

Comment se porte le marché de l'immobilier d'entreprise ?

Arthur Loyd Valence, agence spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, vient de sortir l'édition 2021 de son étude de marché portant sur l'année 2020. Il en ressort que la crise a, aussi, eu un impact sur les installations ou déménagements d'entreprises.

A Valence, l'activité tertiaire se porte bien, entraînant des besoins en matière de locaux. Mais l'année 2020 a été moins bonne que celle de 2019 pour l'immobilier de bureau. La "demande placée", c'est-à-dire la recherche de locaux d'entreprise qui a été satisfait, a baissé de 38 % entre 2020 et 2019 pour le secteur de Valence et de 35 % à l'échelle de Valence-Romans. En volume, sur les deux villes (Valence représente 84 % du marché), 16 360 m² de locaux ont été loués ou achetés, contre 25 142 m² en 2019.

■ Moins de projets pour le neuf

Les bureaux de seconde main sont épargnés. C'est le neuf (soit 29 % des recherches) qui a surtout été touché, avec une demande placée chutant de 12 799 m² à 4 666 m². Une baisse qui s'explique de plusieurs façons.

D'abord, 2020 a été marquée par la crise. « Les mois de confinement ont mis à l'arrêt des projets d'implantation » et certaines entreprises ont dû « revoir leurs stratégies immobilières », souligne Jérémie Grelier, consultant bureau chez Arthur Loyd. L'agence précise que cette situation concerne surtout les grandes entreprises. Les TPE, les PME, les professions libérales et les associations ont pu davantage concrétiser leurs projets immobiliers, même pendant la crise.

■ 2019, année spéciale

Ensuite, il faut savoir que l'année 2019 était exceptionnelle



Arthur Loyd Valence vient de publier son étude de marché pour l'année 2020 sur l'immobilier d'entreprises. Photo Arthur Loyd

avec la livraison de projets volumineux comme le déménagement d'Enedis à Lautagne par exemple, lesquels ont fait monter en flèche les chiffres. La moyenne de ces six dernières années se situe plutôt autour des 21 000 m² de locaux loués ou achetés chaque année. Si, l'an dernier, moins de projets neufs ont vu le jour et si certains ont pris du retard, Sébastien Besson, gérant de l'agence, reste optimiste : « 2021 et 2022 seront meilleures. »

En 2020, 48 % des recherches ont abouti à une location et 52 % à une vente. Mais les acheteurs semblent avoir revu leurs prétentions à la baisse : en 2019, une transaction, c'était en moyenne 828 m² de bureaux. En 2020, cette moyenne tombe à 540 m².

À noter que les entreprises apprécient le secteur Valence sud (33 % des installations) et la zone d'activité de Lautagne (18 %), proches de l'autoroute et disposant de parkings. La zone de Briffaut arrive 2^e (20 %). Le centre-ville intéresse notamment les professions libérales. Mais comme l'indique Sébastien Besson, il manquerait, en ville, un immeuble de bureaux.

Amandine BRIOUDE

Valeur à l'acquisition : entre 1 750 et 2 000 euros pour le neuf et entre 800 et 1 400 euros pour la seconde main. Valeur locative moyenne : entre 80 et 120 euros HT/HC (hors charges)/m²/an pour la seconde main et entre 140 et 160 euros pour le neuf.

Quatre grands programmes neufs pour 2022-2023

Le stock d'offres disponibles est constant. Le secteur Valence sud et Lautagne représentent 30 % des disponibilités à fin 2020, suivis de Briffaut (25 %) et le centre-ville. Rovaltain est bien plein (8 % du stock à moins de six mois). Valence ne dispose presque plus d'offres à 6-12 mois. « Les porteurs de projets viennent nous voir en pensant que ça va être facile de trouver des locaux mais on manque d'offres », indique Sébastien Besson.

Quatre grands programmes neufs pour 2022-2023 sont donc très attendus : les 3 becs à Lautagne (1 460 m²), Echo et Tango à Rovaltain (7 800 m²), l'Eden Work en centre-ville, avenue de Romans, en face du Pathé (1 440 m²) et le A de Lautagne (3 905 m²).

Commerces : des rues plaisent plus que d'autres



Il est encore trop tôt pour connaître les conséquences de la crise. Photo Le DL

la rue Victor-Hugo.

Il est encore trop tôt pour voir si la crise va entraîner la fermeture de commerces.

Valence compte 710 commerces. L'Agence Arthur Loyd détaille : 23,6 % sont des CHR (cafés, hôtels, restaurants), 23 % relèvent de l'équipement de la personne et 8,3 % sont des commerces alimentaires (hors grandes et moyennes surfaces).

Le taux de vacance est de 7 %. Comme l'explique Sébastien Besson, certaines rues ne séduisent plus vraiment les commerçants. Dans la rue Faventines et le faubourg Saint-Jacques, « c'est difficile », note-t-il. La rue Madier-de-Montjau intéresse par ailleurs « moins que la rue Émile-Augier ou

Industrie : une tension sur l'offre disponible

Du côté de l'industrie, pour les locaux d'activité aussi, la demande placée est en net recul : moins 30 % par rapport à 2019. En m², le volume passe ainsi de 96 500 m² à 66 700 m².

« Toutefois, le niveau de 2020 est au-dessus de la moyenne de ces six dernières années », commente, dans son analyse, Nicolas Michel, consultant locaux d'activité chez Arthur Loyd.

Comme le rappelle Sébastien Besson, 2019 a été marquée par la livraison du nouveau site de Solythic (20 000 m²) à Rovaltain.

L'étude de marché précise

que l'équilibre entre le neuf et le seconde main se confirme. Et c'est notamment « la libération du foncier menée depuis quelques années » qui permet d'alimenter la part du neuf.

De l'achat et du neuf

L'achat séduit en effet de plus en plus les entreprises. Les ventes représentent ainsi 81 % des demandes et la location 19 %. Les entreprises achètent surtout du neuf (73 %) tandis que celles qui louent optent pour le seconde main (92 %).

L'agence Arthur Loyd constate « une tension sur

l'offre disponible, particulièrement sur le seconde main et à la vente ». Les offres restent peu de temps sur le marché. Or, contrairement au secteur tertiaire, il y a peu de projets neufs en vue. Cela « devrait tendre le marché en 2021-2022 » indiquent les experts.

Valeurs à l'acquisition : entre 900 et 1 100 euros pour le neuf et entre 400 et 550 euros pour le 2^e main. Location : entre 70 et 85 euros HT/HC (hors charges)/m²/an pour le neuf (entre 40 et 45 euros pour le seconde main)