

# ÉTUDE DE MARCHÉ

EDITION 2022

BUREAUX

LOCAUX D'ACTIVITÉS

COMMERCES

ARTHUR LOYD

POITOU VENDEE



■  
**POITIERS**  
6 rue Bessie Coleman

■  
**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



Xavier **PELABON**  
Consultant Vendée  
x.pelabon@arthur-loyd.com



Lucile **VALLET**  
Fonds de commerces  
l.vallet@arthur-loyd.com



Adeline **TILLET**  
Gestion locative  
a.tillet@arthur-loyd.com



Manon **CHARGELEGUE**  
Assistante juridique  
m.chargelegue@arthur-loyd.com



Alexandra **NISSOU**  
Assistante communication  
alex1786@live.fr



# NOS METIERS



BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITE



COMMERCES

## ■ TRANSACTIONS – VENTES / LOCATIONS

La transaction est l'aboutissement d'une phase de conseil sur mesure. Dans toutes les étapes du processus de commercialisation, nous nous engageons à vous fournir les outils experts nécessaires:

- Rapport de commercialisation
- Présentation des produits disponibles
- Prospection de site
- Assistance à la négociation
- Mise en œuvre des stratégies
- Accompagnement marketing et commercial d'implantation
- Compte-rendu de visite

## ■ EVALUATIONS

Nous rassemblons les compétences techniques et juridiques nécessaires à une évaluation objective et pertinente. Nous réalisons des études et des recommandations aussi bien dans le cadre de restructuration que de valorisation de biens immobiliers. Nos services comprennent l'évaluation d'actifs immobiliers, les propositions d'arbitrage ou encore les études de valorisation de biens dans leur contexte de marché.

## ■ INVESTISSEMENT

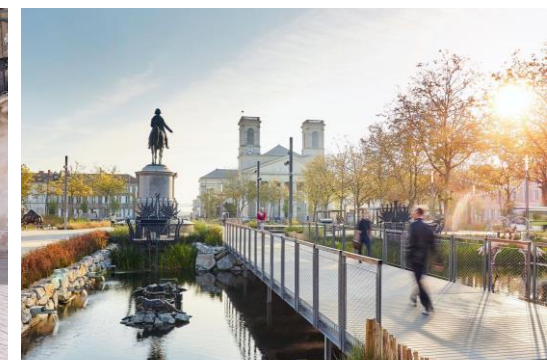
Entreprises, investisseurs privés et institutionnels nous accordent depuis des années leur confiance. Fort de notre compétence transversale dans tous les métiers de l'immobilier, nous intervenons dans le cadre de stratégies d'acquisition, de commercialisation et de clef en main locatif.

## ■ GESTION LOCATIVE

De la recherche du locataire jusqu'à l'organisation de l'état des lieux de sortie, nous accompagnons Bailleurs et Preneurs pour leur faciliter la vie:

- Gestion administrative et juridique: gestion des baux, révision des loyers, recouvrement...
- Gestion comptable: appels des loyers, régularisation des charges, règlements des fournisseurs...
- Gestion technique: maintenance préventive, prescriptions et travaux, gestion des sinistres, assistance au maître d'ouvrage...
- Gestion commerciale: mise en place du plan de relocation, organisation des visites, étude de solvabilité...

# SOMMAIRE



1

présentation des  
agglomérations

page. 5

2

marché des  
bureaux

page. 10

3

marché des  
locaux d'activités

page. 14

4

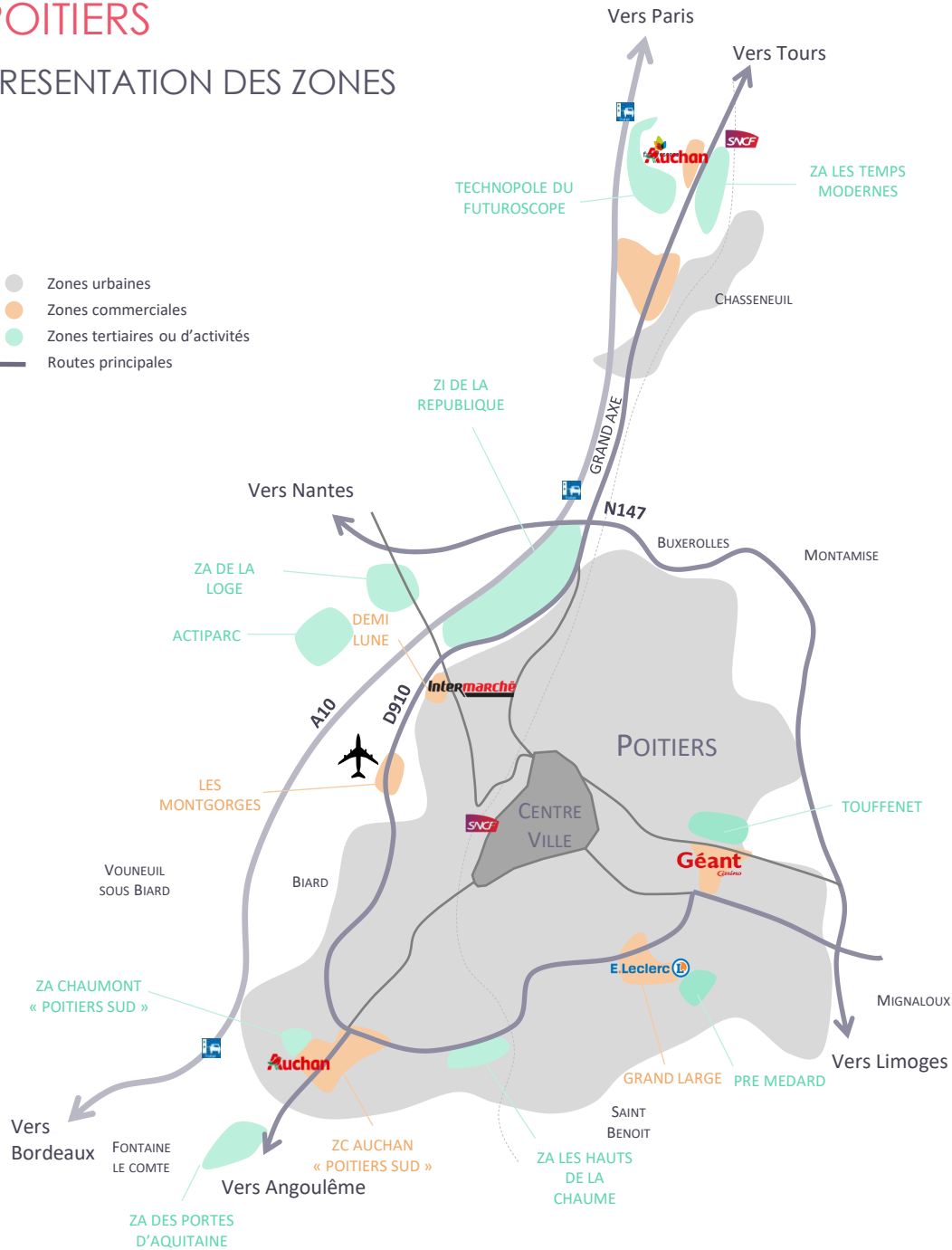
marché des  
commerces

page. 18

# POITIERS

## PRESENTATION DES ZONES

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



MÉTROPOLES INTERMÉDIAIRES  
200 000 à 500 000  
habitants

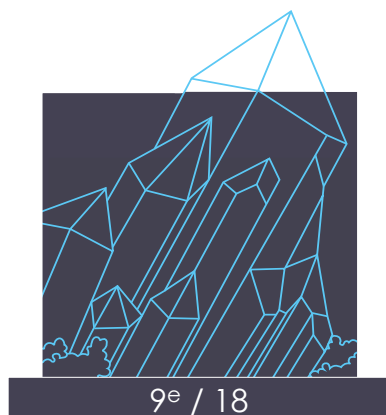
## ZOOM SUR LE CENTRE VILLE

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





### METROPOLES INTERMEDIAIRES : CLASSEMENT DE POITIERS



### POSITIONNEMENT DE POITIERS POUR CHAQUE THÉMATIQUE



- 265 779 habitants dans l'aire urbaine de Poitiers (Insee, 2017)
  - Taux de chômage : 6,0 % (Insee, T4 2020)
- 110 216 emplois dans l'aire urbaine de Poitiers (Insee, 2017)

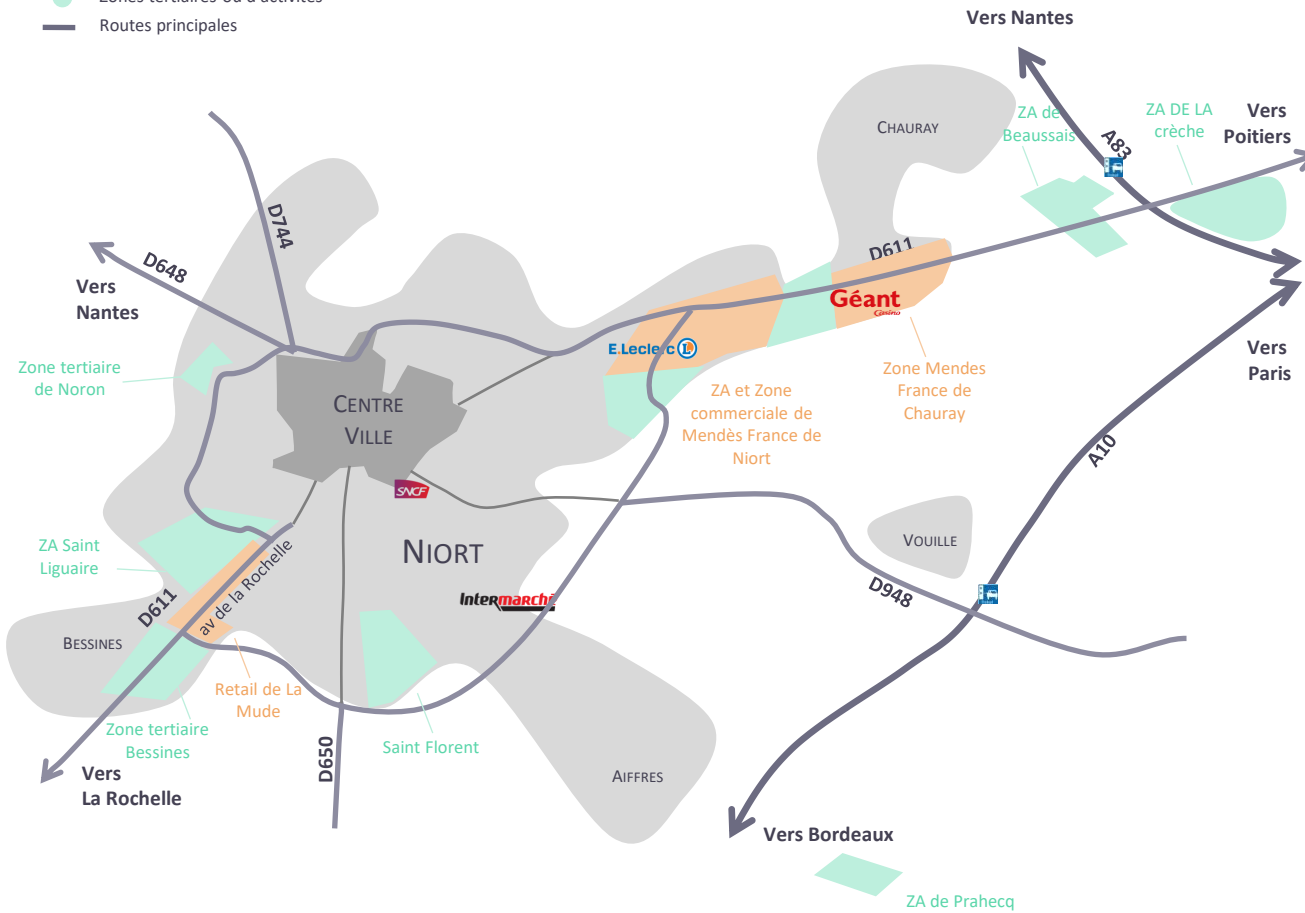
### LES POINTS FORTS DE POITIERS

- 1/18** PERFORMANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE  
Poitiers obtient la 1<sup>ère</sup> place dans l'item de Marché tertiaire, notamment dans les indicateurs de la demande placée et de la demande placée en bureaux neufs. Poitiers enregistre une très bonne performance par rapport à sa moyenne à 10 ans.
- 4/18** CADRE ENVIRONNEMENTAL  
Poitiers possède un cadre de vie agréable et se positionne à la 2<sup>ème</sup> place pour l'indicateur de pollution atmosphérique. Grâce à sa position géographique, elle est également bien classée en ce qui concerne l'indicateur de proximité mer/montagne.
- 4/18** OUVERTURE À L'INTERNATIONAL  
Poitiers bénéficie d'une bonne desserte, notamment grâce à son aéroport international et possède également une offre hôtelière importante. Elle accueille aussi une part élevée d'étudiants étrangers (plus importante qu'à Lille ou Bordeaux...).
- 4/18** COÛT DU LOGEMENT  
Poitiers est bien classée concernant les coûts résidentiels. Pour l'indicateur du prix des appartements en centre-ville, elle fait partie des villes les moins chères et elle se positionne à la 3<sup>ème</sup> place pour l'indicateur du prix des maisons dans l'agglomération.

# NIORT

## PRESENTATION DES ZONES

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



AGGLOMÉRATIONS  
DE TAILLE MOYENNE  
100 000 à 200 000  
habitants

## ZOOM SUR LE CENTRE VILLE







### AGGLOMERATIONS DE TAILLE MOYENNE : CLASSEMENT DE NIORT



### POSITIONNEMENT DE NIORT POUR CHAQUE THÉMATIQUE



- 157 418 habitants dans l'aire urbaine de Niort (Insee, 2017)
  - Taux de chômage : 5,4 % (Insee, T4 2020)
- 72 433 emplois dans l'aire urbaine de Niort (Insee, 2017)

### LES POINTS FORTS DE NIORT

- BILAN ECONOMIQUE**  
1/11 Niort prend la 1<sup>ère</sup> place de l'item Bilan Economique notamment grâce à un faible taux de chômage et à une part d'emplois cadres la plus élevée parmi la catégorie des agglomérations de taille moyenne. Elle concentre également 37,1 % d'activités métropolitaines supérieures\* dans le total de ses effectifs salariés privés.
- ENSEIGNEMENT SUPERIEUR**  
2/11 Niort se positionne en 2<sup>ème</sup> place pour cet item grâce à la présence de classe préparatoire aux grandes écoles. Elle est également bien classée pour son offre de formations et notamment celles proposées par l'IRIAF.
- DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE & PRESENCE DE TALENTS**  
2/11 Niort est bien classée pour son dynamisme démographique : solde migratoire positif, croissance forte de la population 15-29 ans... Elle attire également de nombreux talents car elle est classée 2<sup>ème</sup> pour l'indicateur du Taux de diplômés.
- COÛT DU LOGEMENT**  
4/11 À la 4<sup>ème</sup> place de l'item Coût du logement, Niort est en effet une métropole accessible concernant les prix des loyers moyens dans le centre-ville. Elle est aussi 2<sup>ème</sup> pour l'indicateur des loyers moyens au sein de l'agglomération (8,6 €/m<sup>2</sup>).

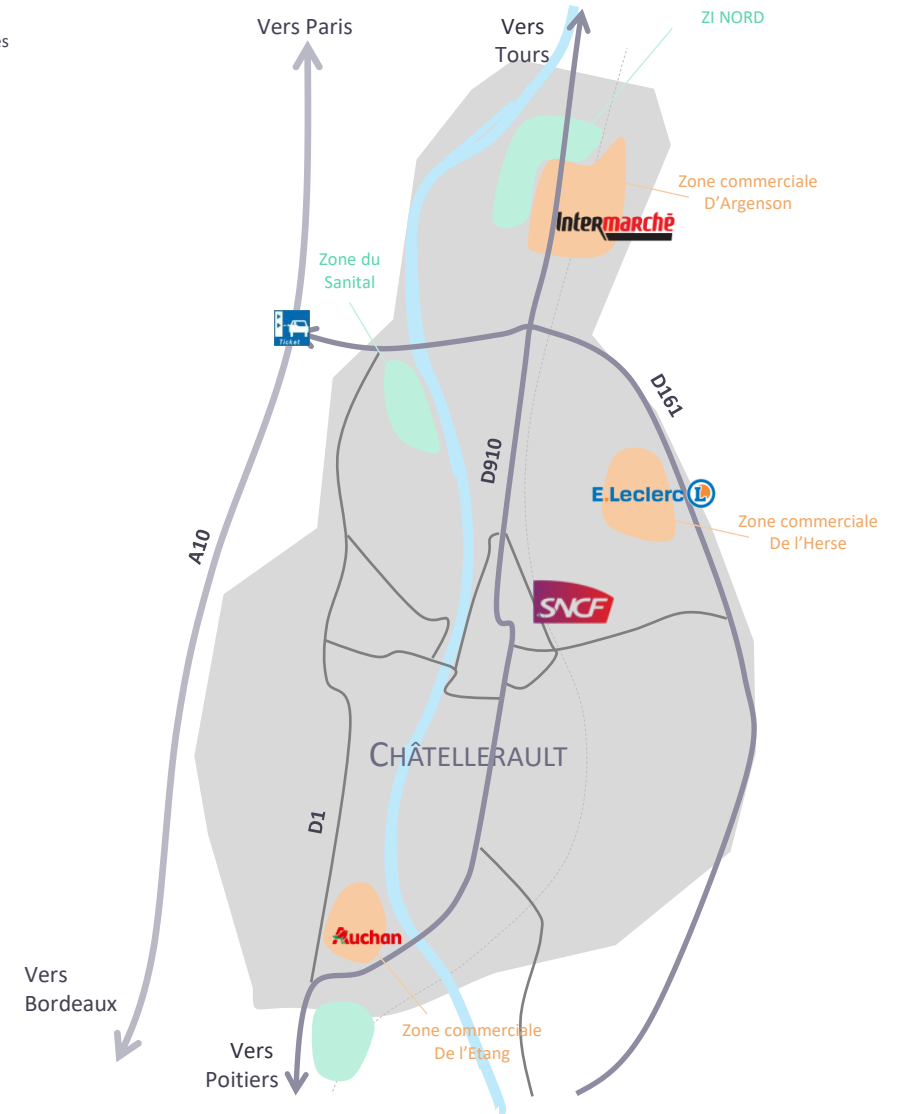
# LA ROCHE SUR YON



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



Antoine **GRASSEAU**  
Consultant Grand Poitiers

## SYNTHÈSE



DEMANDE  
PLACÉE

24 546 m<sup>2</sup> placés  
109 transactions  
soit, - 21%  
par rapport à N-1



EVOLUTION  
DES VALEURS

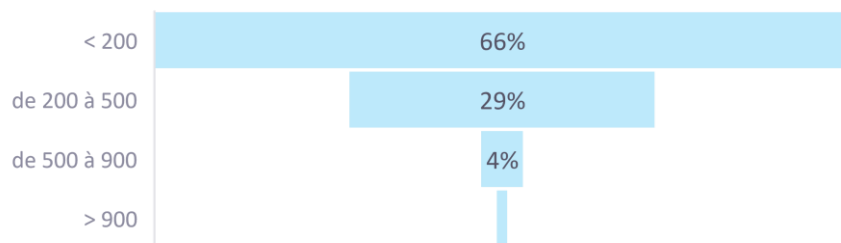
Location Neuf : + 8%  
Location ancien : + 10%  
Vente : stables



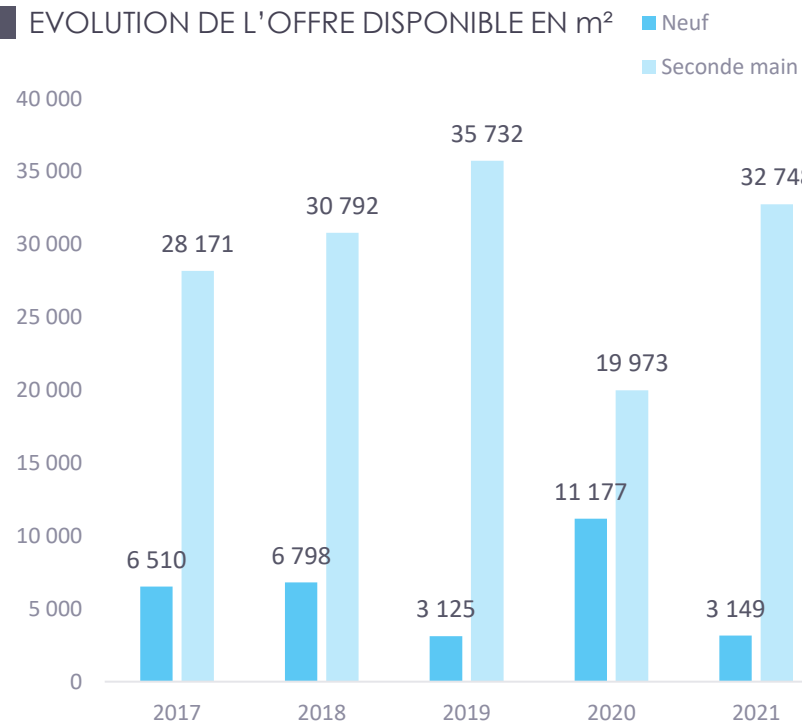
OFFRE  
DISPONIBLE

35 897 m<sup>2</sup>

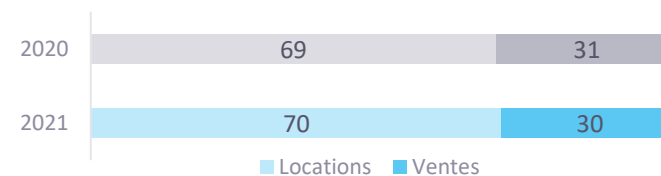
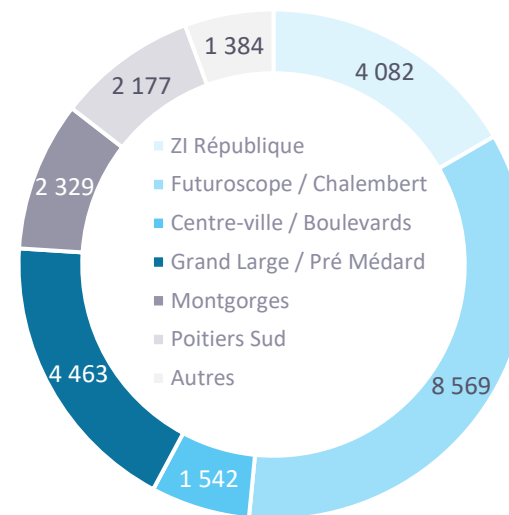
## ANALYSE DE LA DEMANDE EN m<sup>2</sup>



## EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN m<sup>2</sup>



## SURFACES COMMERCIALISÉES EN m<sup>2</sup>



## VALEURS

	Neuf	Seconde Main
Location €/ m <sup>2</sup> / an HT HC	130 / 155	100 / 120
Acquisition €/ m <sup>2</sup> HT HC	1 400 / 1 600	900 / 1 200



# LE MARCHÉ DES BUREAUX NIORT



Kevin **MIOT**  
Consultant Niort

## SYNTHÈSE



DEMANDE  
PLACÉE

8 887 m<sup>2</sup> placés  
38 transactions  
soit, - 44 %  
par rapport à N-1



EVOLUTION  
DES VALEURS

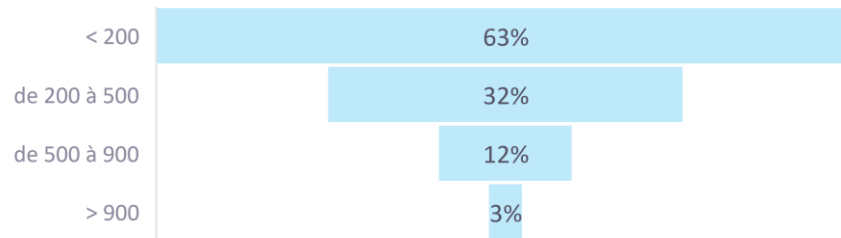
Location : + 10 %  
Vente : + 15 %



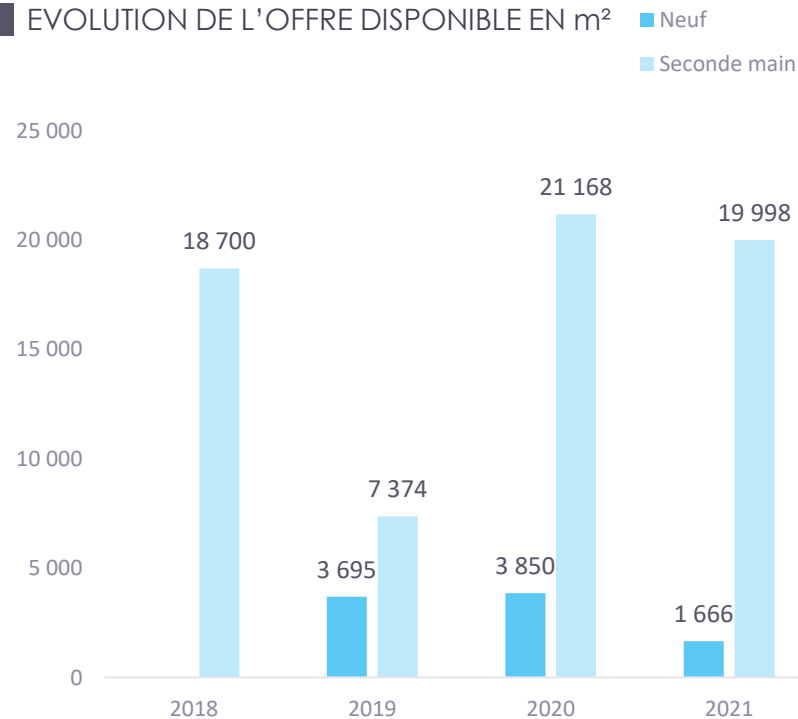
OFFRE  
DISPONIBLE

21 664 m<sup>2</sup>

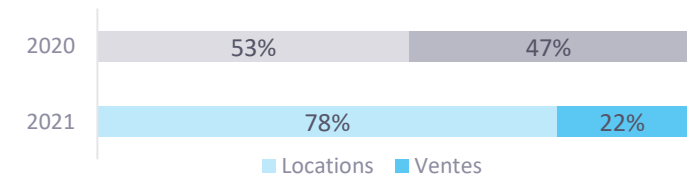
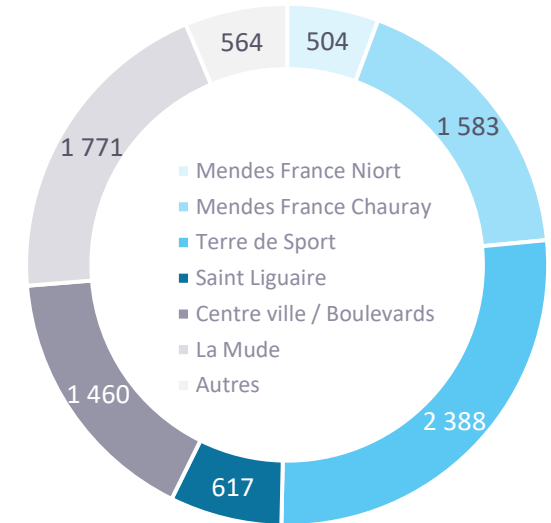
## ANALYSE DE LA DEMANDE EN m<sup>2</sup>



## EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN m<sup>2</sup>



## SURFACES COMMERCIALISÉES EN m<sup>2</sup>



## VALEURS

	Neuf	Seconde Main
Location	120 / 155	80 / 130
€ / m <sup>2</sup> / an HT HC		
Acquisition	1 500 / 1 700	900 / 1 200
€ / m <sup>2</sup> HT HC		

# LE MARCHÉ DES BUREAUX CHATELLERAULT

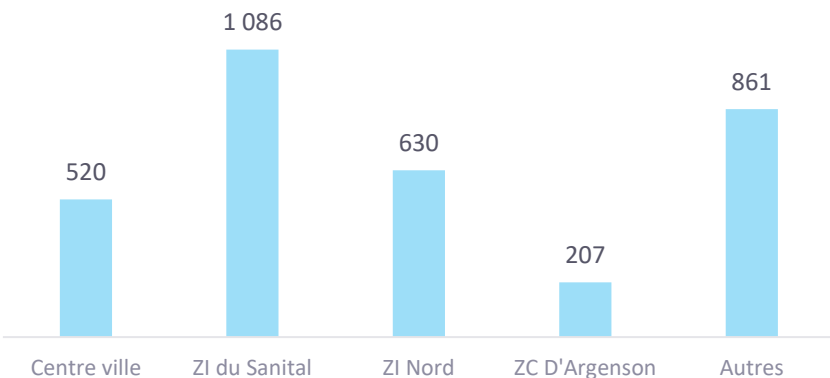
## SURFACES COMMERCIALISÉES EN m<sup>2</sup>

« Le marché des bureaux n'est pas dynamique. Très peu de surfaces ont été commercialisées en 2021. »



Veronique **NISSOU**  
Consultante Châtellerault

## OFFRE DISPONIBLE EN m<sup>2</sup>

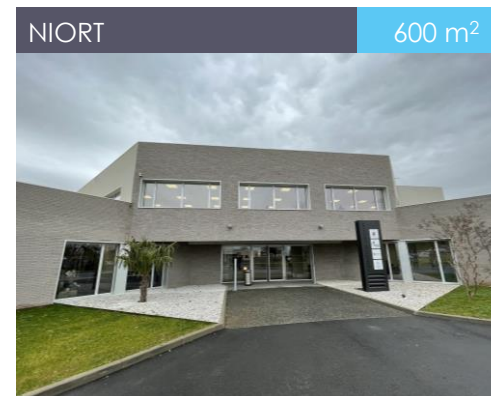


VALEURS	Neuf	Seconde Main
Location €/ m <sup>2</sup> / an HT HC	pas d'offre disponible	90 / 130
Acquisition €/ m <sup>2</sup> HT HC		800 / 1 100

# TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES - 2021



Preneur : CENTRE OUEST  
CEREALES



Preneur : EXPERIS

# PROJETS A VENIR - 2022





## Le marché des locaux d'activités



# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS POITIERS



Antoine **GRASSEAU**  
Consultant Grand Poitiers

## SYNTHÈSE



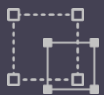
DEMANDE  
PLACÉE

46 185 m<sup>2</sup> placés  
50 transactions  
soit, + 84%  
par rapport à N-1



EVOLUTION  
DES VALEURS

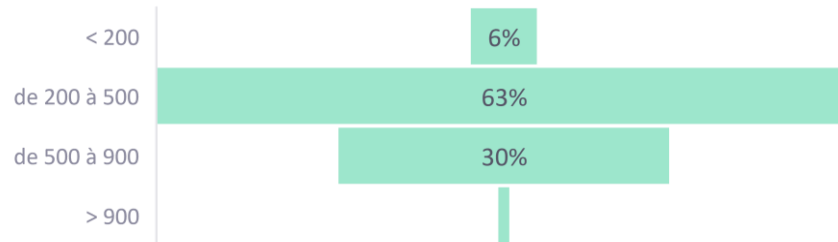
Location neuf : + 15 %  
Location 2<sup>nd</sup>e main : + 10 %  
Vente neuf : + 15 %  
Vente 2<sup>nd</sup>e main : + 20 %



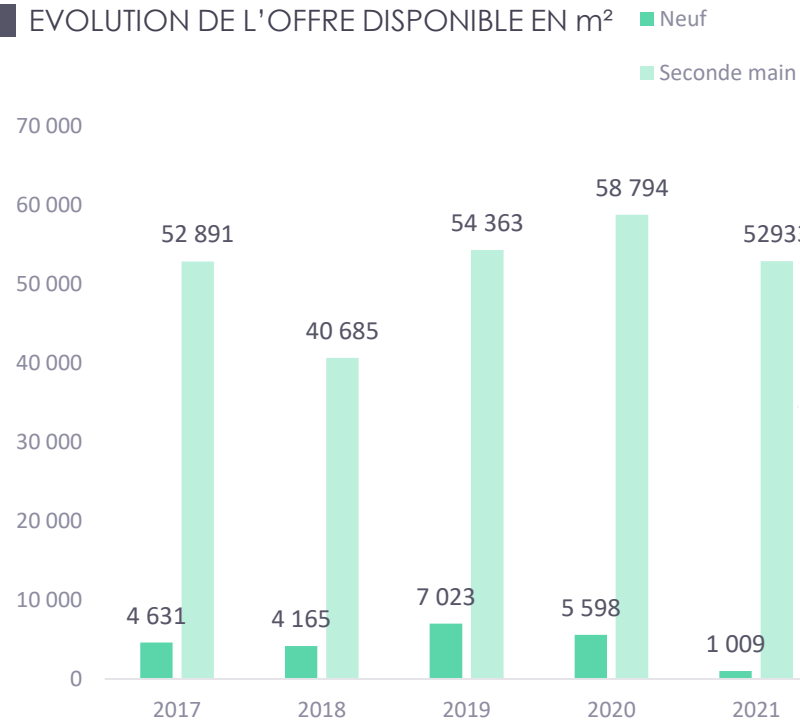
OFFRE  
DISPONIBLE

53 942 m<sup>2</sup>

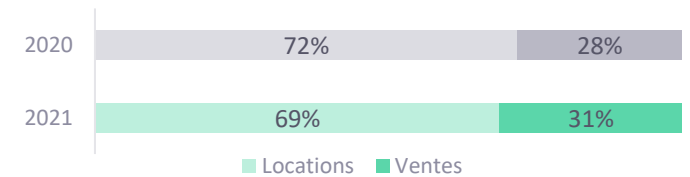
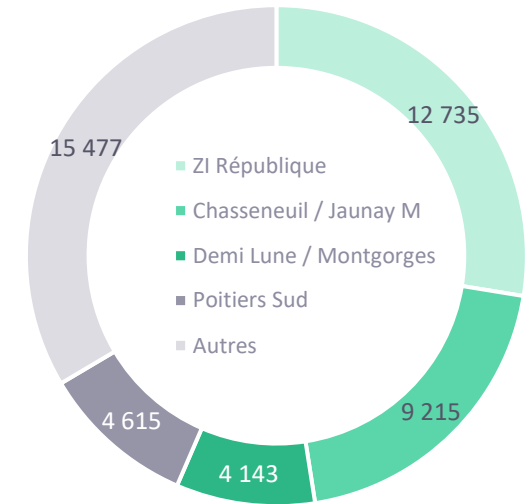
## ANALYSE DE LA DEMANDE EN m<sup>2</sup>



## EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN m<sup>2</sup>



## SURFACES COMMERCIALISÉES EN m<sup>2</sup>



## VALEURS

	Neuf	Seconde Main
Location €/ m <sup>2</sup> / an HT HC	70 / 85	45 / 60
Acquisition €/ m <sup>2</sup> HT HC	700 / 1 000	400 / 600



# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS NIORT



Patrick **FRUY**  
Consultant Niort

## SYNTHÈSE



DEMANDE  
PLACÉE

14 791 m<sup>2</sup> placés  
22 transactions  
soit, - 19%  
par rapport à N-1



EVOLUTION  
DES VALEURS

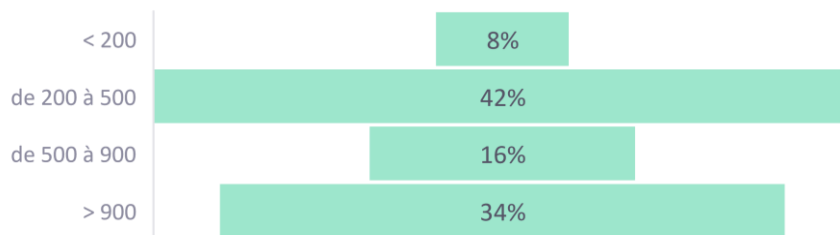
Locations : stables  
Ventes : + 10 %



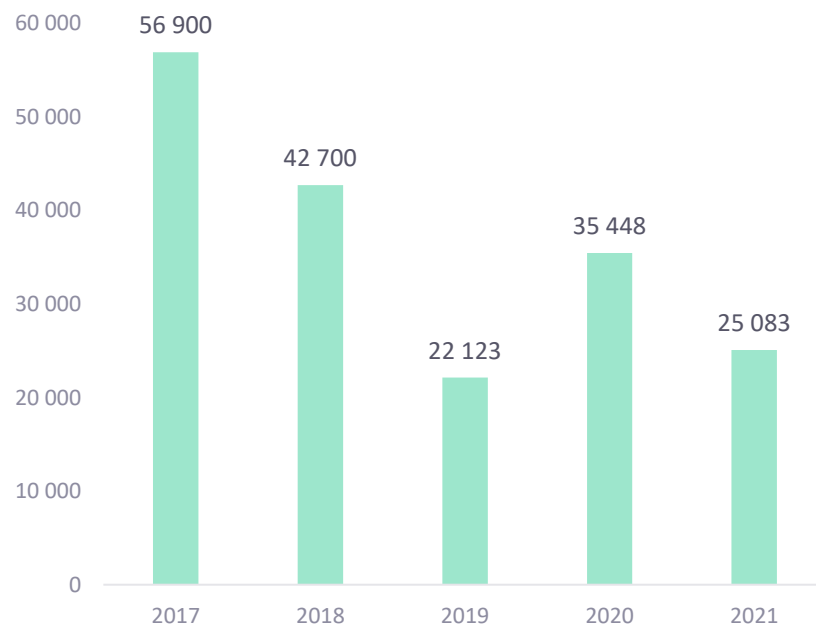
OFFRE  
DISPONIBLE

25 083 m<sup>2</sup>

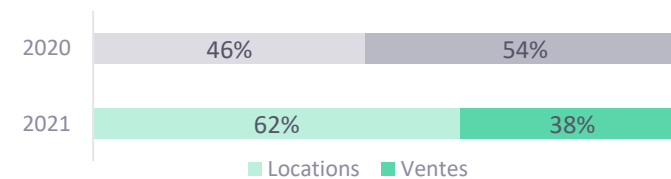
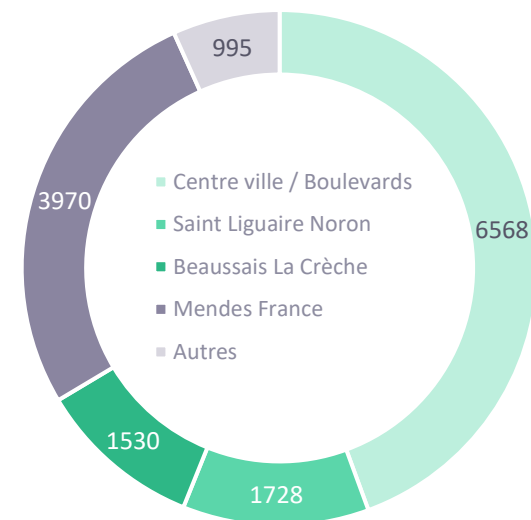
## ANALYSE DE LA DEMANDE EN m<sup>2</sup>



## EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN m<sup>2</sup>



## SURFACES COMMERCIALISÉES EN m<sup>2</sup>

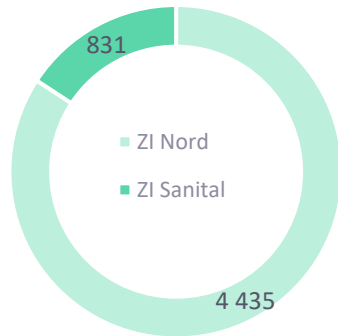


## VALEURS

	Neuf	Seconde Main
Location €/ m <sup>2</sup> / an HT HC	65 / 85	40 / 55
Acquisition €/ m <sup>2</sup> HT HC	700 / 1 100	400 / 800

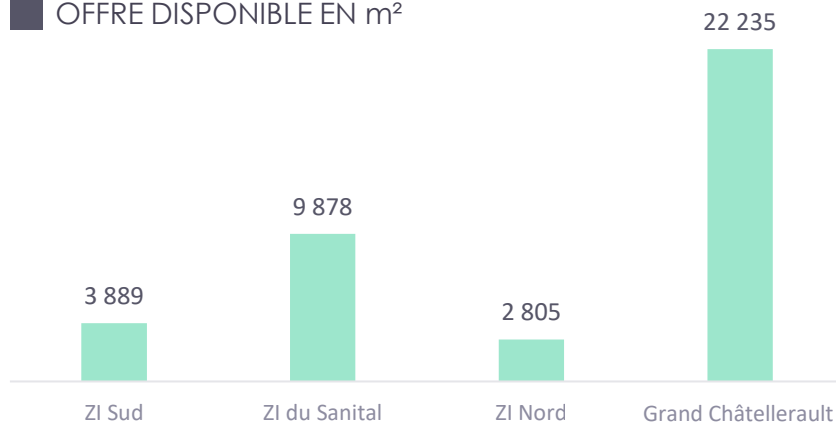
# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS CHATELLERAULT

## SURFACES COMMERCIALISÉES EN m<sup>2</sup>



Veronique **NISSOU**  
Consultante Châtellerault

## OFFRE DISPONIBLE EN m<sup>2</sup>

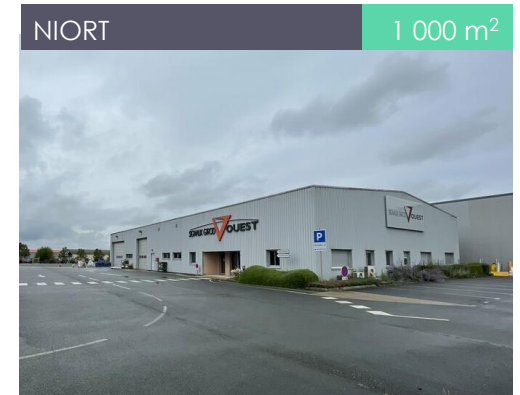


VALEURS	Neuf	Seconde Main
Location €/ m <sup>2</sup> / an HT HC	pas d'offre disponible	30 / 70
Acquisition €/ m <sup>2</sup> HT HC		200 / 500

# TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES - 2021



Preneur : DEMECO LDPC



Preneur : LAFOURCADE

# PROJETS A VENIR - 2022





## Le marché des locaux commerciaux



# LE MARCHÉ DES COMMERCES POITIERS



Emmanuel **FERRU**  
Dirigeant et spécialiste commerces

## SYNTHÈSE



DEMANDE  
PLACÉE

24 581 m<sup>2</sup> placés  
64 transactions  
soit, - 32%  
par rapport à N-1



EVOLUTION  
DES VALEURS

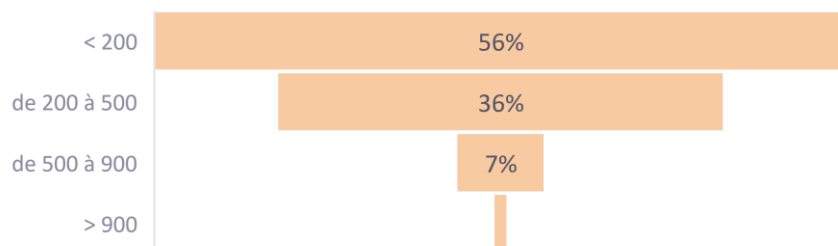
Stables par rapport à N-1  
(excepté les locations  
en périphérie : + 10%)



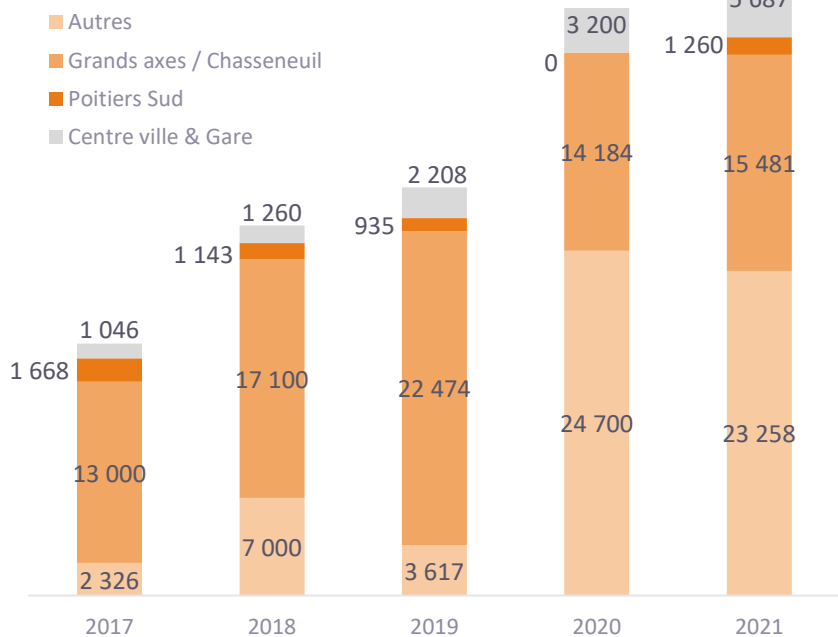
OFFRE  
DISPONIBLE

45 686 m<sup>2</sup>

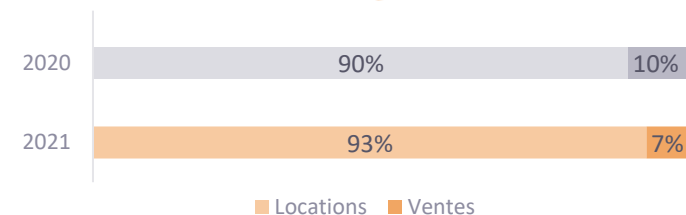
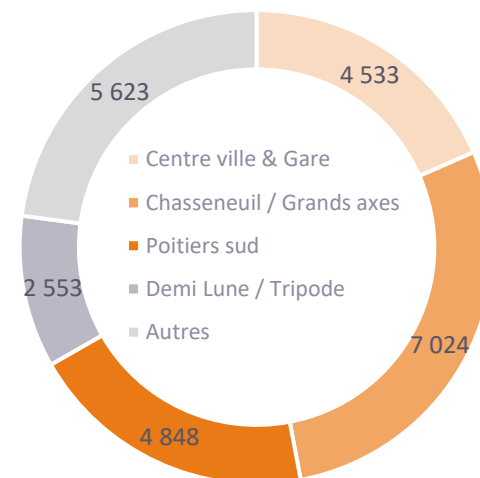
## ANALYSE DE LA DEMANDE EN m<sup>2</sup>



## EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN m<sup>2</sup>



## SURFACES COMMERCIALISÉES EN m<sup>2</sup>



## VALEURS

	Centre ville n°1	Centre ville n°1bis / n°2	Retail / zones commerciales
Location €/ m <sup>2</sup> / an HT HC	200 / 500	120 / 300	90 / 160
Acquisition €/ m <sup>2</sup> HT HC	2 500 / 4 000	1 500 / 2 500	1 100 / 2 000



# LE MARCHÉ DES COMMERCES NIORT



Patrick **FRUY**  
Consultant Niort

## SYNTHÈSE



### DEMANDE PLACÉE

20 323 m<sup>2</sup> placés  
37 transactions  
soit, + 37 %  
par rapport à N-1



### EVOLUTION DES VALEURS

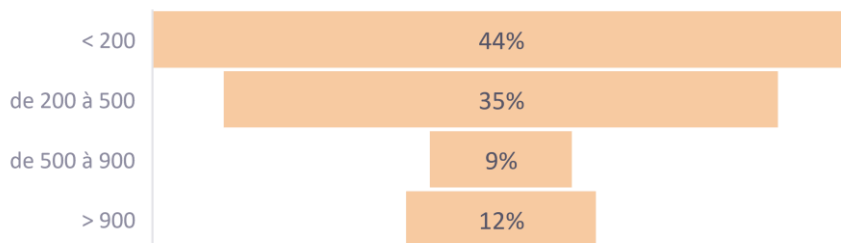
Stables par rapport à N-1  
(excepté les locations en périphérie : + 10%)



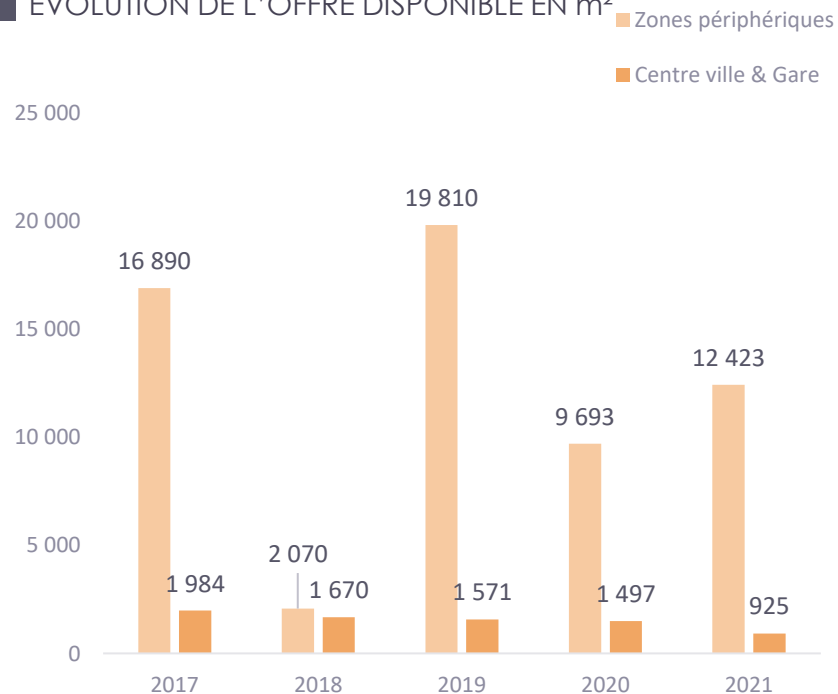
### OFFRE DISPONIBLE

13 348 m<sup>2</sup>

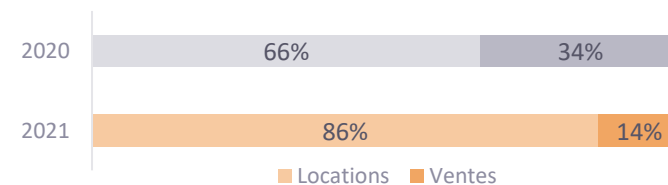
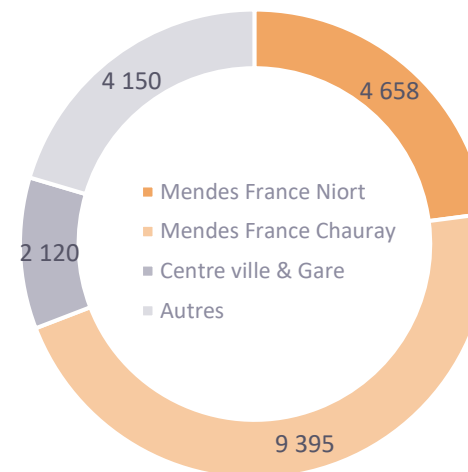
## ANALYSE DE LA DEMANDE EN m<sup>2</sup>



## EVOLUTION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN m<sup>2</sup>



## SURFACES COMMERCIALISÉES EN m<sup>2</sup>

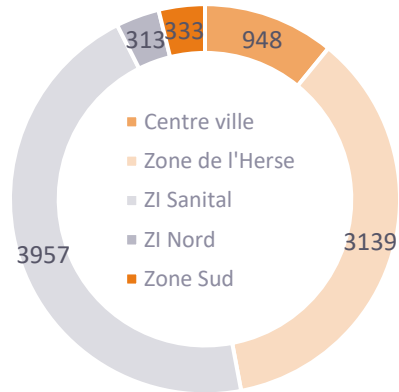


## VALEURS

	Centre ville n°1	Centre ville n°1bis / n°2	Zones commerciales
Location €/ m <sup>2</sup> / an HT HC	150 / 450	130 / 370	80 / 150
Acquisition €/ m <sup>2</sup> HT HC	2 000 / 4 000	1 500 / 2 500	1 000 / 2 000

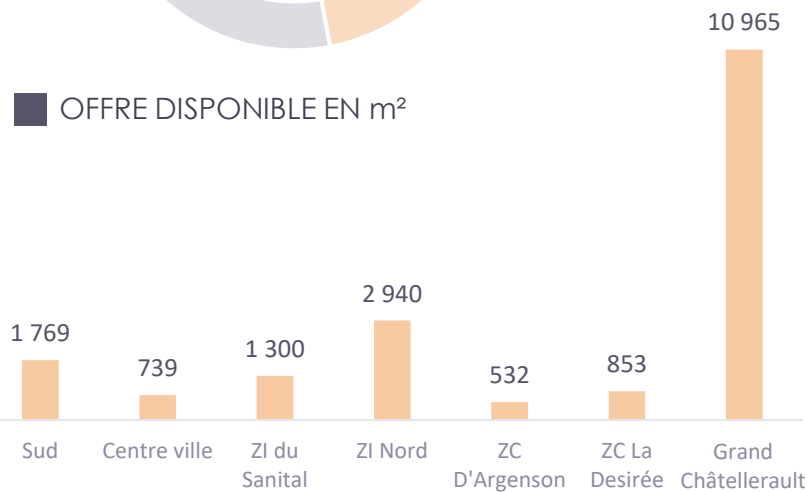
# LE MARCHÉ DES COMMERCES CHATELLERAULT

## SURFACES COMMERCIALISÉES EN m<sup>2</sup>



Veronique **NISSOU**  
Consultante Châtellerault

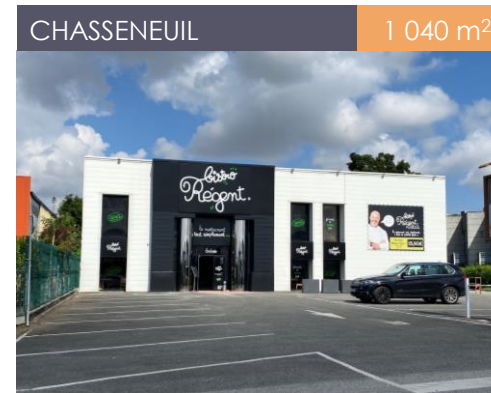
## OFFRE DISPONIBLE EN m<sup>2</sup>



## VALEURS

	Centre ville	Retail / zones commerciales
Location €/ m <sup>2</sup> / an HT HC	80 / 100	80 / 140
Acquisition €/ m <sup>2</sup> HT HC	400 / 800	700 / 1 000

# TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES - 2021



Preneur : BISTRO REGENT



Preneur : POLTRONESOFA

# PROJETS A VENIR - 2022



# INVESTISSEMENT

## AU NIVEAU LOCAL

En 2020, malgré la crise sanitaire, nous enregistrons un nombre record de demandes en produits d'investissement. Sur 2021, même constat, la demande est restée soutenue, alors que l'offre de produits d'investissement s'est amoindrie.

Cette conjoncture, demande supérieure à l'offre, a participé à augmenter les prix de vente, mais les acquéreurs en recherchent ont accepté malgré tout, des taux de rendement plus bas sur ces produits d'investissement.

Les taux de rendement que nous constatons actuellement sont les suivants :

Type	Taux AEM
Bureaux	7 % à 9 %
Commerces Retail	7,5 à 8,5 %
Commerce Centre N°1	6% à 7,5%
Commerce autres	7,5 à 10 %
Activité	8 % à 10 %

Autre conséquence de cette conjoncture, les investisseurs n'hésitent plus à se positionner sur l'acquisition de locaux à construire non loués.

Les rendements attendus par les acheteurs se basent sur des valeurs locatives théoriques. Les investisseurs croient, pour la majorité, dans l'augmentation des loyers pour les années à venir.

Ils misent alors sur des rendement compris entre 7,5 % pour du commerce et bureaux et entre 8 et 8,5 % pour l'activité.

## AU NIVEAU NATIONAL

En 2021, les volumes investis en immobilier d'entreprise ont atteint 272 Mds€ sur l'ensemble du continent Européen, soit une augmentation de 15% par rapport à 2020.

Cette augmentation européenne n'est pas notable en France, au contraire. Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise a été de 26 milliards d'euros environ (entre 24,5 et 27 milliards selon les sources) en 2021, soit une baisse de 8% par rapport 2020, ceci malgré un quatrième trimestre enregistrant plus de 10 milliards d'euros de placements.

Le bureau reste l'actif dominant en France : en 2021, il concentre 59% des investissements en immobilier d'entreprise, contre 25% pour les actifs industriels, 12% pour les commerces et 4% pour l'hôtellerie.

Le marché du bureau est pourtant loin de ses scores d'avant crise sanitaire. La faute à un manque d'offres compatibles avec la demande. C'est en Île-de-France que le marché des bureaux a le plus souffert avec des investissements en baisse de 23% entre 2020 et 2021. En revanche dans les régions, l'investissement dans les bureaux est en hausse de 19% sur un an.

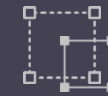
A noter enfin la très forte augmentation du secteur activité/logistique qui représente 1/4 des engagements en 2021.

Eric **TERRIERE**  
Dirigeant et  
spécialiste investissement



## NOS CHIFFRES

pour **2021**



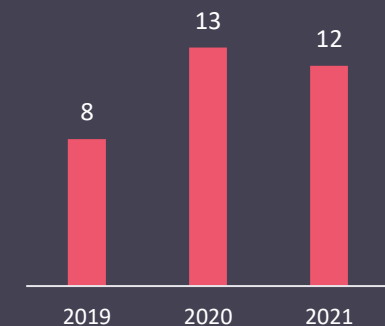
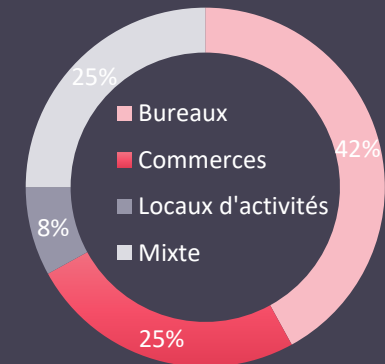
+ de 8 700 m<sup>2</sup>  
vendus



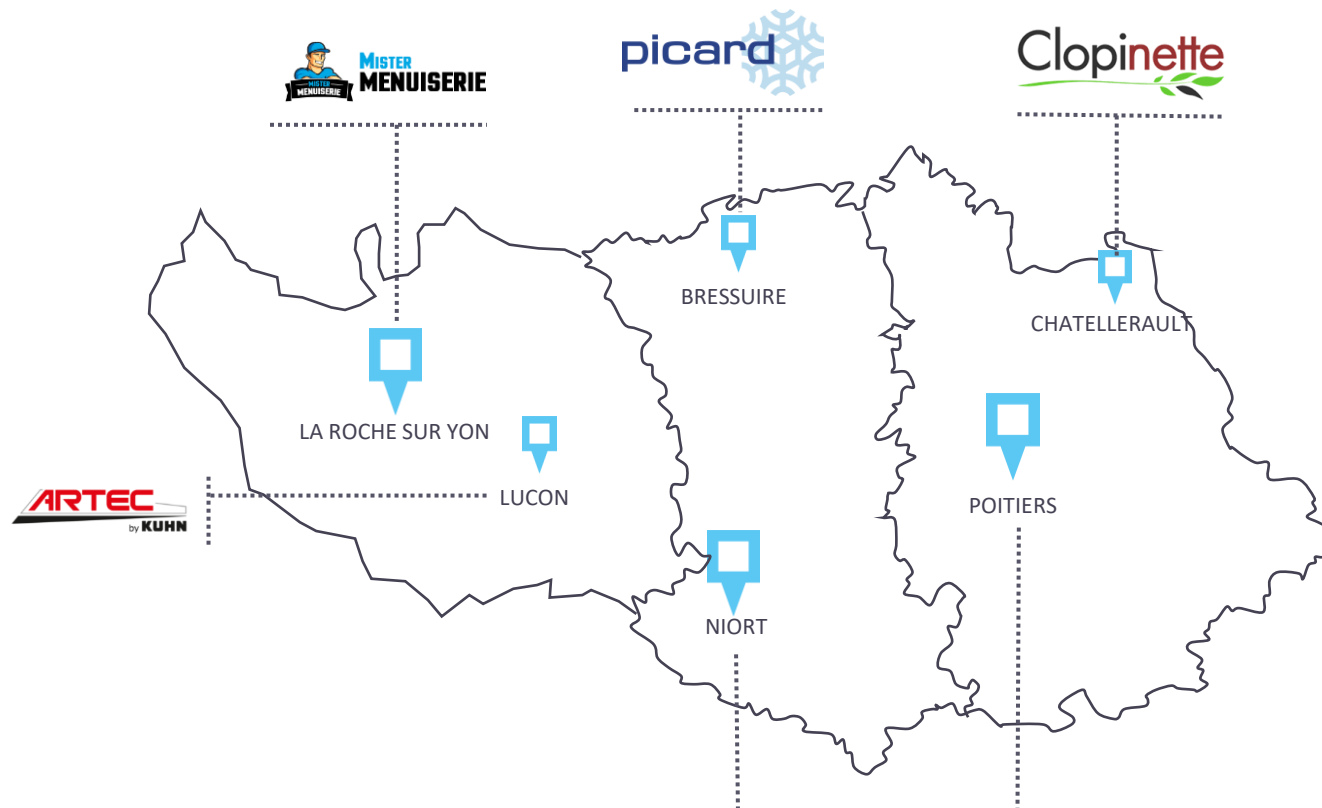
12 biens vendus  
85% d'acheteurs privés



7,2 millions d'€  
transactés



# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2021





# LE RESEAU ARTHUR LOYD EN 2021

**3,2 M m<sup>2</sup>**  
commercialisés

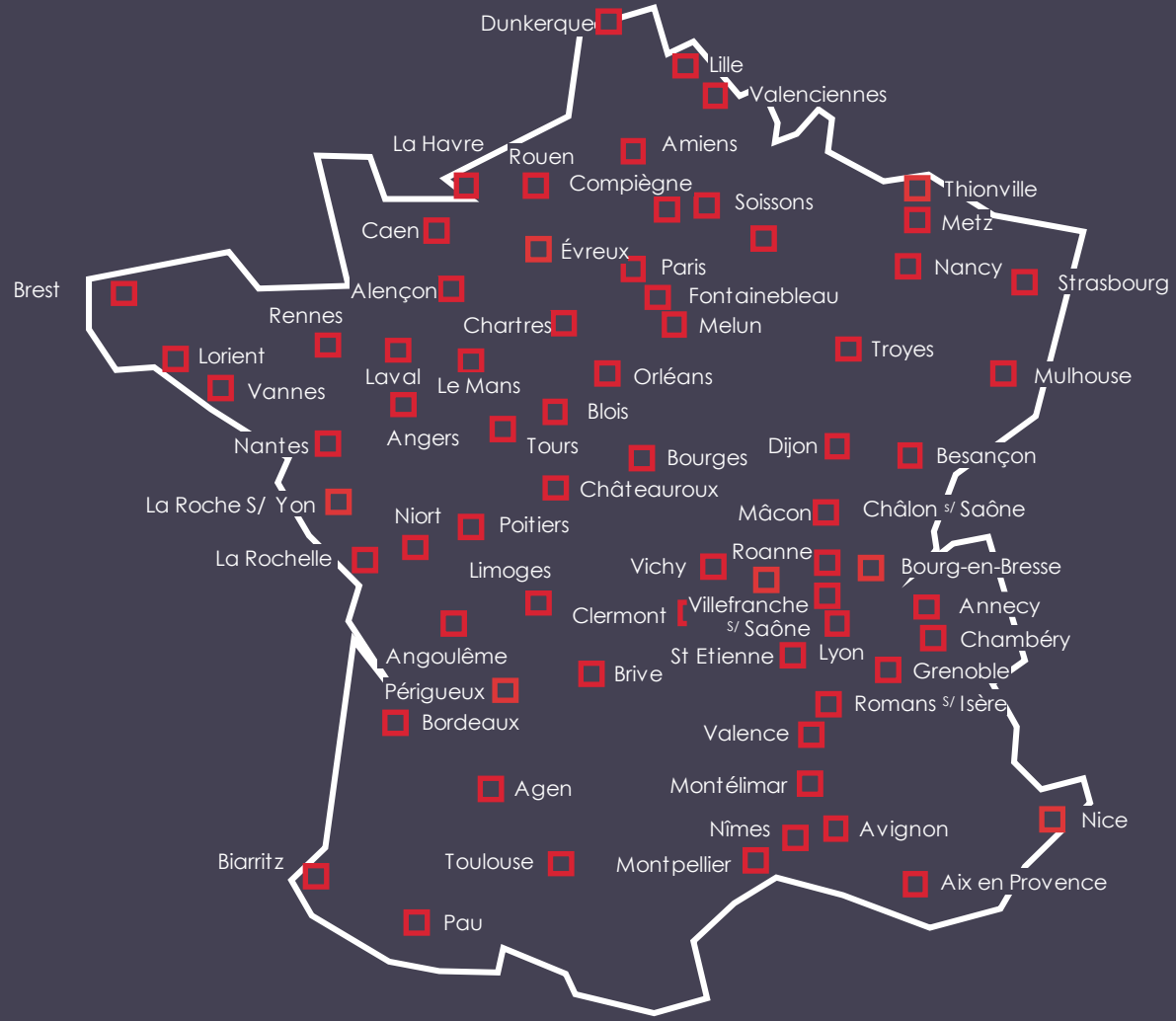
**3 400**  
transactions

**+88**  
nouveaux  
collaborateurs



**+3**  
agences

**73,4 M€**  
de chiffre d'affaires



+ de 30 ans d'existence

+ de 70 Agences partout en France

380 Collaborateurs qualifiés & motivés

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



# 1<sup>ER</sup> RÉSEAU NATIONAL <sup>DE</sup> CONSEIL <sup>EN</sup> IMMOBILIER D'ENTREPRISE

 [www.arthur-loyd-poitou-vendee.com](http://www.arthur-loyd-poitou-vendee.com)

 Arthur Loyd Poitou Vendée