

ETUDE DE MARCHÉ 2021  
EDITION 2022

BUREAUX

ACTIVITÉ

FOCUS COMMERCE

Arthur Loyd Oise

Arthur  
Loyd



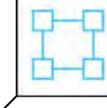
# LE RÉSEAU ARTHUR LOYD

+ de 30 ans  
d'existence

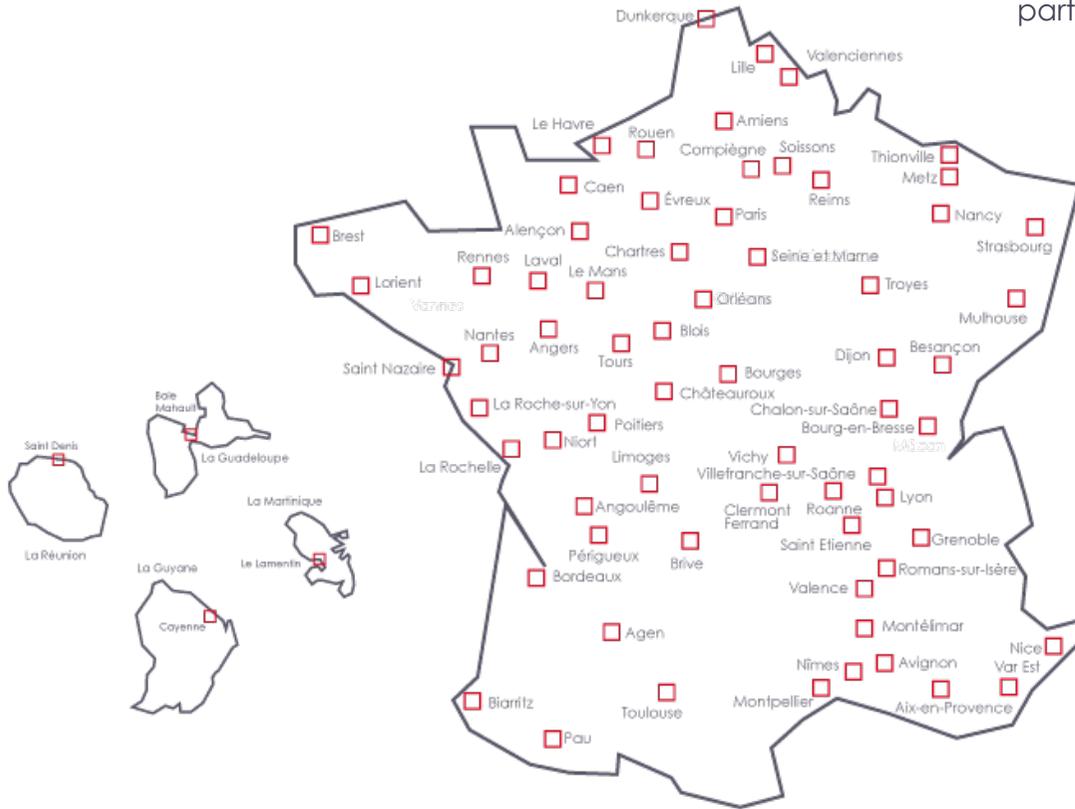


380 Collaborateurs  
qualifiés & motivés

+ de 70 Agences  
partout en France



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



3 200 000 m<sup>2</sup> commercialisés  
2 520 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2020



3 400 transactions  
2 760 transactions en 2020



73,4 M€ de CA  
43 M€ de CA en 2020



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



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE





## L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD OISE



Edouard **BOUSSION**  
Directeur Associé  
06 84 92 97 78

[edouardboussion@arthur-loyd.com](mailto:edouardboussion@arthur-loyd.com)



Jean-Luc **HERMENT**  
Directeur Associé  
06 84 91 01 99

[jeanlucherment@arthur-loyd.com](mailto:jeanlucherment@arthur-loyd.com)



Hélène **DUHEM**  
Chargée de Communication  
03 44 30 14 86

[heleneduhem@arthur-loyd.com](mailto:heleneduhem@arthur-loyd.com)



Louis de **BERTIER**  
Responsable secteur Oise Ouest  
06 88 59 92 72

[louisdebertier@arthur-loyd.com](mailto:louisdebertier@arthur-loyd.com)



Perrine **BALCERZAK**  
Assistante Administrative  
03 44 300 600

[perrinebalcerzak@arthur-loyd.com](mailto:perrinebalcerzak@arthur-loyd.com)



Nicolas **CHEENNE**  
Consultant secteur de Compiègne  
06 79 32 47 77

[nicolascheenne@arthur-loyd.com](mailto:nicolascheenne@arthur-loyd.com)



Julien **BONNEAU**  
Consultant secteur de Compiègne  
06 79 34 78 09

[julienbonneau@arthur-loyd.com](mailto:julienbonneau@arthur-loyd.com)



Bénédicte **GIUROVICH**  
Consultante secteur de Compiègne  
06 40 99 28 06

[benedictegiurovich@arthur-loyd.com](mailto:benedictegiurovich@arthur-loyd.com)



Benoit **DELCOURT**  
Consultant secteur Sud Oise  
06 43 34 17 78

[benoitdelcourt@arthur-loyd.com](mailto:benoitdelcourt@arthur-loyd.com)



Hélène **JOUFFRAY**  
Consultante secteur Sud Oise  
06 32 92 06 93

[helenejouffray@arthur-loyd.com](mailto:helenejouffray@arthur-loyd.com)



Charline **DUARTE**  
Assistante Commerciale  
03 44 300 600

[charlineduarte@arthur-loyd.com](mailto:charlineduarte@arthur-loyd.com)



# SOMMAIRE

1

Introduction

page. 4



2

Bureaux

page. 9



3

Activité

page. 28



4

Commerce

page. 47



1

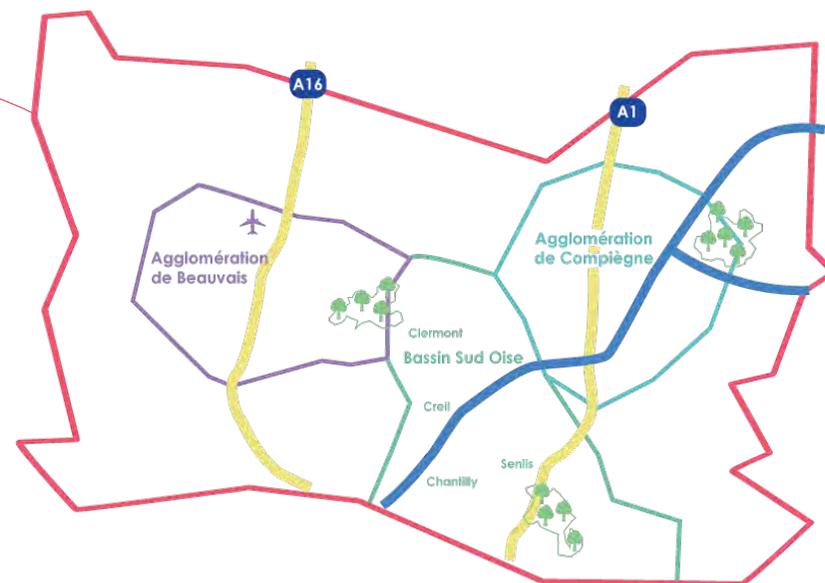


# Introduction





# L'OISE

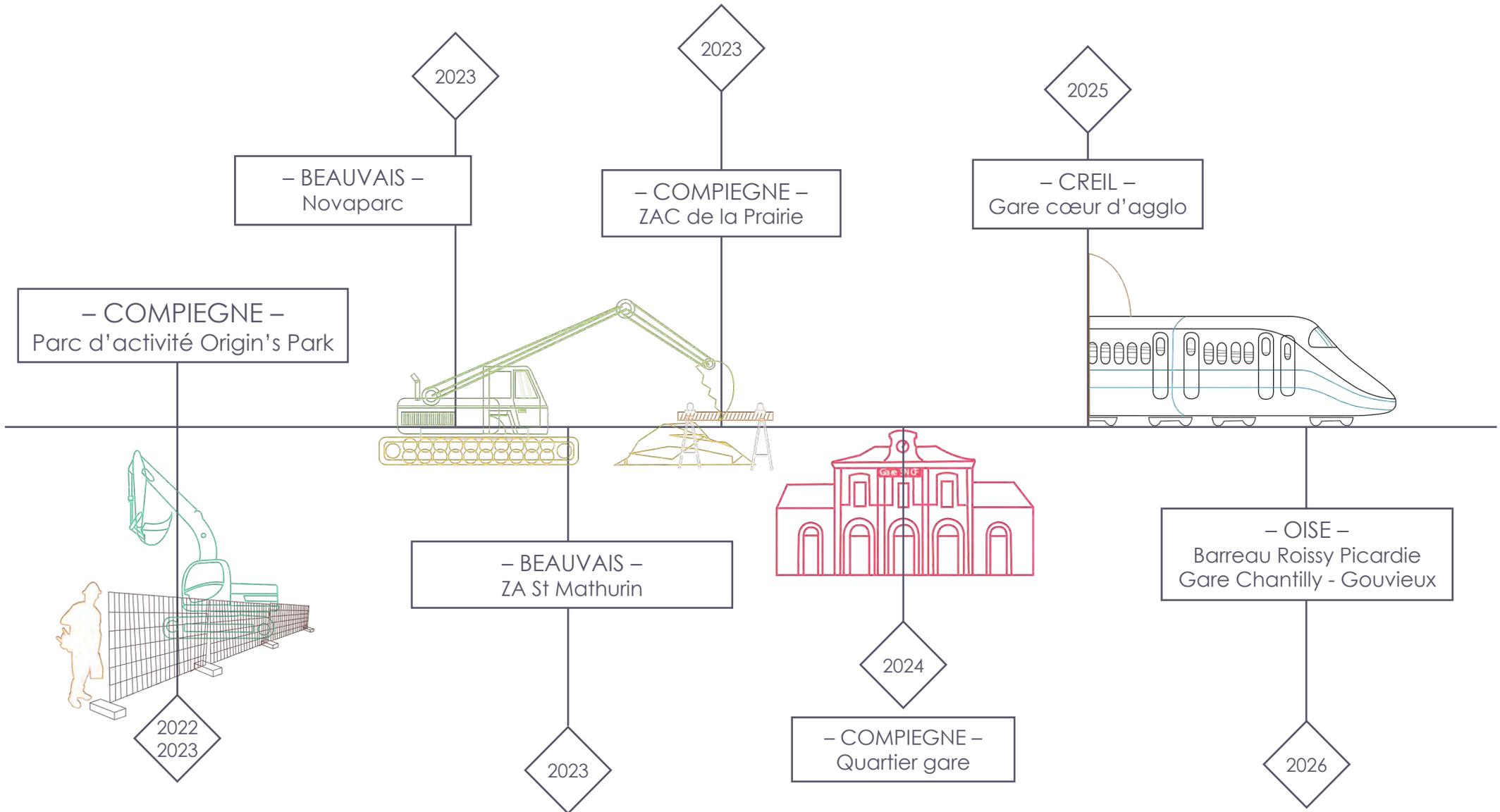


2021

Population		829 419 habitants
Nombres d'entreprises		20 849 établissements
Zone de chalandises		Compiègne : 243 000 hab. Beauvais : 250 000 hab. Bassin sud Oise : 425 000 hab.
L'emploi		240 896 emplois



# LES GRANDS PROJETS





# LES GRANDS PROJETS

## Compiègne

- Quartier gare : développement du quartier de la gare entre Compiègne et Margny les Compiègne avec des logements, **16 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 3 500 m<sup>2</sup> de commerces**.
- ZAC de la Prairie 2 : extension de la ZAC de la Prairie entre Margny les Compiègne et Venette qui aura une vocation habitation et **tertiaire**.
- Origin's Park : nouveau parc d'activité tertiaire et show-room, 100% orienté environnement et bien-être au travail. Les premiers bâtiments seront livrés au printemps 2022.
- ZAC du Camps des Sablons : quartier qui poursuit sa mutation et accueillera à terme plus de 600 logements, des **commerces** de proximité, des **activités tertiaires**, des établissements scolaires et médico-éducatifs.
- Parc d'Activités du Bois de Plaisance : Avec la livraison de l'entrepôt Stokomani et les arrivées des sociétés prévues ou en cours de Matra, Chanel, Drucker, Maisons André et Exotest... cette zone est celle qui aura connu le plus fort développement ces dernières années. Son extension est prévue pour les années à venir.

## Beauvais

- Novaparc : la commercialisation de la nouvelle zone d'activité a commencé. La CAB (Communauté d'Agglomération du Beauvaisis) a dévoilé sa nouvelle stratégie d'aménagement et d'implantation auprès des acteurs économiques du Beauvaisis. Nous y retrouverons un Hub logistique, un secteur néo-industriel MetaMecaMach labellisé Territoires d'Industrie et un secteur Green Tech et Tech'Care intimement lié au projet Rev'Agro. La zone Novaparc a également pour vocation d'être indépendante voir excédentaire en énergies positives.
- ZA Saint Mathurin – Allonne : aménagement d'environ 15 hectares de terrain au sud de la ville, sortie n°14 de l'A16.

## Bassin sud Oise

- Creil cœur d'agglo : porté par la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise, c'est le plus grand projet urbain et ferroviaire mené dans le département. Plus de 270 hectares, recouvrant le site de la gare de Creil et les quartiers voisins, seront modelés pour accueillir le nouveau projet.
- Barreau Roissy : Le projet de liaison ferroviaire Roissy-Picardie porte sur un accès ferroviaire direct entre la Picardie, le Nord-Est du Val d'Oise et la gare de Roissy TGV - aéroport CDG terminal 2. Chantilly-Roissy se fera en 16 min (1h auj.)
- Modernisation des infrastructures routières.
- La zone d'activités de Nanteuil le Haudouin arrivant déjà presque à saturation, la Communauté de Communes du Pays de Valois prévoit la création d'une zone d'activités à Silly Le Long.





## INTRODUCTION



L'**Observatoire Isarien de l'Immobilier d'Entreprise** est une instance d'**échanges**, de **concertations** et d'**études**, réunissant les **acteurs privés et publics de l'industrie immobilière** :

- Aménageurs
- Promoteurs
- Investisseurs
- Utilisateurs
- Conseils
- Experts
- Etat
- Collectivités territoriales

L'Observatoire est une **association** loi 1901 qui a été **créé en 2021**.

Pour cette année 2021, l'**O2IE prend en compte les 3 grandes agglomérations** de l'Oise :

- L'Agglomération de la Région de **Compiègne**
- L'Agglomération **Creil** Sud Oise
- L'Agglomération du **Beauvaisis**

Dans cette étude, vous y retrouverez les chiffres de l'O2IE et également des chiffres complémentaires récoltés sur les Communautés de Communes suivantes : la Thelloise, Senlis Sud Oise, l'Aire Cantilienne, la Plaine d'Estrées, le Pays d'Oise et d'Halatte, le Pays du Valois et le Clermontois.



## Le marché des bureaux





# L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m<sup>2</sup>) – NEUF / 2<sup>ND</sup> MAIN

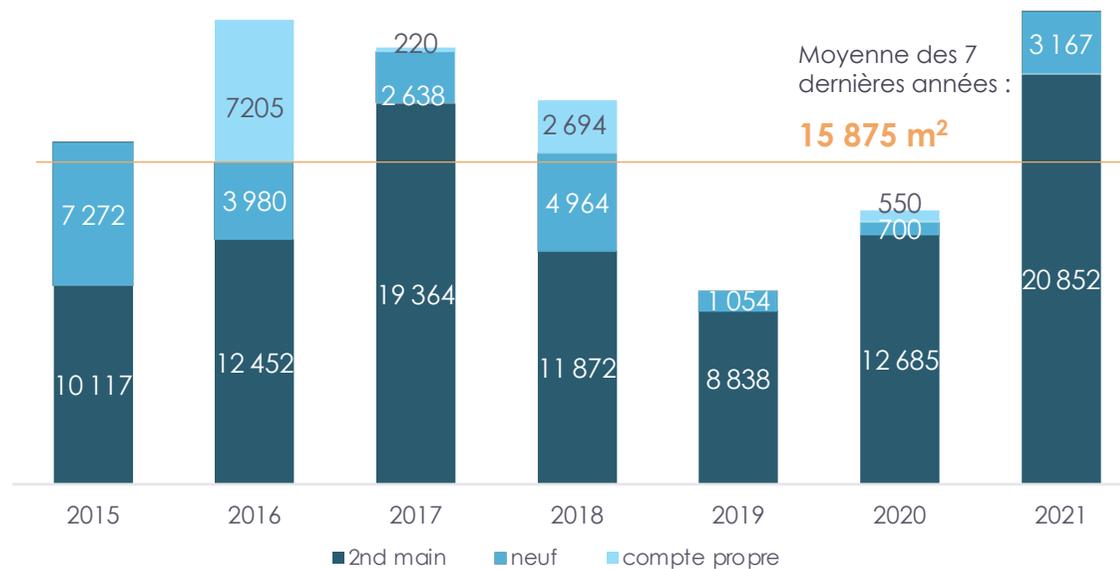


Qui avait annoncé la fin du bureau et l'avènement du télétravail avec la crise sanitaire? Il faut croire que **les entreprises de notre département ont su non seulement s'organiser, faire preuve de résilience mais surtout rebondir !**

Les chiffres de la demande placée sont sans appel en enregistrant la **meilleure performance de ces 7 dernières années**. Comme nous l'avions présenté l'année dernière, les livraisons de **bureaux neufs** ont en revanche souffert et **continuent de souffrir avec l'envolée du coût des matières premières**. Une hausse générale des prix n'est pas à exclure.

Edouard BOUSSION  
Directeur associé

17 389 m<sup>2</sup> 23 637 m<sup>2</sup> 22 222 m<sup>2</sup> 19 530 m<sup>2</sup> 9 926 m<sup>2</sup> 13 935 m<sup>2</sup> **24 019 m<sup>2</sup>**



## À SAVOIR

- La part de marché Arthur Loyd représente **57%** des transactions réalisées.
- La demande placée en dehors des 3 agglomérations de l'Oise représente **6%**.



Moyenne 2<sup>nd</sup> main\*  
**303 m<sup>2</sup>**



Moyenne Neuf\*  
**189 m<sup>2</sup>**

\* 3 agglomérations + autres secteurs



# L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE – NEUF / 2<sup>ND</sup> MAIN

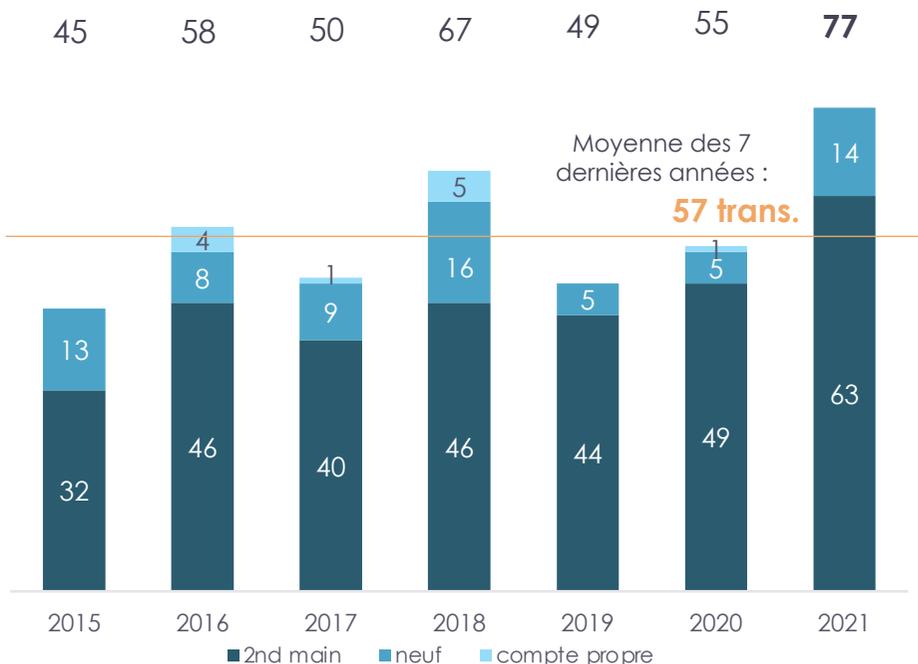


La demande placée en nombre de transactions comme en surface souligne l'ampleur du rattrapage opéré en 2021 sur le marché du bureau.

Les surfaces inférieures à 250 m<sup>2</sup> restent le produit le plus recherché.

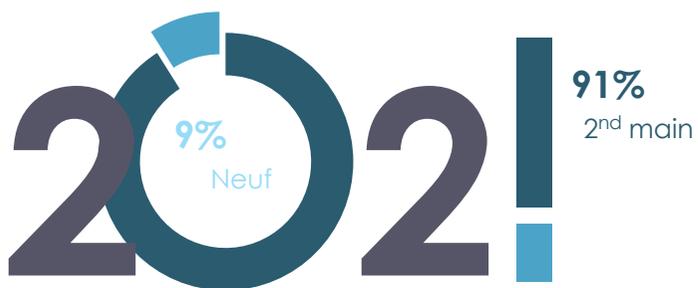
Les propriétaires doivent en permanence se poser la question de l'adaptation de leurs biens avec le marché. N'hésitez pas à nous demander conseil.

Jean-Luc HERMENT  
Directeur Associé



## NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
0 à 250	46	60%
251 à 500	3	4%
501 à 1 000	18	23%
1 001 à 2500	10	13%
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>



# 77

## TRANSACTIONS

### À SAVOIR

- ▣ 9 transactions ont été réalisées en dehors du secteur couvert par l'O2IE
- ▣ 60% des transactions réalisées ont une surface inférieure à 250 m<sup>2</sup>.



# L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m<sup>2</sup>) – LOCATION / VENTE



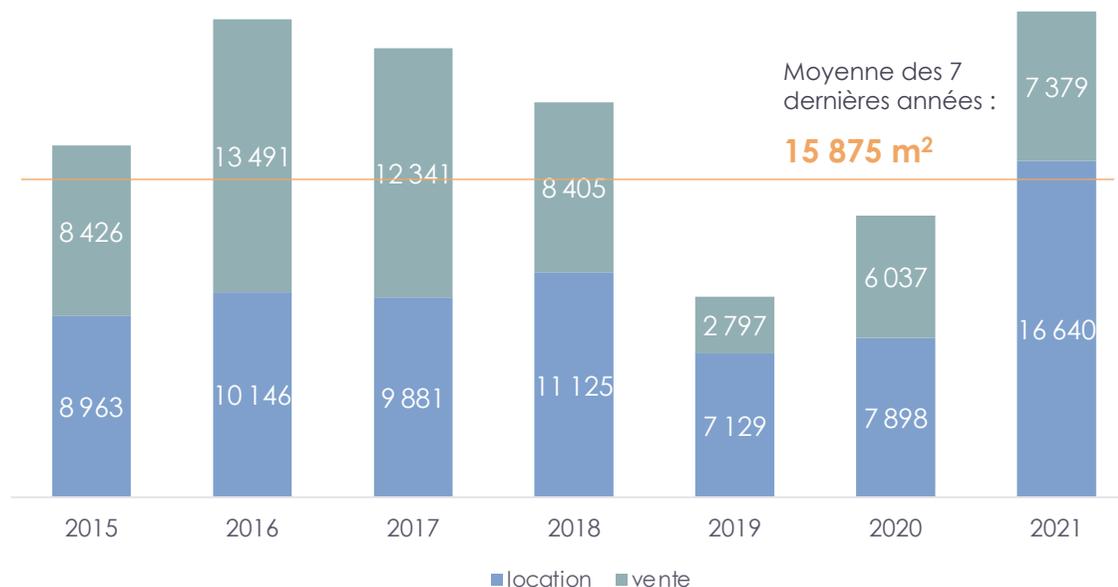
Comme nous le constatons depuis plusieurs années, la demande placée est **essentiellement tournée à la location**.

La **crise sanitaire aura sans aucun doute amplifiée ce phénomène** (70% location vs 30% vente) en réduisant la visibilité moyen / long terme des entreprises sur leur besoin en bureaux.

Mais il reste établi que **les ventes se portent toujours sur des surfaces plus grandes qu'à la location** (quasiment 3 fois plus grandes).

Benoit DELCOURT  
Consultant secteur Sud Oise

17 389 m<sup>2</sup> 23 637 m<sup>2</sup> 22 222 m<sup>2</sup> 19 530 m<sup>2</sup> 9 926 m<sup>2</sup> 13 935 m<sup>2</sup> **24 019 m<sup>2</sup>**



## À SAVOIR

▣ Hausse de 111% des transactions (en m<sup>2</sup>) à la location par rapport à 2020.

▣ Les surfaces acquises sont des surfaces plus importantes par rapport aux surfaces louées (moyenne de 589 m<sup>2</sup> à l'acquisition).



Moyenne Location\*  
**218 m<sup>2</sup>**



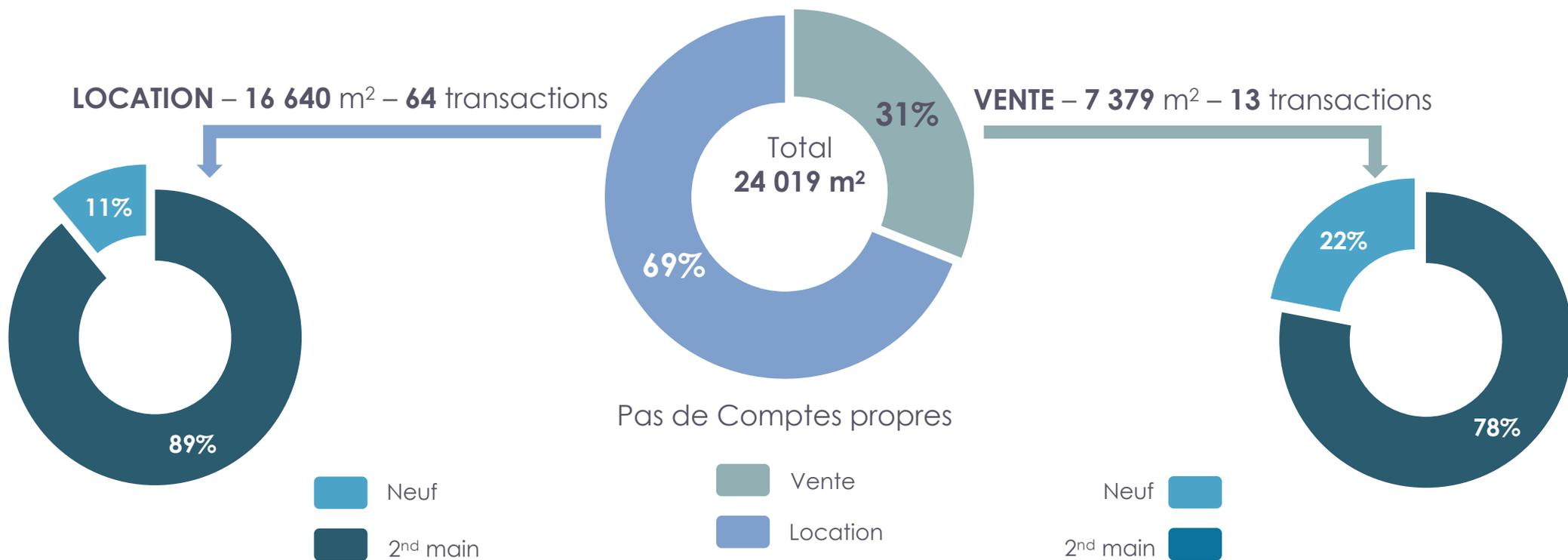
Moyenne Vente\*  
**589 m<sup>2</sup>**

\* 3 agglomérations + autres secteurs



# LA DEMANDE PLACÉE EN 2020

EN % – LOCATION / VENTE - NEUF / 2<sup>ND</sup> MAIN





## L'ANALYSE DES VOLUMES PAR TRANCHE DE SURFACE

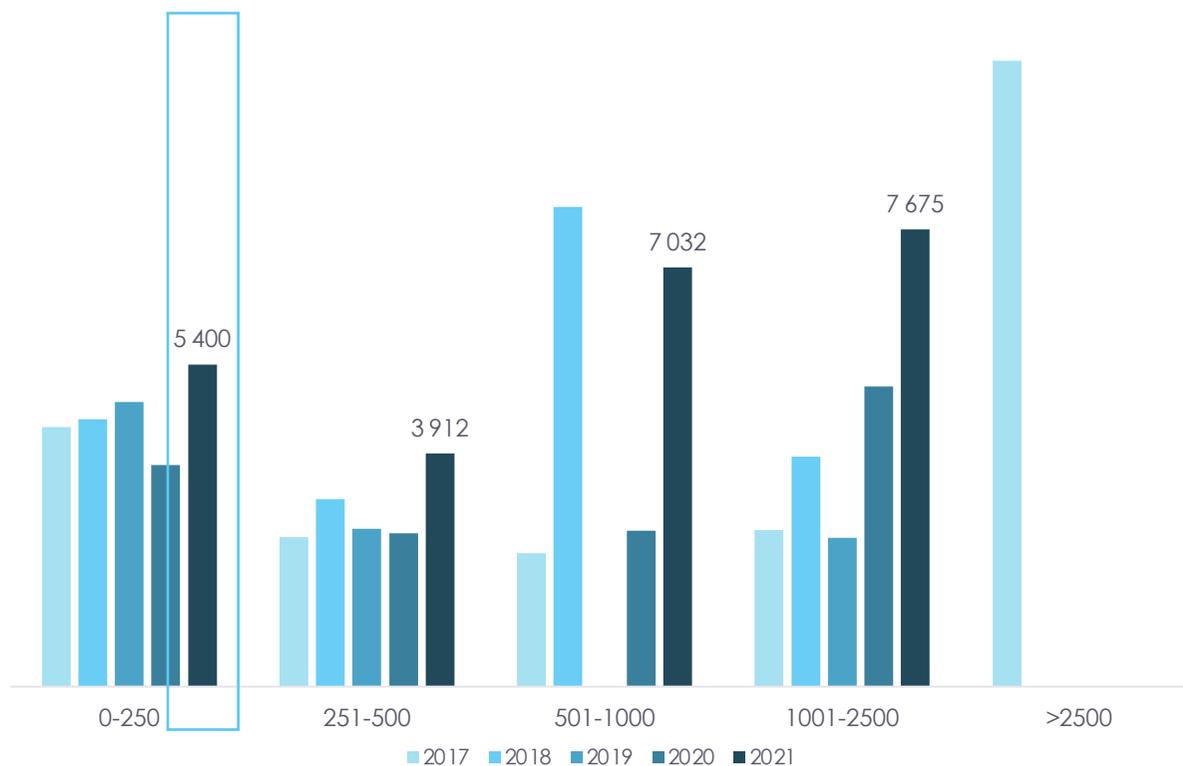


Toutes les tranches de surfaces, sauf celles supérieures à 2 500 m<sup>2</sup> ont bénéficié de l'embellie du marché en 2021.

On notera la forte **augmentation du nombre de transactions sur des surfaces supérieures à 500 m<sup>2</sup>**. Et ce début d'année 2022 nous laisse entrevoir quelques transactions possibles sur des surfaces supérieures à 2 500 m<sup>2</sup>.

Les **grands utilisateurs se sont organisés face à la Covid et peuvent désormais penser au bien-être de leurs salariés** en étudiant de nouvelles implantations.

Bénédicte GIUROVICH  
Consultante secteur de Compiègne



### À SAVOIR

- La **majorité des transactions** a été réalisée dans la tranche de surface 0 - 250 m<sup>2</sup>. 4 851 m<sup>2</sup> des surfaces ont été loués et 549 m<sup>2</sup> correspondent à de la vente.
- Nous pouvons préciser que les **sociétés de formation et d'expertise comptable ont revu leur stratégie immobilière** (emplacement et surface). Ces transactions se situent dans la tranche de surface 0-250 m<sup>2</sup>.

	LES TRANSACTIONS EN 2020		LES TRANSACTIONS EN 2021	
	En nombre	En %	En nombre	En %
0 - 250 m <sup>2</sup>	38	69%	46	60%
251 - 500 m <sup>2</sup>	9	17%	3	4%
501 - 1 000 m <sup>2</sup>	4	7%	18	23%
1 001 - 2 500 m <sup>2</sup>	4	7%	10	13%
> 2 500 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>100 %</b>	<b>77</b>	<b>100 %</b>



# DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR COMPIÈGNE – BEAUVAIS – BASSIN SUD OISE

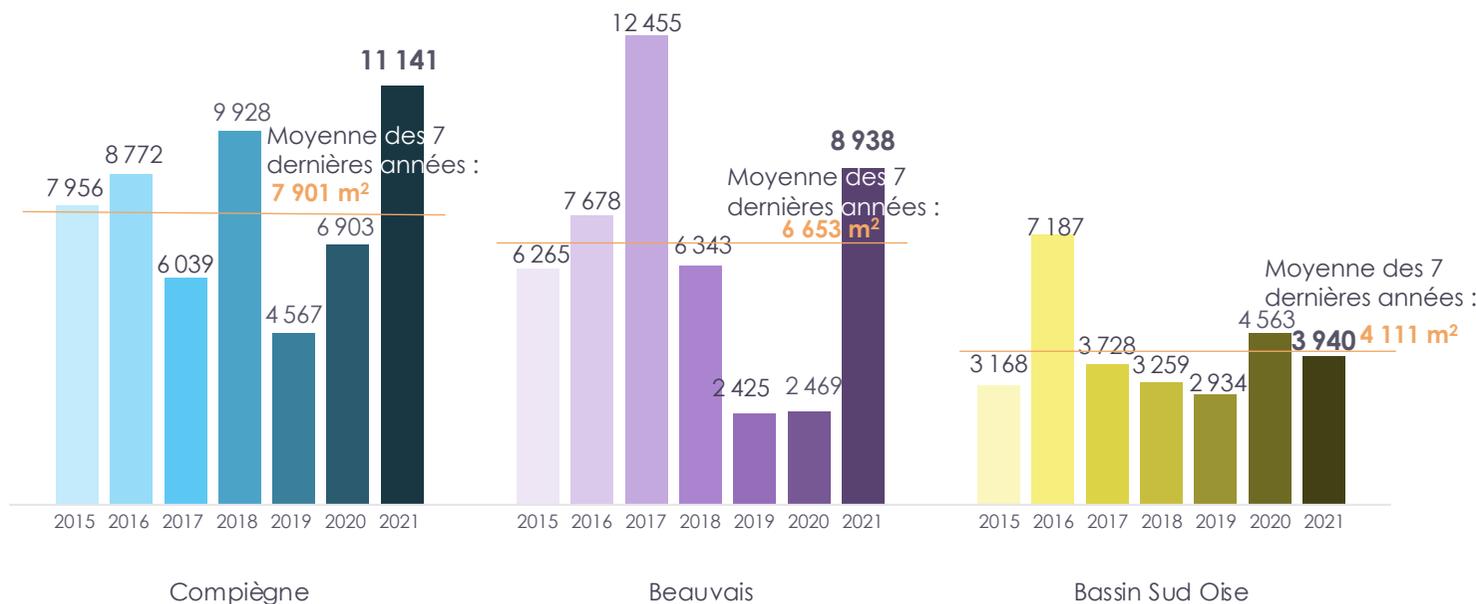


Cette année encore c'est **Compiègne** qui s'impose comme le plus gros marché de bureaux du département.

Mais c'est **Beauvais** qui signe la plus grosse reprise avec une **augmentation de 262%** des transactions sur l'agglomération.

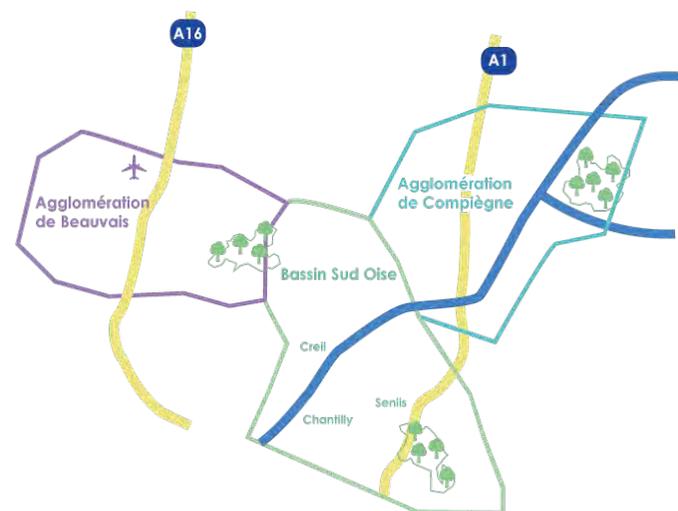
L'agglomération de **Creil** qui avait enregistré une belle performance en 2021, **se maintient sur sa moyenne** des 7 dernières années.

Edouard BOUSSION  
Directeur associé



## À SAVOIR

- Augmentation de 61% de la surface transactée sur **Compiègne** par rapport à 2020.
- Augmentation de 262% de la surface transactée sur le **Beauvaisis** par rapport à 2020.
- La moyenne de la demande placée sur les 7 dernières années pour l'Oise est de **15 875 m²**.





# TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ

Location 370 m<sup>2</sup>

- Beauvais
- Preneur : AFCI Formation

Vente 136 m<sup>2</sup>

- Compiègne
- Preneur : Innov'Conseil

Vente 2 438 m<sup>2</sup>

- Compiègne
- Preneur : ESC Compiègne

Location 163, 238 et 80 m<sup>2</sup>

- Compiègne
- Preneurs : Sarege, CHD Oise, Crit Interim



Consulter nos **transactions**

Vente 960 m<sup>2</sup>

- Beauvais
- Preneur : CHI

Location 800 m<sup>2</sup>

- Beauvais
- Preneur : Tersea

Location 215 m<sup>2</sup>

- Senlis
- Preneur : Aquilon

Location 221, 220 et 352 m<sup>2</sup>

- Creil
- Preneurs : Socotec, MG Consultants et JMT Conseil



## L'OFFRE DISPONIBLE COMPIÈGNE – BEAUVAIS – BASSIN SUD OISE

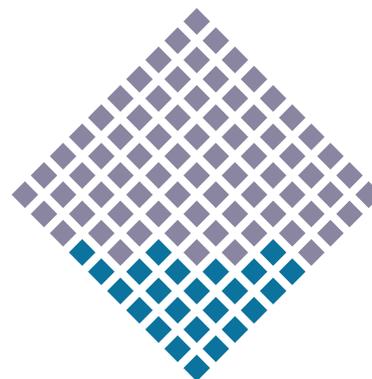


Avec un **taux d'écoulement mensuel de stock de 3,5%** le marché isarien **retrouve quelques couleurs** mais de **grandes disparités** existent entre les 3 agglomérations majeures.

Ainsi **Beauvais ne dispose que d'un tout petit stock disponible et pas de programme neuf** à venir. L'arrivée de Novaparc sur Beauvais permettra sérieusement de rétablir l'équilibre.

Quant à **Creil et Compiègne**, malgré une belle année sur le Front de la demande placée, elles conservent un **stock de bureaux important**.

Jean-Luc HERMENT  
Directeur Associé



**24%** des offres  
sont **des projets  
à venir**

LE STOCK EN 2021				
	Disponible (m <sup>2</sup> )	En %	Projets neufs (m <sup>2</sup> )	En %
AGGLOMÉRATION DE COMPIEGNE	18 229 m <sup>2</sup>	40 %	12 387 m <sup>2</sup>	87 %
AGGLOMÉRATION DE BEAUVAIS	8 340 m <sup>2</sup>	18 %	-	-
BASSIN SUD OISE	19 475 m <sup>2</sup>	42 %	1 856 m <sup>2</sup>	13 %
	<b>46 044 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>14 243 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**60 287m<sup>2</sup>**  
de stock global  
dont

**14 243 m<sup>2</sup>**  
de projets  
neufs

### À SAVOIR

Sud-Oise : arrivée de la ligne LGV Roissy - Creil.

Compiègne : restructuration du quartier de la gare, réflexions autour des Haras Nationaux, développement du programme Origin's Park.

Beauvais : commercialisation de Novaparc. Plus d'offres neuves à venir



## L'EVOLUTION DE L'OFFRE STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m<sup>2</sup>)

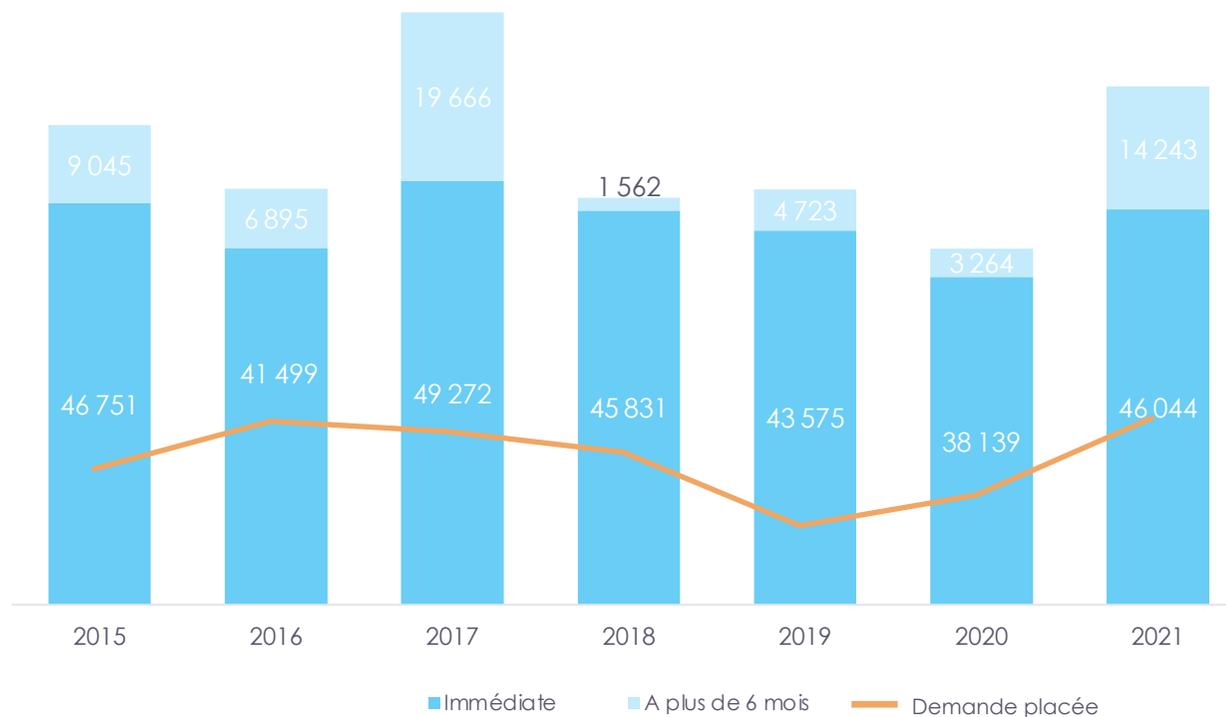
55 796 m<sup>2</sup> 48 394 m<sup>2</sup> 68 938 m<sup>2</sup> 47 393 m<sup>2</sup> 48 298 m<sup>2</sup> 41 403 m<sup>2</sup> **60 287 m<sup>2</sup>**



Le paradoxe constaté entre **un stock à venir peu important, une demande placée et un stock disponible qui augmentent, s'explique par une prise en compte plus précise du stock grâce au travail de l'O2IE.**

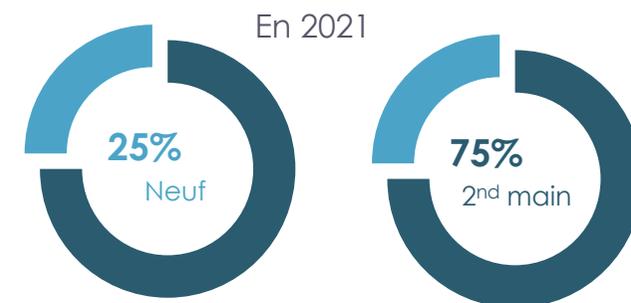
Le **taux de vacance moyen sur les 3 agglomérations est de l'ordre de 9%** avec à nouveau des disparités entre les secteurs : 4% à Beauvais, 12,6% à Creil et 15,4% à Compiègne.

Hélène JOUFFRAY  
Consultante secteur Sud Oise



### À SAVOIR

- Un Parc tertiaire de 425 000 m<sup>2</sup> sur les 3 agglomérations de l'Oise.
- A compter de 2021, les locaux qualifiés d'obsoletes sont comptabilisés et représentent 4 711 m<sup>2</sup>. Ils pourraient être une alternative en attendant l'offre neuve.
- Sur les 3 agglomérations de l'Oise, l'offre immédiate représente 38 574 m<sup>2</sup> (source: O2IE)





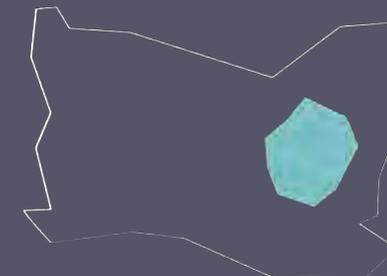
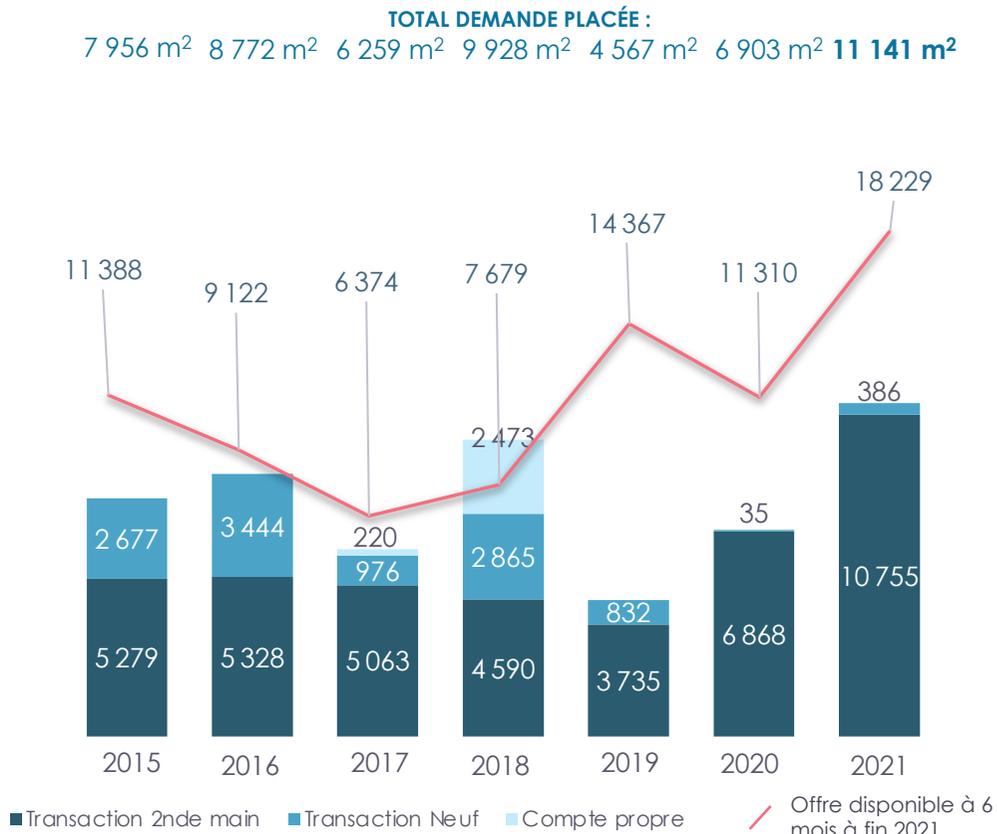
# DEMANDE PLACÉE ET OFFRE DISPONIBLE SECTEUR DE L'AGGLOMÉRATION DE COMPIÈGNE



Avec plus de 18 000 m<sup>2</sup>, Compiègne enregistre son record historique depuis que nous réalisons cette étude.

Le **stock immédiatement disponible et les projets de constructions neuves permettent en outre de répondre à la demande exprimée**, signe d'un marché bien structuré qui s'impose au fil des années comme le marché tertiaire le plus important du département.

Bénédicte GIUROVICH  
Consultante secteur Compiègne



## À SAVOIR

- ▣ L'attractivité économique de l'agglomération compiégnaise incite l'implantation de nombreuses entreprises, notamment les startups.
- ▣ L'attraction du Bois de Plaisance justifie le développement de nouveaux programmes sur cette zone.



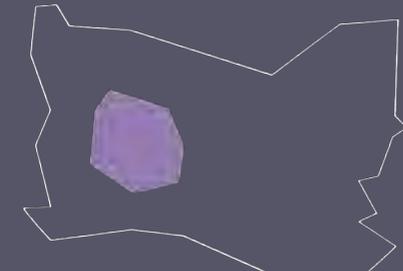
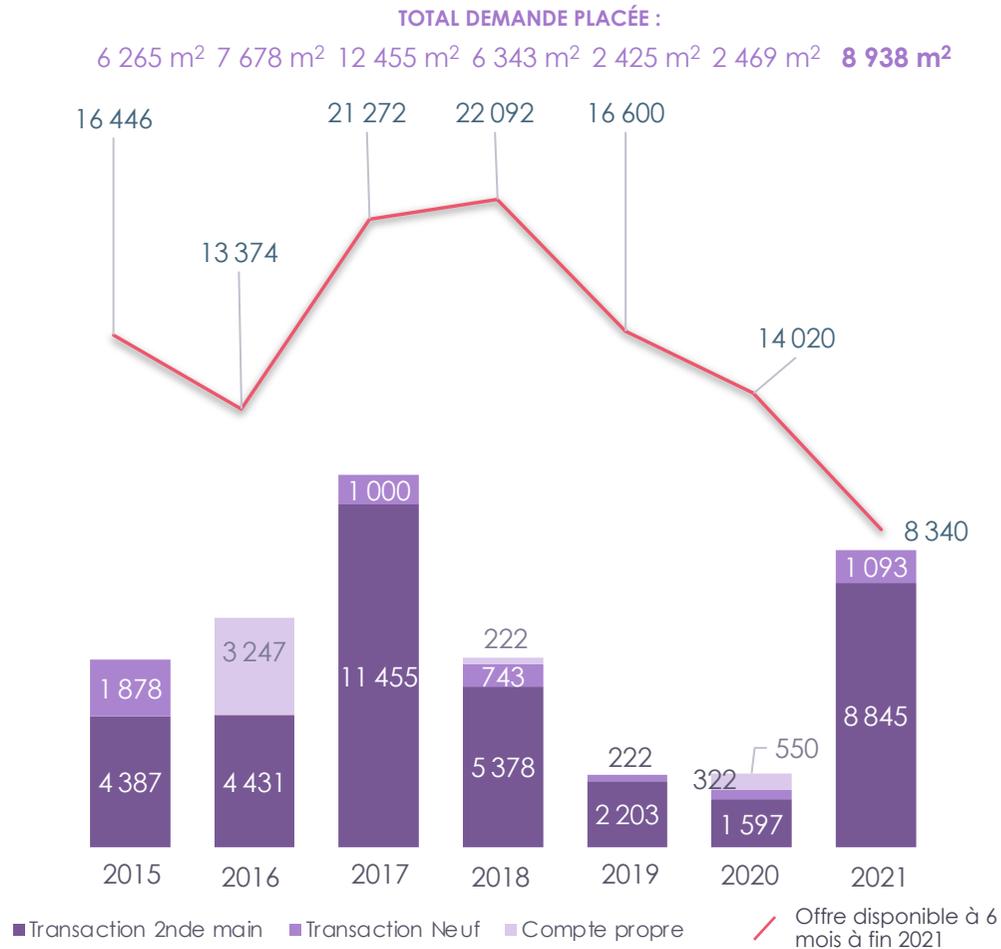
# DEMANDE PLACÉE ET OFFRE DISPONIBLE SECTEUR DE L'AGGLOMÉRATION DE BEAUVAIS



Tout porte à croire que la raréfaction de l'offre disponible sur Beauvais entraîne une chute de la demande placée.

La libération de fonciers sur la zone de Novaparc et la politique ambitieuse de l'agglomération devraient permettre la création de nouvelles offres et ainsi reconstituer un stock d'offres plus important.

Louis de BERTIER  
Responsable secteur Oise Ouest



## À SAVOIR

- 2021 n'a vu aucun développement de programme neuf tertiaire à vocation locative.
- 127€/ m<sup>2</sup> c'est la valeur moyenne en location pour les actifs de seconde main, ratio qui pourrait augmenter si le stock se réduit encore.
- les actifs sans accessibilité PMR affichent des durées de vacance conséquentes.



# DEMANDE PLACÉE ET OFFRE DISPONIBLE

## SECTEUR SUD OISE

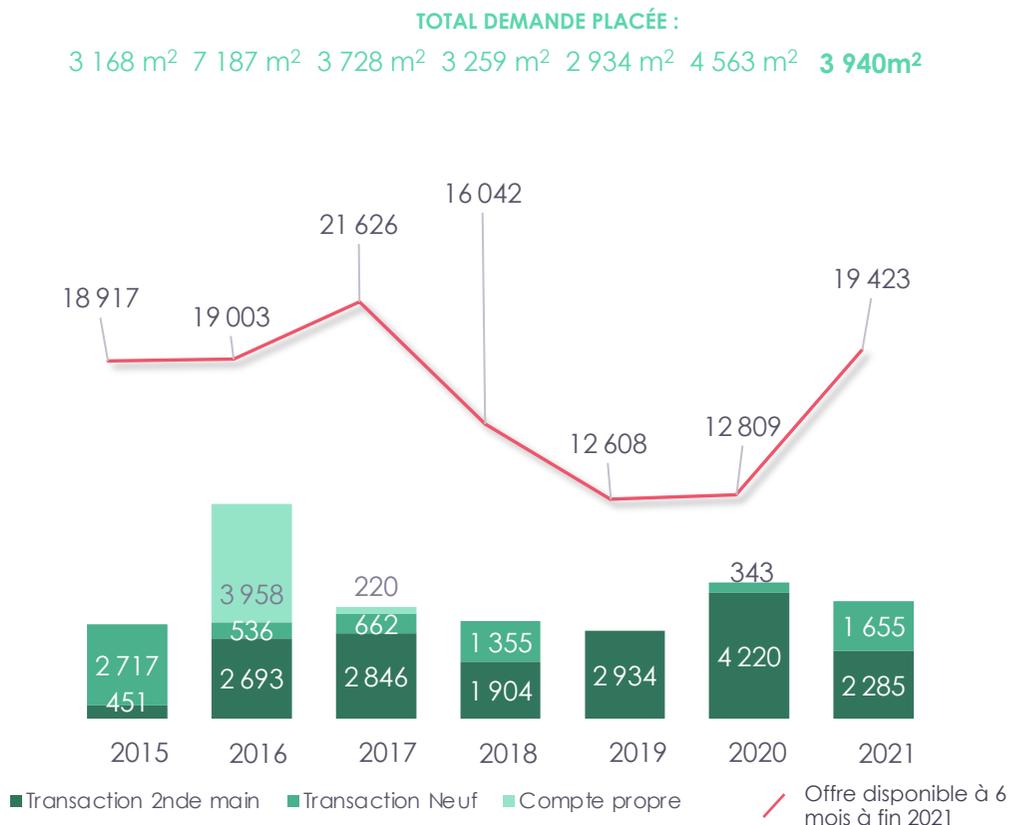


Plus petit marché tertiaire parmi les 3 agglos majeures du département, le secteur Sud Oise ne doit pas être négligé pour autant.

Il bénéficie de **nombreux atouts d'accessibilité et de qualité qui vont s'accroître fortement avec la mise en service du barreau « Picardie - Roissy »**. La belle progression de la demande placée en est un signe déjà visible.

L'emplacement stratégique du Sud de l'Oise en fait un secteur de recherche privilégié.

Hélène JOUFFRAY  
Consultante secteur Sud Oise



### À SAVOIR

La ville de Chantilly draine une demande importante du fait de sa proximité avec la capitale (24min en train).

Le secteur Senlisien est quant à lui privilégié par les entreprises de la région parisienne du fait de son accessibilité par l'autoroute A1



## L'OFFRE DISPONIBLE

De nouvelles opportunités pour votre projet d'entreprise !

# 60 287 m<sup>2</sup>

*Dont 14 243 m<sup>2</sup> de projets neufs*



Consulter  
nos **offres**



- PLAILLY -  
Location  
**300 m<sup>2</sup>**



- COMPIÈGNE - HOLDIPARC 3 -  
Location  
**127 m<sup>2</sup>**



- COMPIÈGNE - Origin's Park  
Location - vente  
**2 176m<sup>2</sup>**



- BEAUVAIS -  
KEREMMA  
**222 m<sup>2</sup>**



- CHANTILLY -  
Location  
**91 m<sup>2</sup>**



- BEAUVAIS -  
Location  
**492 m<sup>2</sup>**



- BEAUVAIS -  
Location  
**242 m<sup>2</sup>**



- CREIL -  
Location  
**421 m<sup>2</sup>**



- CREIL -  
Location  
**465 m<sup>2</sup>**



# L'OFFRE FUTURE NEUVE



- VENETTE -  
Location  
A partir de **607 m<sup>2</sup>**

2022



- COMPIÈGNE - ORIGIN'S PARK -  
Location et vente  
**2 176 m<sup>2</sup>**

2023/  
2024



- SAINT MAXIMIN -  
Location  
**1 339 m<sup>2</sup>**

- CLAIROIX -  
Location  
**924 m<sup>2</sup>**

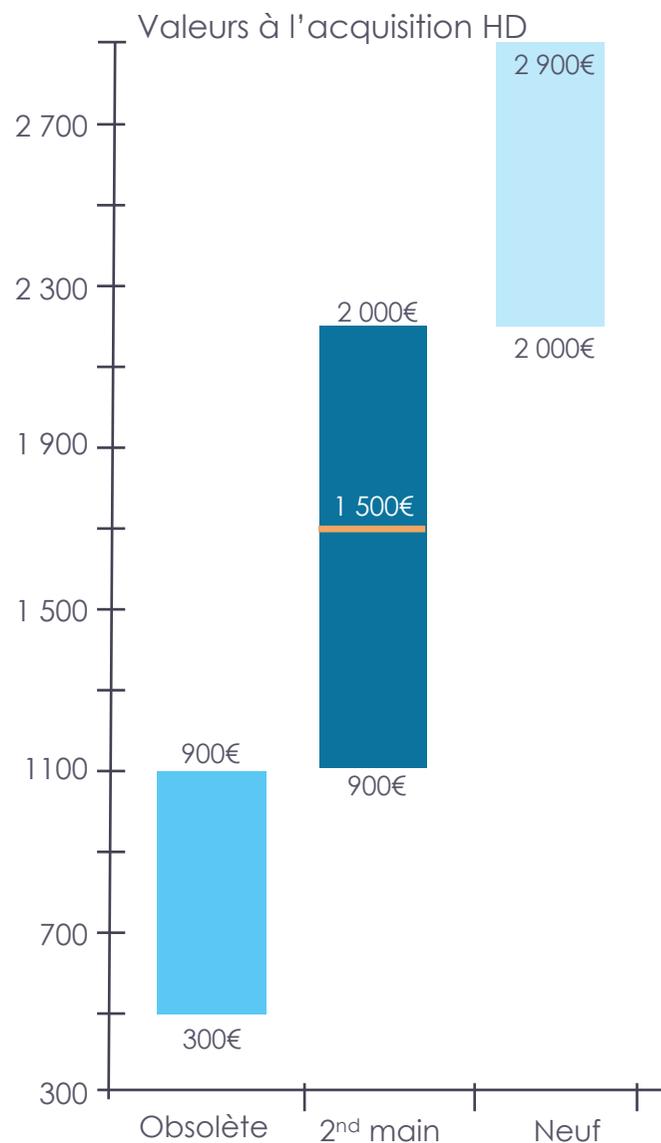
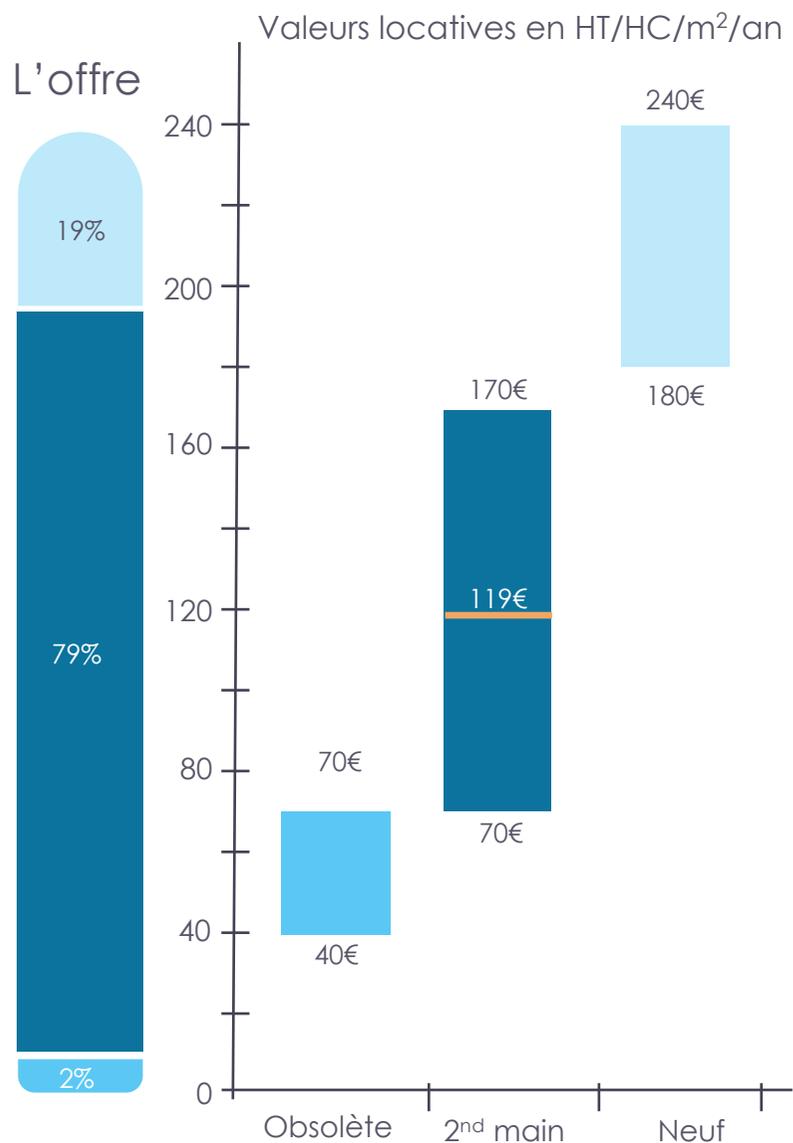


- COMPIÈGNE - PHAROS -  
Location ou Vente  
**2 000 m<sup>2</sup>**



# VALEURS MOYENNES TRANSACTÉES EN 2021 – SECTEUR COMPIÈGNE

## LOCATION / ACQUISITION

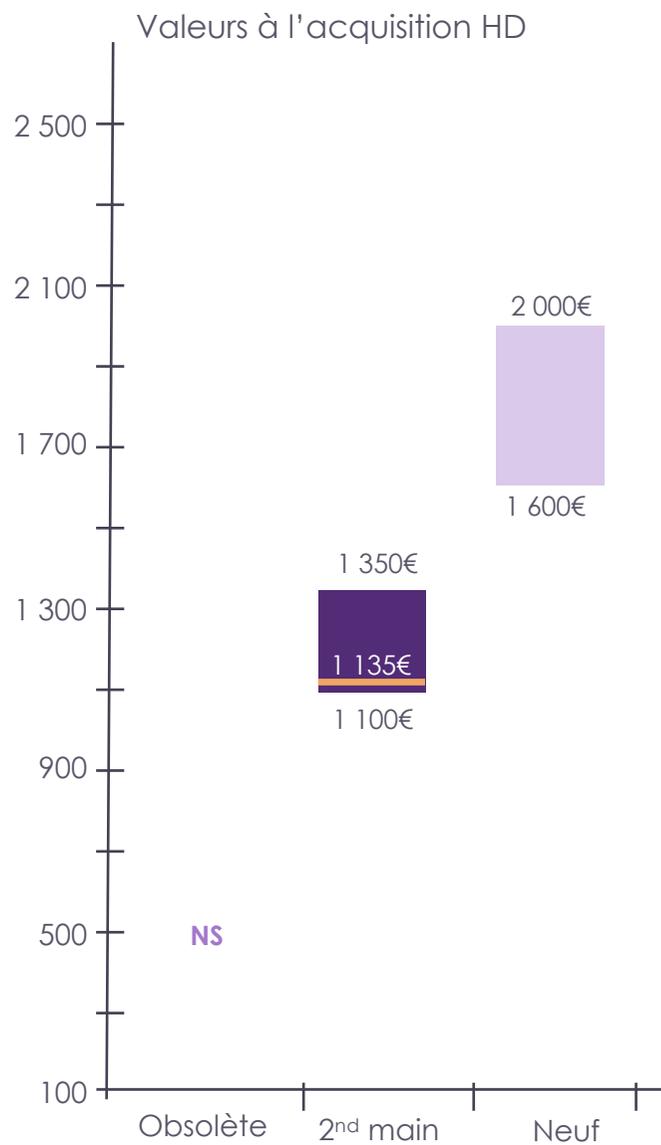
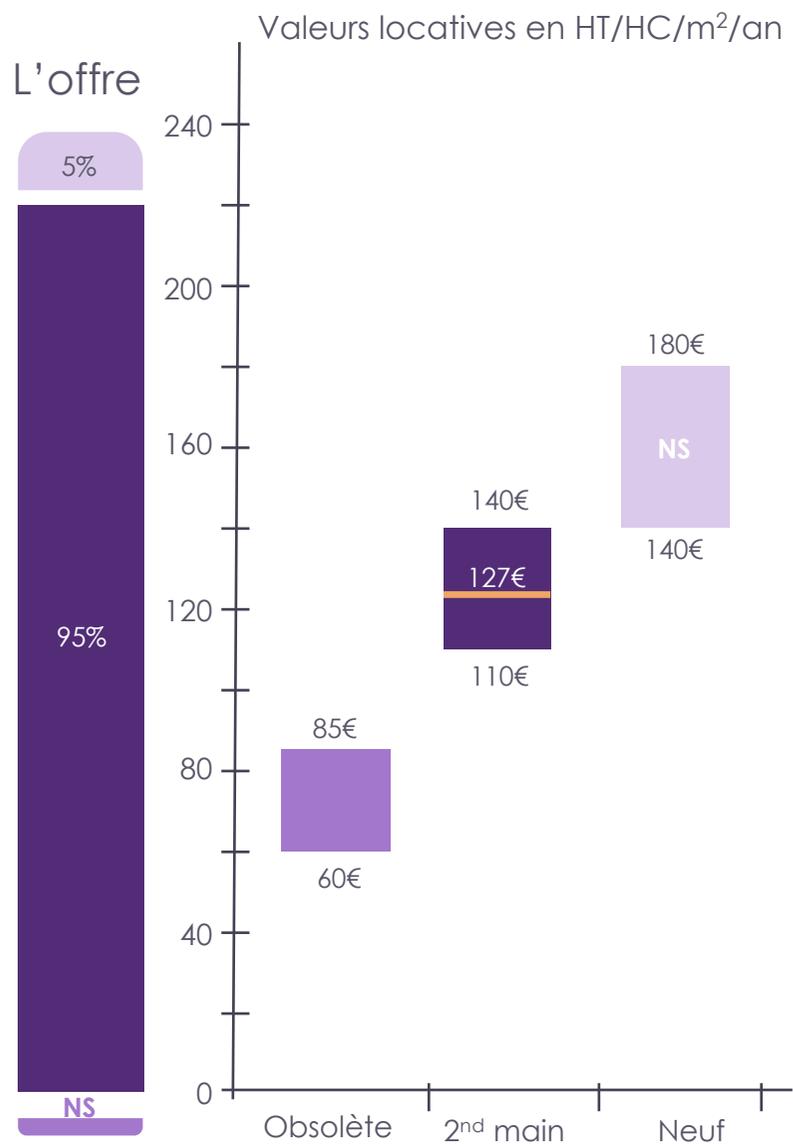


- Compiègne neuf / récent (- de 5 ans)
- Compiègne 2<sup>de</sup> main
- Compiègne Obsolète
- Moyenne des transactions en 2021



# VALEURS MOYENNES TRANSACTÉES EN 2021 – SECTEUR BEAUVAIS

## LOCATION / ACQUISITION

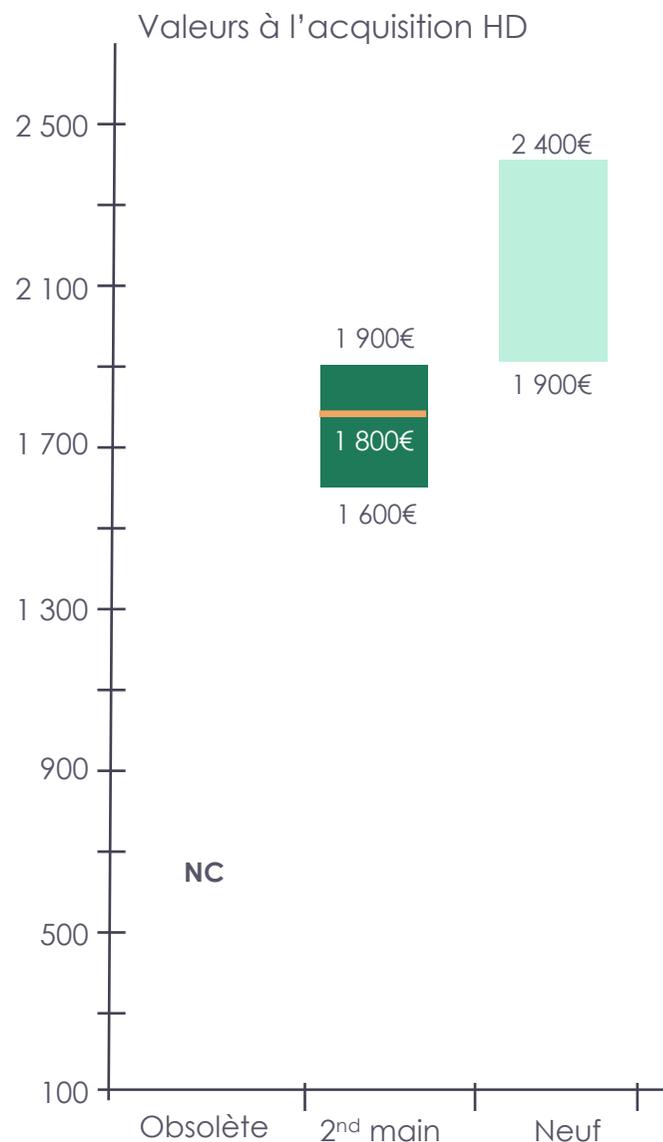
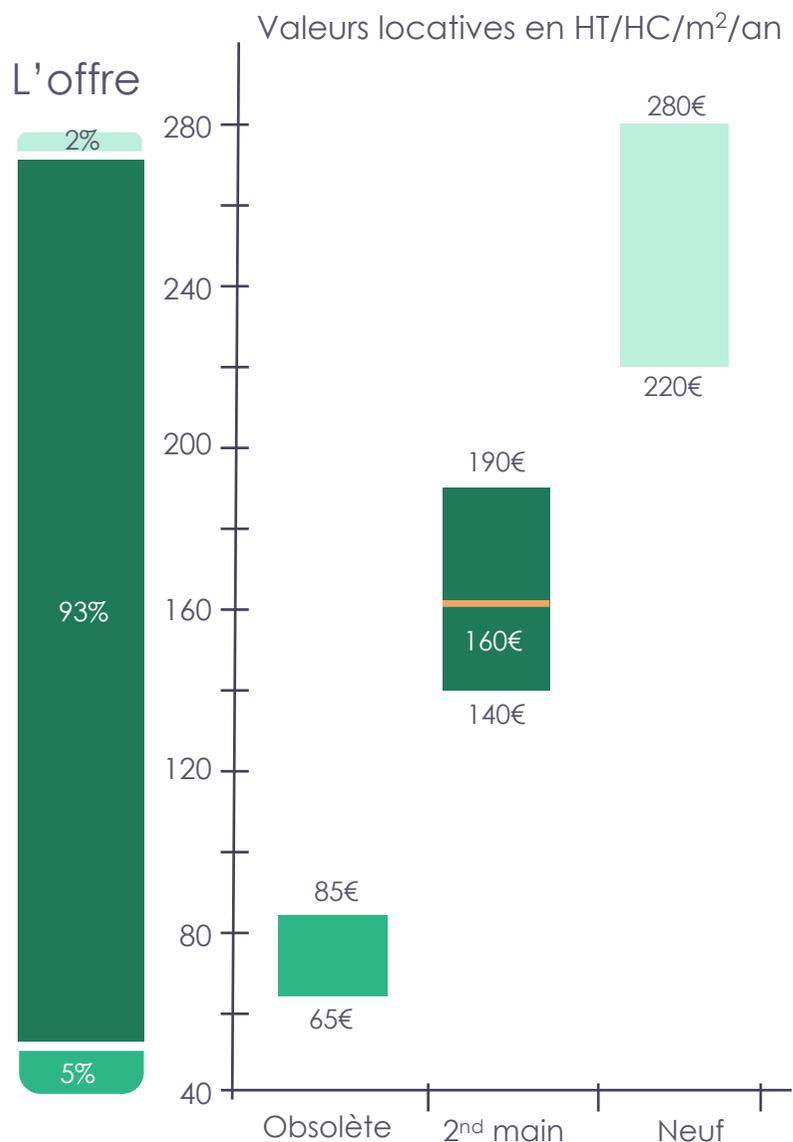


- Beauvais neuf / récent (- de 5 ans)
- Beauvais 2<sup>nd</sup>e main
- Beauvais Obsolète
- Moyenne des transactions en 2021



# VALEURS MOYENNES TRANSACTÉES EN 2021 – SECTEUR SENLIS / CHANTILLY

## LOCATION / ACQUISITION

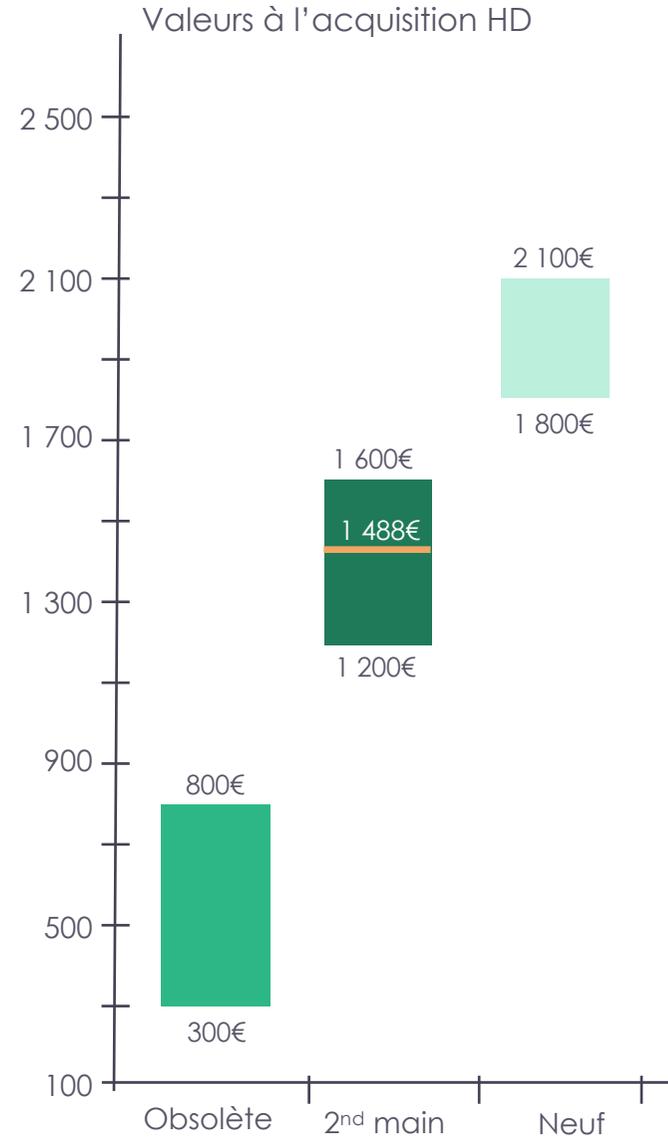
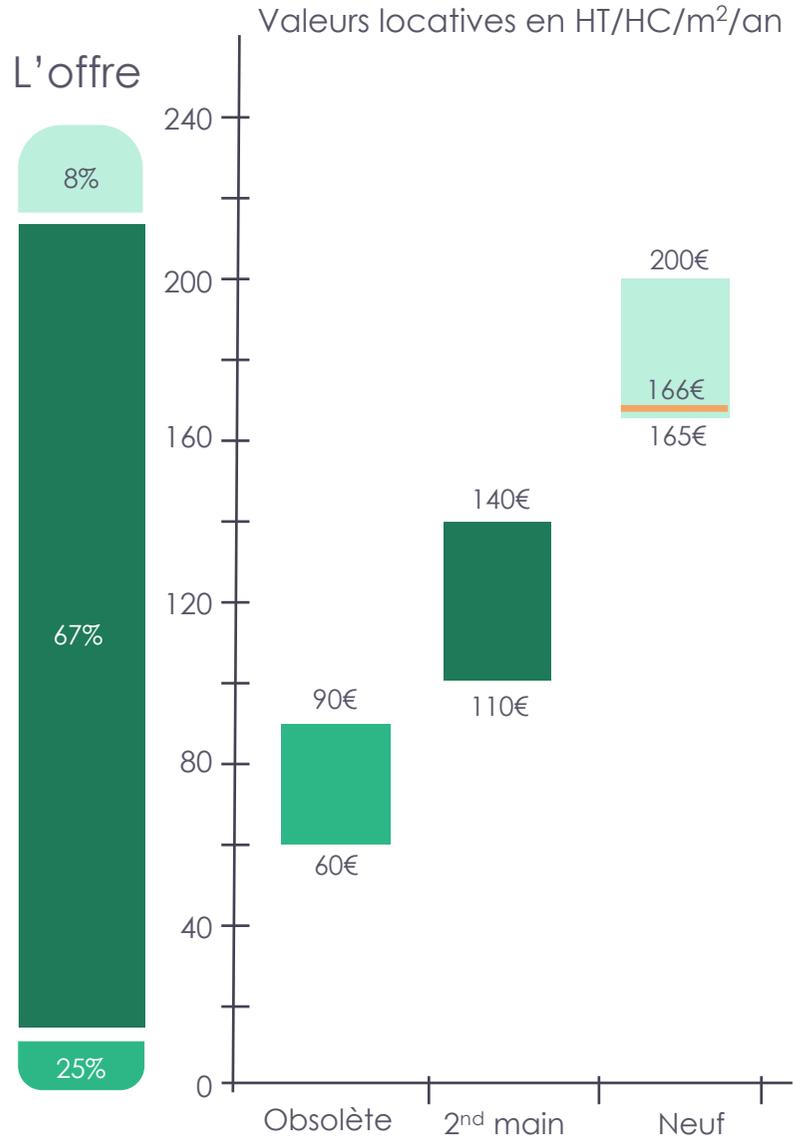


- Senlis / Chantilly neuf / récent (- de 5 ans)
- Senlis / Chantilly 2<sup>nd</sup>e main
- Senlis / Chantilly Obsolète
- Moyenne des transactions en 2021



# VALEURS MOYENNES TRANSACTÉES EN 2021 – SECTEUR CREIL / CLERMONT

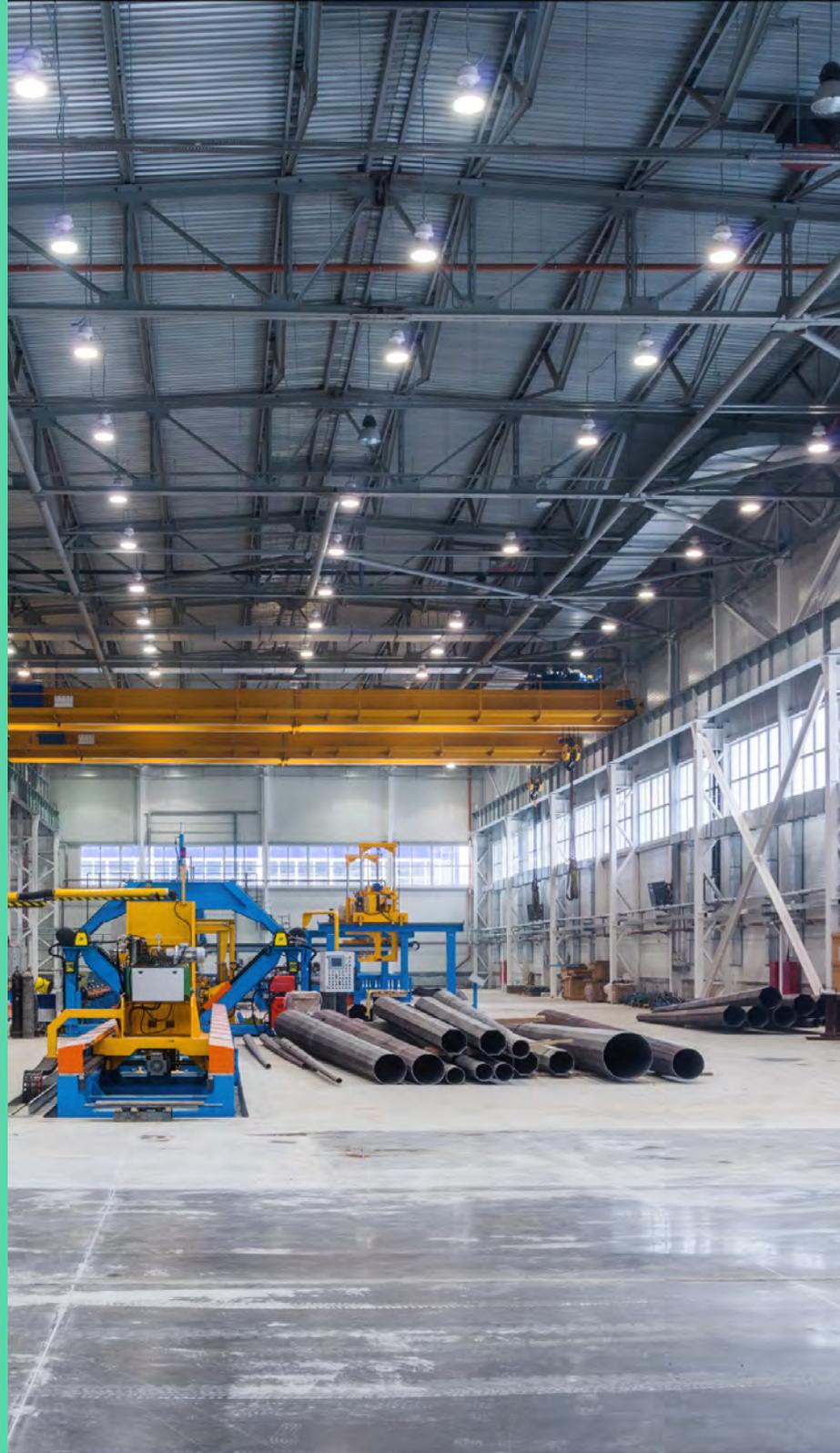
## LOCATION / ACQUISITION



- Creil / Clermont neuf / récent (- de 5 ans)
- Creil / Clermont 2<sup>nd</sup>e main
- Creil / Clermont Obsolète
- Moyenne des transactions en 2021



## Le marché des locaux d'activité et de la logistique





# L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m<sup>2</sup>) – NEUF / 2<sup>ND</sup> MAIN

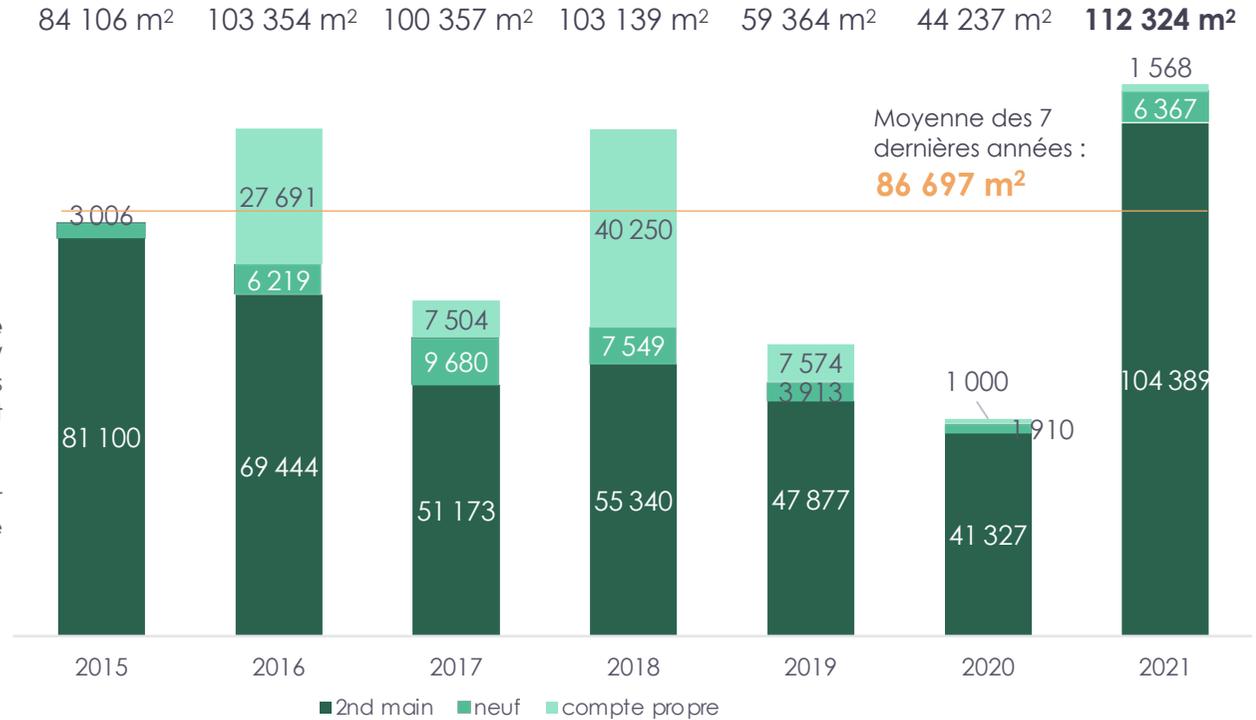


## Un rattrapage attendu !

Comme nous l'avions pressenti, les **acteurs économiques et leurs partenaires ont rattrapé une grande partie du retard constaté sur les exercices 2019 & 2020**. L'expression de la demande exprimée en ce début d'année 2022 nous laisse envisager une poursuite soutenue des implantations dans notre département.

La demande placée dans des locaux de seconde main représente **84%**. Cela semble logique compte tenu d'un faible stock de locaux neufs / récents, totalement lié au "gel" des projets de construction de locaux neufs depuis les deux dernières années. La demande exprimée s'est logiquement orientée vers une offre de seconde main disponible et adaptée.

Jean-Luc HERMENT  
Directeur Associé



## À SAVOIR

- Acquisition d'un bâtiment de 14 609 m<sup>2</sup> par la société CAPM Europe à Senlis, location d'un local d'activité de 8 950 m<sup>2</sup> à Beauvais par la société de la Biochimie Appliquée.
- Augmentation de la demande placée en surface de 154% en 2021 par rapport à 2020.

Moyenne 2<sup>nd</sup>e main\*  
**1 679 m<sup>2</sup>**

Moyenne neuf\*  
**441 m<sup>2</sup>**

\* 3 agglomérations + autres secteurs



## L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE – NEUF / 2<sup>ND</sup> MAIN

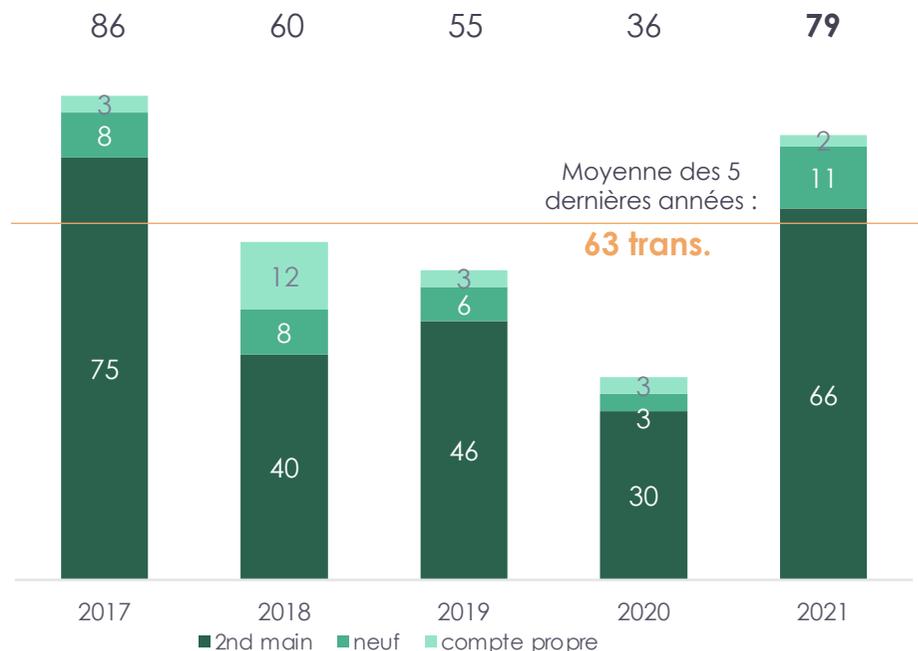


Non seulement le nombre de transactions a plus que doublé si l'on se rapporte à l'année passée, mais on constate également que les moyennes des m<sup>2</sup> placés en seconde main sont autour des 1 500 m<sup>2</sup>

alors que pour les locaux neufs la moyenne se situe autour de 500 m<sup>2</sup>.

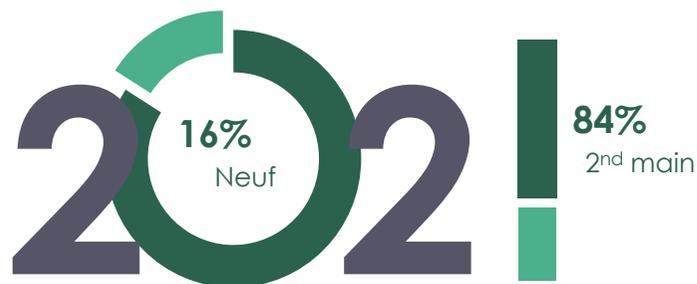
6 transactions sont répertoriées sur des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ce qui représente plus de 30% du volume placé. Le marché des petites et moyennes surfaces a également été actif en 2021. Les PME ont, semble-t-il, retrouvé de la confiance.

Nicolas CHEENNE  
Consultant secteur Compiègne



### NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
0 à 500	32	41%
501 à 1 500	31	39%
1 500 à 3 000	9	11%
3 001 à 5 000	1	1%
> à 5 000	6	8%
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>100%</b>



# 79

## TRANSACTIONS

### À SAVOIR

84% des demandes placées sont implantées dans des locaux de seconde main.



## L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME – LOCATION / VENTE

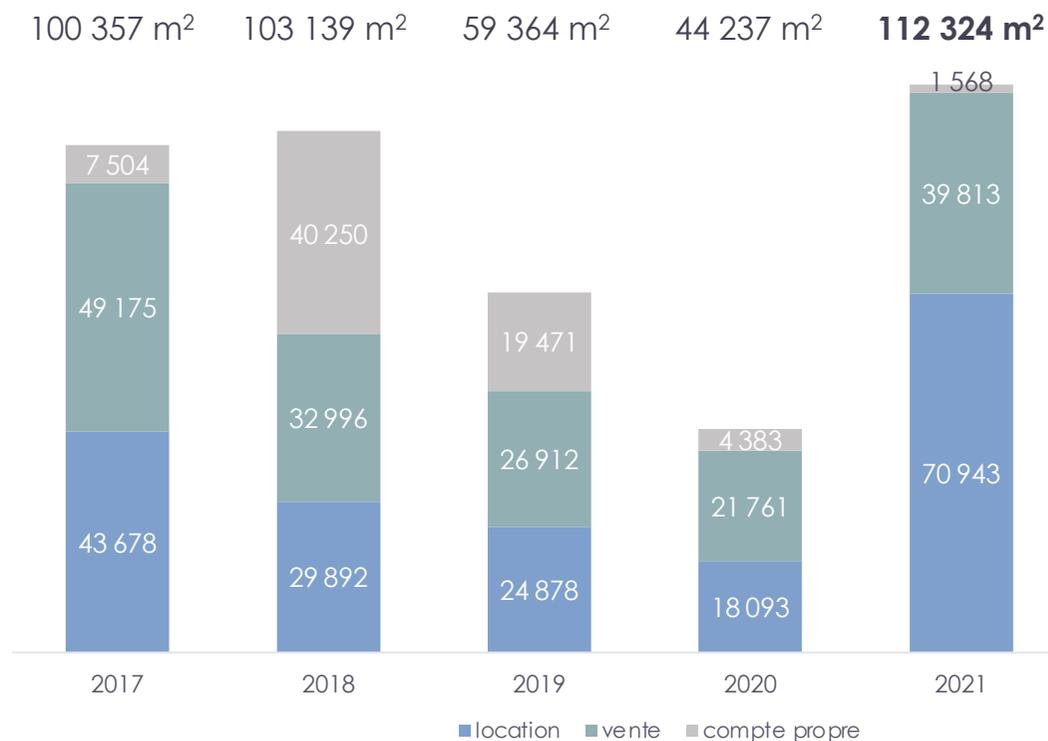


Contrairement aux années précédentes, la **majorité des surfaces placées correspond à la location**. La très nette évolution des chiffres locatifs est à la fois liée à une demande exprimée particulièrement active et à un stock disponible.

Le volume placé des **comptes propres est exceptionnellement bas, certainement dû aux coups de frein et perturbations des projets de "clés en main" initiés pendant la période de la crise sanitaire**.

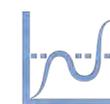
Les indicateurs du marché de 2022 nous laissent à penser que la demande exprimée est très active, notamment à l'acquisition et à la recherche de locaux de qualité.

Edouard BOUSSION  
Directeur Associé



### À SAVOIR

- La moyenne des comptes propres est de 784 m² (2 transactions)
- La location représente 63,20% des transactions en 2021



Moyenne Location  
**1 215 m²**



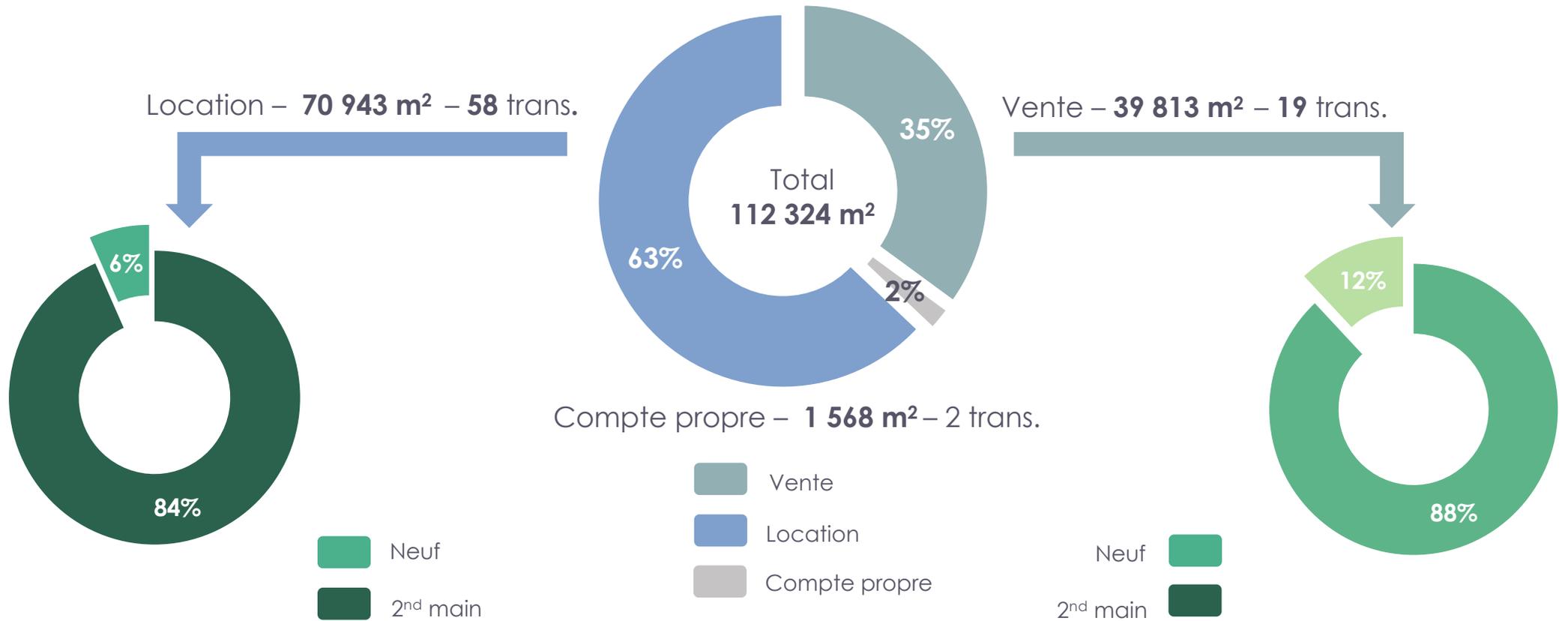
Moyenne Vente  
**2 503 m²**

\* Selon l'OZIE soit les 3 agglomérations



# LA DEMANDE PLACÉE EN 2020

EN % – LOCATION / VENTE - NEUF / 2<sup>nd</sup> MAIN





## L'ÉVOLUTION DES VOLUMES PAR TRANCHES DE SURFACE

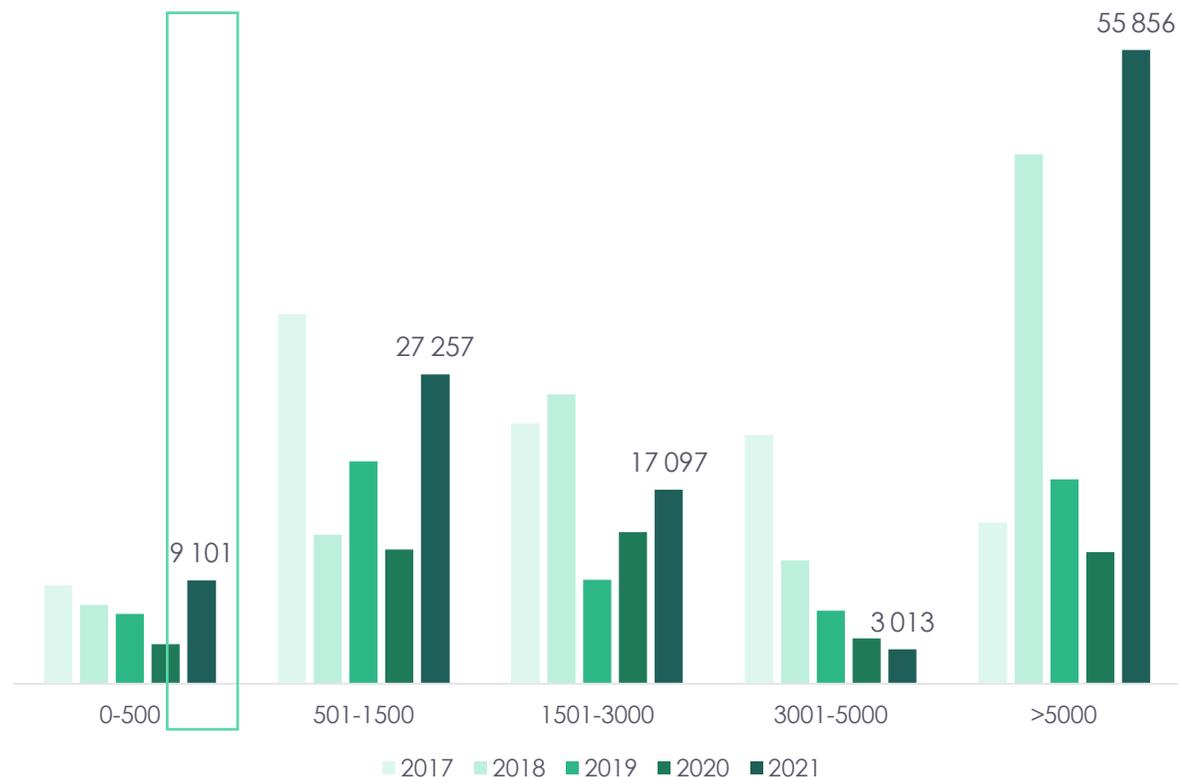


Les tranches de surfaces habituellement les plus utilisées sont les segments 250 - 1 000 m<sup>2</sup>. C'est principalement sur ces tranches que les utilisateurs ont concrétisé leurs projets. 2021 est marqué par la concrétisation de 6 transactions dont les surfaces sont supérieures à 5 000m<sup>2</sup>.

Nous restons à l'écoute du marché lié à la reprise de confiance des acteurs PME de la région et également sur l'effet proximité de la logistique urbaine.

Relais important pour la distribution du « dernier kilomètre » le marché de seconde main permettra le développement de ces nouveaux emplacements. **Les agglomérations qui seront en panne de foncier destiné au développement économique ne permettront pas à la demande exprimée de s'y implanter.**

Hélène JOUFFRAY  
Consultante secteur Sud Oise



	LES TRANSACTIONS EN 2020		LES TRANSACTIONS EN 2021	
	En nombre	En %	En nombre	En %
0 - 500 m <sup>2</sup>	13	36%	32	41%
501 - 1 000 m <sup>2</sup>	10	28%	31	39%
1 001 - 2 500 m <sup>2</sup>	8	22%	9	11%
2 501 - 5 000 m <sup>2</sup>	3	8%	1	1%
> 5 000 m <sup>2</sup>	2	6%	6	8%
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>100 %</b>	<b>79</b>	<b>100 %</b>

### À SAVOIR

Exemple d'une affaire dans la tranche de surface de 500 à 1 000 m<sup>2</sup> : prise à bail d'un bâtiment de 1 330 m<sup>2</sup> à Beauvais, au sein de la ZAC de THER par la société C2L, sous la marque 101 Nuits.



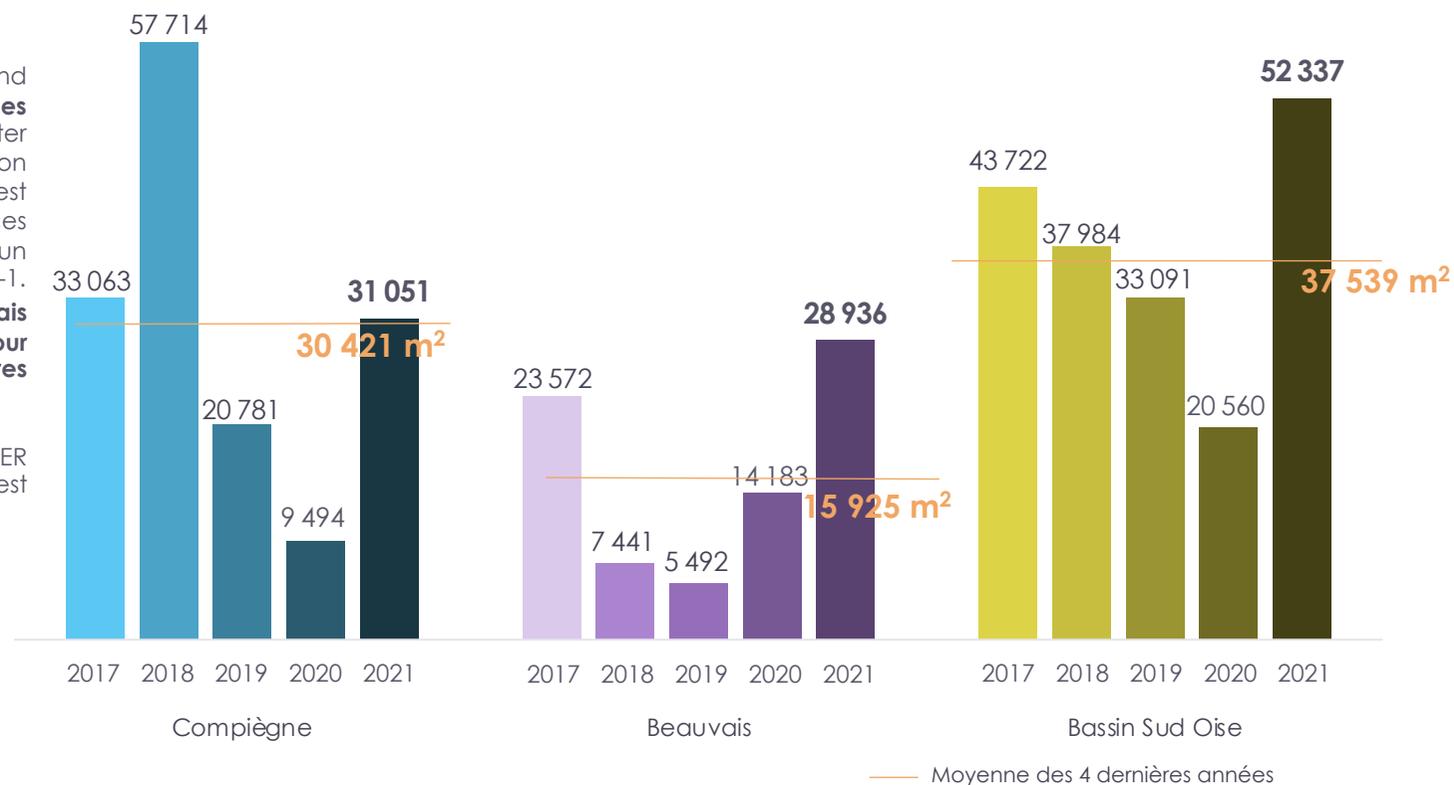
## DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR COMPIÈGNE – BEAUVAIS – BASSIN SUD OISE



Le secteur du bassin Sud Oise reprend sa position de **leader sur le marché des locaux d'activité** pour représenter 46,6% du marché Isarien. De façon équilibrée, la demande placée est très importante. Il est probable que ces évolutions proviennent d'un rattrapage des dossiers "ralentis" en N-1.

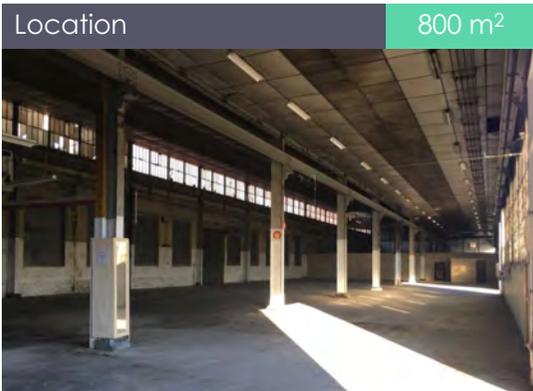
Les deux autres bassins de **Compiègne et de Beauvais** réalisent également une évolution significative pour dépasser leurs moyennes respectives des 5 dernières années.

Louis de BERTIER  
Responsable secteur Oise Ouest





# TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ



- Creil
- Preneur : SAS Assetto



- Le Meux
- Preneur : Envitec Biogas Fce



- Bresles
- Preneur : SMDO (Syndicat Mixte du Département de l'Oise)



- Beauvais
- Preneurs : Izol France, DEM Energie, Les 4 Prénoms



- Barbery
- Preneur : RM Concept



- Creil
- Preneur : Le Cri du Radis



Consulter nos transactions



## L'OFFRE DISPONIBLE COMPIÈGNE – BEAUVAIS – BASSIN SUD OISE



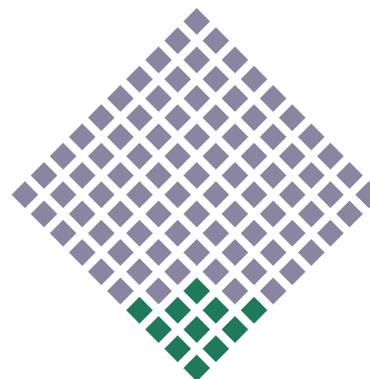
L'agglomération du bassin de **Creil représente 44,8% du stock global**, principalement en seconde main. Le stock Compiégnois diminue dangereusement. Quant au stock actuel du secteur de l'agglomération de **Beauvais, il se réduit progressivement, le neuf étant inexistant.**

Au niveau du département, l'offre neuve identifiée correspond à la réalisation de locaux d'activité de type clés en main.

**Malgré une demande exprimée forte sur les 3 agglomérations, il n'y a pas ou peu de programmes neufs en blanc.**

Le stock disponible reste donc principalement de seconde main et la tendance s'oriente vers un marché sous-offreur.

Benoit DELCOURT  
Consultant secteur Sud Oise



**11%** des offres  
sont disponibles à  
**plus de 6 mois**

**287 320 m<sup>2</sup>**

dont  
**27 763 m<sup>2</sup>**  
disponibles à  
**plus de 6 mois**

### LE STOCK EN 2021

	Total en m <sup>2</sup>	En %	A 6 mois	A plus de 6 mois
AGGLOMÉRATION DE COMPIEGNE	91 630 m <sup>2</sup>	31,8%	82 230 m <sup>2</sup>	9 400 m <sup>2</sup>
AGGLOMÉRATION DE BEAUVAIS	67 203 m <sup>2</sup>	23,4%	60 282 m <sup>2</sup>	6 921 m <sup>2</sup>
BASSIN SUD OISE	128 487 m <sup>2</sup>	44,8 %	117 045 m <sup>2</sup>	11 442 m <sup>2</sup>

### À SAVOIR

⌈ Bien que très concurrentée par l'Île de France, l'Oise conserve un avantage certain grâce aux conditions économiques compétitives et attractives proposées à la location et à l'acquisition.



## L'EVOLUTION DE L'OFFRE STOCK GLOBAL DISPONIBLE COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m<sup>2</sup>)

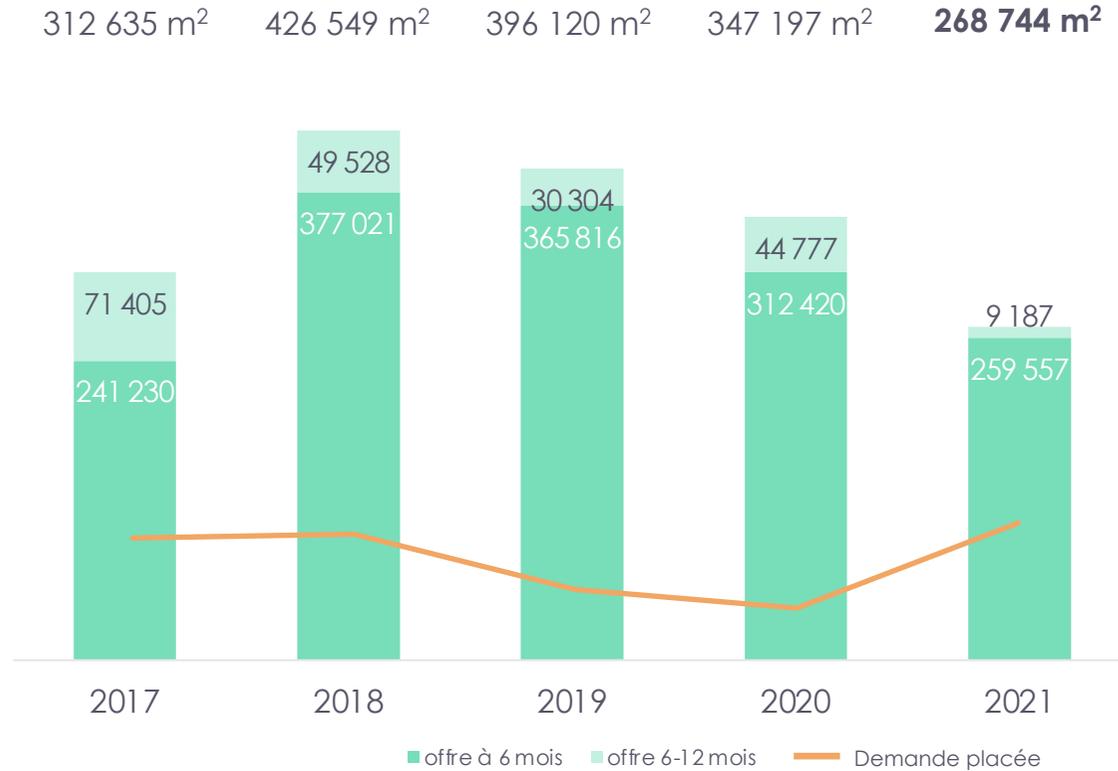


Après une forte année de consommation des surfaces disponibles, les stocks actuels semblent ne pas répondre précisément aux attentes de la demande exprimée.

Le niveau de **stock immédiatement disponible est à surveiller de près et doit être pris en compte par les acteurs économiques pour ne pas risquer d'entrer dans une période longue de sous-offre.**

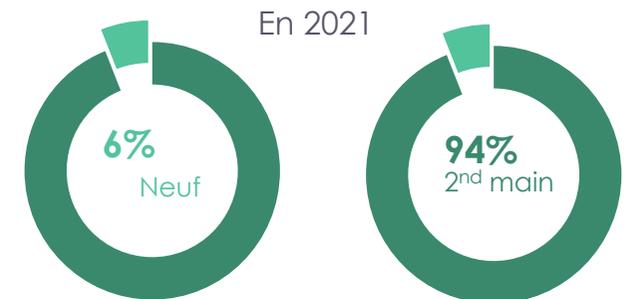
**La part du neuf ou du réhabilité pour cette année ne représente qu'un faible pourcentage du stock.** Cette offre neuve ne permet pas de renouveler le parc, principalement sur les petites et moyennes surfaces.

Edouard BOUSSION  
Directeur Associé



### À SAVOIR

- Un parc de 1 814 520 m<sup>2</sup> et un taux de vacance de 10,9% sur les 3 agglomérations de l'Oise
- Ne sont pas comptabilisés dans les 268 744 m<sup>2</sup> le stock de projets neufs à plus de 12 mois (18 576 m<sup>2</sup>) soit un total du stock de 287 320 m<sup>2</sup>





L'OFFRE DISPONIBLE

De nouvelles opportunités pour votre projet d'entreprise !

**287 320 m<sup>2</sup>**

*Dont 18 576 m<sup>2</sup> de projets neufs*

Consulter  
nos offres



- WARLUIS -  
Location  
**4 028 m<sup>2</sup>**



- LE PLESSIS BELLEVILLE -  
Location  
**5 612 m<sup>2</sup>**



- COMPIEGNE -  
Location  
**600 m<sup>2</sup>**



- MONTATAIRE -  
Vente  
**6 064 m<sup>2</sup>**



- BEAUVAIS -  
Location  
**274 m<sup>2</sup>**



- BETHISY SAINT PIERRE -  
Vente  
**1 572 m<sup>2</sup>**



- CHAMANT -  
Location  
**2 475 m<sup>2</sup> div. 293 m<sup>2</sup>**



- BEAUVAIS -  
Location  
**274 m<sup>2</sup>**



- SENLIS -  
Location  
**4 349 m<sup>2</sup>**



# L'OFFRE FUTURE NEUVE

2022/  
2023



- LE PLESSIS BELLEVILLE -  
Vente  
A partir de **90 m<sup>2</sup>**



- COMPIEGNE -  
Location - Vente  
A partir de **395 m<sup>2</sup>**



- COMPIÈGNE -  
Location  
**680 m<sup>2</sup>**

- LACROIX SAINT OUEN – KAIROS -  
Vente  
A partir de **280 m<sup>2</sup>**



- JAUX -  
Location  
A partir de **362 m<sup>2</sup>**





## DEMANDE PLACÉE ET OFFRE DISPONIBLE SECTEUR DE L'AGGLOMÉRATION DE COMPIÈGNE

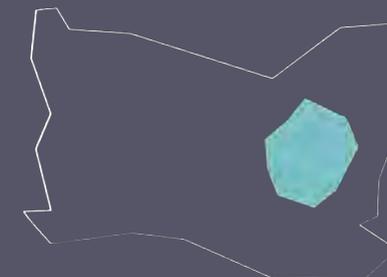
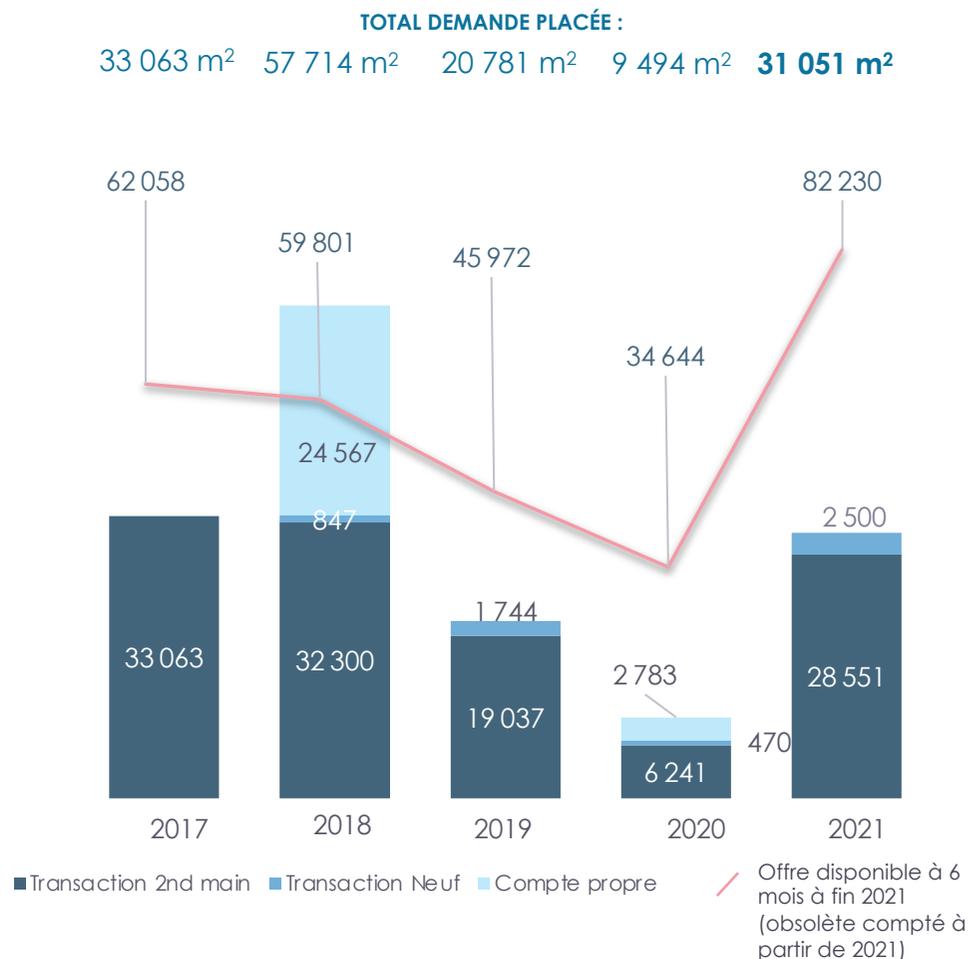


La demande placée a connu une augmentation historique sur Compiègne en 2021 permettant d'enregistrer son meilleur niveau depuis l'existence de notre étude.

**L'augmentation du stock disponible est faussée par l'intégration de surfaces dites obsolètes, du stock de locaux situés sur la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées et la prise en compte des entrepôts par l'O2IE.**

La conséquence de ces bons chiffres est une **raréfaction de l'offre sur l'agglomération qui risque d'empêcher l'implantation de nouvelles sociétés** dans les mois et les années à venir.

Nicolas CHEENNE  
Consultant secteur Sud Oise



### À SAVOIR

Le parc d'Activités du Bois de Plaisance n'a plus de disponibilité foncière à court terme.



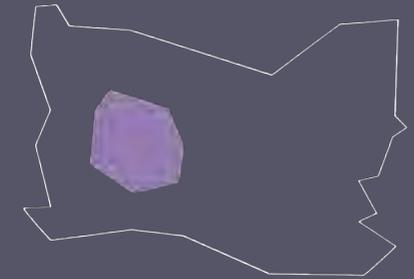
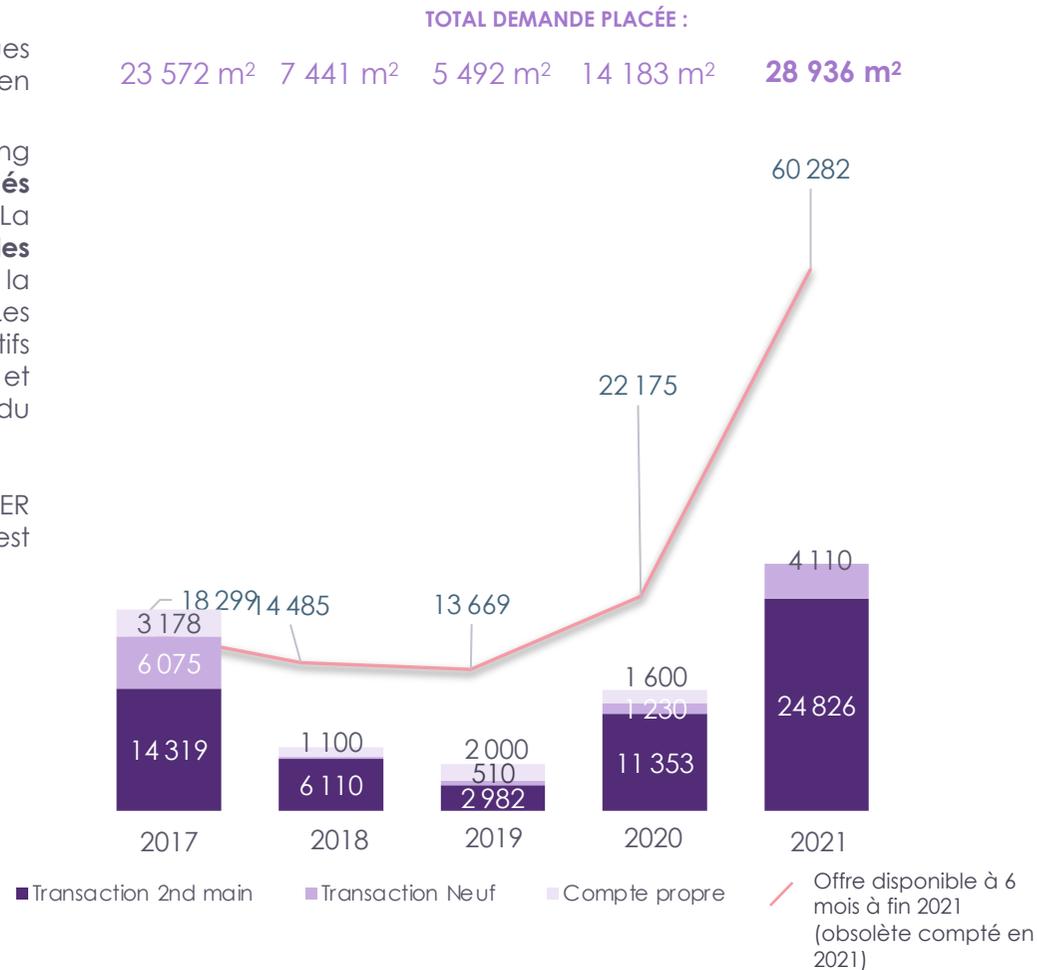
## DEMANDE PLACÉE ET OFFRE DISPONIBLE SECTEUR DE L'AGGLOMÉRATION DE BEAUVAIS



Les perspectives entrevues en 2020 se sont bien confirmées.

Les locaux d'activité ont tenu le premier rang sur le marché pour 2021 avec **28 000 m<sup>2</sup> placés soit le double de l'année précédente**. La demande reste très soutenue sur tous les secteurs de surfaces confondus, même si la tranche 400-800 m<sup>2</sup> attire un peu moins. Les petites surfaces en parc d'activité et les actifs hybrides à mi-chemin entre locaux d'activité et logistique sortent, cette année, leur épingle du jeu.

Louis DE BERTIER  
Responsable secteur Oise Ouest



## À SAVOIR

- La demande exprimée reste majoritairement tournée à l'acquisition
- Une cellule en parc d'activité peut atteindre jusqu'à 1 200 €/m<sup>2</sup> (Vente)
- Le stock à 6 mois reste conséquent mais est principalement orienté à la location



# DEMANDE PLACÉE ET OFFRE DISPONIBLE

## SECTEUR SUD OISE



La demande placée 2021 a connu une forte hausse liée à la transaction de plusieurs sites industriels de 2<sup>nd</sup> main sur le secteur.

De part sa proximité immédiate de la région parisienne et les taxes bureau et activité plus faibles que l'Ile de France, le marché du sud de l'Oise est un marché très attractif.

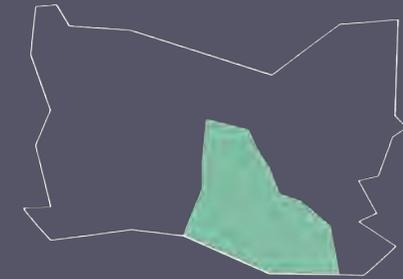
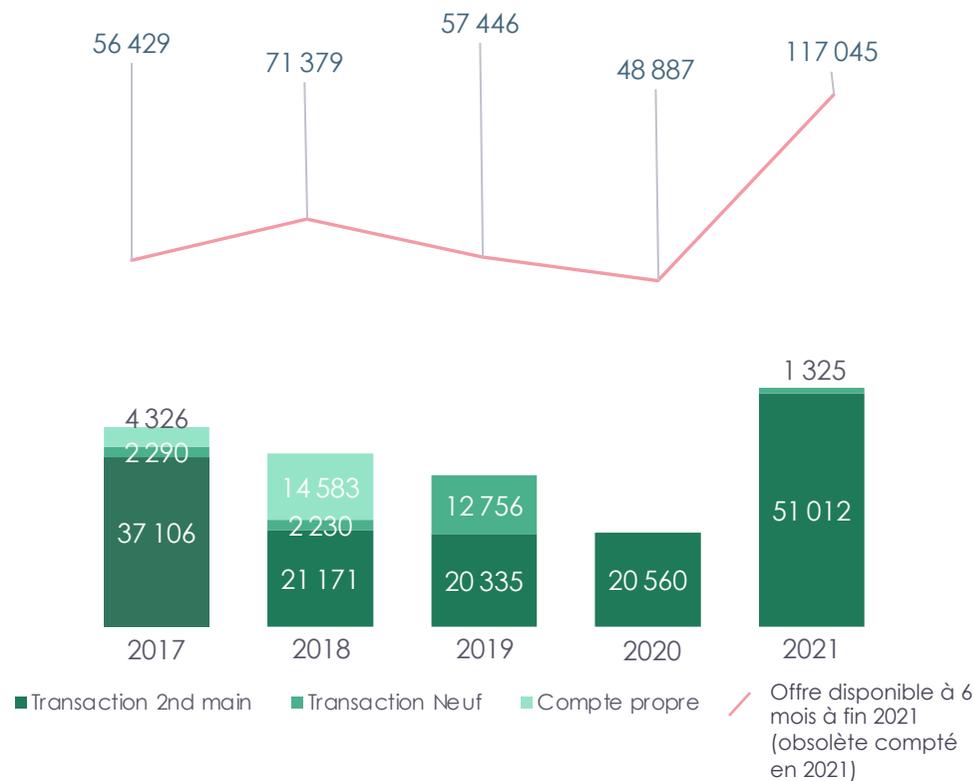
Au vu de cet intérêt porté par les entreprises, le marché est sous-offreur. **L'augmentation du stock disponible est donc faussé par l'intégration de surfaces dites obsolètes et la prise en compte d'entrepôts de stockage de grandes surfaces qui ne correspondent pas à la demande exprimée.**

La **création de nouvelles zones** dans le sud de l'Oise dans un avenir proche **devrait permettre d'inverser cette tendance.**

Héléne **JOUFFRAY**  
Consultante secteur Sud Oise

### TOTAL DEMANDE PLACÉE :

43 722 m<sup>2</sup> 37 984 m<sup>2</sup> 33 091 m<sup>2</sup> 20 560 m<sup>2</sup> **52 337 m<sup>2</sup>**



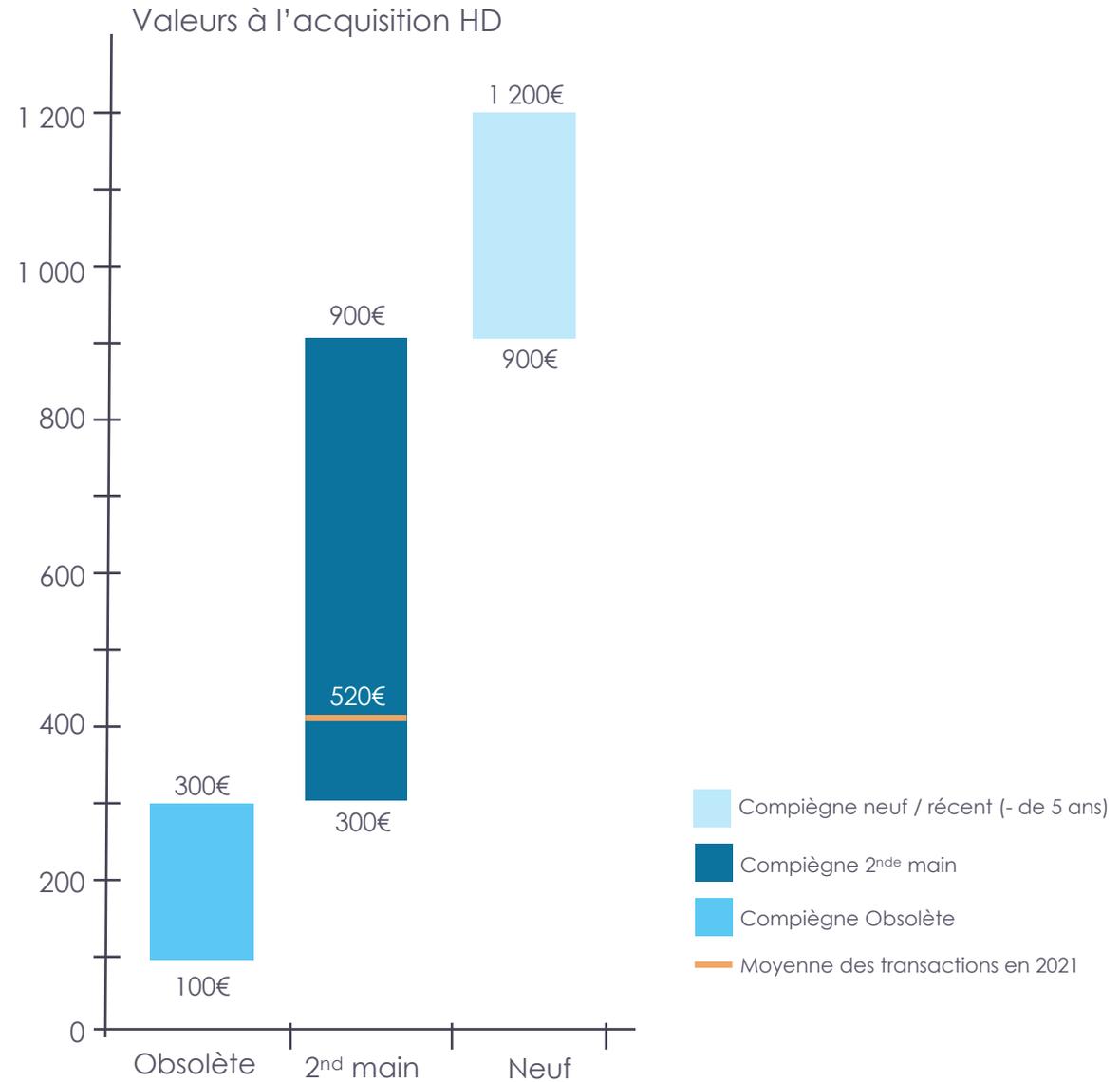
### À SAVOIR

Acquisition d'un bâtiment de 14 609 m<sup>2</sup> par la société CAPM Europe à Senlis.



# VALEURS MOYENNES TRANSACTÉES EN 2021 – SECTEUR COMPIÈGNE

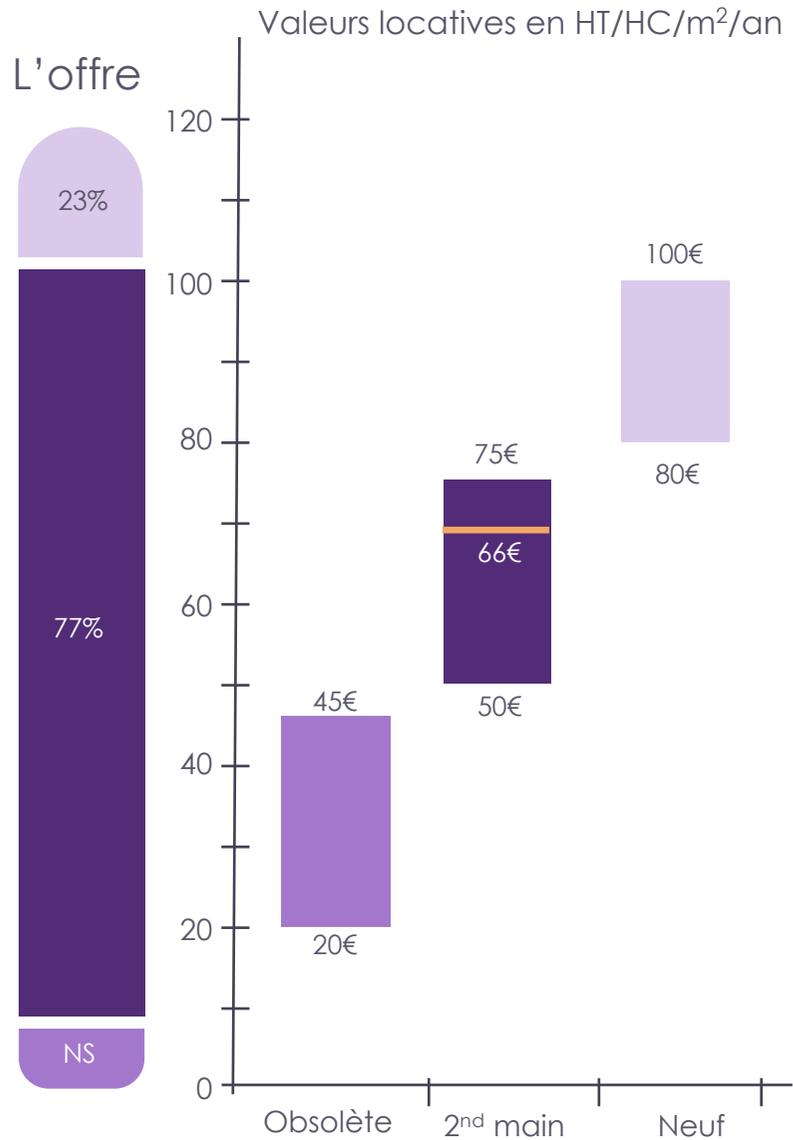
## LOCATION / ACQUISITION





# VALEURS MOYENNES TRANSACTÉES EN 2021 – SECTEUR BEAUVAIS

## LOCATION / ACQUISITION

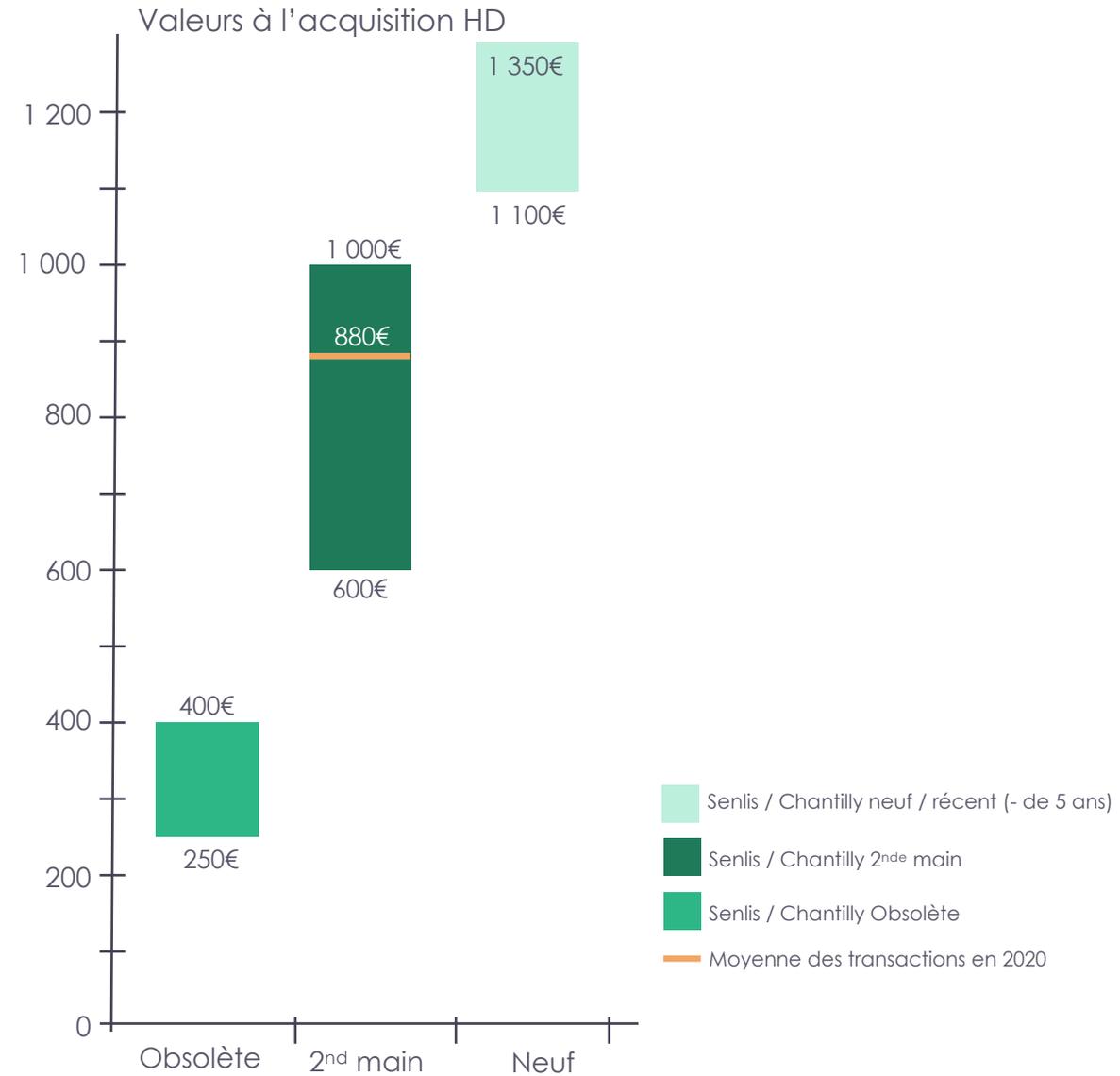
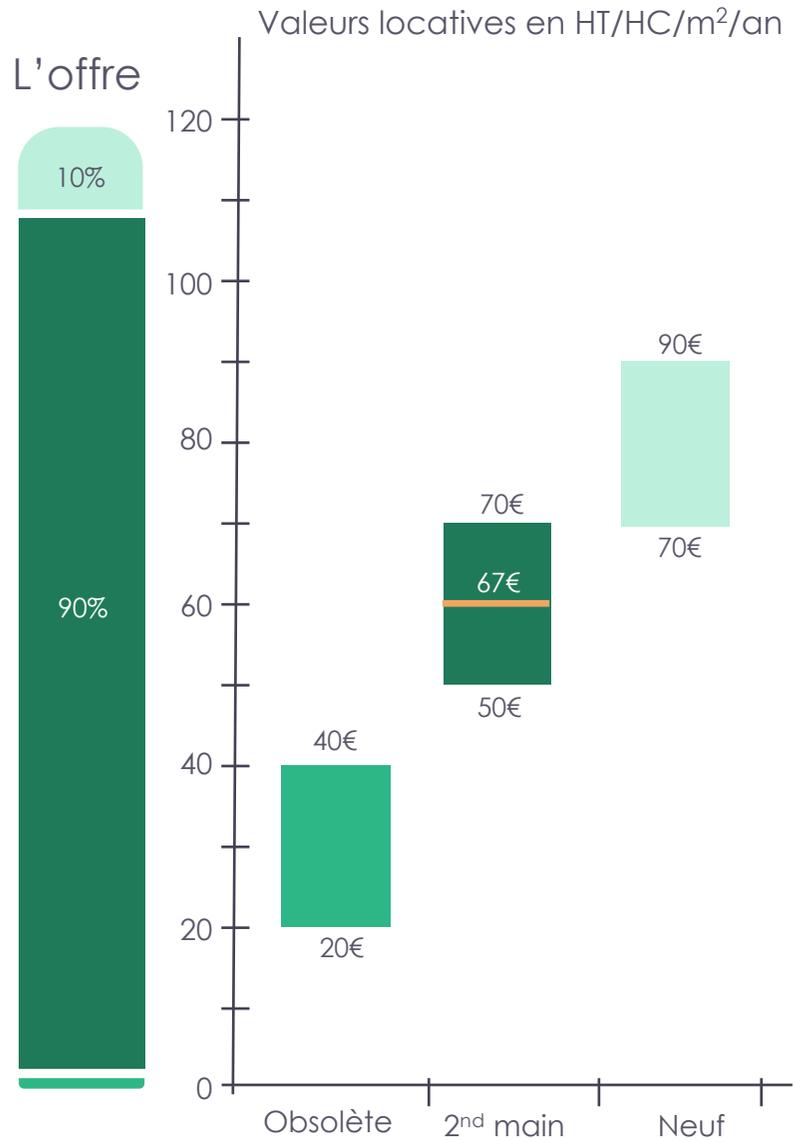


- Beauvais neuf / récent (- de 5 ans)
- Beauvais 2<sup>nd</sup>e main
- Beauvais Obsolète
- Moyenne des transactions en 2020



# VALEURS MOYENNES TRANSACTÉES EN 2021 – SECTEUR SENLIS / CHANTILLY

## LOCATION / ACQUISITION

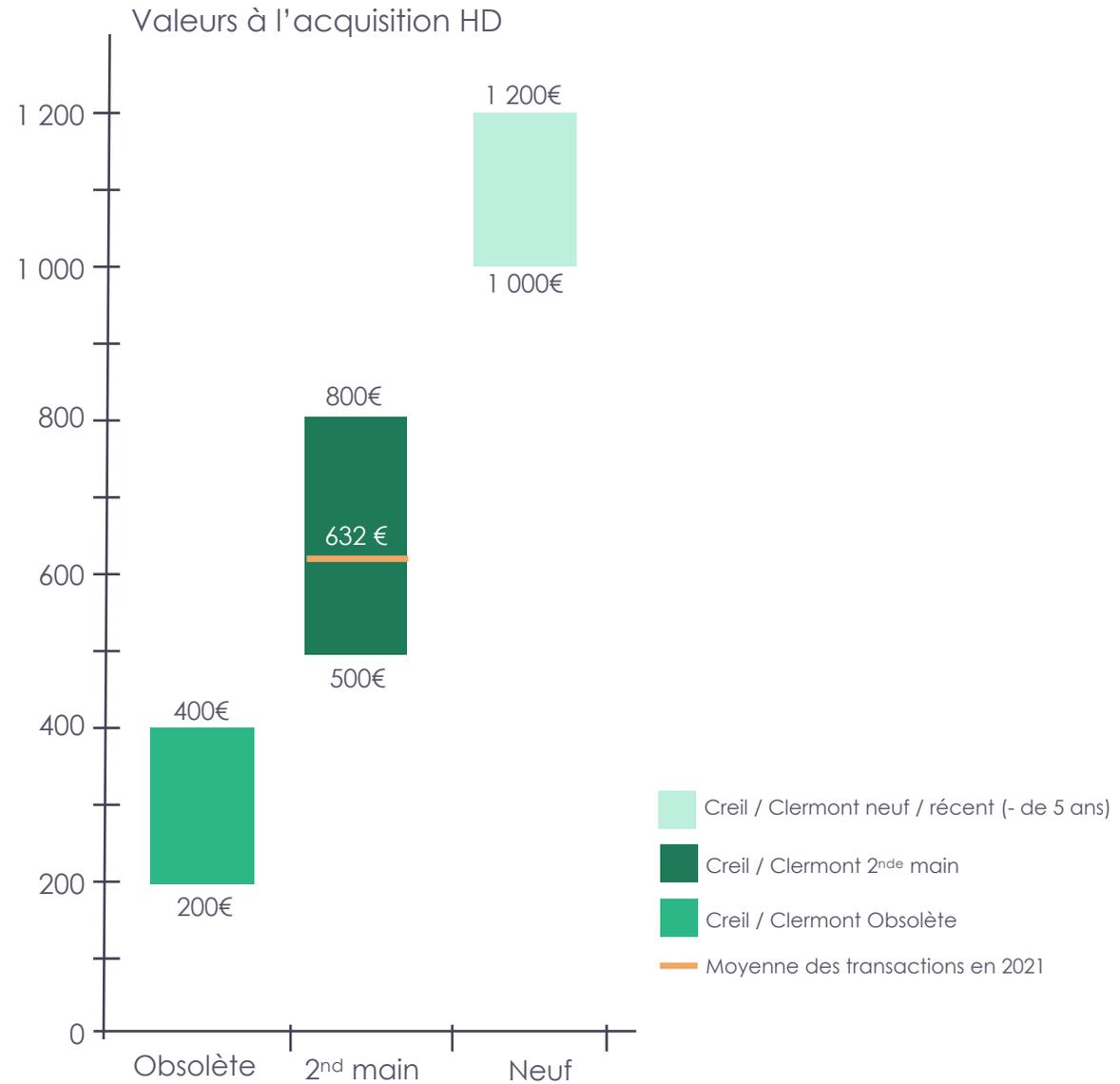
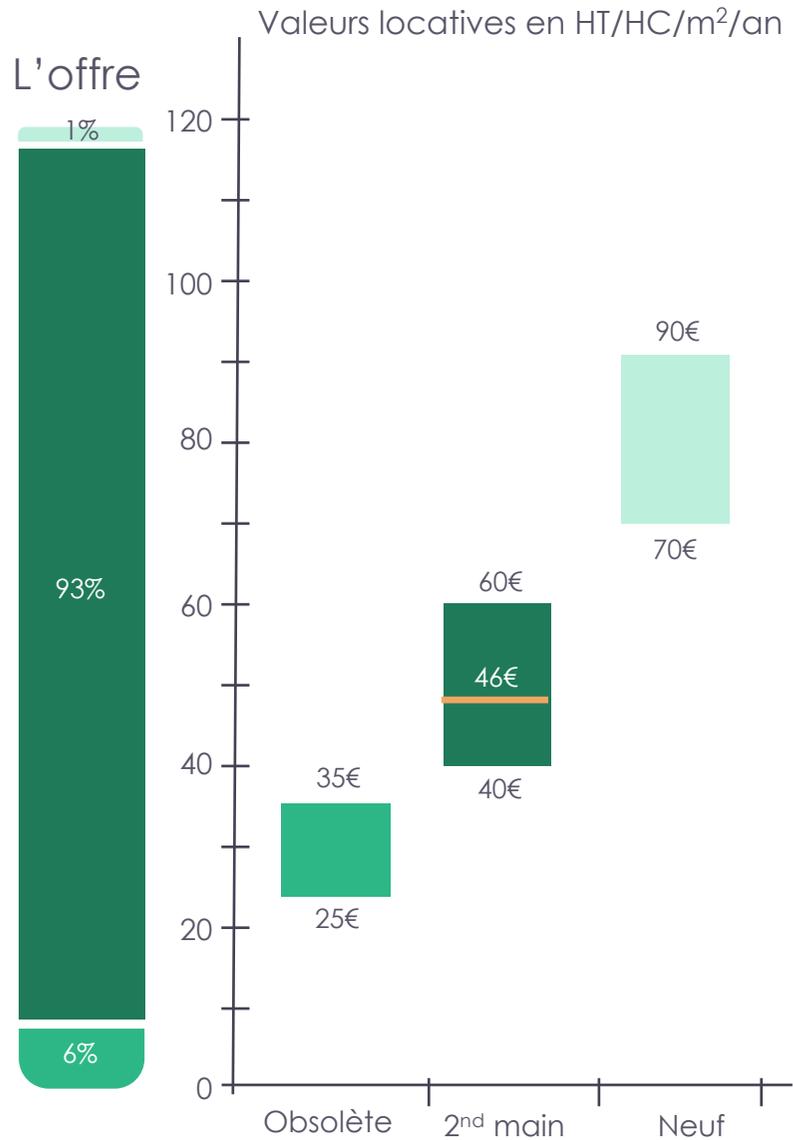


- Senlis / Chantilly neuf / récent (- de 5 ans)
- Senlis / Chantilly 2<sup>nd</sup>e main
- Senlis / Chantilly Obsolète
- Moyenne des transactions en 2020



# VALEURS MOYENNES TRANSACTÉES EN 2021 – SECTEUR CREIL / CLERMONT

## LOCATION / ACQUISITION



- Creil / Clermont neuf / récent (- de 5 ans)
- Creil / Clermont 2<sup>de</sup> main
- Creil / Clermont Obsolète
- Moyenne des transactions en 2021



# Locaux commerciaux





# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2021

## LES FAITS MARQUANTS



### Compiègne :

La zone de Jaux Venette reste une zone toujours aussi convoitée par les enseignes nationales. Or nous sommes confrontés à une problématique assez évidente qui est le manque de disponibilité, zone saturée qui empêche son développement. Mais le développement de retail sur les entrées de ville notamment Clairoux ou Royalieu, insuffle de nouvelles opportunités pour les enseignes. Concernant le centre-ville, et à notre grande surprise après cette période post covid, nous constatons un taux de vacance très bas.

### Beauvais :

- Rénovation du dépôt But par un bailleur privé avec l'arrivée de Cultura, Chocolat de Neuville, Bastide et une nouvelle enseigne pour 2022.
- Réduction de la surface de Mr Bricolage qui a permis l'arrivée de B&M
- Ouverture de Leclerc dans le centre commercial du Jeu de Paume (centre-ville)

### Saint-Maximin :

Malgré une année encore marquée par les conséquences de la COVID, la Zone Commerciale a démontré que son attractivité était sans faille. L'axe historique de la Zone, la Rue des Montagnards symbolise parfaitement cette année 2021.

En effet, sur cet axe historique, Aldi a repris le bail de Gémo, qui s'est lui-même transféré dans l'immeuble voisin anciennement occupé par La Grande Récré. L'ancienne surface de vente de La Halle accueille désormais l'enseigne d'ameublement H&H. Enfin, l'historique site de Lidl a été cédé à des restaurateurs pour un concept de cuisines du monde.

Supeco remplace Grand Frais qui exploite à présent son dernier concept magasin à quelques mètres sur un programme neuf.

Aviva Cuisines s'est également installée dans la zone.

Le développement de la zone se poursuit donc entre cessions de baux, transferts d'enseignes et acquisitions.



# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2021

## PRINCIPALES TRANSACTIONS RÉALISÉES SUR L'OISE

- \* **RIKA SENLIS** – Av du Poteau – CHAMANT – 280 m<sup>2</sup>
- \* **PICARD SURGELES** – CC du Val d'Halatte – PONT-SAINTE-MAXENCE – 248 m<sup>2</sup>
  - \* **SUPECO** – La Haye Juda – NOYON – 752 m<sup>2</sup>
- \* **ETOILE PISCINES** – Route de Creil – CHANTILLY – 91 m<sup>2</sup>
  - \* **DOMETIC** – Av du Poteau – CHAMANT – 720 m<sup>2</sup>
  - \* **AUDIKA** – Av du Poteau – CHAMANT – 108 m<sup>2</sup>
  - \* **WELDOM** – Rue du Poteau – SENLIS – 831 m<sup>2</sup>
- \* **THE DOG HOUSE** – Rue Harlay – COMPIEGNE – 50 m<sup>2</sup>
- \* **JLC Conseil** – Rue saint Corneille – COMPIEGNE – 102 m<sup>2</sup>
- \* **JMT ALIMENTATION** – Rue Henri Becquerel – BEAUVAIS – 794 m<sup>2</sup>
- \* **BOULANGERIE ANGE** – Rue Louis Blanc – MONTATAIRE – 552 m<sup>2</sup>
- \* **AVIVA CUISINE** – Rue Benoit Frachon – MONTATAIRE – 300 m<sup>2</sup>
  - SO BIO – Avenue de l'Europe – VENETTE – 825 m<sup>2</sup>
- ALDI – Rue des Montagnards – SAINT MAXIMIN – 1 240 m<sup>2</sup>
- TISSU DES URSULES – Rue de la Révolution Française – SAINT MAXIMIN – 999 m<sup>2</sup>
- CUISINE SCHMIDT – Rue des Girondins – SAINT MAXIMIN – 256 m<sup>2</sup>
- STEAK N SHAKE – Place du Marché aux Herbes – COMPIEGNE – 342 m<sup>2</sup>
  - B&M – Rue Théodore Monod – ALLONNE – 2 992 m<sup>2</sup>
- CULTURA – 2 Avenue Descartes – BEAUVAIS - 2 000 m<sup>2</sup>
- BASTIDE – 2 Avenue Descartes – BEAUVAIS – 240 m<sup>2</sup>
- CHOCOLAT de NEUVILLE – 2 Avenue Descartes - BEAUVAIS – 250 m<sup>2</sup>
- BOULANGERIE FEUILLETTE – ZONE DU HAUT VILLE – BEAUVAIS
- COCCINELLE – SURFACE A VOIR AVEC CD + AUTRES ENSEIGNES EN CV
- MISTER MENUISERIE – TILLÉ – ZAE LES CENSIVES
- LECLERC – Jeu de Paume BEAUVAIS





# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2021

## PERSPECTIVES 2022



ZC de Saint Maximin



ZAC de Ther - Beauvais

### Compiègne :

- Un marché dynamique sur le centre-ville. Le développement de nouveaux programmes commerciaux sur des programmes mixtes assure de belles perspectives pour le commerce.

### Beauvais :

- Les mutations de la zone commerciale de Ther ont bien eu lieu en 2021. La zone va connaître une période de transition. Le stock disponible a fortement diminué et le foncier devient une denrée rare voire disparue. Nous allons certainement rentrer dans une phase de densification des actifs existants où chaque m<sup>2</sup> se devra d'être exploité. Le centre-ville emprunte la même direction. Les premières transactions 2022 semblent indiquer une bonne tendance surtout et toujours pour les emplacements primes. Nous pourrions même revoir la pratique régulière des cessions de droit au bail.

### Saint-Maximin :

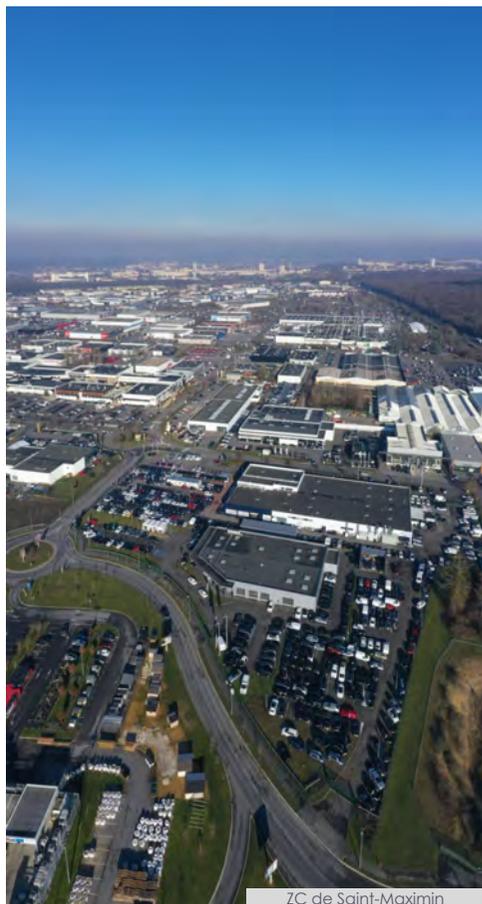
- L'année écoulée a démontré la détermination des enseignes à s'installer sur la Zone Commerciale. Ainsi, la quasi-totalité des surfaces vacantes a trouvé preneurs en 2021. Le stock disponible est donc presque inexistant. Bien que la plupart des transactions aient été entendues à des loyers de marché, l'asymétrie croissante entre offres et demandes tend à générer une hausse des valeurs locatives certaines.

- La zone commerciale n'étant pas extensible indéfiniment, elle se dirige vers une densification immobilière. Cependant, les fonciers disponibles ne sont pas légions et souvent de petites tailles. Toutefois, les programmes neufs actuellement élaborés vont permettre de répondre aux demandes des enseignes souhaitant s'implanter dans la zone mais également au transfert souhaité par celles déjà installées.



# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2020

## VALEURS MOYENNES



ZC de Saint-Maximin

	Valeurs locatives loyer annuel €/m <sup>2</sup> HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre /Retail parks / Zones CCIEL premium
CENTRE VILLE PRIME	180 € - 200 € 240 € - 260 € 290 € - 310 € 250 €	Beauvais – Ex : Rue Carnot Compiègne Chantilly – Senlis Creil
CENTRE-VILLE	150 € - 160 € 150 € - 210 € 220 € - 260 € 180 € - 200 €	Beauvais Compiègne Chantilly - Senlis Creil
CENTRES COMMERCIAUX / GALERIES	250 € - 270 € 200 € - 240 € 750 € - 780 €	Centre commercial de centre-ville à Beauvais Centres commerciaux sud Oise hors St Maximin Centre commercial à Creil (Cora)
ZONES COMMERCIALES PRIMES	150 € - 160 € 140 € - 180 € 140 € - 200 € 165 € - 180 €	Beauvais Compiègne Chamant Senlis - Ex : Avenue du Poteau Creil Saint-Maximin
ZONES COMMERCIALES	110 € - 120 € 90 € - 110 € 90 € - 120 € 140 € - 160 €	Beauvais Compiègne Chamant Senlis Creil Saint-Maximin



# LEXIQUE

## L'état des locaux

### ┌ 2<sup>nd</sup>e main

Tout actif ayant plus de 5 ans et ne nécessitant pas de gros travaux de remise en état.

### ┌ Neuf

Tout actif ayant moins de 5 ans ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde.

### ┌ Obsolète

Tout actif ayant besoin d'une remise en état (réhabilitation) profonde et ne pouvant être occupé en l'état.

## La transaction

### ┌ Demande placée

Il s'agit de toutes les transactions (location, vente, compte propre, VEFA et BEFA) ayant abouties au cours de l'année N-1 (2020 pour cette étude) et donc des sociétés ayant pris à bail ou acquis un actif.

### ┌ VEFA / BEFA

La vente ou bail en l'état futur d'achèvement est une vente ou une location d'un programme à construire.

## L'offre

### ┌ Offre à 6 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2020. L'offre disponible à 6 mois correspond aux locaux disponibles avant le 30 juin 2020.

### ┌ Offre à 6/12 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2020. L'offre disponible à 6/12 mois correspond aux locaux disponibles entre le 30 juin 2020 et le 31 décembre 2020.

### ┌ Projet en blanc

Un projet de construction est dit « blanc » lorsque le promoteur commence les travaux de construction sans avoir pour autant signé de promesse de vente ou bail. Cette construction a lieu car elle répond à une demande/ attente du marché.



# Le Baromètre

Édition 2021

ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLES FRANÇAISES  
& RÉSILIENCE DES TERRITOIRES



DÉCOUVREZ LE BAROMÈTRE 2021  
ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLES FRANÇAISES ET DYNAMISME DES  
TERRITOIRE

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



# BAROMÈTRE ARTHUR LOYD L'AGGLOMÉRATION DE CREIL



N° 11 | CREIL



Positionnement de Creil  
pour chaque thématique



PERFORMANCES  
ÉCONOMIQUES



IMMOBILIER TERTIAIRE &  
ACCUEIL DES ENTREPRISES



CONNECTIVITÉ, CAPITAL  
HUMAIN & INNOVATION



QUALITÉ  
DE VIE

\*1<sup>e</sup>/11: rang de l'aire urbaine face à ses concurrentes sur l'item concerné, 1/11 = meilleur score, obtenu selon la valeur d'un indice composite compris entre 0 et 1



# BAROMÈTRE ARTHUR LOYD L'AGGLOMÉRATION DE CREIL

- 121 537 habitants dans l'aire urbaine de Creil (Insee, 2017)
  - Taux de chômage : 8,1 % (Insee, T4 2020)
- 37 454 emplois dans l'aire urbaine de Creil (Insee, 2017)



2/11

## MOBILITÉ LOCALE

Creil occupe la 2<sup>ème</sup> place dans l'item de Mobilité locale car elle est bien classée pour l'indicateur des déplacements domicile-travail effectués en transports en commun.



3/11

## INNOVATION & NOUVELLES TECHNOLOGIES

Elle possède une très bonne couverture en Très Haut Débit (91 %), plus élevée que celle de Lille ou Lyon. Elle se positionne aussi à la 3<sup>ème</sup> place pour l'indicateur de la part d'étudiants dans sa population, devant Angoulême ou Chartres.



3/11

## OUVERTURE À L'INTERNATIONAL

Creil se positionne 2<sup>ème</sup> pour l'indicateur de pourcentage d'étudiants étrangers. Creil est également bien classée dans l'indicateur des montants exportés (données départementales).



# BAROMÈTRE ARTHUR LOYD L'AGGLOMÉRATION DE BEAUVAIS



N° 9 | BEAUVAIS



Positionnement de Beauvais  
pour chaque thématique



PERFORMANCES  
ÉCONOMIQUES



IMMOBILIER TERTIAIRE &  
ACCUEIL DES ENTREPRISES



CONNECTIVITÉ, CAPITAL  
HUMAIN & INNOVATION



QUALITÉ  
DE VIE

\*1<sup>e</sup>/11: rang de l'aire urbaine face à ses concurrentes sur l'item concerné, 1/11 = meilleur score, obtenu selon la valeur d'un indice composite compris entre 0 et 1



# BAROMÈTRE ARTHUR LOYD L'AGGLOMÉRATION DE BEAUVAIS

- 128 772 habitants dans l'aire urbaine de Beauvais (Insee, 2017)
  - Taux de chômage : 8,0 % (Insee, T4 2020)
- 53 309 emplois dans l'aire urbaine de Beauvais (Insee, 2017)



2/11

INNOVATION &  
NOUVELLES  
TECHNOLOGIES

Beauvais possède la **meilleure couverture en Très Haut Débit**, toutes métropoles du Baromètre confondues. De plus, parmi les villes de sa catégorie, elle est celle qui comptabilise le montant le plus important de **levées de fonds par les startups** : 5,6 millions d'euros.



3/11

DYNAMISME  
DÉMOGRAPHIQUE  
& PRÉSENCE DE TALENTS

Beauvais est bien classée pour son dynamisme démographique, elle bénéficie d'un **solde migratoire positif**, et d'une **croissance forte de la population**, notamment au niveau de la **population jeune (15-29 ans)**.



1/11

OUVERTURE  
À  
L'INTERNATIONAL

Beauvais bénéficie d'une très **bonne accessibilité et desserte**, notamment grâce à son **aéroport international**. Elle est également bien classée dans l'indicateur des **montants exportés (données départementales)**



3/11

ACCUEIL  
DES ENTREPRISES  
& COÛTS D'IMPLANTATION

Beauvais se positionne à la **3<sup>ème</sup>** place dans cet item grâce à deux indicateurs. D'une part, elle comptabilise un stock important d'**offres neuves de bureaux disponibles**, d'autre part, sa **fiscalité avantageuse** rend Beauvais attractive pour les entreprises.



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



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



Arthur Loyd - oise