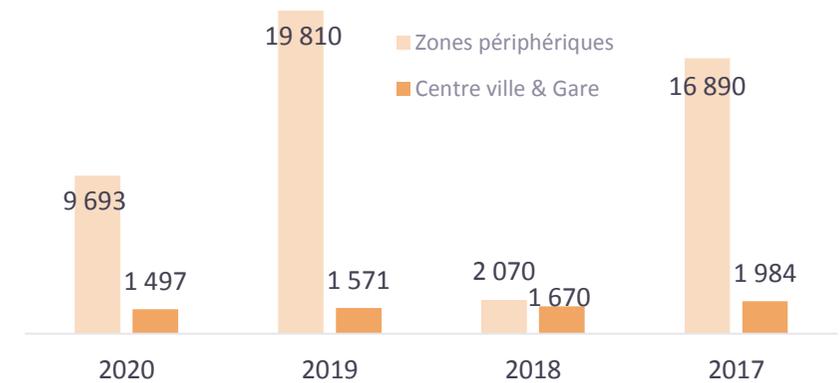


« L'évolution de la demande placée est à analyser en détail : en effet 2019 avait été une année exceptionnelle pour cause de livraison du programme « Terre de sport ». Si l'on retire ce programme, les volumes commercialisés de 2019 et 2020 sont proches (malgré la situation sanitaire). Si le nombre de demandes a légèrement baissé, la part portée par de grandes enseignes a progressé. Ceci a permis de commercialiser en fin d'année les cellules qui ont été libérées par des enseignes touchées par la crise.

L'attractivité de la zone La Mude-Bessines profite déjà de la réouverture de la Foir'Fouille (la plus grande de France). »

Patrick **FRUY**
Consultant Niort

Evolution de l'offre disponible en m²



Valeurs	Centre ville n°1	Centre ville n°1bis / n°2	Retail / zones commerciales
Location €/ m ² / an HT HC	200 / 500	120 / 300	80 / 140
Acquisition €/ m ² HT HC	2500 / 4000	1500 / 2500	1100 / 2000

LE MARCHÉ DES COMMERCES

LA ROCHE SUR YON



« La demande est soutenue de la part des enseignes nationales, avec un taux de vacance très faible sur la partie nord de la ville, secteur des Flâneries (avec notamment des programmes récents et de nouveaux locaux, avenue Yitzhak Rabin, qui ont vite trouvé leur place). La zone sud profite depuis quelques mois de cette forte demande et la ZAC « Sud Avenue » retrouve une seconde jeunesse qui ne cesse de se confirmer en ce début d'année 2021.

A noter également la poursuite de la dynamisation du centre-ville passant notamment par la requalification de ses équipements commerciaux à travers la transformation du quartier des Halles et le programme de l'îlot Piobetta. »

Thierry **ELOUARD**
Consultant Vendée

Valeurs	Centre ville n°1	Centre ville n°1 bis / n°2	Zones commerciales
Location € / m ² / an HT HC	250	75 / 120	120 / 180
Acquisition € / m ² HT HC	4 200	800 / 1500	

CHATELLERAULT



« La demande se porte sur la zone nord, à la location. Le secteur nord attire aussi bien les activités commerciales que de gros et de détail. »

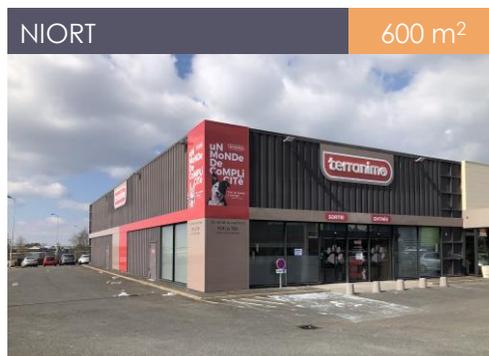
Veronique **NISSOU**
Consultante Châtellerault

Valeurs seconde main	
Location € / m ² / an HT HC	80 / 140
Acquisition € / m ² HT HC	700 / 900

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES



Preneur : POLTRONESOFA



Preneur : TERRANIMO

A VENIR



INVESTISSEMENT

AU NIVEAU LOCAL

A l'heure où l'incertitude économique liée à l'épidémie de coronavirus demeure, les demandes d'investisseurs privés restent à la hausse.

Notre cabinet a enregistré un nouveau record de demandes d'investisseurs privés en 2020. Si les profils des investisseurs sont de plus en plus éclectiques, les recherches elles, se ressemblent.

Notre demande type : montant à investir 500.000 € taux de rendement attendus entre 8 et 9%.

- Les locaux d'activité : Les produits hier boudés par les investisseurs, tels que les bâtiments d'activité de plus de 20 ans, trouvent aujourd'hui des acheteurs. Les taux de rendements attendus restent élevés (minimum 10%).
- Les locaux commerciaux : Concernant le commerce, l'activité du preneur devient le critère déterminant devant les autres critères que sont la typologie du bâtiment et le type de bail. L'emplacement reste néanmoins le premier critère de valorisation. Le taux moyen de rentabilité attendu varie entre 7% et 8,5%. Phénomène nouveau à signaler : des locaux commerciaux bruts de béton sans locataire se vendent pour des rentabilités espérées entre 8% et 8,5%.
- Les bureaux : Sur nos territoires, la demande privée pour de l'investissement en bureaux reste inférieure aux demandes sur les autres actifs, mais connaît elle aussi une hausse. Les rendements attendus varient beaucoup et se situent entre 7,5% et 10%.

AU NIVEAU NATIONAL

Malgré les confinements et les contraintes du HCSF (Haut Conseil de la Stabilité Financière) pour qu'une banque accorde un crédit immobilier, l'acquisition d'immobilier d'entreprise est restée assez soutenue en 2020.

Le volume investi en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique et locaux d'activité) a représenté 26,8 milliards d'euros en 2020 ; c'est - 32% par rapport à 2019 qui avait été une année record.

Le plus gros recul est sur les bureaux et les locaux commerciaux. Ce recul s'explique notamment par :

- Le ralentissement du marché locatif d'immobilier d'entreprise (bureaux et commerces) beaucoup plus marqué dans les grandes métropoles.
- La diminution des investissements étrangers et surtout asiatiques, liée à la difficulté de se déplacer.

A contrario, OPCI & SCPI ont accéléré leurs acquisitions.



Eric **TERRIERE**
Dirigeant et
spécialiste investissement

NOS CHIFFRES pour 2019 & 2020



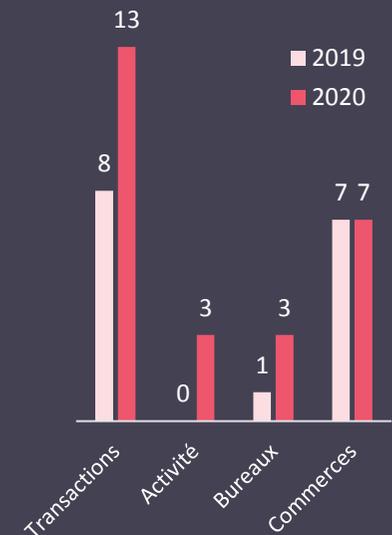
+ de 38 000 m²
vendus



21 biens vendus
15 à des privés
6 à des foncières



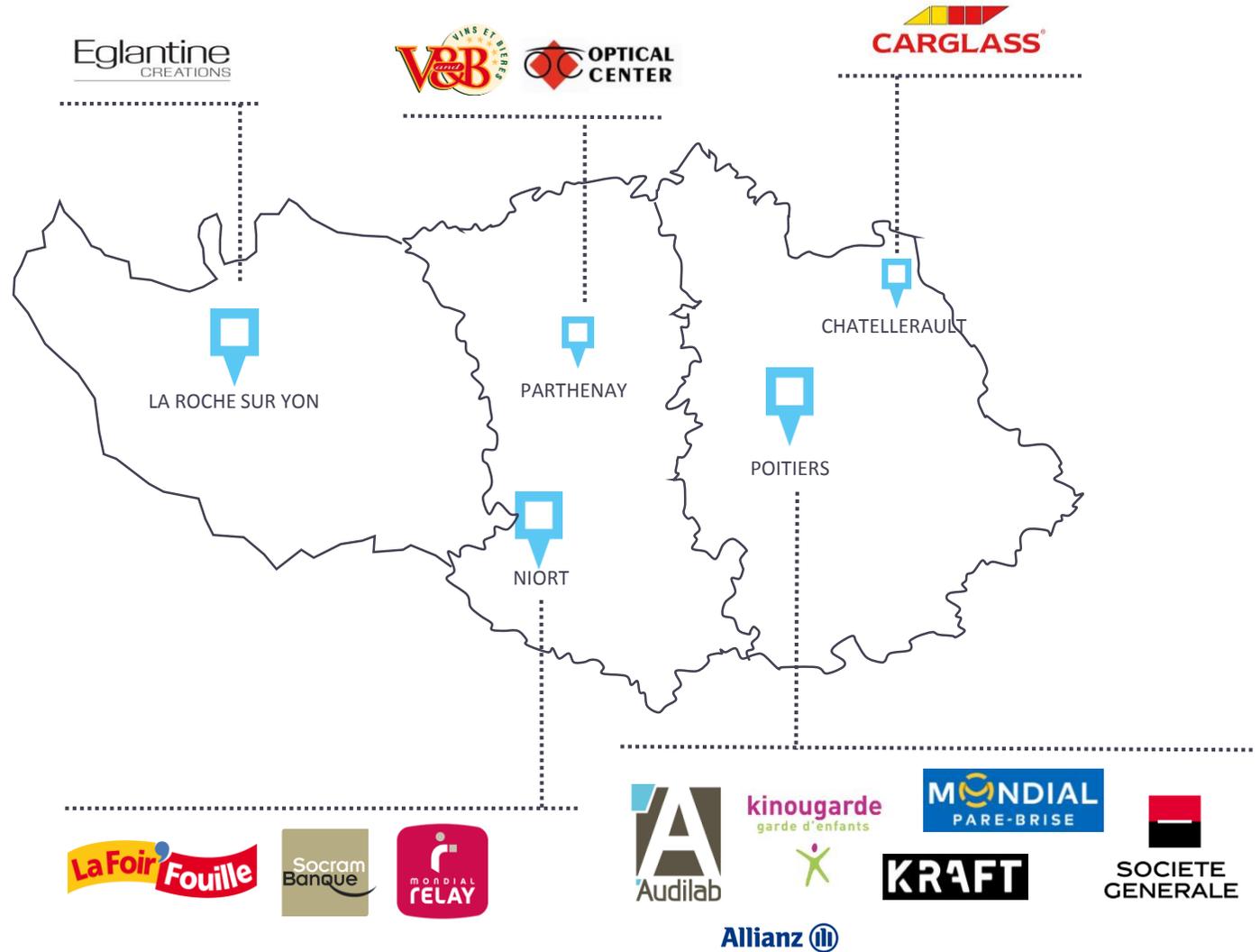
Presque
17 millions d'€
transactés



DES REALISATIONS EN 2020

ILS NOUS FONT CONFIANCE

Poltronesofa, Terranimo, Daniel Moquet, Thevenin, La Foir'Fouille, Audilab, Optical Center, Basic Fit, Orpi, Babou, Ada Express, Groupama, Dekra, Damart, Acadomia, Wurth, Lapeyre, Lollipops, Avis, Fitness Park, Schneider, Netto, Bijoux Brigitte, Depil'Tech, l'Orange Bleue, Aubade, Darty, Assu 2000, Croix Rouge, Conforama, Vero Moda, Groupe Prevoir, Securitas Direct, ADMR, APAJH 86, Mediapart, Mikit, Banque de France, Ceso, Idef 86, Eurofins, Département de la Vienne, Cosea, Vinci, Sofidy, Financière Duval, Opcalia, Leroy Merlin, Darty, Homebox, E.Leclerc, Mister Menuiserie, Tryba, Stockomani, Bistro Regent, Mondial Relay, Socram Banque, Kinougarde, Kraft, Mondial Pare Brise, Société Générale, V&B, CEM Habitat, Profilage Intérim, Allianz, Mila Home



LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2020

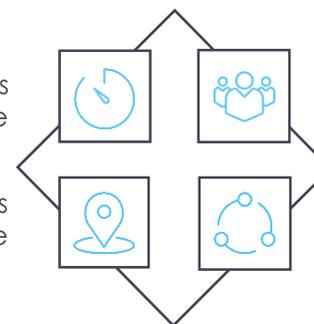


CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

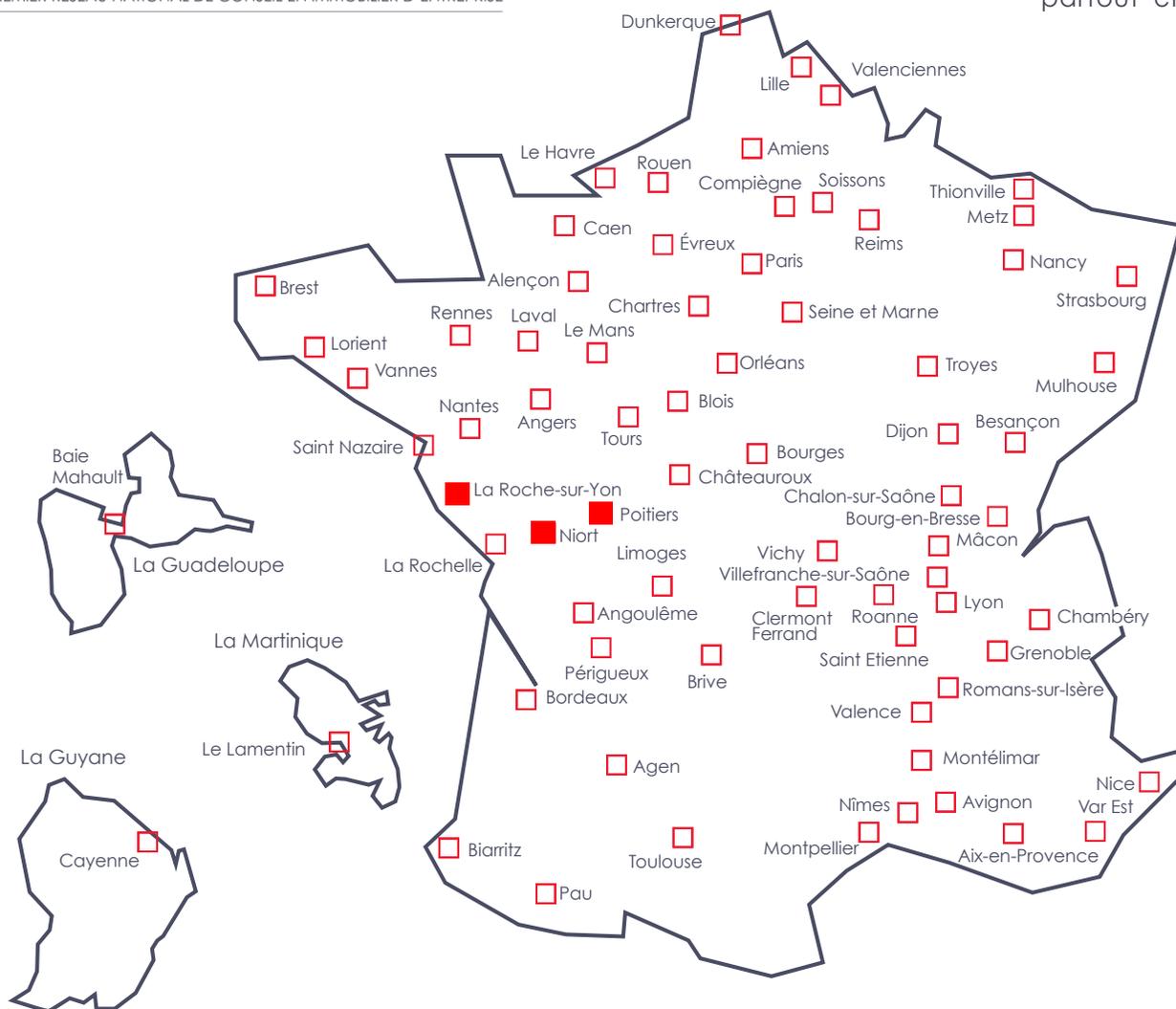
+ de 30 ans
d'existence

+ de 70 Agences
partout en France



360 Collaborateurs
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
Investissement – Logistique
- Asset Management -



2 520 000 m² commercialisés
3 260 000 m² commercialisés en 2019



2 760 transactions
3 070 transactions en 2019



43 M€ de CA
53,35 M€ de CA en 2019



Leader de l'immobilier d'Entreprise
et de Commerce en Régions



1^{ER} RÉSEAU NATIONAL ^{DE} CONSEIL ^{EN} IMMOBILIER D'ENTREPRISE



www.arthur-loyd-poitou-vendee.com



Arthur Loyd Poitiers, Niort & La Roche sur Yon