

The background image shows a modern office interior with a glass and steel mezzanine level, a checkered floor, and large indoor plants. A semi-transparent dark blue box with a white border is overlaid on the left side, containing the text.

ÉTUDE DE MARCHÉ

EDITION 2023

BUREAUX

LOCAUX D'ACTIVITÉS

COMMERCES

ARTHUR LOYD
POITOU VENDEE

+ de **82 000 m²**
commercialisés



158
transactions



Leader
en Vienne &
Deux Sèvres

EN
2022



3

agences

1,65 M€
de chiffre d'affaires



POITIERS

1 rue Henri Oudin

NIORT

493 avenue de Paris

LA ROCHE SUR YON

7 boulevard Louis Blanc

Retrouvez toutes nos offres :



NOTRE EQUIPE

Eric **TERRIERE**
Dirigeant
e.terriere@arthur-loyd.com



Emmanuel **FERRU**
Dirigeant
e.ferru@arthur-loyd.com



Antoine **GRASSEAU**
Consultant Vienne
a.grasseau@arthur-loyd.com



Véronique **NISSOU**
Consultante Vienne
v.nissou@arthur-loyd.com



Patrick **FRUY**
Consultant Deux Sèvres
p.fruy@arthur-loyd.com



Kévin **MIOT**
Consultant Deux Sèvres
k.miot@arthur-loyd.com



Cathy **AUBERT**
Consultante Vendée
c.aubert@arthur-loyd.com



Arthur **GENDRON**
Apprenti négociateur
a.gendron@arthur-loyd.com



Alexandra **NISSOU**
Apprentie négociatrice
a.nissou@arthur-loyd.com



Laura **POIRIER**
Apprentie communication
l.poirier@arthur-loyd.com



Nathan **DASSONNEVILLE**
Apprenti juriste
n.dassonneville@arthur-loyd.com



Romain **BOUDAUD**
Apprenti négociateur
r.boudaud@arthur-loyd.com



01

présentation des
agglomérations

page. 4

02

marché des
bureaux

page. 8

03

marché des
locaux d'activités

page. 14

04

marché des
commerces

page. 20

05

investissement

page. 26

BAROMETRE ARTHUR LOYD FRANCE 2022

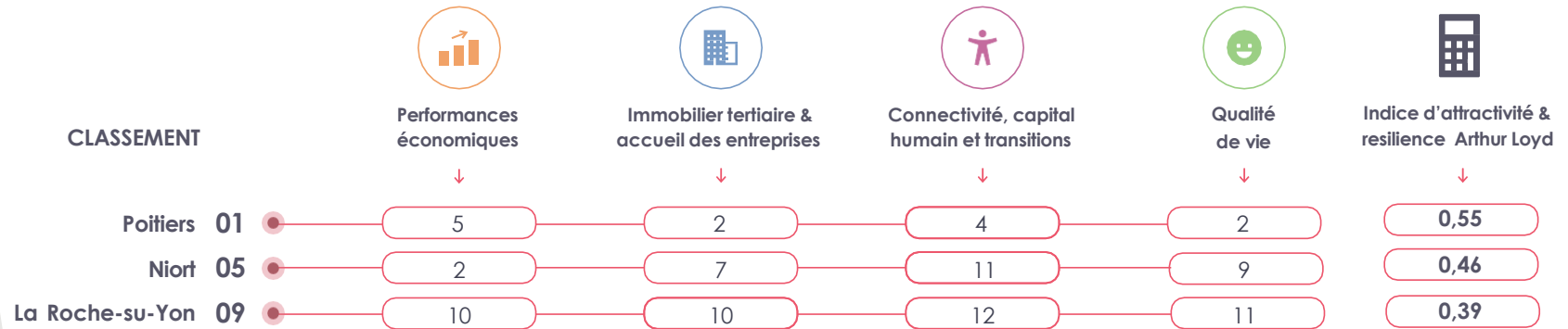
« ATTRACTIVITE & DYNAMISME DES METROPOLES FRANCAISES »



Agglomération de taille moyenne



100 000 à 300 000 d'habitants



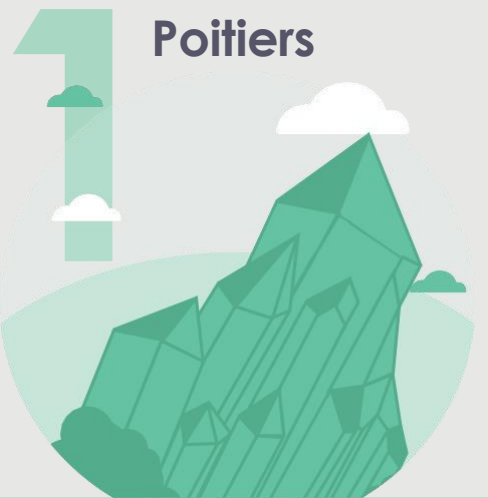
Que Vienne Poitiers !

Pas de point faible pour Poitiers, qui arrive à la tête des 18 agglomérations de taille intermédiaire !

Sa très bonne performance sur la thématique « Immobilier tertiaire & Accueil des entreprises », pour laquelle elle arrive en deuxième position, lui permet de l'emporter sur le fil face à Bayonne. Elle peut notamment s'appuyer sur un secteur de l'immobilier professionnel très actif, avec un niveau de transactions élevé, tout en gardant des loyers accessibles. Revers de la médaille, l'offre de bureaux neufs y est aujourd'hui sous-représentée par rapport au nombre de transactions, ce qui pourrait entamer la belle dynamique de la ville.

Poitiers avait plusieurs cartes gagnantes en main pour l'emporter sur le plan économique : faible taux de chômage, bon taux de création d'entreprises, importante part d'emplois cadres, climat des affaires satisfaisant à l'échelle régionale... Une contre-performance sur certains indicateurs, tels que l'augmentation des effectifs spécialisés dans les activités métropolitaines supérieures, a néanmoins empêché Poitiers de progresser davantage dans le classement.

Centre universitaire de grande qualité, elle bénéficie également - notamment du fait d'une importante présence d'étudiants étrangers - d'une bonne ouverture à l'international. Poitiers profite enfin de sa Ligne à Grande Vitesse, qui la place à proximité de certaines des plus grandes métropoles nationales !



2^{ème}
Bilan économique

9^{ème}
Résilience & dynamique économique

1^{er}
Performance du marché immobilier tertiaire

8^{ème}
Accueil des entreprises & coûts d'implantation

4^{ème}
Dynamisme démographique & présence de talents

3^{ème}
Ouverture à l'international

7^{ème}
Innovation et transition écologique

1^{er}
Transports nationaux et bornes de recharge

7^{ème}
Mobilité locale et mobilités douces

4^{ème}
Environnement et risques climatiques

6^{ème}
Aménités urbaines

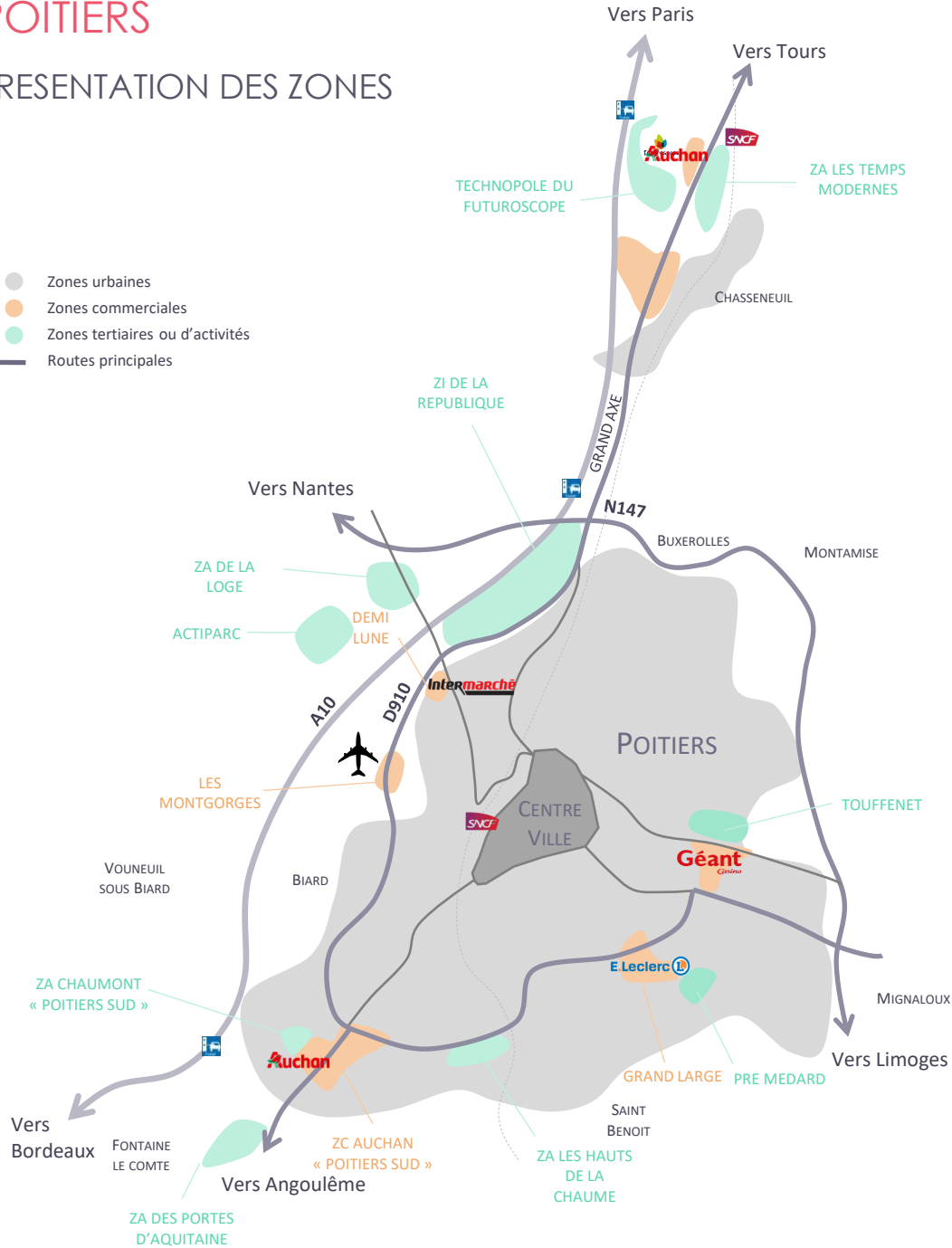
2^{ème}
Enseignement supérieur

5^{ème}
Santé et sécurité

POITIERS

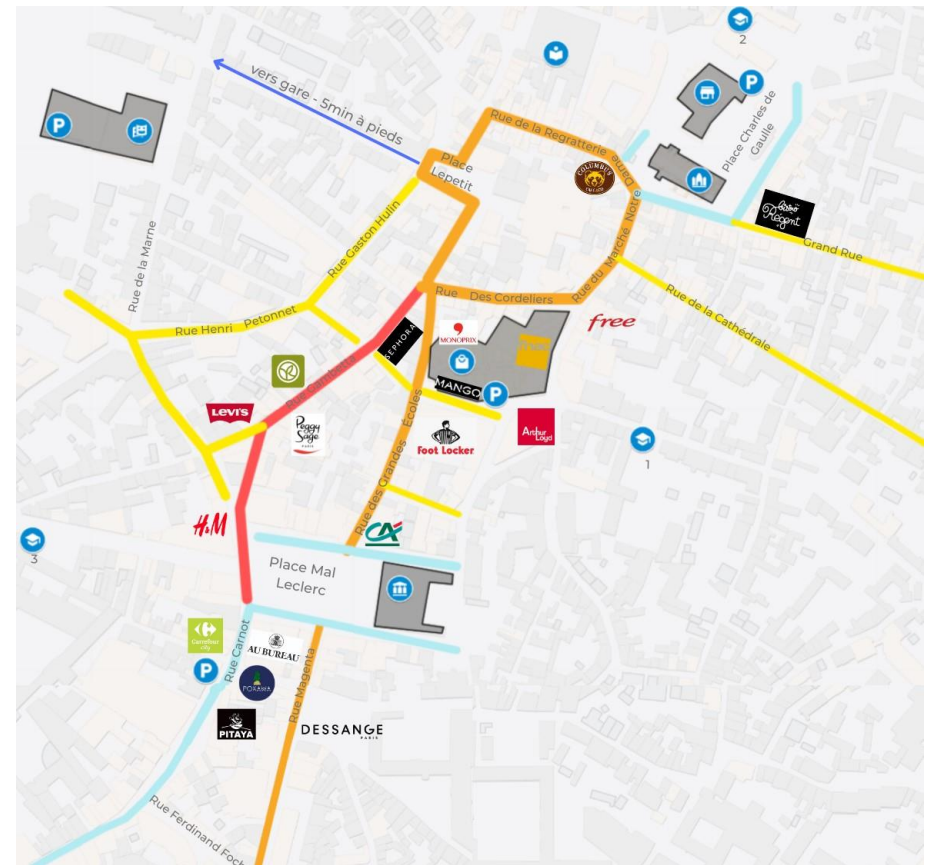
PRESENTATION DES ZONES

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



ZOOM SUR LE CENTRE VILLE

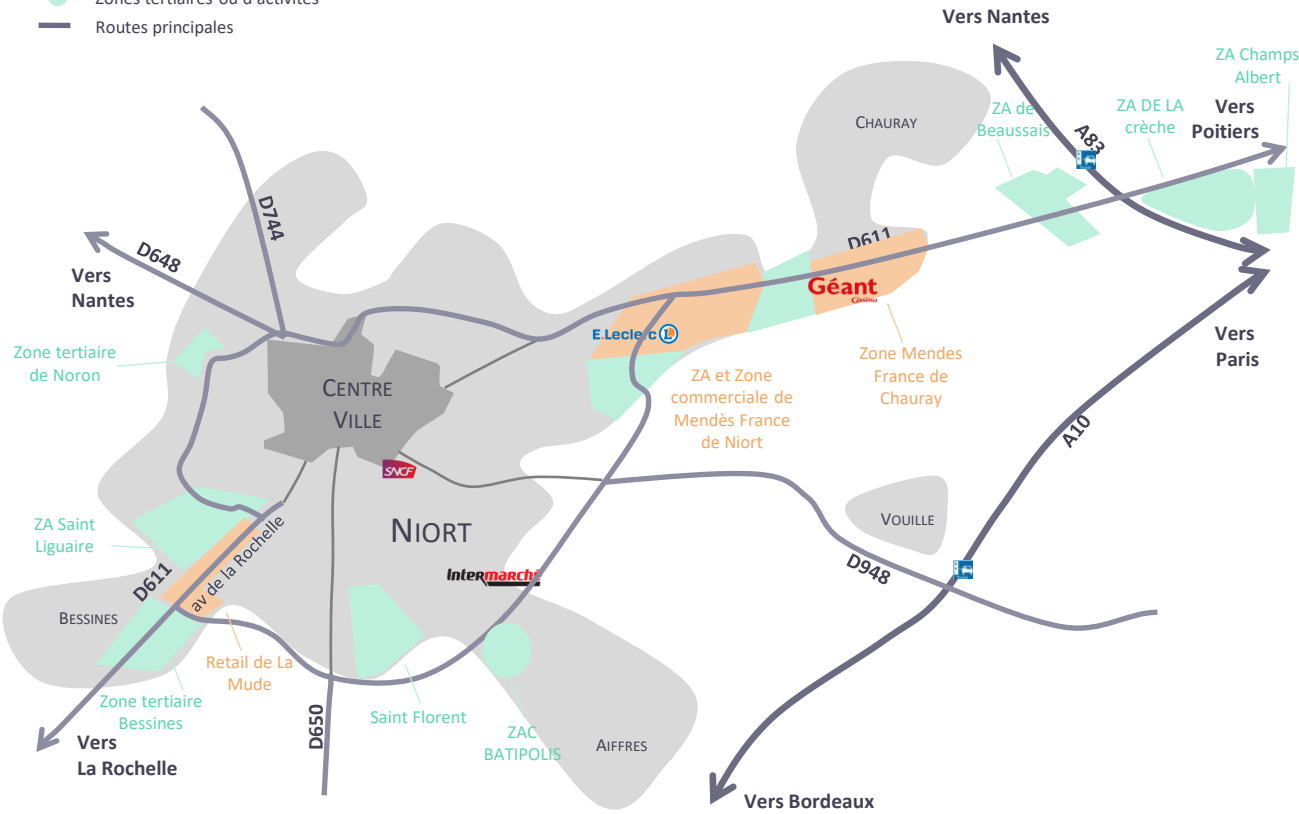
- 🏛️ Mairie de Poitiers
- 🏬 Centre commercial les Cordeliers
- 🅅 Parkings
- 🏠 Marché couvert Notre Dame
- 🎓 Science Po (1)
- 🎓 Faculté de Droit (2)
- 🎓 Lycée Victor Hugo (3)
- 📖 Médiathèque François Mitterrand
- 🎭 Théâtre Auditorium de Poitiers
- 🏛️ Église Notre-Dame-La-Grande
- Emplacement n°1
- Emplacement n°1 bis
- Emplacement n°2
- Cafés et restaurants



NIORT

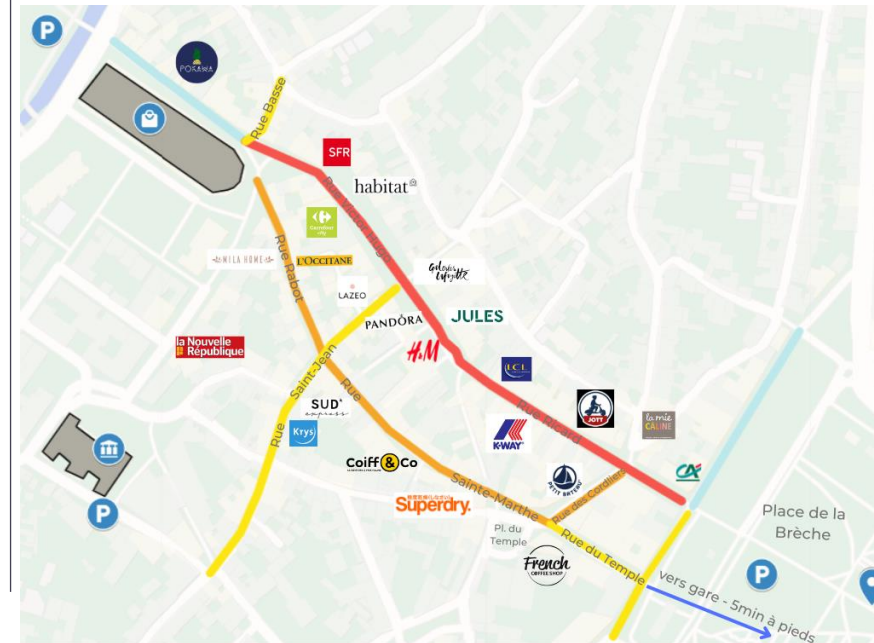
PRESENTATION DES ZONES

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



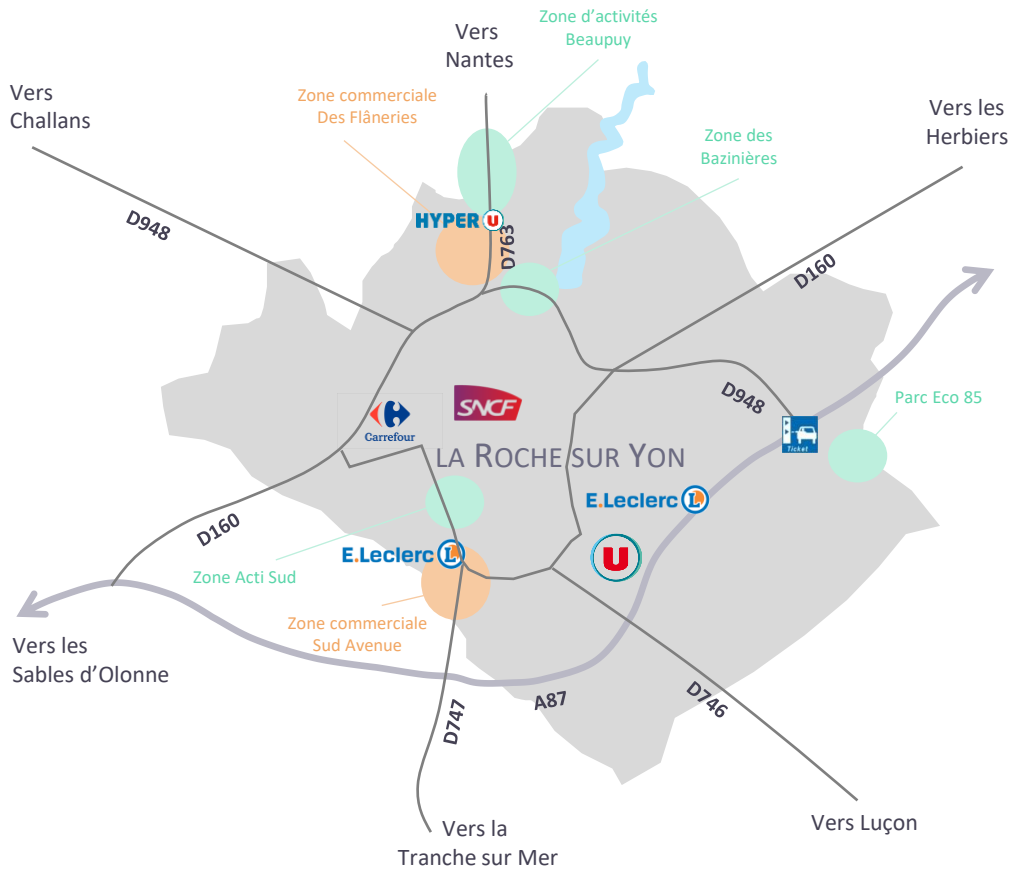
ZOOM SUR LE CENTRE VILLE

- Emplacement n°1
- Emplacement n°1 bis
- Emplacement n°2
- Cafés et restaurants
- Mairie de Niort
- Les Halles
- Jardins de la Brèche
- Parkings



LA ROCHE SUR YON

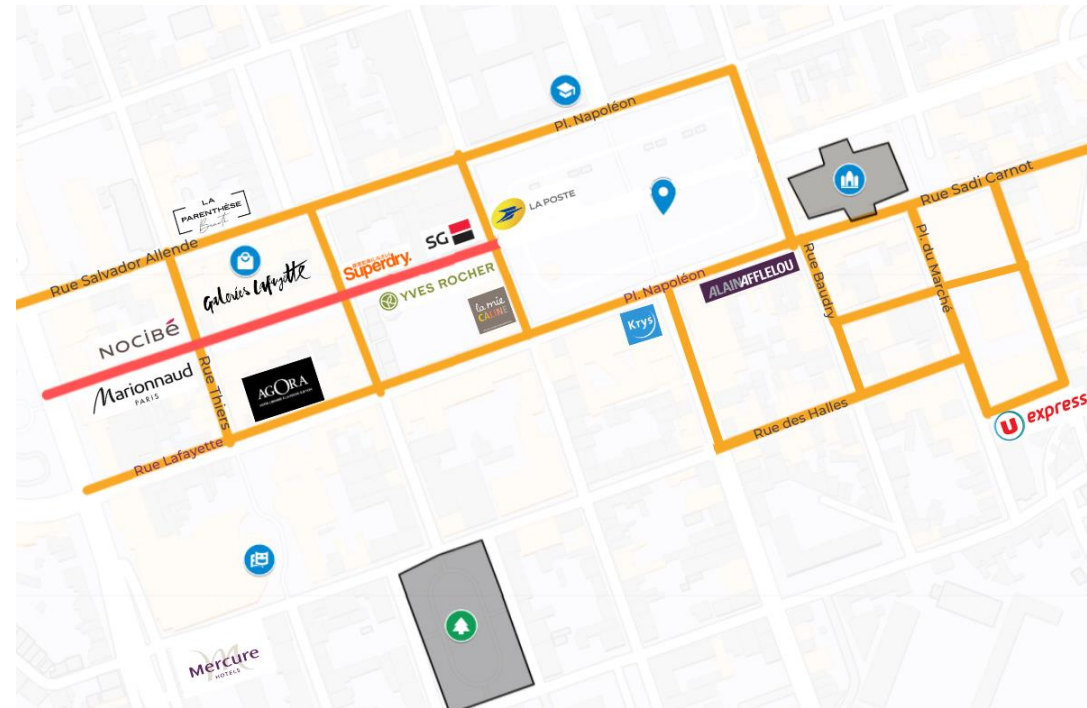
- Zones urbaines
- Zones commerciales
- Zones tertiaires ou d'activités
- Routes principales



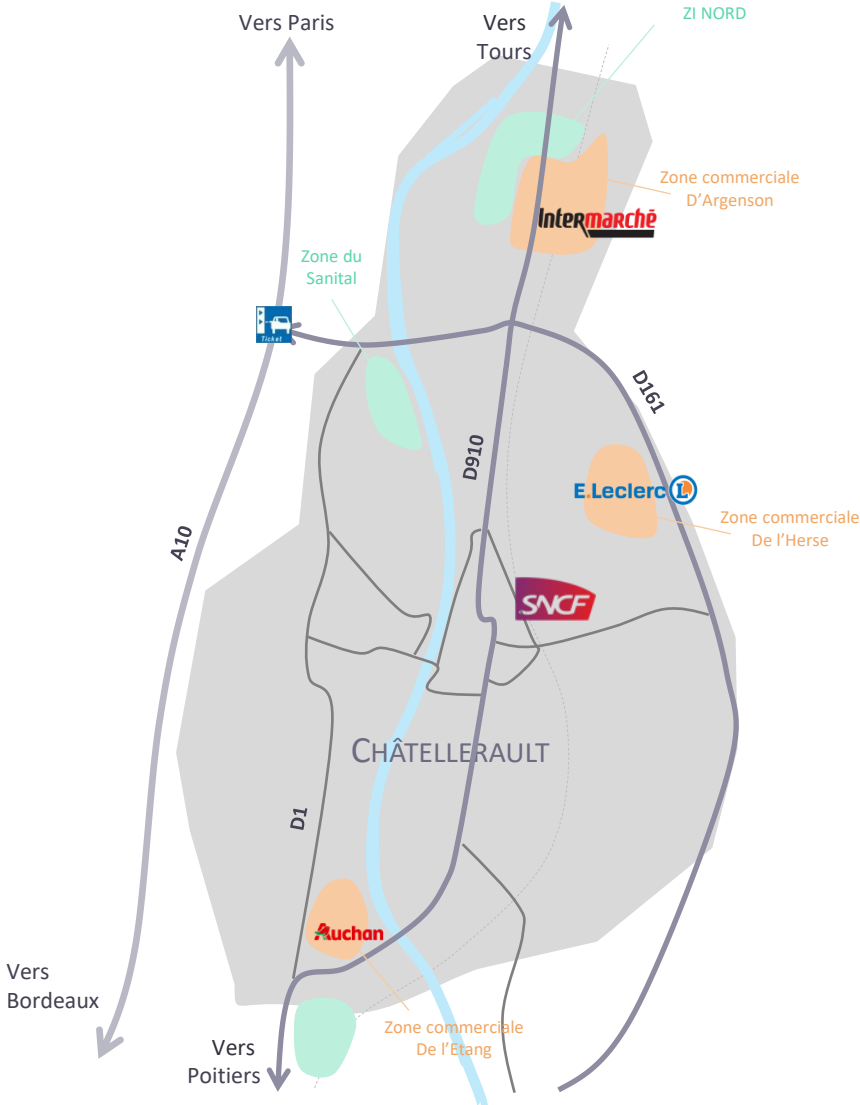
ZOOM SUR LE CENTRE VILLE



- Église Saint-Louis
- Place Napoléon
- Jardin Mitterrand
- Galeries Lafayette La Roche Sur Yon
- Collège Edouard Herriot
- Le Grand R
- Emplacement n°1
- Emplacement n°1 bis



CHATELLERAULT



02

le marché des bureaux



LE MARCHÉ DES BUREAUX POITIERS

SYNTHÈSE



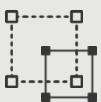
DEMANDE PLACÉE

24 765 m² placés
86 transactions



EVOLUTION DES VALEURS

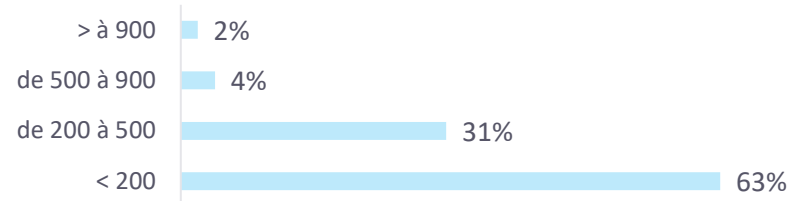
- Location ancien : + 8 %
- Location neuf : + 5 %
- Vente ancien : stable
- Vente neuf : + 15 %



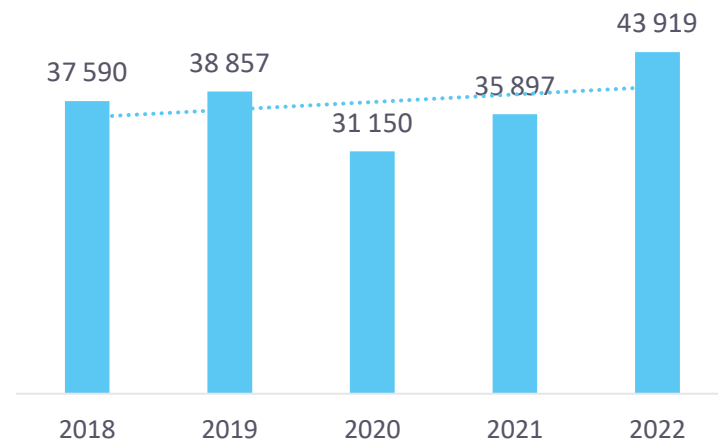
OFFRE DISPONIBLE

43 919 m²

ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²

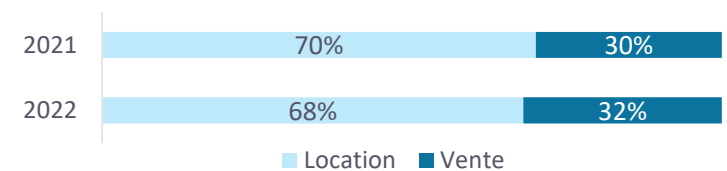
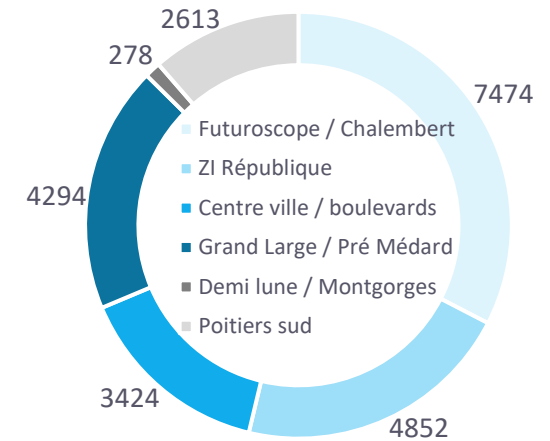


EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN m²



| VALEURS | Neuf | Seconde Main |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Location | 140 / 160 | 100 / 130 |
| € / m ² / an HT HC | | |
| Acquisition | 1 400 / 2 000 | 900 / 1 200 |
| € / m ² | | |

SURFACES COMMERCIALISÉES EN m²



ANALYSE



Une année 2022 identique à la précédente en termes de surfaces commercialisées, avec 24 765 m², avec cependant 20% d'opérations en moins. Ce dynamisme témoigne de la volonté des entrepreneurs à aller de l'avant malgré un contexte économique et politique assombri depuis l'invasion de l'Ukraine. Depuis septembre 2022 alternent périodes de calme et forte demande, ce qui rend difficile tout pronostic pour l'année 2023.

Les points à retenir pour 2022 : un niveau d'activité élevé, des valeurs à la vente en hausse, tout comme les loyers (en neuf comme en seconde main) et un stock à la vente quasi nul.



Antoine **GRASSEAU**
Consultant Grand Poitiers

LE MARCHÉ DES BUREAUX NIORT

SYNTHÈSE



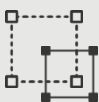
DEMANDE PLACÉE

14 652 m² placés
48 transactions



EVOLUTION DES VALEURS

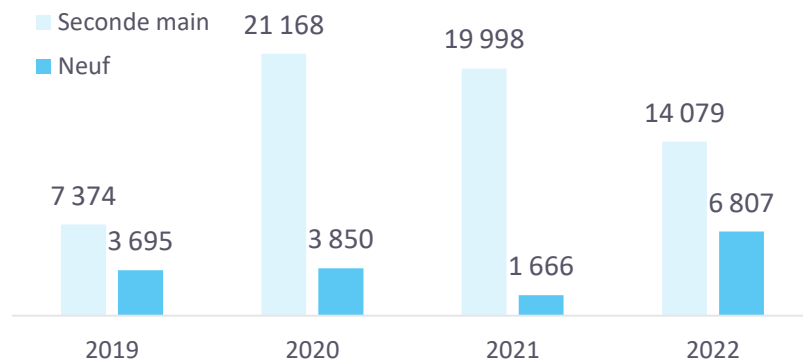
- + 5 % sur les locations
- + 20 à 45 % sur les ventes



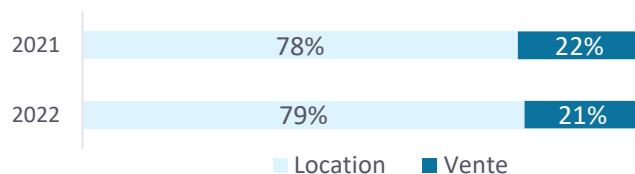
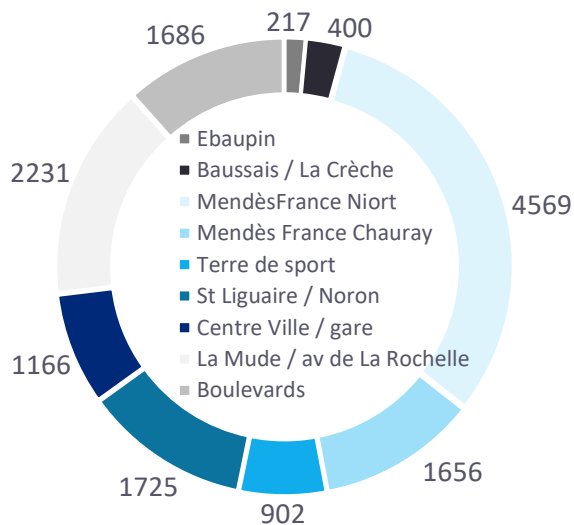
OFFRE DISPONIBLE

20 886 m²

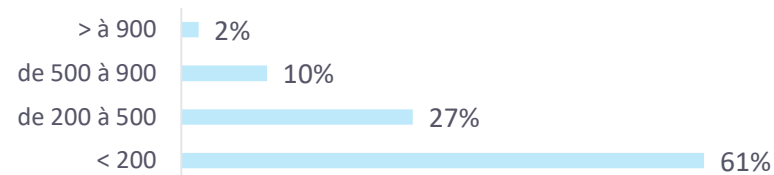
EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN m²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN m²



ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



VALEURS

| | Neuf | | Seconde Main |
|--|-------|---------|---------------|
| | Brut | Aménagé | |
| Location €/ m ² / an HT HC | 120 | 155 | 80 / 135 |
| Acquisition €/ m ² | 1 600 | 2 500 | 1 100 / 1 800 |

ANALYSE



Depuis la crise sanitaire de 2020, nous constatons plusieurs évolutions du marché bureau : une baisse du nombre de demandes liée au télétravail, même si de plus en plus le présentiel revient. La surface recherchée a aussi nettement diminué, les prospects / clients sont très attentifs à l'optimisation des surfaces, d'où l'intérêt de les accompagner sur la définition de leur cahier des charges. Si la demande est moins importante, elle est en revanche plus qualitative. Entre 2021 et 2022, il faut noter une hausse de 15€ HT/m²/an sur les loyers des bâtiments neufs aménagés clés en mains.

Jusqu'en septembre 2022, la demande se portait plus sur l'achat que la location. Tendance qui a changé depuis le dernier trimestre 2022 et qui continue sur 2023 à cause de la hausse significative des taux et donc problème de financement. Toutefois, il y a encore un manque de

produits à la vente sur Niort, plus précisément sur les zones Terre de Sport et Mendès France.



Kevin **MIOT**
Consultant Niort

LE MARCHÉ DES BUREAUX CHATELLERAULT

SYNTHÈSE



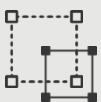
DEMANDE PLACÉE

1 680 m² placés
5 transactions



EVOLUTION DES VALEURS

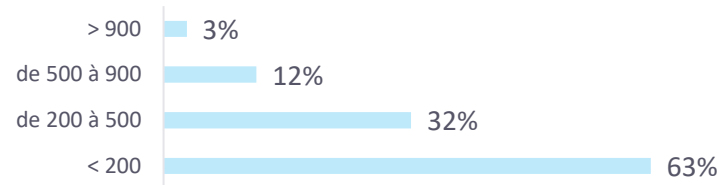
Valeurs stables



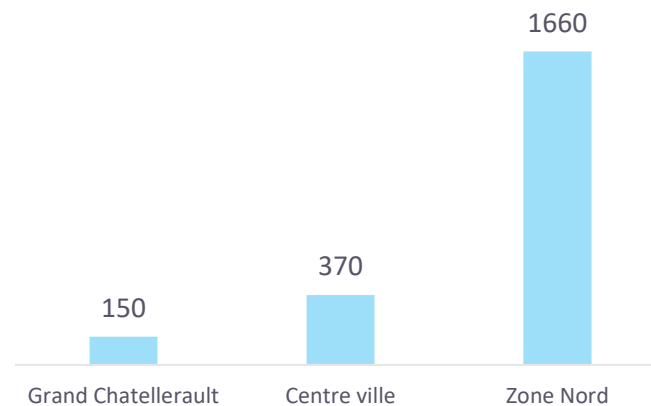
OFFRE DISPONIBLE

2 180 m²

ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



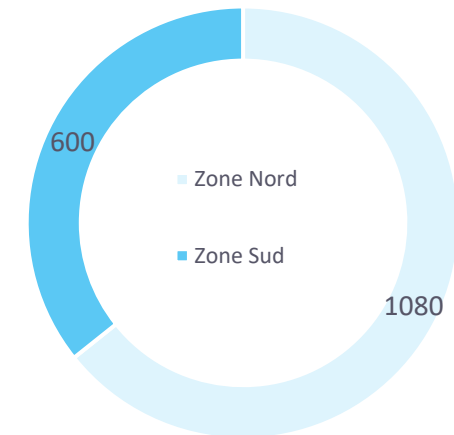
OFFRE DISPONIBLE EN m²



VALEURS

| | Neuf | Seconde Main |
|-------------------------------|------|--------------|
| Location | | |
| € / m ² / an HT HC | - | 90 / 130 |
| Acquisition | | |
| € / m ² | - | 500 / 800 |

SURFACES COMMERCIALISÉES EN m²



ANALYSE



Le stock de bureaux sur l'agglomération est extrêmement réduit : pas d'offre en neuf et très peu de seconde main. Les centres d'affaires sont pleins. Concernant la demande, la zone nord reste la plus demandée et la plus active. La majorité de cette demande porte sur des bureaux de petite surface : moins de 200 m².



Veronique **NISSOU**
Consultante Châtellerault

LE MARCHÉ DES BUREAUX VENDEE

SYNTHÈSE



DEMANDE PLACÉE *

2 127 m² placés
10 transactions

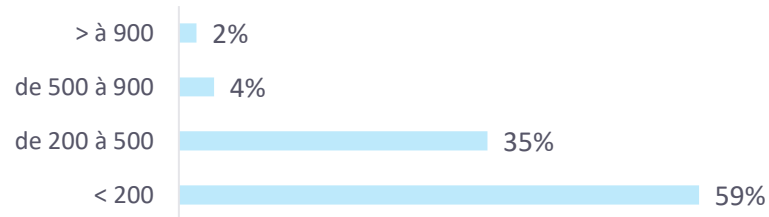
* Transactions
réalisées par
Arthur Loyd



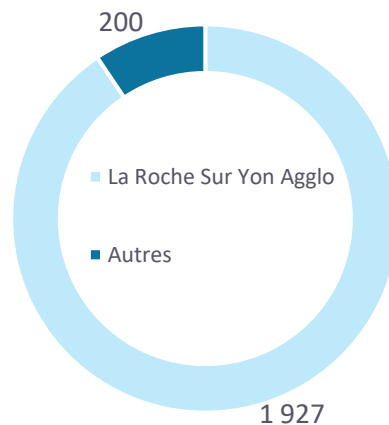
EVOLUTION DES VALEURS

- + 5 à 10 %

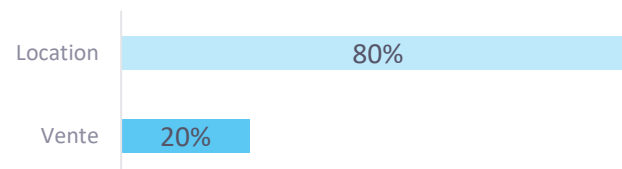
ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN m² *



* Transactions réalisées par Arthur Loyd



| VALEURS | Neuf | Seconde Main |
|--|---------------|---------------|
| Location €/ m ² / an HT HC | 150 / 160 | 110 / 130 |
| Acquisition €/ m ² | 1 800 / 2 400 | 1 200 / 1 800 |

ANALYSE



Le marché tertiaire est dynamique :

les recherches portent principalement sur des petites et moyennes surfaces (50 à 300 m²).

Les demandes significatives émanent des administrations, plusieurs directions régionales sont implantées sur l'agglomération.

Le stock immédiat est assez faible, il est porté par la seconde main.

Plusieurs permis de construire ont été délivrés pour des opérations significatives à l'échelle du marché

Le stock de bureaux devrait donc se reconstituer de manière importante dans les trois années à venir.



Cathy **AUBERT**
Consultante Vendée

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES - 2022



POITIERS 1 200 m²
 ☐ Preneurs : VAL BENI + PICOTE



JAUNAY MARIGNY 450 m²
 ☐ Preneur : COC



NIORT 955 m²
 ☐ Preneur : ASFODEP

PROJETS A VENIR - 2023



Au cœur du centre-ville piétonnier de Niort, l'Hôtel Consulaire va être entièrement transformé pour la réalisation d'un projet immobilier mixte de 6 550 m² de surface. Les façades de cet ensemble donneront à la fois sur la Place du Temple et sur la Place de la Comédie. Plusieurs bâtiments avec des accès indépendants et une cour intérieure paysagée constitueront ce projet. Le bâtiment situé sur la place du Temple sera conservé et réhabilité avec une surface commerciale / tertiaire de 1000 m² environ au rez-de-chaussée. Les étages supérieurs seront transformés en bureaux et logements. La partie de cette opération située rue Barbezière, face à la Place de la Comédie, conservera sa façade classée et accueillera un Hôtel 3* de 65 chambres. Situé à 150m de la Brèche ou se trouve 530 places de parkings avec 1h gratuite.



Dans un esprit collaboratif de demain, un bâtiment à haute performance énergétique, de 3 000 m² environ d'espace de bureaux. Ce bâtiment offrira de vastes plateaux modulables lumineux avec balcon et rooftop. Ce bâtiment est situé dans la zone Beaupuy au nord de La Roche-sur-Yon, il est visible depuis l'axe Nantes La Roche-sur-Yon et la ligne TGV Paris La Roche-sur-Yon.



Un programme neuf de 2 600 m² environ de bureaux à quelques minutes du centre-ville et des centres commerciaux avec son parc de stationnement aérien de 98 places. Le fairway offrira une bonne visibilité. Il se situe dans la zone tertiaire « Pierre Levée » implantée parallèlement à la D 760. La conception de ce programme a fait l'objet d'une réflexion approfondie sur ses performances énergétiques, thermique, acoustique ainsi qu'à son intégration dans l'environnement.

03

le marché des locaux d'activité



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS POITIERS

SYNTHÈSE



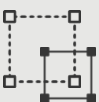
DEMANDE
PLACÉE

103 288 m² placés
41 transactions



EVOLUTION
DES VALEURS

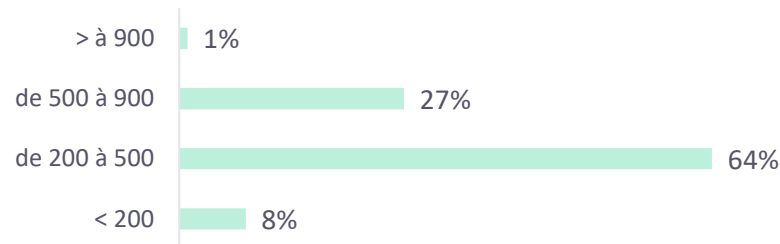
- Location ancien : + 15 %
- Location neuf : + 5 %
- Vente ancien : + 5 %
- Vente neuf : + 5 à 10 %



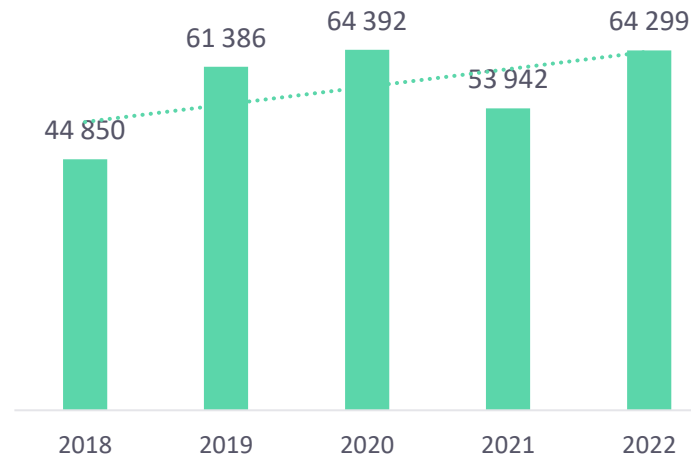
OFFRE
DISPONIBLE

64 299 m²

ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²

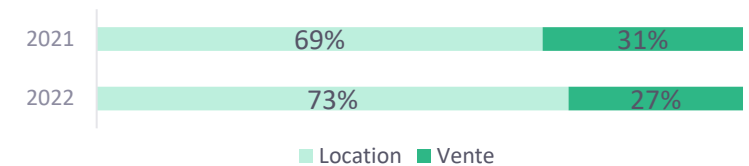
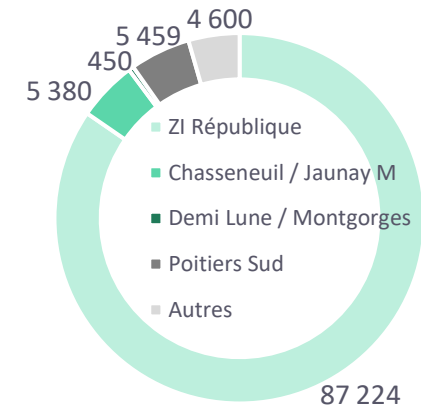


EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN m²



| VALEURS | Neuf | Seconde Main |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Location | | |
| € / m ² / an HT HC | 70 / 90 | 50 / 70 |
| Acquisition | | |
| € / m ² | 1 050 / 1 150 | 400 / 650 |

SURFACES COMMERCIALISÉES EN m²



ANALYSE



Comme en bureaux, 2022 fait presque jeu égal avec 2021 si on excepte une opération exceptionnelle de 70.000m² qui voit l'implantation de la plateforme logistique Barjane. C'est un signal fort car après Clarion, un second opérateur confirme l'intérêt géographique de Poitiers. Ce sont d'ailleurs les transporteurs qui en 2022 ont occupé les plus grandes surfaces avec Chaveneau, souvent demandeur de solutions complémentaires, le breton Multicourses acteur du dernier km arrivé en force pour satisfaire Amazon, ou en encore TCS qui multiplie par 4 sa surface d'exploitation. Comme toujours, le marché des locaux d'activités est porté par les PME locales et artisans, mais les stocks sont vides ou presque, surtout à la vente. Effet mécanique du neuf proposé à plus de 1.000 €/m² :



l'ancien ne cesse de grimper. La ZI République est pleine, Aliénor d'Aquitaine se remplit bien et il est à parier que les 50ha prélevés par Grand Poitiers sur le projet initial manqueront cruellement.

Antoine **GRASSEAU**
Consultant Grand Poitiers

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS NIORT

SYNTHÈSE



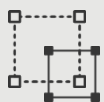
DEMANDE
PLACÉE

25 499 m² placés
44 transactions



EVOLUTION
DES VALEURS

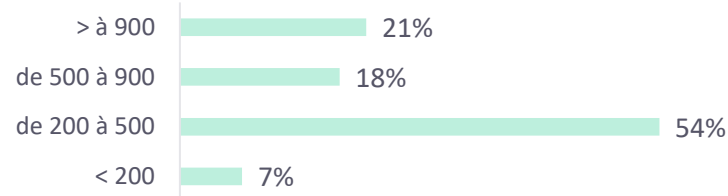
- + 20 à 30 % sur le neuf
- Stable sur le marché de la seconde main



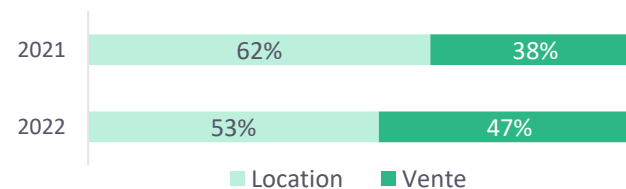
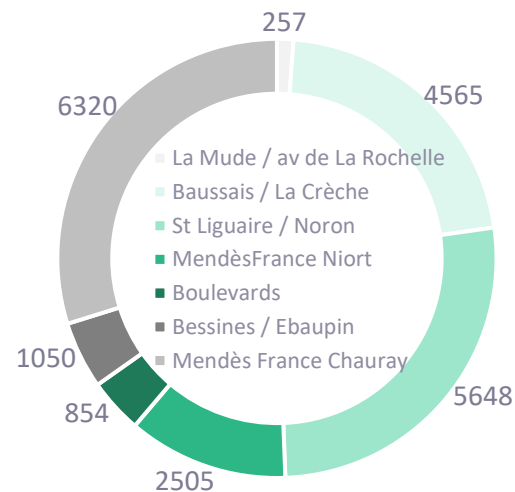
OFFRE
DISPONIBLE

72 887 m²

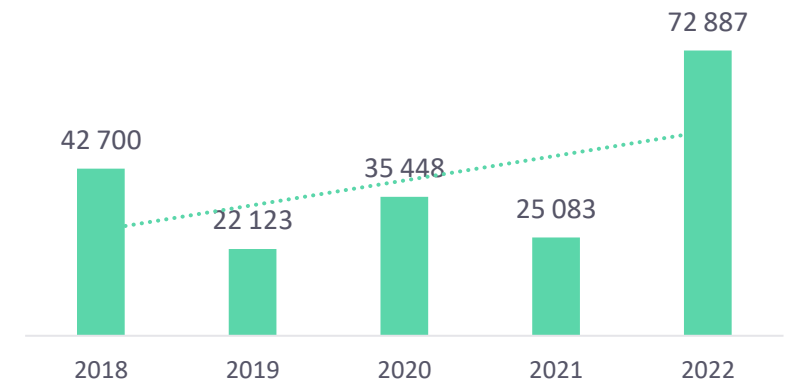
ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN m²



EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN m²



VALEURS

| | Neuf | Seconde Main |
|--|---------------|--------------|
| Location €/ m ² / an HT HC | 55 / 80 | 40 / 55 |
| Acquisition €/ m ² | 1 000 / 1 400 | 400 / 800 |

ANALYSE



En 2022, comme lors des deux années précédentes, la demande a été supérieure à l'offre. Néanmoins un rééquilibrage a commencé à s'opérer en fin d'année grâce à la sortie de programmes neufs, mais aussi parce que la demande a baissé au dernier trimestre. Cette baisse de la demande s'est confirmée au cours des 1ers mois de 2023. Par conséquent, l'offre disponible est désormais en hausse, mais il manque toujours de produits à la vente. Autre manque : les bâtiments de messagerie de 2 000 à 4 000 m².



Patrick **FRUY**
Consultant Niort

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS CHATELLERAULT

SYNTHÈSE



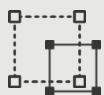
DEMANDE
PLACÉE

4 544 m² placés
6 transactions



EVOLUTION
DES VALEURS

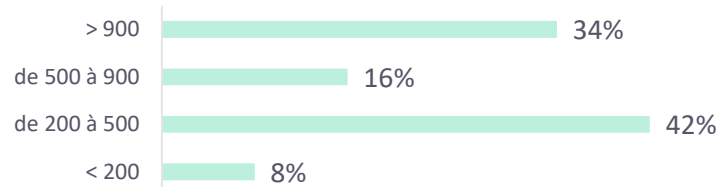
Valeurs stables



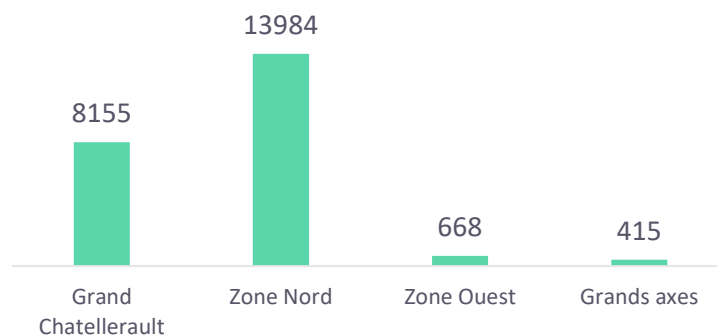
OFFRE
DISPONIBLE

23 222 m²

ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



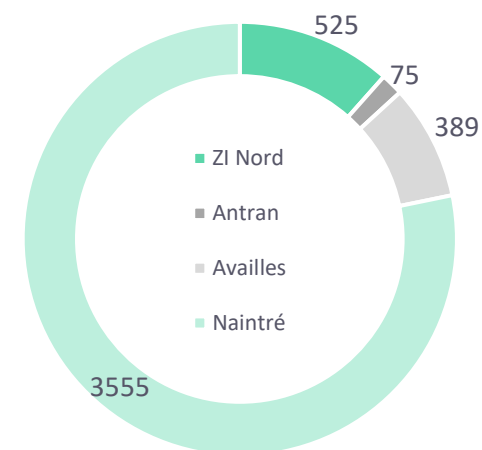
OFFRE DISPONIBLE EN m²



VALEURS

| | Neuf | Seconde Main |
|-------------------------------|------|--------------|
| Location | - | 40 / 70 |
| € / m ² / an HT HC | - | 300 / 500 |
| Acquisition | - | 300 / 500 |
| € / m ² | - | 300 / 500 |

SURFACES COMMERCIALISÉES EN m²



ANALYSE



Il n'y a pas d'offre en neuf et très peu de seconde main. Ce manque de disponibilité devrait être en partie comblé en 2023 grâce à un programme en cours de construction. La zone nord est la plus active de l'agglomération. Concernant la demande on note qu'elle porte en majorité sur des cellules d'une surface comprise entre 200 et 500 m².



Veronique **NISSOU**
Consultante Châtellerault

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS VENDEE

SYNTHÈSE



DEMANDE PLACÉE *

5 893 m² placés
13 transactions

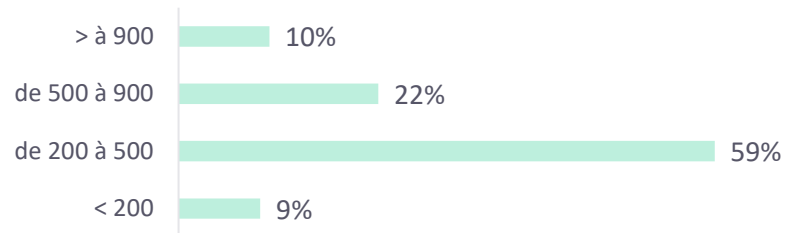
* Transactions
réalisées par
Arthur Loyd



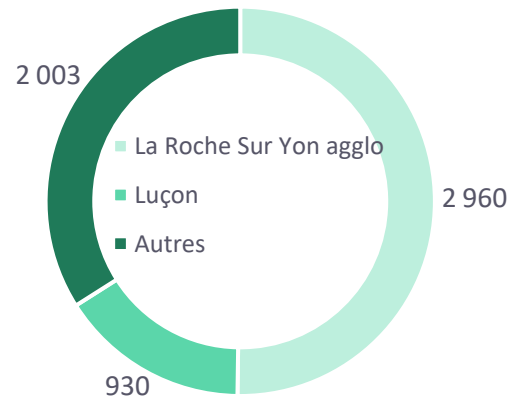
EVOLUTION DES VALEURS

- + 10 à 15 %

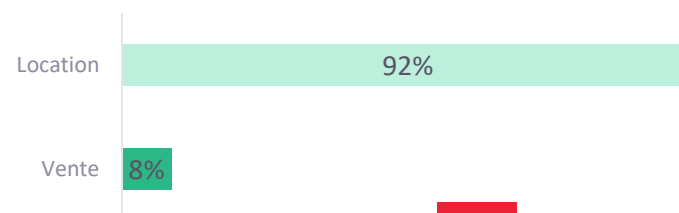
ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN m² *



* Transactions réalisées par Arthur Loyd



| VALEURS | Neuf | Seconde Main |
|--|---------------|--------------|
| Location €/ m ² / an HT HC | 70 / 80 | 60 / 67 |
| Acquisition €/ m ² | 1 100 / 1 200 | 725 / 800 |

ANALYSE



Le marché des locaux d'activités est très dynamique. Le stock est très faible à l'échelle du territoire et la demande est importante. Le stock est donc insuffisant pour y répondre ; que ce soit à la location ou à la vente. Les prix de vente ont tendance à augmenter plus rapidement que les valeurs locatives (du fait de la rareté de l'offre). On constate un manque de fonciers sur l'agglomération de La Roche Sur Yon, ce qui limite la possibilité de réaliser des opérations d'envergure.



Cathy **AUBERT**
Consultante Vendée

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES - 2022

POITIERS – ZI REPUBLIQUE 2 000 m²



□ Preneur : TCS

POITIERS – Pré Medard 2 700 m²



□ Preneur : MULTICOURSE

PROJETS A VENIR - 2023

POITIERS – ZI République

Surface divisible – 2 500 m²



Création d'un parc d'activités ZI république de 2.500m² divisible à partir de 180m² afin de répondre à la demande de locaux d'activités des artisans et à la faiblesse de l'offre. Livraison 2014

PROJETS A VENIR - 2023

CHATELLERAULT

de 200 à 2 900 m²



Situés au cœur de la ZI nord de la ville, ensemble de locaux d'activités neufs dans un nouveau parc d'activité situé à un emplacement stratégique à la fois très visible et très accessible par la D910 Poitiers/Châtellerault et A10 Bordeaux/Paris. Ce bâtiment neuf proposera plusieurs lots à la vente, avec locaux d'activités / entrepôts en rez-de-chaussée et bureaux en mezzanine à partir de 200m². Parking privatif dont parking véhicules légers, des places de stationnement Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et places de rechargement électrique. Livraison premier semestre 2024.

NIORT – Mendès France

346 m²



A louer cellules de stockage et locaux d'activités au sein d'un programme neuf. Emplacement idéal : situé sur la zone Mendès France (plus grande zone commerciale de Niort avec notamment Géant Casino, Jardiland, Castorama, Boulanger...), à moins de 10min en voiture du péage de la Crèche (A10) et à environ 10min en voiture de l'hyper centre. Ce programme profite également d'une excellente visibilité parce que situé en bordure du boulevard Arago : axe principal de la zone. Plusieurs cellules de stockage / locaux d'activités disponibles. 1 040 m² disponibles, divisible à partir de 346. Porte sectionnelle / sanitaires / hauteur sous plafond de 5,50 m. Loyer : 65€ HT/HC/m²/an

04

le marché des commerces



LE MARCHÉ DES COMMERCES POITIERS

SYNTHÈSE



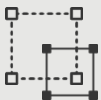
DEMANDE PLACÉE

29 329 m² placés
119 transactions



EVOLUTION DES VALEURS

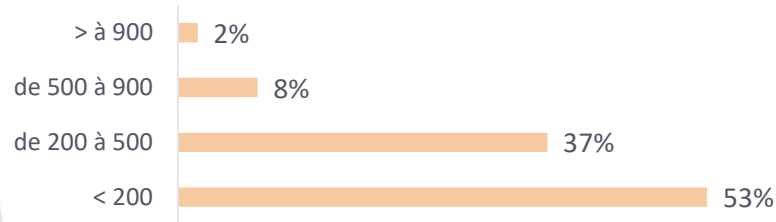
Valeurs stables



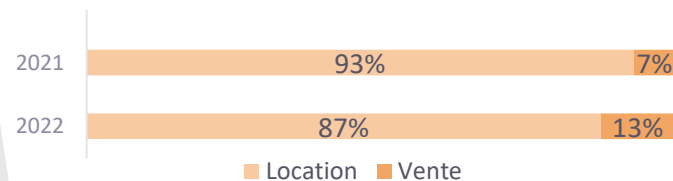
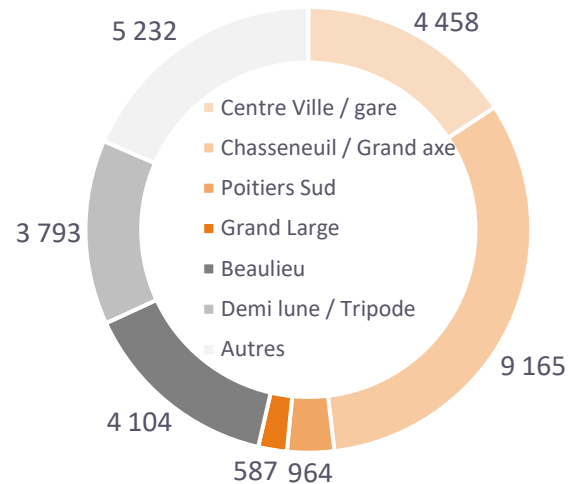
OFFRE DISPONIBLE

41 774 m²

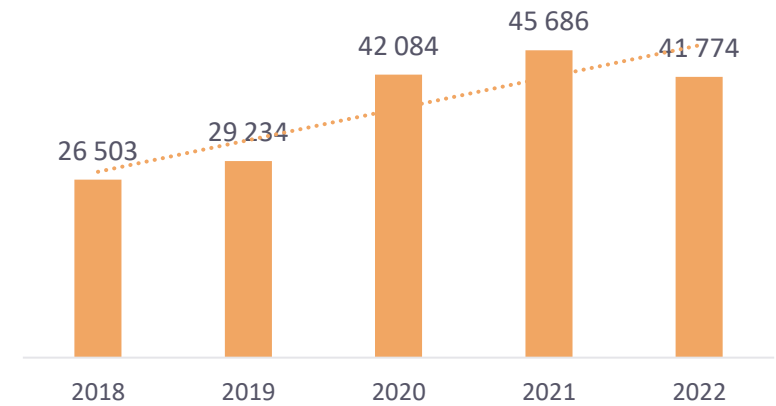
ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN m²



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 | 90 / 160 |
| Acquisition €/ m ² | 2 500 / 4 000 | 1 500 / 2 500 | 1 100 / 2 000 |

ANALYSE



Le marché de l'immobilier commercial a connu une certaine stabilité : les valeurs n'évoluent pas, la répartition des commercialisations entre vente et location non plus, pas plus que les surfaces recherchées. Le marché est resté dynamique en 2022 : le volume des transactions a progressé par rapport à l'année passée ; principalement porté par la commercialisation des dernières surfaces disponibles du programme « tripode » sur Poitiers nord et par l'implantation de grandes enseignes dans la galerie Beaulieu.

L'agglomération ne comptant plus de nouveaux programmes, le stock disponible a diminué. Les surfaces de plus de 1 000 m² manquent en périphérie. Nous comptabilisons une diminution de la demande sur les 1ers mois de 2023.



Emmanuel **FERRU**
Dirigeant et spécialiste commerces

LE MARCHÉ DES COMMERCES NIORT

SYNTHÈSE



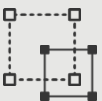
DEMANDE
PLACÉE

26 699 m² placés
72 transactions



EVOLUTION
DES VALEURS

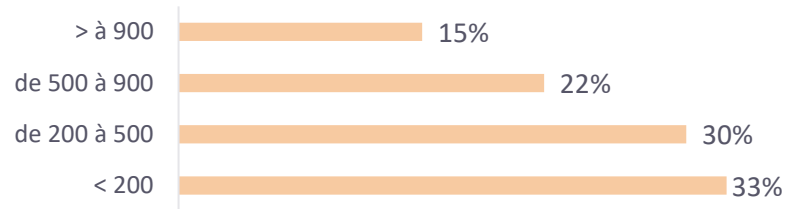
Valeurs stables



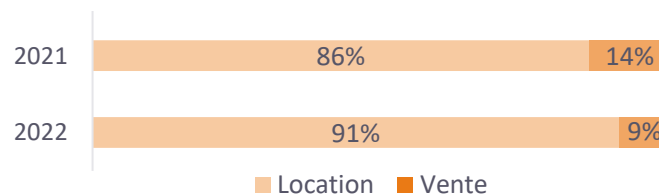
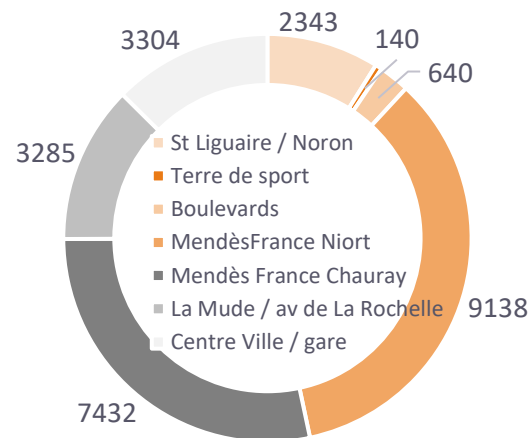
OFFRE
DISPONIBLE

34 282 m²

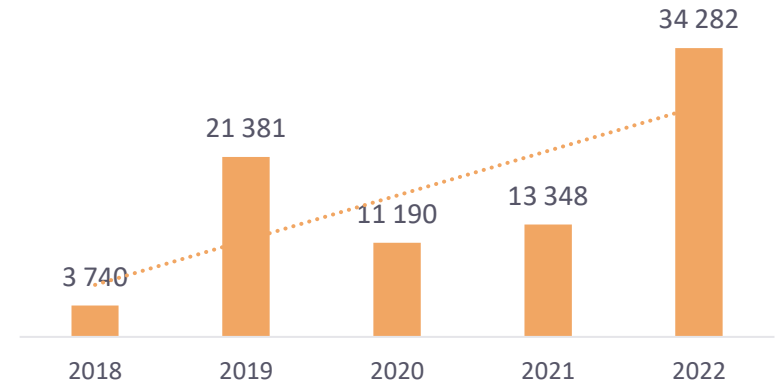
ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN m²



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 | 150 / 450 | 130 / 350 | 80 / 150 |
| Acquisition €/ m ² | 2 000 / 4 000 | 1 500 / 2 500 | 1 000 / 2 000 |

ANALYSE

« Nous constatons que la zone Mendès France Niort Chauray reste le secteur géographique le plus dynamique. La zone à accueillie en 2022 presque le deux-tiers des surfaces commercialisées. Néanmoins les 2 autres zones (Terre de Sport, av de Limoges, et La Mude, à Bessines) ont été actives et les locaux attractifs ont trouvé preneurs. Nous constatons un manque de surface à la vente, car la demande est réelle et forte, alors que l'offre est rare.



Patrick **FRUY**
Consultant Niort

LE MARCHÉ DES COMMERCES CHATELLERAULT

SYNTHÈSE



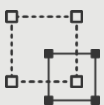
DEMANDE PLACÉE

5 869 m² placés
16 transactions



EVOLUTION DES VALEURS

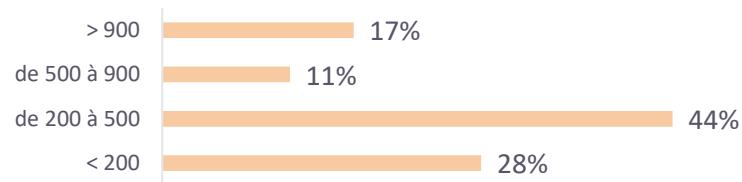
Valeurs stables



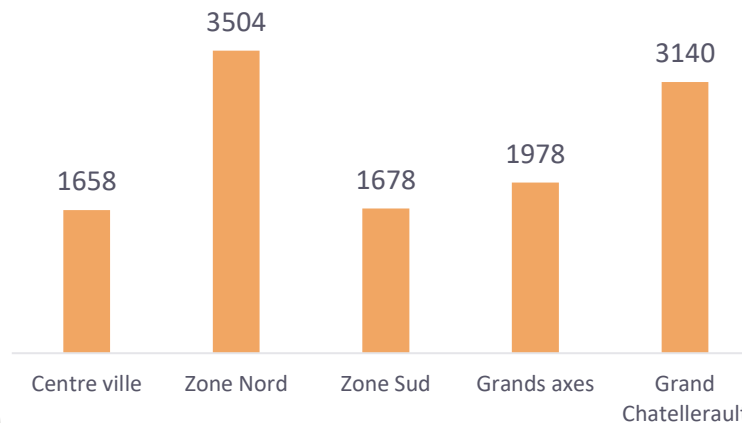
OFFRE DISPONIBLE

11 958 m²

ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



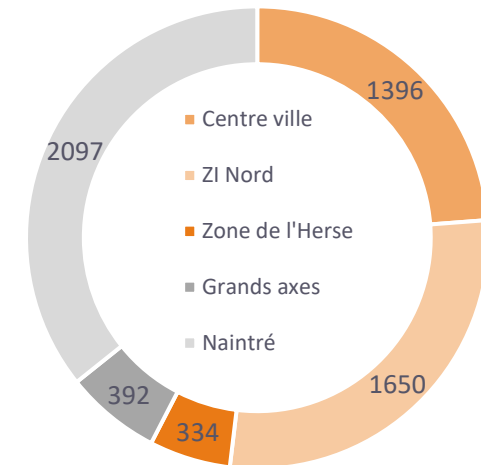
OFFRE DISPONIBLE EN m²



VALEURS

| | Centre ville | Retail / zones commerciales |
|--|--------------|-----------------------------|
| Location €/ m ² / an HT HC | 80 / 100 | 90 / 120 |
| Acquisition €/ m ² | 700 / 900 | 700 / 1 000 |

SURFACES COMMERCIALISÉES EN m²



ANALYSE



En zone commerciale, les locaux disponibles sont très rares (encore plus à la vente). Les valeurs locatives ont, du fait de leur rareté, augmenté. 2 demandes sur 3 portent sur des recherches de locaux commerciaux en retail. Les enseignes recherchent en majorité des emplacements à proximité d'enseignes alimentaires, avec une visibilité maximale et un parking accessible. Le centre-ville compte peu de disponibilités sur ses emplacements n°1 et les valeurs restent stables.

Sur ce secteur, environ 1/3 des demandes concernent des projets de restauration.



Veronique **NISSOU**
Consultante Châtellerault

LE MARCHÉ DES COMMERCES VENDEE

SYNTHÈSE



DEMANDE PLACÉE *

10 889 m² placés
25 transactions

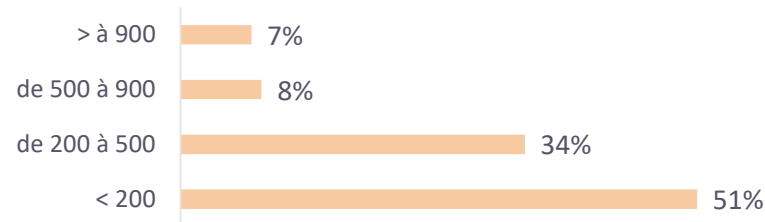
* Transactions
réalisées par
Arthur Loyd



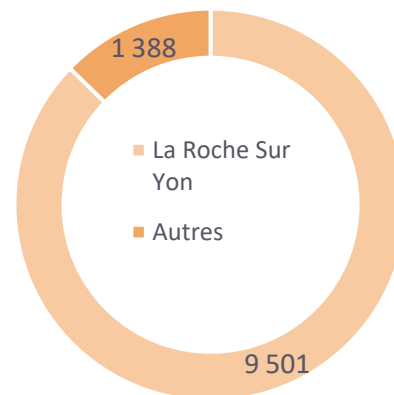
EVOLUTION DES VALEURS

Valeurs stables

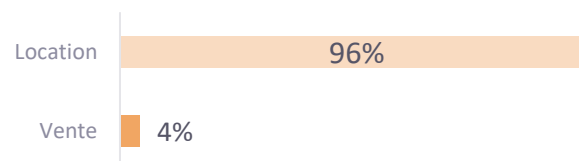
ANALYSE DE LA DEMANDE EN m²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN m² *



* Transactions réalisées par Arthur Loyd



| VALEURS | Centre ville n°1 | Centre ville n°1bis / n°2 | Retail / zones commerciales |
|---|---------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Location €/ m ² / an HT HC | 276 € | 172 € | 90 / 150 |
| Acquisition €/ m ² | - | - | 1 400 / 2 000 |

ANALYSE



La demande croissante de locaux commerciaux est de plus en plus palpable dans un marché dynamique où les demandes affluent. Ces demandes se concentrent sur le centre-ville et sur la zone nord des Flâneries. Les surfaces recherchées se situent principalement dans une fourchette de taille moyenne à petite, variant de 100 m² à 500 m². La vacance locative est pratiquement nulle, les derniers locaux commerciaux disponibles à Sud Avenue sont en cours de location.

Le centre-ville de la Roche-sur-Yon connaît une revitalisation grâce à de nouveaux projets de réhabilitation tels que ceux des Halles, de la mairie et des environs de la place Napoléon. De plus en plus de commerces de bouche et d'enseignes souhaitent s'installer dans le centre-ville en plein renouveau, qui se veut plus animé.



Cathy **AUBERT**
Consultante Vendée

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES - 2022



☐ Preneur : DECOR HEYTENS



☐ Preneur : ZOOMALIA



☐ Preneur : TRENTE ORMEAUX



☐ Preneur : BASIC FIT

PROJETS A VENIR - 2023



A louer, locaux commerciaux à Niort dans la zone Mendès France-Chauray. Produit rare ! Ce nouveau programme en cours de construction est idéalement situé : en bordure de rond point, au cœur de la zone et entouré de grandes enseignes comme Géant Casino, Jardiland, Maisons du monde, Bureau vallée, Ford, Brut Butcher, Feu Vert... Visibilité assurée. Très grand linéaire façade avec grandes vitrines. Parking en façade. Surface totale disponible : 552 m², divisibles à partir de 180 m². Locaux livrés brut hors d'eau hors d'air fluide en attente. Loyer mensuel HT/HC pour 552 m² : 6 624€

INVESTISSEMENT

AU NIVEAU LOCAL

Comme en 2021, la demande est restée soutenue avec un ralentissement à partir du 4^{ème} trimestre.

Les prix ont cessé d'augmenter, les investisseurs achètent difficilement à des taux de rendement inférieurs à 7 %. La hausse des taux d'intérêts contribuent à un retour à des rendements compris entre 7 et 9 %.

| TYPE | TAUX AEM |
|---------------------------|------------|
| Bureaux | 7 à 9 % |
| Commerces Retail | 7 à 9 % |
| Commerce centre ville n°1 | 6 à 7,5 % |
| Commerce autres | 8 à 10 % |
| Locaux d'activité | 7,5 à 10 % |

Ces taux sont similaires sur les 3 agglomérations, Poitiers, Niort & la Roche sur Yon.

Comme au niveau national, les investisseurs privés se tournent plus facilement vers les bâtiments d'activité.

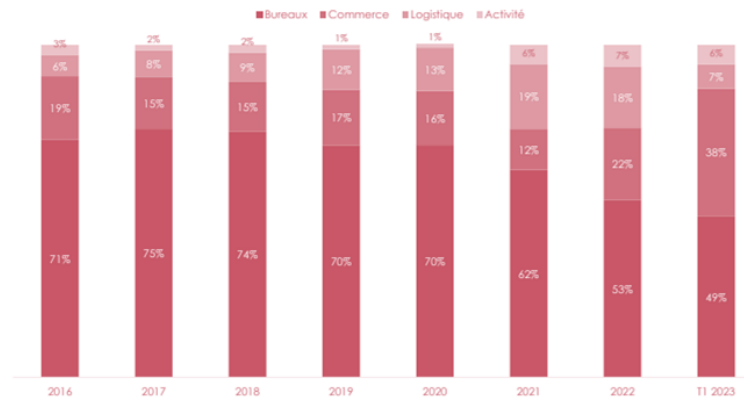


Eric **TERRIERE**
Dirigeant et
spécialiste investissement

AU NIVEAU NATIONAL

Après 2 années de hausse consécutives, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise marque le pas, car si les volumes se sont maintenus en 2022, le 4^{ème} trimestre a enregistré une baisse très importante. Nous allons vers une répartition plus homogène des allocations d'actifs.

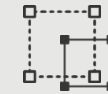
Montants investis en immobilier d'entreprise en France :



Une part de marché en baisse continue depuis 2020 pour le bureau au profit d'autres classes d'actifs.

Source : Arthur Loyd Etudes et Recherche
- Point marché T1 2023

NOS CHIFFRES pour 2022



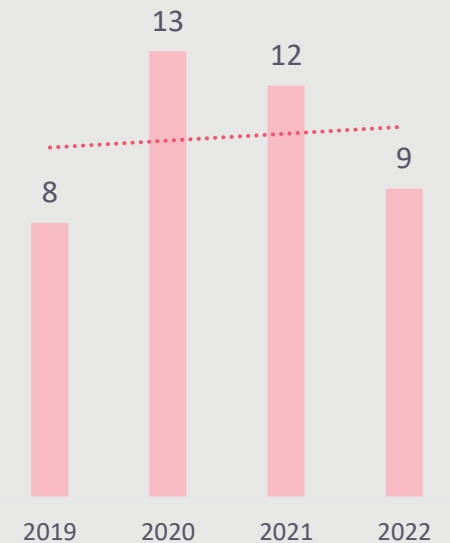
7 800 m² transactés



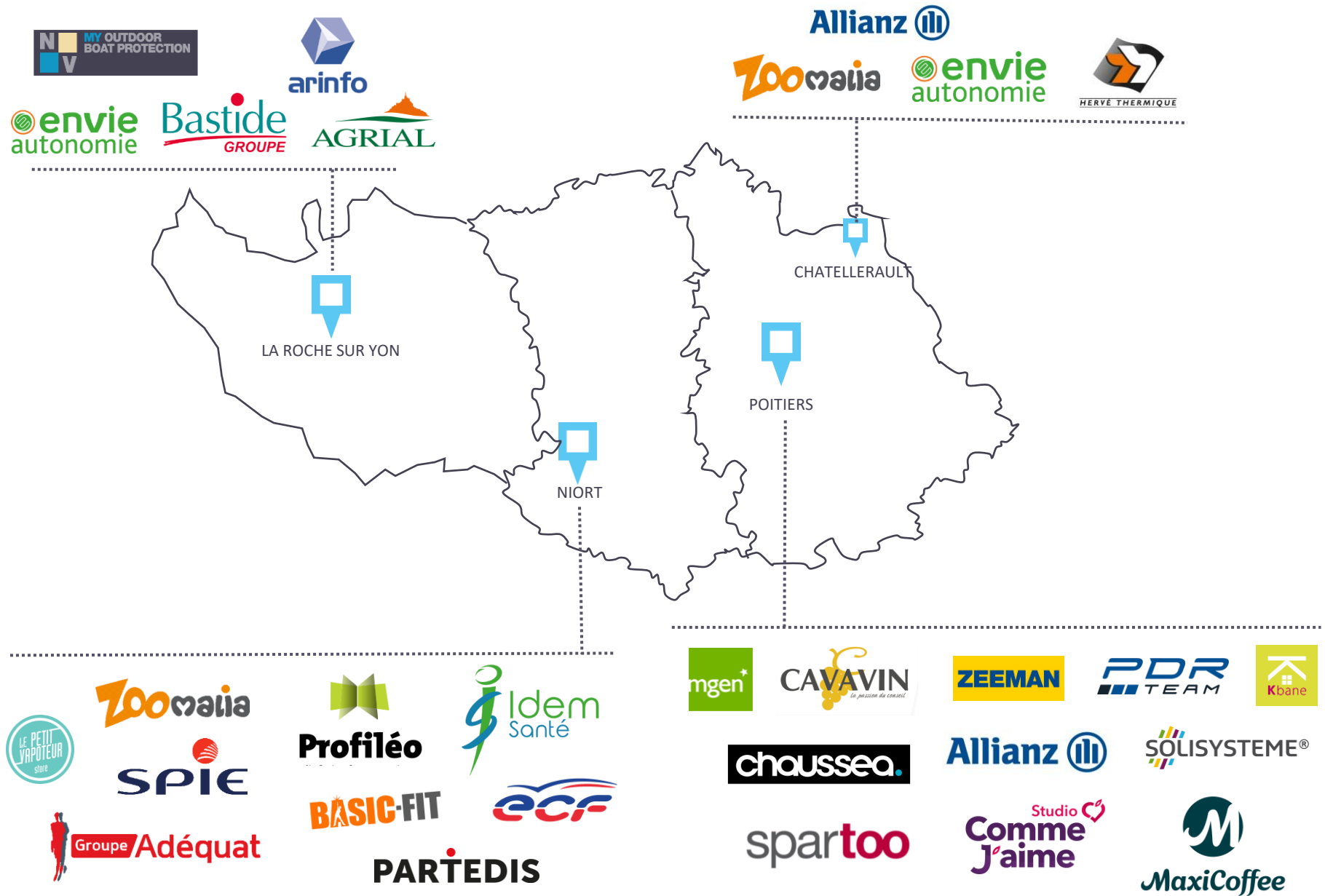
9 biens vendus



6,8 millions d'euros transactés



ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2022



LEXIQUE

Local d'activité : local à usage de stockage et/ou de production

Emplacement « n°1 » : axe commercial incontournable, bénéficiant de flux importants, où se positionnent une demande importante et les enseignes nationales

Emplacement « n°1 bis » : axe commercial incontournable, bénéficiant de flux importants, où se positionnent une demande importante de la part des indépendants et affiliés

Emplacement « n°2 » : axe commercial bénéficiant de moins de flux et de demandes que les axes n° 1 et 1 bis

Demande placée : Somme des m² effectivement commercialisés annuellement

Enseigne nationale : marque installée sur plus de 8 points de vente qui ne sont pas concentrés sur une seule région

Retail Park : ensemble commercial à ciel ouvert, réalisé et géré comme une unité. Il comprend au moins 5 unités locatives et sa surface est supérieure à 3 000 m² SHON

Taux de vacance : rapport entre le nombre d'emplacements commerciaux inoccupés pour une période indéterminée et le nombre d'emplacements commerciaux total sur la zone étudiée

Valeur locative : Moyenne pondérée par la surface prise à la location.

Valeur vénale : La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être raisonnablement cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise.

Commerçant affilié : Ce sont tous les points de vente d'entreprises juridiquement indépendantes liées à une tête de réseau par un contrat de commission-affiliation. Dans le cadre d'un contrat de commission-affiliation, le commerçant n'est pas propriétaire de son stock (il ne choisit pas la marchandise et les prix de vente sont imposés). La propriété de la marchandise passe directement de la tête de réseau au client. Le commissionnaire-affilié est alors rémunéré à la commission.

Commerçant franchisé : Entreprises juridiquement indépendantes qui bénéficient notamment du savoir-faire et de l'enseigne du franchiseur dans le cadre d'un contrat de franchise. Les points de vente utilisent l'enseigne dans le cadre de relations contractuelles assorties de droits et d'obligations par rapport au franchiseur.

HT : Hors TVA

HC : Hors charges

LE RESEAU ARTHUR LOYD EN 2022

+ de 3 M m²
commercialisés



3 000
transactions



1er
Réseau
national de
conseils en
immobilier
d'entreprise



72 M€
de chiffre d'affaires



+ de 30 ans
d'existence



380 Collaborateurs
qualifiés & motivés

+ de 70 Agences
partout en France



4 Structures Transverses :
Logistique - Asset Management
Investissement - Etudes &
Recherche





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

 www.arthur-loyd-poitou-vendee.com

 Arthur Loyd Poitou Vendée