



POITOU VENDEE

ÉTUDE DE MARCHÉ ÉDITION 2025

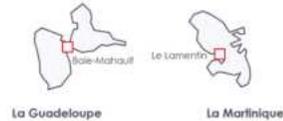
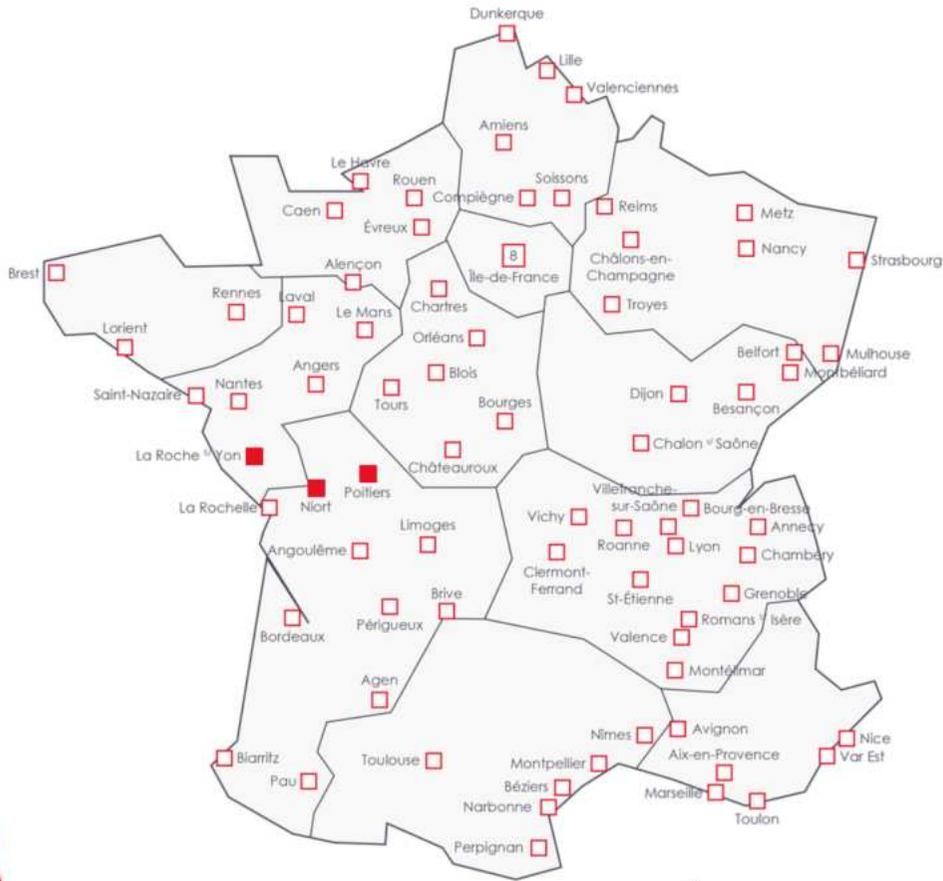
- Bureaux
- Commerces
- Locaux d'activité

■ www.arthur-loyd-poitou-vendee.fr



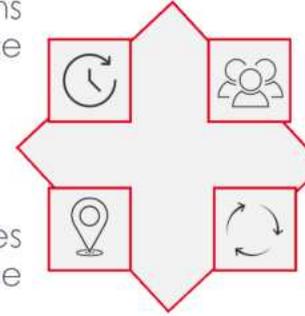
LE RÉSEAU ARTHUR LOYD

EN 2024



+ de 30 ans
d'existence

+ de 460 collaborateurs
qualifiés & motivés



84 agences
en France

3 structures transverses:

- Investissement
- Logistique
- Asset Management



3,1 millions de m² de surface transactées



+ de 3400 transactions



56 400 000 € de CA

NOS MÉTIERS

CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE CONSEIL AUX UTILISATEURS

Recherche immobilière, cession/acquisition d'actifs, regroupement de vos équipes, désengagement contractuel de site(s), renégociation de bail.

LE CONSEIL AUX INVESTISSEURS

Stratégie de commercialisation, identification des locataires et/ou d'acquéreurs, mission de conseil en marketing des actifs.

LE CONSEIL AUX PROPRIÉTAIRES

Stratégie d'acquisition, arbitrage, externalisation, rationalisation immobilière ; actifs à l'unité & portefeuilles nationaux.

L'ASSET MANAGEMENT

Gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers, gestion patrimoniale/stratégie, optimisation locative, gestion financière et budgétaire.



ARTHUR LOYD POITOU VENDÉE

TROIS CABINETS À VOTRE ÉCOUTE



86

■ CABINET DE POITIERS
1 rue Henri Oudin
86000 POITIERS
05 49 52 20 20

79

■ CABINET DE NIORT
493 avenue de Paris
79000 NIORT
05 49 52 20 20

85

■ CABINET DE LA ROCHE S/ YON
7 boulevard Louis Blanc
85000 LA ROCHE SUR YON
02 51 99 17 24

■ www.arthur-loyd-poitou-vendee.fr



ARTHUR LOYD POITOU VENDÉE

NOUS VISITER, NOUS CONTACTER, NOUS ÉCRIRE AU SIÈGE



■ ARTHUR LOYD POITOU VENDÉE
1 rue Henri Oudin
86000 POITIERS
05 49 52 20 20

■ poitou.vendee@arthur-loyd.com

■ www.arthur-loyd-poitou-vendee.fr  

Comme tous les ans, nous sommes ravis de vous présenter l'édition 2025 de notre étude de marché de l'immobilier professionnel.

Cette 12^{ème} édition, poursuit l'objectif de vous présenter une analyse détaillée des dynamiques qui ont rythmées les marchés de bureaux, locaux d'activité et commerces en Vienne et en Deux-Sèvres.

Depuis 4 ans maintenant, nous avons l'opportunité de pouvoir enrichir notre étude de marché locale avec le Baromètre national produit par Arthur Loyd France sur l'attractivité et résilience des métropoles.

Vous retrouverez en page 11 les critères qui ont permis à l'agglomération Poitevine de se hisser à nouveau sur la 2^{ème} marche de ce podium.

Dans les contextes passés, présents et futurs cette performance illustre brillamment la capacité de résilience de Poitiers.

En effet, sur cette agglomération, nous ne pouvons que constater que les volumes de transactions ont été assez peu impactés en 2024.

L'ensemble de l'équipe Arthur Loyd Poitou Vendée se tient à votre disposition pour vous commenter ces chiffres et répondre à vos interrogations.

Bonne lecture !

Eric Terrière & Emmanuel Ferru
Dirigeants Associés,
Arthur Loyd Poitou Vendée



ARTHUR LOYD POITOU VENDÉE

L'ÉQUIPE



Eric TERRIÈRE
06 14 68 87 71
e.terriere@arthur-loyd.com.com
DIRIGEANT
CHARGÉ DE L'INVESTISSEMENT
POITIERS
LA ROCHE SUR YON



Emmanuel FERRU
06 88 55 24 00
e.ferru@arthur-loyd.com.com
DIRIGEANT
CONSULTANT BUREAUX
CHARGÉ DE L'INVESTISSEMENT
POITIERS
CHÂTELLERAULT
NIORT



Arthur GENDRON
06 46 86 52 94
a.gendron@arthur-loyd.com.com
CONSULTANT COMMERCES
POITIERS
CHÂTELLERAULT



Alban THIBAULT
06 60 22 27 19
a.thibault@arthur-loyd.com.com
CONSULTANT LOCAUX D'ACTIVITÉ
POITIERS
CHÂTELLERAULT



Ambroise SEINCE
06 38 13 75 67
a.seince@arthur-loyd.com.com
ASSISTANT CONSULTANTS
POITIERS
CHÂTELLERAULT



Elodie DEVIENNE
05 49 52 20 20
e.deviemme@arthur-loyd.com.com
JURISTE
POITIERS
CHÂTELLERAULT
NIORT
PARTHENAY
LA ROCHE SUR YON



Charlotte PROSPERI
05 49 52 20 20
c.prosperti@arthur-loyd.com.com
RESPONSABLE ADMINISTRATIVE,
GESTION LOCATIVE,
ASSET MANAGEMENT
POITIERS
CHÂTELLERAULT
NIORT
PARTHENAY
LA ROCHE SUR YON



Victor CHAUVÉUR
05 49 52 20 20
v.chauveur@arthur-loyd.com.com
ALTERNANT ASSISTANT GESTION
LOCATIVE, ASSET MANAGEMENT
POITIERS
CHÂTELLERAULT
NIORT
LA ROCHE SUR YON



Kylian BOIVINEAU
07 83 09 50 63
k.boivineau@arthur-loyd.com.com
CONSULTANT
LA ROCHE SUR YON



Mathilde BERTIN
06 21 76 45 40
m.bertin@arthur-loyd.com.com
CONSULTANTE
LA ROCHE SUR YON



Charlie FIOT
07 77 39 03 33
c.fiot@arthur-loyd.com.com
CONSULTANT BUREAUX &
LOCAUX D'ACTIVITÉ
NIORT
PARTHENAY



Capucine CHAMEREAU
07 77 39 27 71
c.chamereau@arthur-loyd.com.com
CONSULTANTE COMMERCES &
LOCAUX D'ACTIVITÉ
NIORT



Annabelle AVRIL
06 24 85 11 15
arthurloyd.poitouvendee@gmail.com
COMMUNICATION, MARKETING

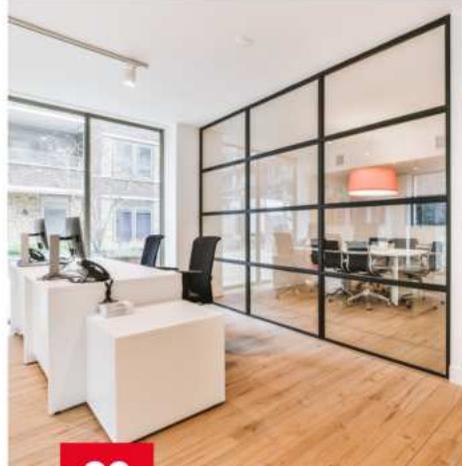
SOMMAIRE

ÉTUDE DE MARCHÉ ÉDITION 2025

**01**

PRÉSENTATION DES AGGLOMÉRATIONS

Page 9

**02**

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Page 13

**03**

LE MARCHÉ DU COMMERCE

Page 19

**04**

LE MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

Page 24



Arthur
Lloyd

PRÉSENTATION DES
AGGLOMÉRATIONS

FOCUS BAROMÈTRE ARTHUR LOYD 2024

POITIERS, 2ÈME VILLE LA PLUS ATTRACTIVE DES AGGLOMÉRATIONS DE TAILLE MOYENNE



2^{ème} - Poitiers



Les performances réalisées par Poitiers sont à nouveau remarquables. Sous l'effet de la taille importante du bassin d'emploi, de la proportion élevée de cadres et d'Activités Métropolitaines Supérieures ainsi que du taux de chômage mesuré, la vitalité économique de l'agglomération n'est plus à démontrer.

En découle un marché de l'immobilier tertiaire dynamique : le niveau de demande placée est relativement honorable, en particulier en surfaces neuves, ce qui traduit un certain niveau de tertiarisation du tissu économique poitevin. Un point de vigilance sur le manque d'offre neuve disponible de bureaux subsiste toutefois.

Poitiers n'a pas à rougir de sa vitalité démographique et talonne ses rivales localisées le long de la façade Atlantique. Le territoire se distingue par un haut niveau de diplômés de l'enseignement supérieur et la vive croissance de sa population jeune (15-29 ans).

Côté accessibilité, Poitiers bénéficie de sa situation géographique privilégiée, avec le TGV Sud Europe Atlantique, qui la relie aussi bien à la capitale qu'aux grandes agglomérations de l'Ouest français.

A échelle locale, si le réseau de transport en commun est dense, l'absence de TCSP restreint l'accessibilité du Grand Poitiers ; cette dernière a toutefois amorcé la mise en oeuvre d'un Plan de mobilité ambitieux sur la période 2025-2035. A plus court terme, la région Nouvelle Aquitaine améliore l'offre TER et intensifie les liaisons – déjà très fréquentées – entre Poitiers, Châtelleraut, Niort et La Rochelle.

Si Poitiers se révèle assez active en matière de production d'énergie renouvelable (éolien en tête), la couverture perfectible en très haut débit du territoire poitevin et l'insuffisance de projets concrétisés dans les « filières vertes » renvoient l'agglomération à la dernière place de l'item

« innovation ». L'opération de réhabilitation des anciennes Fonderies du Poitou en un hub énergétique vert devrait permettre de marquer des points.

Côté aménités urbaines, Poitiers présente des résultats plutôt confortables en matière d'équipement culturel et patrimonial, tandis que les services aux populations constituent un vecteur d'amélioration. En effet, les dépenses d'équipement, les places en crèches et la couverture santé restent globalement inférieures à ses rivales.



TÉLÉCHARGER

75 Indicateurs

Chiffres utilisés pour la construction de l'indice d'attractivité & résilience Arthur Loyd

50 Métropoles & agglomérations

Passées au crible

+30 Sources

De données officielles ou reconnues, les plus récentes au moment du traitement statistique

82 % De la population

Française des aires d'attraction de plus de 100 000 habitants pour le classement



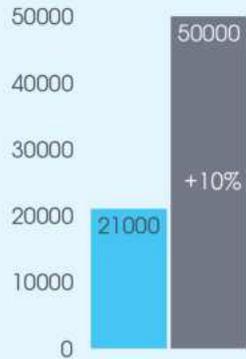
Arthur
Loyd

LE MARCHÉ DES
BUREAUX

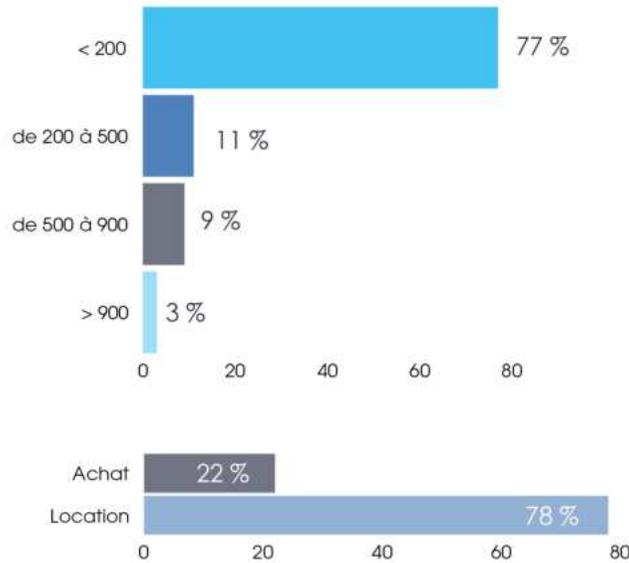
LE MARCHÉ DES BUREAUX POITIERS

SYNTHÈSE

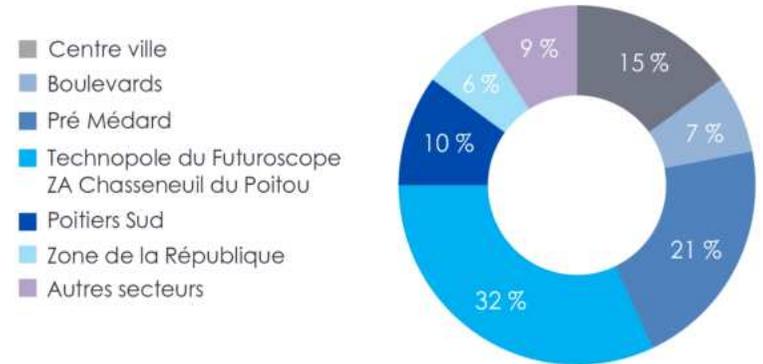
- Demande placée M²
- Offre disponible M²



ANALYSE DE LA DEMANDE EN M²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN M²



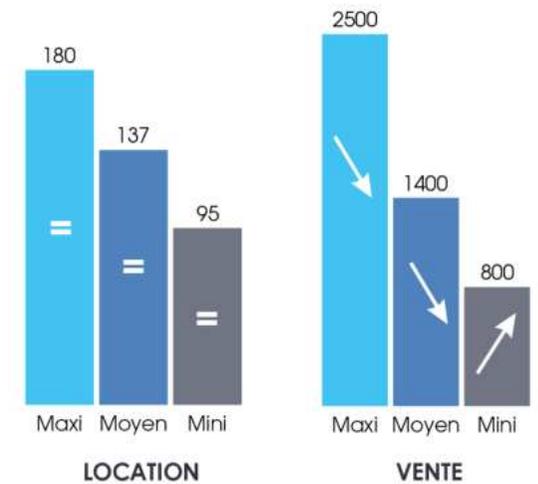
ANALYSE



En 2024, le marché immobilier de bureaux à Poitiers a enregistré une diminution des volumes commercialisés. Cette tendance s'inscrit dans un contexte régional et national de ralentissement des surface commercialisées. À l'échelle nationale, le volume de bureaux commercialisés en région a chuté de 11 % par rapport à 2023, (Source Point marché 2024 - Arthur Loyd Etude & recherche). Cette baisse des transactions a entraîné une augmentation du stock de bureaux disponibles.

La majorité des demandes enregistrées en 2024 sur le marché des bureaux à Poitiers porte sur de petites surfaces, généralement inférieures à 200 m², et concerne principalement la location plutôt que l'achat. Cette orientation traduit une stratégie prudente de la part des utilisateurs, dans un contexte économique incertain marqué par la hausse des coûts (énergie, financement, charges d'exploitation) et un manque de visibilité sur l'évolution de l'activité.

VALEURS EN €



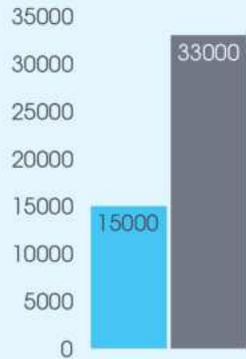
Emmanuel FERRU
DIRIGEANT
CONSULTANT BUREAUX
CHARGÉ DE L'INVESTISSEMENT
POITIERS

LE MARCHÉ DES BUREAUX

NIORT

SYNTHÈSE

- Demande placée M²
- Offre disponible M²

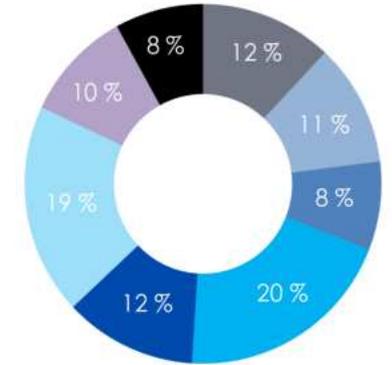


ANALYSE DE LA DEMANDE EN M²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN M²

- Centre ville / Gare
- Noron
- La Mude
- Avenue de La Rochelle
- Mendès France Chauray
- Terre de Sport
- Mendès France Niort
- Boulevards
- Autres secteurs



ANALYSE



Le marché de l'immobilier de bureaux à Niort a été marqué en cette année 2024 par une dynamique attentiste, dans un environnement économique toujours incertain.

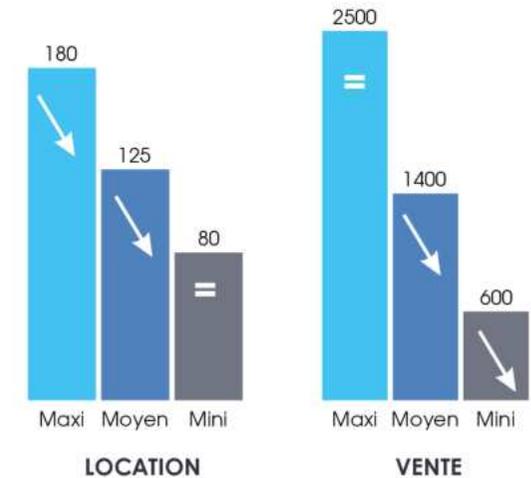
Entre le recul des volumes commercialisés, l'augmentation des disponibilités et le recentrage des besoins sur de petites surfaces à la location, le secteur reflète les arbitrages

des utilisateurs en quête de flexibilité et de maîtrise des coûts.

Cette évolution s'inscrit dans une tendance plus large observée au niveau national.

La baisse des valeurs est très limitée. Elle traduit la prudence des utilisateurs qui ont réduit leurs exigences en terme de prestations.

VALEURS EN €



Emmanuel FERRU
DIRIGEANT
CONSULTANT BUREAUX
CHARGÉ DE L'INVESTISSEMENT
NIORT

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ



📍 ZI République, Poitiers (86)

🏠 794 m²

■ Location



📍 Chauray (79)

🏠 180 m²

■ Location



🏠 257 m²

■ Vente

OFFRES DISPONIBLES



📍 Mendes France, Chauray (79)
🏠 2700 m²
📍 Location



📍 Niort, secteur St Liguaire (79)
🏠 1022 m²
📍 Location



📍 Technopole du Futuroscope (86)
🏠 911 m²
📍 Location



Gestion Locative
Asset Management

Gestion courante, technique, comptable, juridique
et **stratégique** de vos biens immobiliers.

GESTION LOCATIVE

ASSET MANAGEMENT

Contact et informations :

Charlotte PROSPERI

c.prospери@arthur-loyd.com

05 49 52 20 20

www.arthur-loyd-poitou-vendee.com/gestion





Arthur
Loyd

LE MARCHÉ DU
COMMERCE

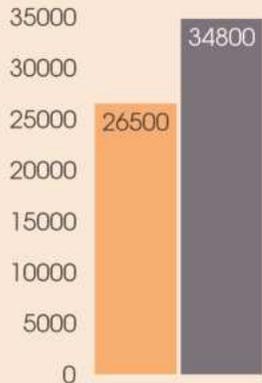
LE MARCHÉ DU COMMERCE

POITIERS



SYNTHÈSE

- Demande placée M²
- Offre disponible M²

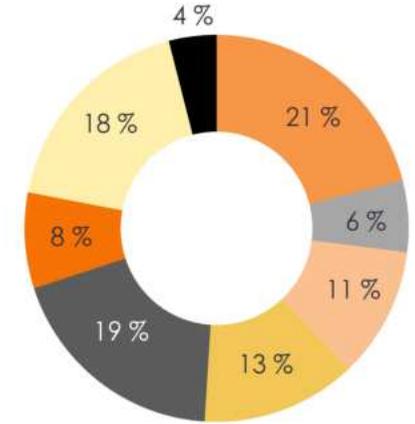


ANALYSE DE LA DEMANDE EN M²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN M²

- Centre ville / Gare
- Boulevards
- Demi Lune / Montgorges
- Chasseneuil du Poitou
- Poitiers sud
- Grand Large
- Zone de la République Migné-Auxances
- Beaulieu Couronneries Les Trois Cités



ANALYSE



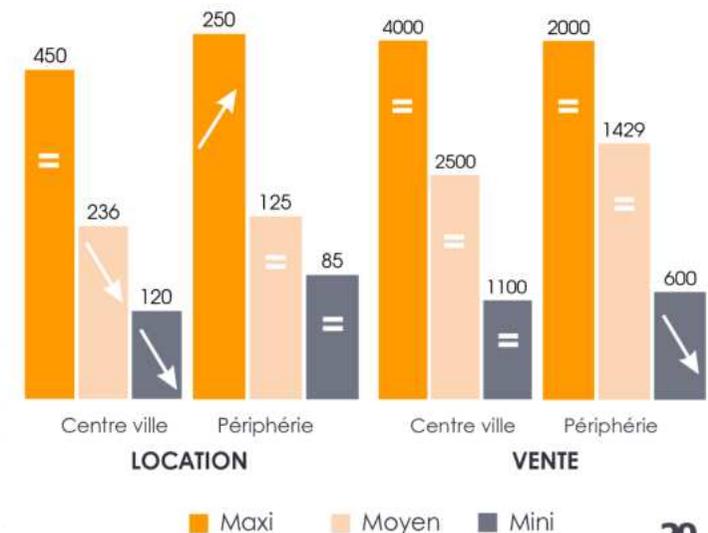
En 2024, le marché du commerce enregistre une légère baisse de la demande, ce qui se traduit par un recul du volume des transactions et une augmentation de l'offre disponible.

Dans un contexte toujours marqué par la prudence, les utilisateurs privilégient les surfaces de petite taille : plus de la moitié de la demande placée concerne des locaux de moins de 200 m². La demande en location continue de croître cette année, au détriment de

l'acquisition. Cette tendance s'explique notamment par la conjoncture économique incertaine, ainsi que par la hausse des coûts de construction et des matériaux.

Par ailleurs, on observe une légère augmentation des loyers en périphérie. Cette évolution s'explique par des attentes croissantes des utilisateurs, qui sollicitent de plus en plus une participation du bailleur pour les travaux d'aménagement.

VALEURS EN €



Arthur GENDRON
CONSULTANT COMMERCES
POITIERS

LE MARCHÉ DU COMMERCE

NIORT



SYNTHÈSE

- Demande placée M²
- Offre disponible M²

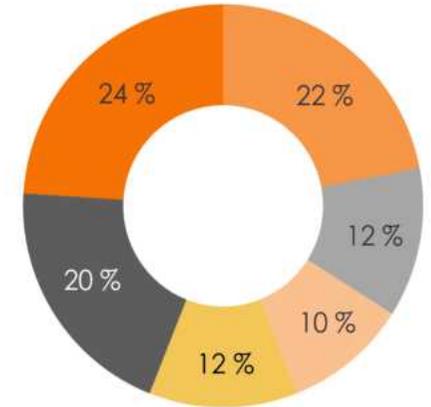


ANALYSE DE LA DEMANDE EN M²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN M²

- Mendès France Chauray
- Mendès France Niort
- La Mude Avenue de La Rochelle
- Terre de Sport
- Centre ville / Gare
- Autres secteurs



ANALYSE

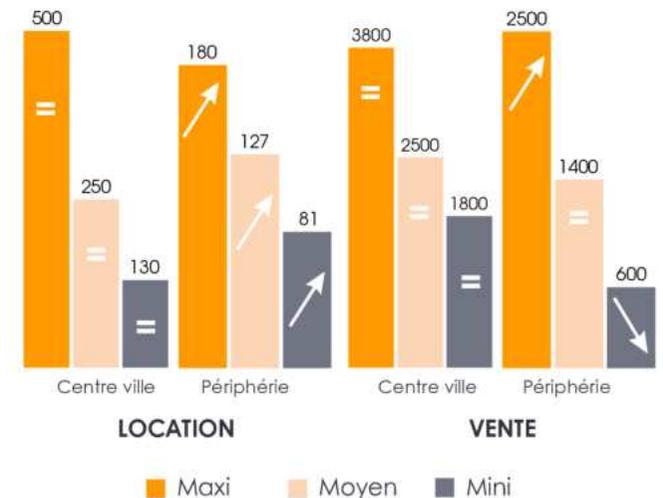


L'immobilier commercial à Niort a connu une année 2024 plus difficile que les précédentes. Cette situation résulte d'un contexte économique et politique complexe, combiné à la progression continue du e-commerce, qui ne cesse de transformer les habitudes de consommation. Un signe révélateur de ce ralentissement : contrairement aux années passées, marquées par l'arrivée de grandes enseignes comme Action ou Fitness Park, 2024 n'a vu émerger aucun phénomène similaire.

Par ailleurs, le développement commercial se fait désormais majoritairement sous forme de franchises.

Sur le plan local, cela se traduit par une baisse des surfaces commercialisées par rapport à 2023, entraînant mécaniquement une hausse du stock à 6 mois. Autre impact de la conjoncture morose : la demande se concentre principalement sur de petites surfaces, avec une forte prédominance pour la location.

VALEURS EN €



Capucine CHAMEREAU
CONSULTANTE COMMERCES
NIORT

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ



Bijoux
Cailloux

📍 Poitiers (86)

🏠 94 m²

📍 Location



foul&es
enjoy running

📍 Migné-Auxances (86)

🏠 400 m²

📍 Location



📍 Niort (79)

🏠 240 m²

📍 Location

OFFRES DISPONIBLES



📍 Echiré (79)
📏 3800 m²
🟠 Vente



📍 Beaulieu, Poitiers (86)
📏 2100 m²
🟠 Location



📍 Poitiers (86)
📏 600 m²
🟠 Location



Arthur
Loyd

LE MARCHÉ DE
L'ACTIVITÉ

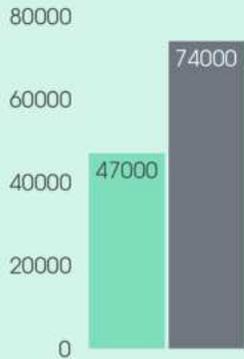
LE MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

POITIERS



SYNTHÈSE

- Demande placée M²
- Offre disponible M²

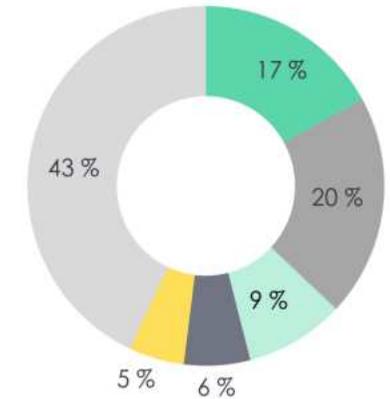


ANALYSE DE LA DEMANDE EN M²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN M²

- ZI République
- Futuroscope ZA Chasseneuil du Poitou
- Poitiers Sud
- Saint Benoît
- Val Vert
- Autres secteurs



ANALYSE



Le marché des locaux d'activité à Poitiers est resté stable, voire solide en 2024, malgré un contexte économique difficile. La demande reste forte pour les petites surfaces : 55 % concernent des locaux de moins de 500 m², avec une tension particulière sur ceux de moins de 200 m², rares et très recherchés depuis 2023.

Dans le même temps, le développement des transporteurs du dernier kilomètre booste la demande pour des surfaces supérieures à 1 000 m². Les prix continuent d'augmenter légèrement,

surtout dans le neuf en "clés en main". À l'échelle nationale, pour la première fois, les locaux d'activité dépassent les bureaux en volume d'investissement (Source Point marché 2024 - Arthur Loyd Etude & recherche).

Un changement lié notamment à la généralisation du télétravail, qui réduit les besoins en bureaux traditionnels. 2025 s'annonce prometteuse, avec une baisse attendue des coûts de construction et un contexte institutionnel plus favorable. De nombreux projets en BEFA/VEFA seront disponibles au second semestre.

VALEURS EN €



Alban THIBAUT
CONSULTANT LOCAUX D'ACTIVITÉ
POITIERS

LE MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

NIORT



SYNTHÈSE



Demande placée M²



Offre disponible M²



ANALYSE DE LA DEMANDE EN M²



SURFACES COMMERCIALISÉES EN M²

- Mendès France Chauray
- Mendès France Niort
- Saint Liguairé Noron
- Saint Florent
- Terre de Sport
- Beaussais / La crèche
- Autres secteurs



ANALYSE



Malgré un contexte économique tendu, le marché des locaux d'activité à Niort confirme sa solidité en 2024. L'offre reste modérée mais bien répartie entre les zones clés (Mendès France, Noron, Saint-Liguairé, Chauray).

La majorité des transactions concernent des surfaces inférieures à 500 m², avec une forte tension sur les locaux de moins de 200 m², très recherchés par les artisans, TPE et acteurs du e-commerce. La demande pour les surfaces supérieures à 1 000 m² reste stable, portée par la logistique du dernier kilomètre et la situation stratégique de Niort sur l'axe Atlantique. Les valeurs reculent légèrement. Les plus élevées concernent les produits récents,

bien situés et conformes aux normes. Comme au niveau national, les investissements se déplacent des bureaux vers les locaux d'activité, en raison du télétravail et de la meilleure rentabilité des actifs industriels dans un contexte foncier contraint. Les perspectives 2025 sont positives : la baisse annoncée des coûts de construction et un cadre réglementaire plus favorable devraient accélérer les nouveaux projets (BEFA/VEFA) dès le second semestre.

Collectivités et aménageurs auront un rôle clé pour pallier la rareté du foncier disponible et soutenir la dynamique économique du territoire.

VALEURS EN €



Charlie FIOT
CONSULTANT LOCAUX D'ACTIVITÉ
NIORT

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DU MARCHÉ



AZUR NET
POITOU

📍 Poitiers (86)

🏠 477 m²

■ Location



LA POSTE
GROUPE

📍 ZI République, Poitiers (86)

🏠 378 m²

■ Location



PPF
Préservation
du patrimoine

📍 Chauray (79)

🏠 140 m²

■ Location

OFFRES DISPONIBLES



📍 La Crèche (79)

📏 5340 m²

■ Location



📍 Jaunay Clan (86)

📏 3868 m²

■ Vente



📍 Poitiers (86)

📏 3 098 m² divisibles

■ Location

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 positionne une demande importante de la part des indépendants et des affiliés.

■ EMPLACEMENT N°2

Axe commercial bénéficiant de moins de flux et de demandes les axes n°1 et 1 bis.

■ DEMANDE PLACÉE

Somme des m² effectivement commercialisés annuellement.

■ HT

Hors TVA.

■ TAUX DE VACANCE

Rapport entre le nombre d'emplacements commerciaux inoccupés pour une période indéterminée et le nombre d'emplacements total sur la zone étudiée.

■ 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 (Surface Hors Oeuvre Nette).

■ VALEUR LOCATIVE

Moyenne pondérée par la surface prise à la location.

■ VALEUR VÉNALE

Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être raisonnablement cédé en cas de vente amiable ou au moment de l'expertise

■ HC

Hors Charges.

■ COMMERÇANT AFFILIÉ

Ce sont tous les points de vente d'entreprises juridiquement indépendantes liées à une tête de réseau par un contrat commission-affiliation.

Le commerçant n'est pas le 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 franchisé.

Les points de vente utilisent l'enseigne dans le cadre de relations contractuelles assorties de droits et d'obligations par rapport au franchiseur.

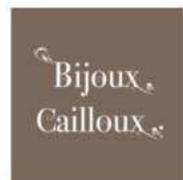
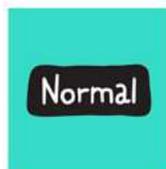
■ BEFA

Bail en l'Etat Futur d'Achèvement.

■ VEFA

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE



ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE





CRÉATEUR ^{DE} POSSIBILITÉS

POITOU VENDÉE | CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

✓ POITIERS ✓ CHÂTELLERAULT ✓ NIORT ✓ LA ROCHE SUR YON

■ www.arthur-loyd-poitou-vendee.fr

