



ÉTUDE DE MARCHÉ 2024

BUREAUX

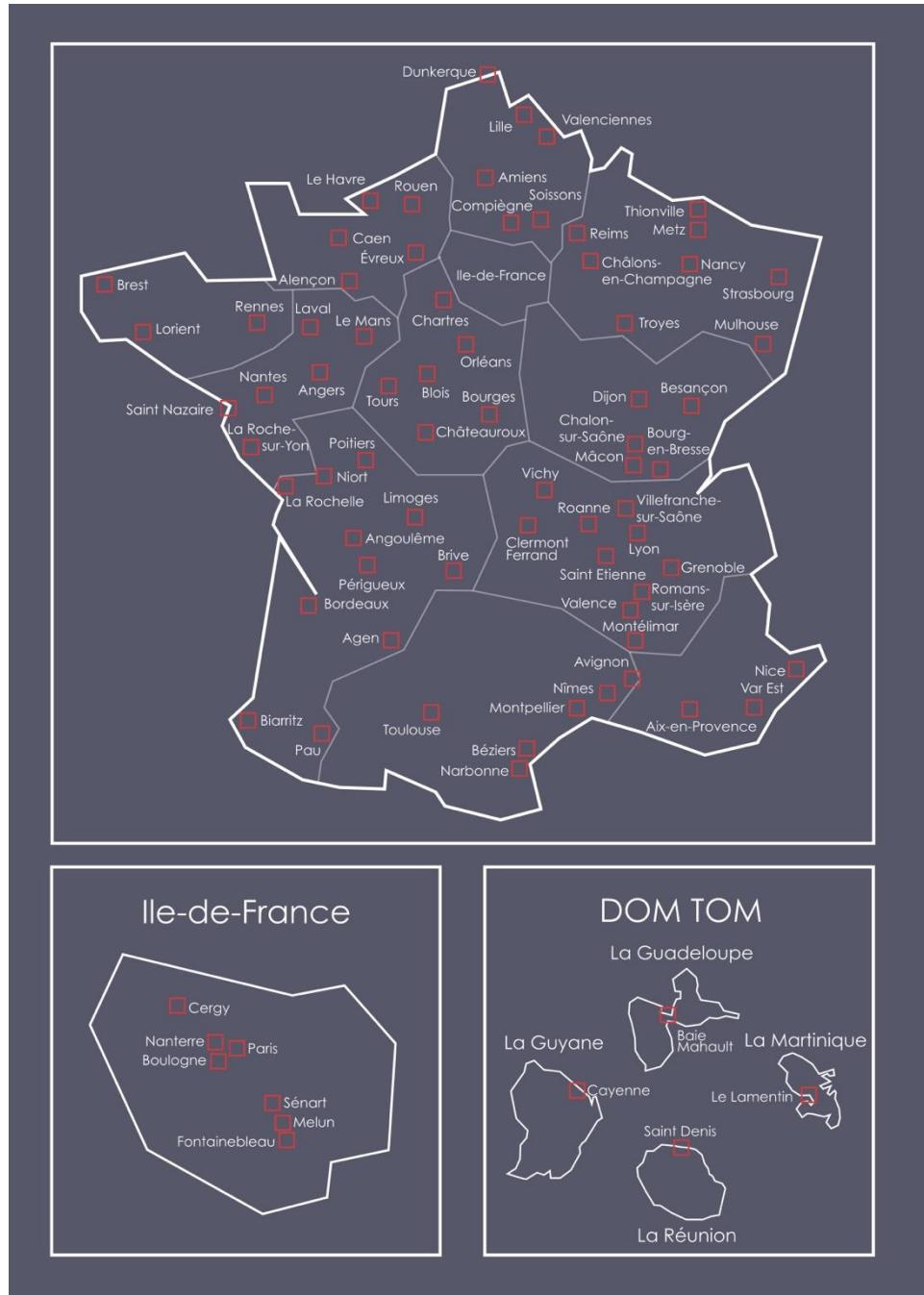
ACTIVITÉ

-  
FOCUS COMMERCE

Arthur Loyd  
Saint-Étienne

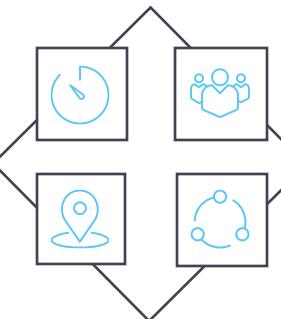
Arthur  
Loyd

# LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2024



+ de 30 ans  
d'existence

+ de 80 Agences  
partout en France



500 Collaborateurs  
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :  
Investissement – Logistique  
- Asset Management -



3 130 000 m<sup>2</sup> commercialisés



3 410 transactions



56,4 M€ de CA



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



CRÉATEUR DE  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# NOTRE PÔLE D'AGENCE



# LES AGGLOMERATIONS STÉPHANOISE ET ROANNAISE



# L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD SAINT-ÉTIENNE



Claire **MARAS**  
Responsable d'agence  
06 82 26 36 10  
[claire.maras@arthur-loyd.com](mailto:claire.maras@arthur-loyd.com)



Michaël **MARAS**  
Responsable du Pôle d'Agence  
06 95 56 45 12  
[michael.maras@arthur-loyd.com](mailto:michael.maras@arthur-loyd.com)



Mirzan **CRNIC**  
Agent Loire Nord  
06 18 31 59 99  
[mirzan.crnic@arthur-loyd.com](mailto:mirzan.crnic@arthur-loyd.com)



Léa **GUICHARD**  
Assistante Administrative et Marketing  
04 77 737 737  
[lea.guichard@arthur-loyd.com](mailto:lea.guichard@arthur-loyd.com)



# SOMMAIRE

1

Introduction  
page. 4



2

Bureaux  
page. 12



3

Activité  
page. 27



4

Commerce  
page. 42



1



## Introduction





## Notre marché

---

Nous vous présentons notre dixième édition de l'étude de marché de l'immobilier d'entreprise de bureaux et de locaux d'activité de Saint-Etienne Métropole.

Comme dans chaque édition, nous aborderons l'approche globale, avec les grandes tendances du marché, suivie par une analyse plus détaillée des transactions de l'année 2024, des valeurs de marché et de l'évolution des stocks.

Notre étude comprend également une vision détaillée des 11 secteurs géographiques qui composent le marché de l'ensemble du territoire de la métropole.

Un petit focus sur le commerce viendra terminer notre étude.

Nous souhaitons contribuer de manière aussi complète que possible à une vision claire et compréhensible de nos marchés et mettre à la disposition de nos clients, mais également des acteurs économiques et politiques, un outil objectif et fiable.

Nous accueillerons bien volontiers vos observations, questions et suggestions.

Claire **MARAS**

Responsable de l'Agence



# LES GRANDES TENDANCES DE L'ANNEE 2024

## Présentation

En 2024, l'immobilier d'entreprise sur l'agglomération stéphanoise, dans un contexte économique qui reste incertain, a fait preuve de résilience.

En bureaux, une belle année en volume tirée par de gros deals > 1 000 m<sup>2</sup>. Très peu de demandes placées sur les petites et moyennes surfaces.

Le nombre de demande placée est en baisse constante au niveau de la location. Un repositionnement marqué sur les gros deals à la vente.

Le secteur du Technopole reste une valeur sûre avec une augmentation de la demande placée. La 3<sup>ème</sup> ligne de tram et l'accessibilité autoroutière permettant une bonne desserte, répondent aux attentes actuelles des utilisateurs

Le marché des locaux d'activités est en ralentissement sur la demande placée qui reste inférieure à la moyenne des 4 dernières années.

Cette année, la demande s'est principalement positionnée sur le marché de seconde main, que ce soit à la location ou à la vente, avec une plus forte proportion de transactions réalisées à la vente, et un marché plutôt porté par des deals sur de grands volumes, mais également un nombre important de transactions sur de petites surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup>.

En termes de valeurs, que ce soit en tertiaire ou en activité, on constate un retour à une stabilité des prix.

L'investissement immobilier reste marqué par la prudence, les investisseurs sont plus sélectifs, avec de nouvelles exigences notamment environnementales liées à l'évolution de la réglementation et recherchent des taux de rendement plus élevés.

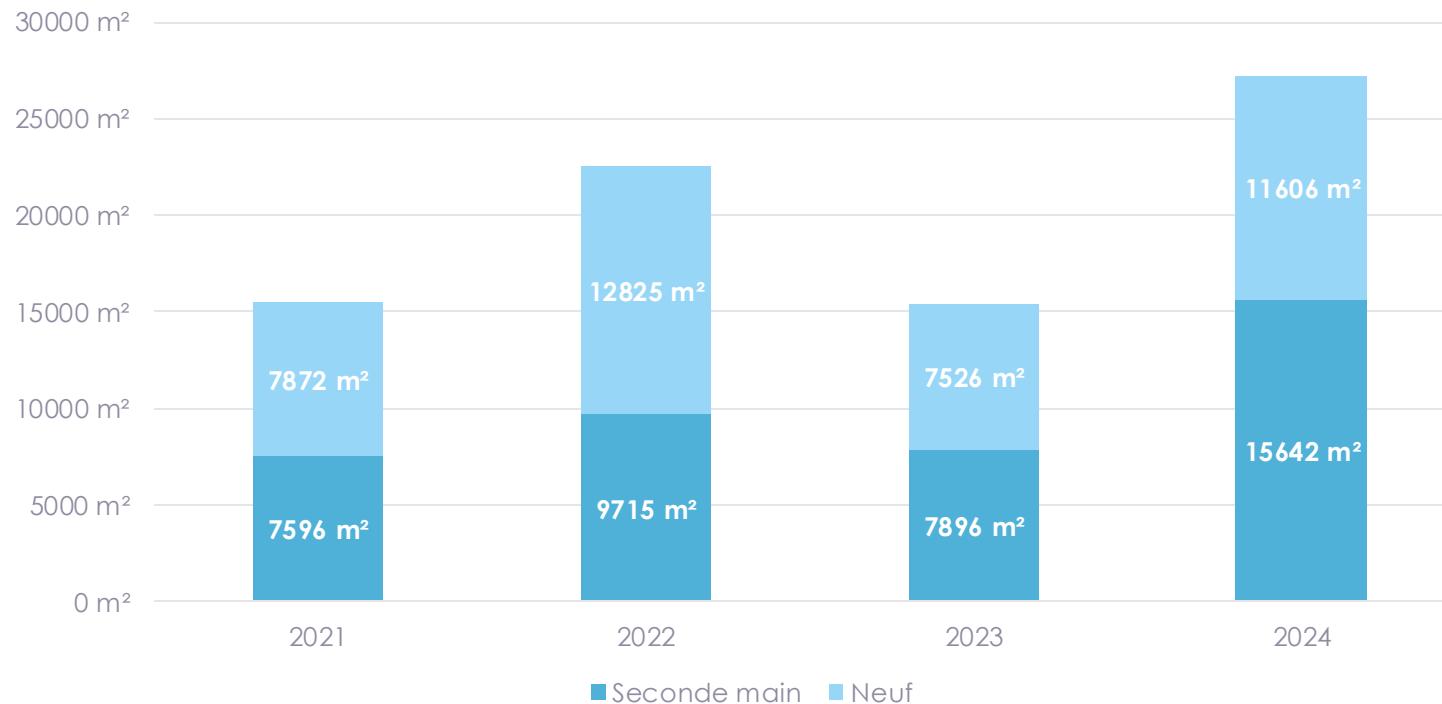
Dans ce contexte, Arthur Loyd Saint-Étienne mobilise toute son expertise pour apporter à ses clients une vision claire dans ce marché en mouvement et les accompagner dans leur recherche avec des solutions adaptées.



## Le marché des bureaux

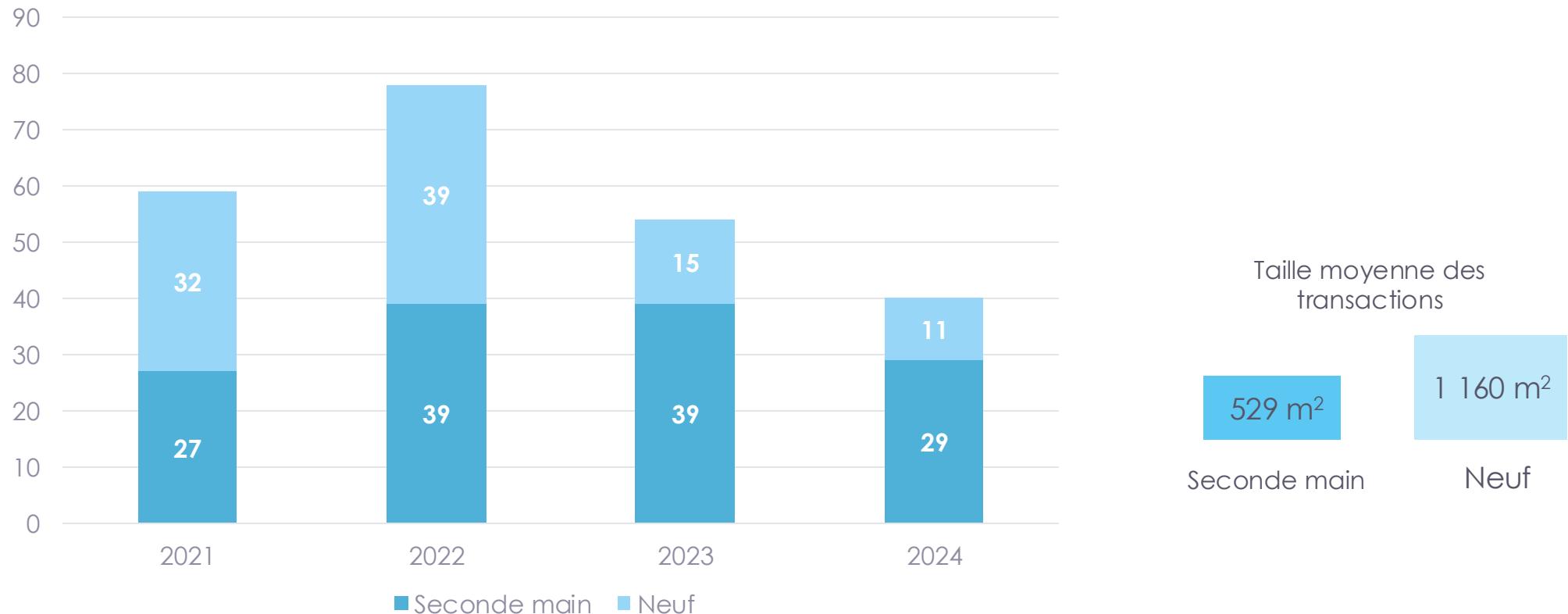


## Demande placée 2024 en volume



Demande placée – volumes commercialisés	2021	2022	2023	2024
<b>Seconde main</b>	<b>7 596 m<sup>2</sup></b>	<b>9 715 m<sup>2</sup></b>	<b>7 896 m<sup>2</sup></b>	<b>15 642 m<sup>2</sup></b>
<b>Neuf</b>	<b>7 872 m<sup>2</sup></b>	<b>12 825 m<sup>2</sup></b>	<b>7 526 m<sup>2</sup></b>	<b>11 606 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>15 468 m<sup>2</sup></b>	<b>22 540 m<sup>2</sup></b>	<b>15 422 m<sup>2</sup></b>	<b>27 248 m<sup>2</sup></b>

## Demande placée 2024 en nombre de transactions



Suite à la très bonne année 2022 (78 transactions, dont 39 en neuf et 39 en seconde main), marquant une période de forte demande globale, le nombre total de transactions diminue chaque année :

2023 : -31% par rapport à 2022

2024 : -26% par rapport à 2023

En 2024, le volume total tombe à 40 transactions, soit une baisse de près de 49% par rapport à 2022.

Le marché du neuf chute fortement : de 39 transactions en 2022 à seulement 11 en 2024, soit une baisse de plus de 70% en deux ans.

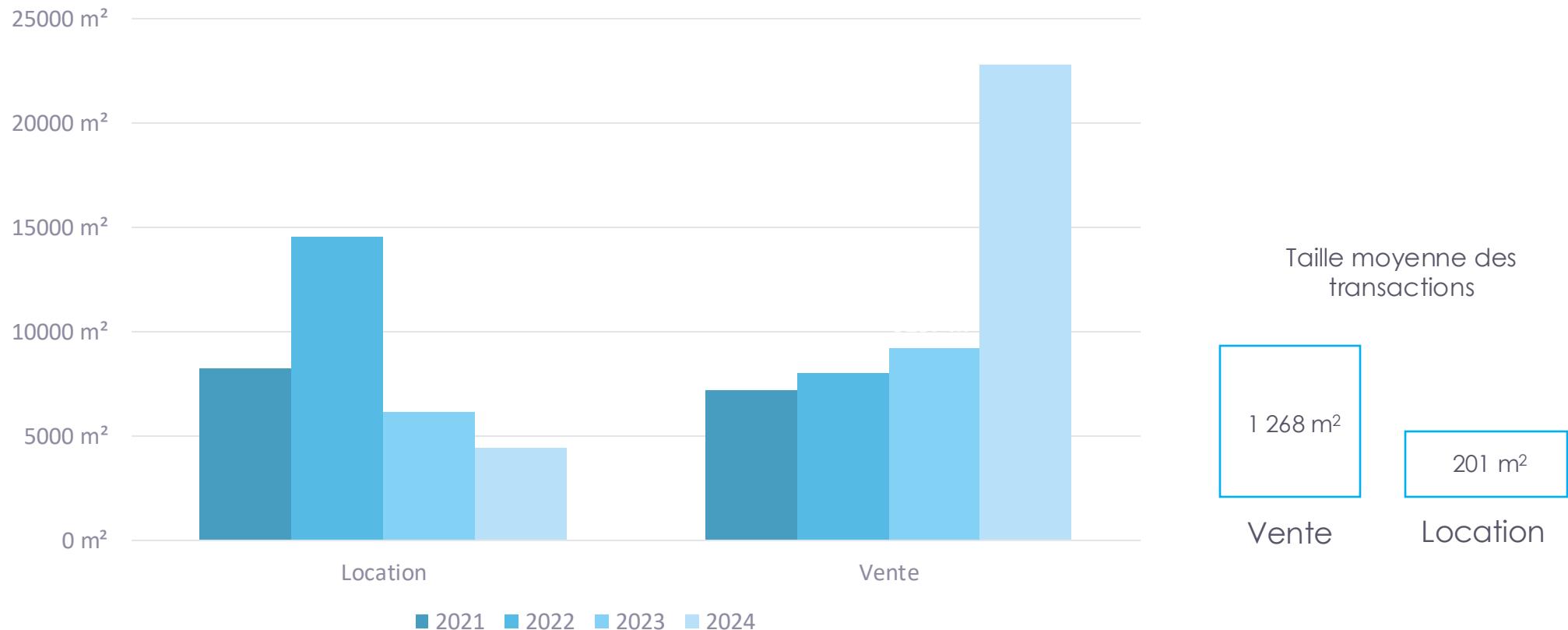
Cela peut refléter un ralentissement de l'offre de bureaux neufs, un accès plus difficile à la propriété, ou un changement des préférences des acheteurs.

Stabilité relative de la seconde main :

Les transactions de seconde main restent plus stables, même si elles baissent en 2024 (29), elles étaient constantes à 39 en 2022 et 2023.

Cela montre une résilience du marché de l'ancien, peut-être lié à des prix plus accessibles ou à une disponibilité plus large.

## Évolution des volumes vente/location (en m<sup>2</sup>)



Location : 2022 = pic d'activité avec 14 499 m<sup>2</sup>.

Ensuite, forte baisse continue :

2023 : -57 % par rapport à 2022.

2024 : -28 % par rapport à 2023.

La location passe de plus de 14 000 m<sup>2</sup> à moins de 4 500 m<sup>2</sup> en deux ans.

Vente : Évolution inverse :

Croissance modérée entre 2021 et 2023.

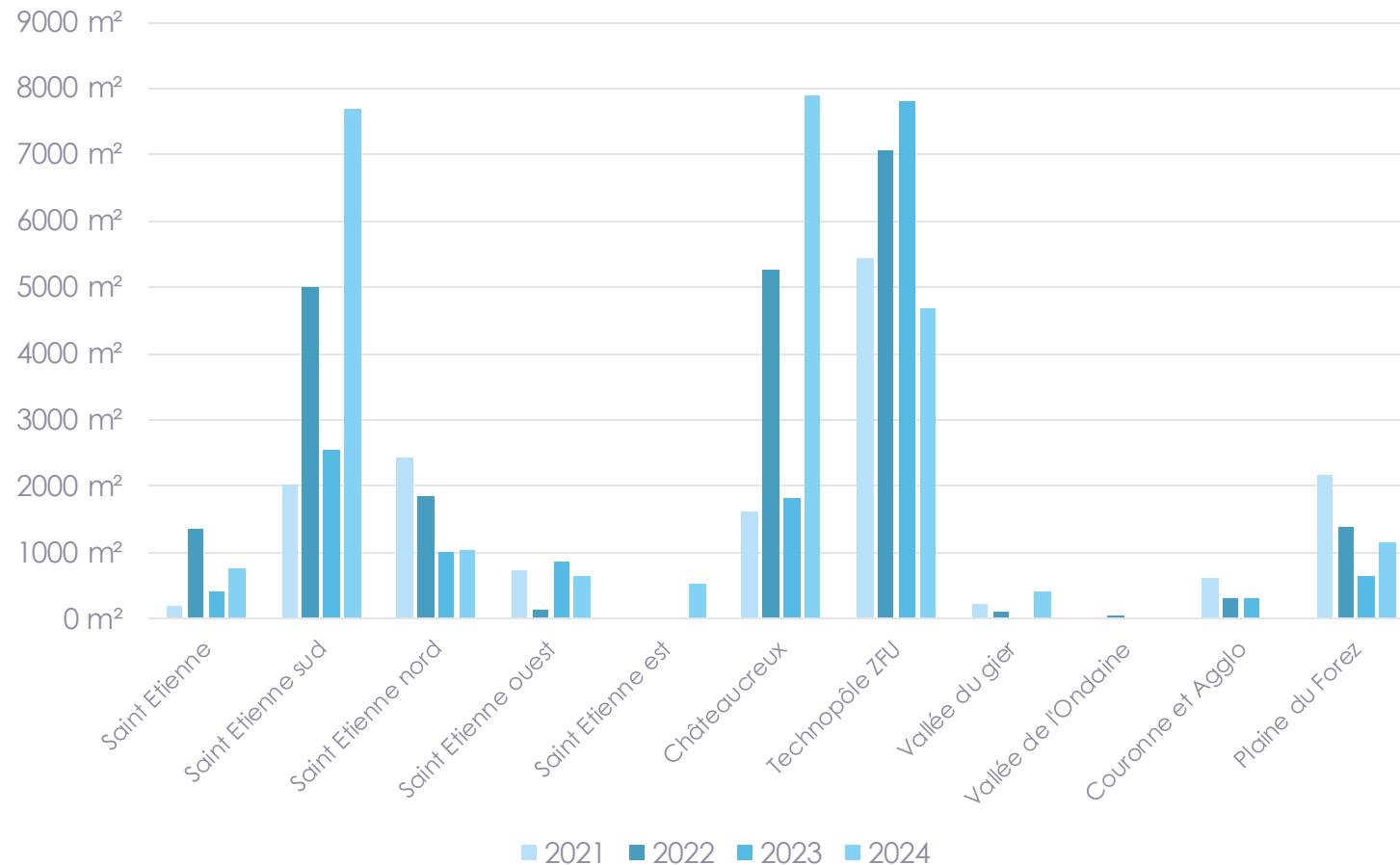
Explosion en 2024 avec 22 823 m<sup>2</sup>, soit près de 2,5 fois plus qu'en 2023. Cela représente plus de 48 % du total cumulé sur les 4 années.

Le marché locatif est en forte décroissance, avec un recul régulier depuis 2022.

La vente connaît une dynamique exceptionnelle en 2024, suggérant un repositionnement structurel du marché.

Le rapport entre achat et location s'est complètement inversé depuis 2021.

## Évolution des volumes par secteur géographique (en m<sup>2</sup>)



**2021** : année plus faible globalement

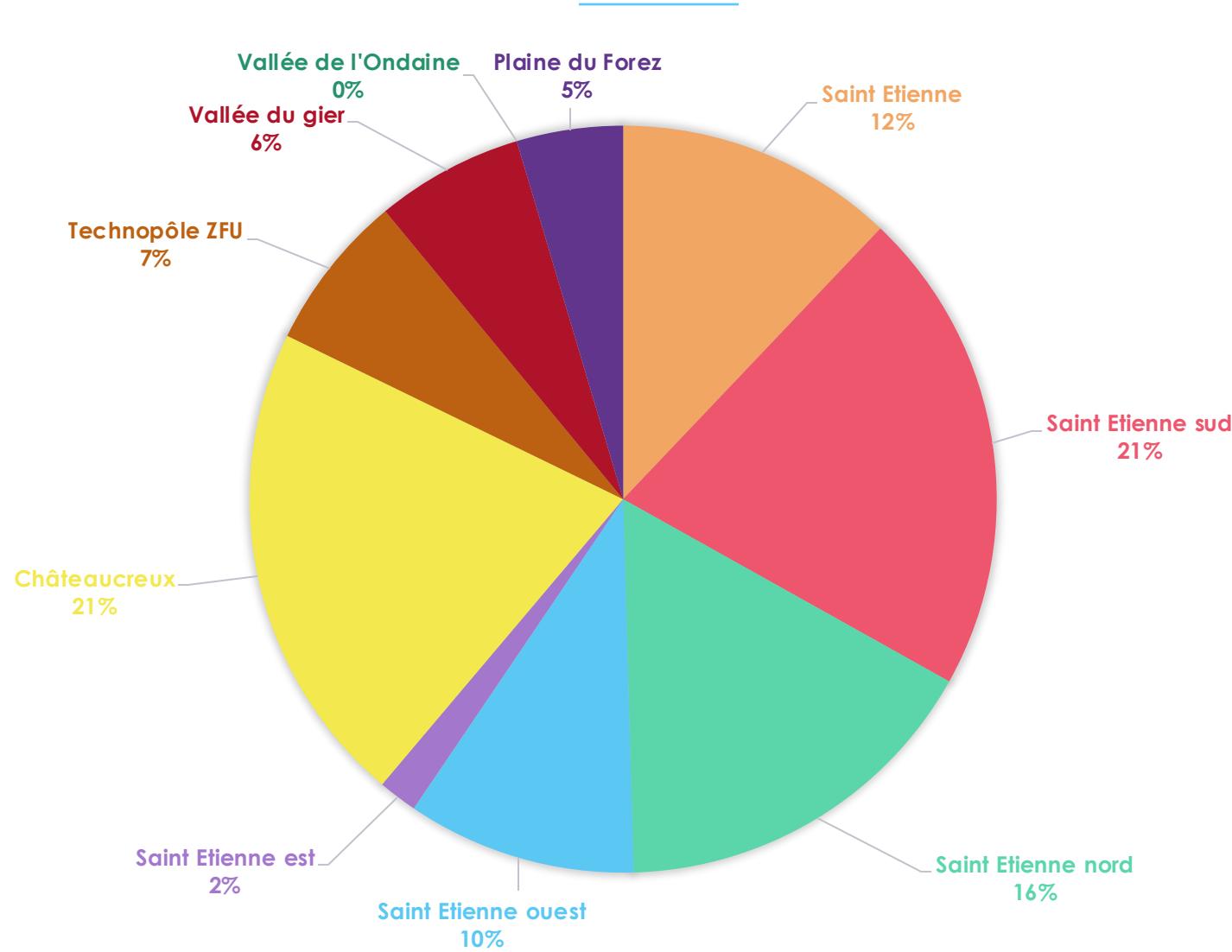
**2022** et **2023** : forte croissance dans plusieurs secteurs.

**2024** : volumes élevés maintenus dans les pôles centraux (Châteaucreux, Technopôle), mais certaines baisses locales (ex. Saint Étienne Nord).

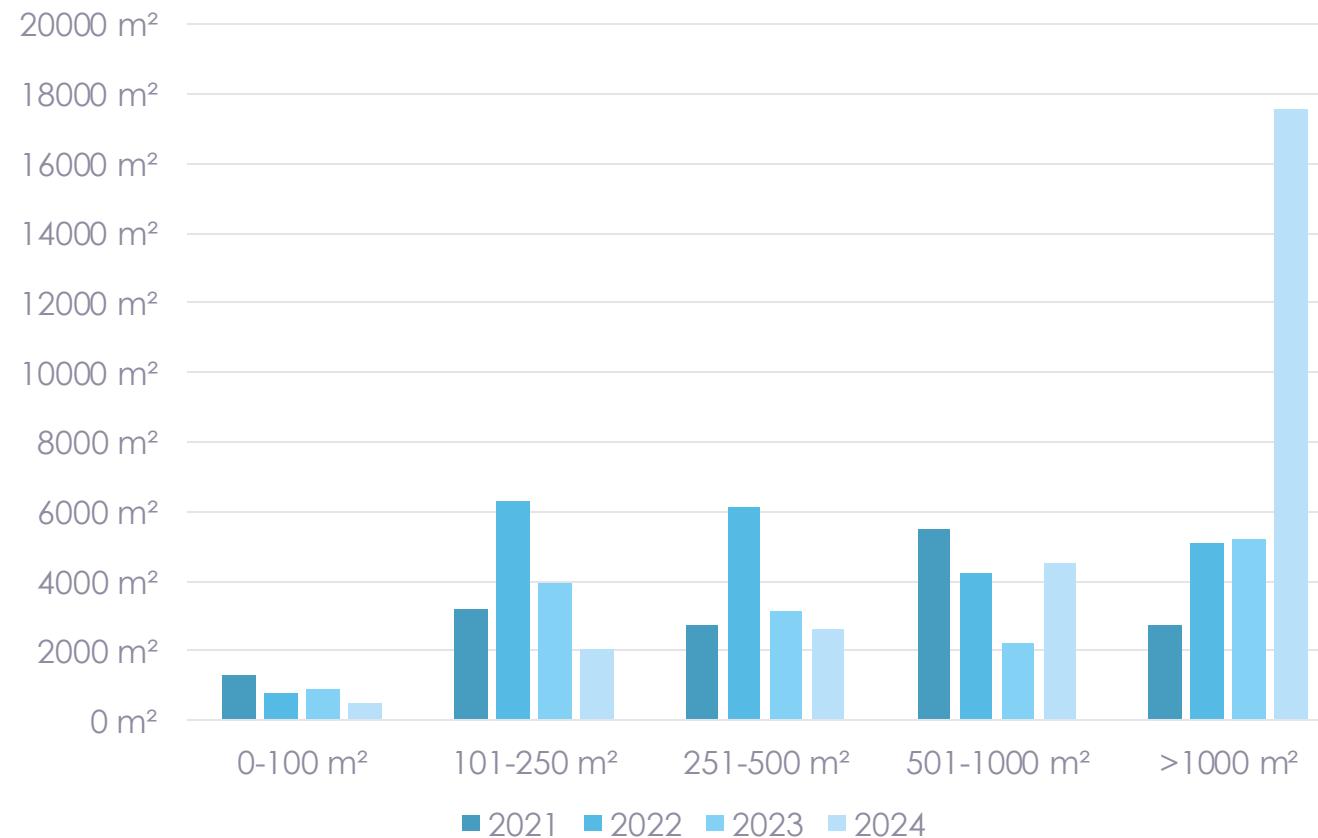
Châteaucreux et Technopôle restent des zones stratégiques d'aménagement ou d'investissement.



## Demande placée en 2024 par secteurs géographiques



## Analyse des volumes par tranches de surfaces



2022 : année très active sur les petites et moyennes surfaces (101–500 m<sup>2</sup>).

2024 : basculement clair vers les grandes surfaces >1000 m<sup>2</sup>, alors que les tranches intermédiaires sont en déclin.

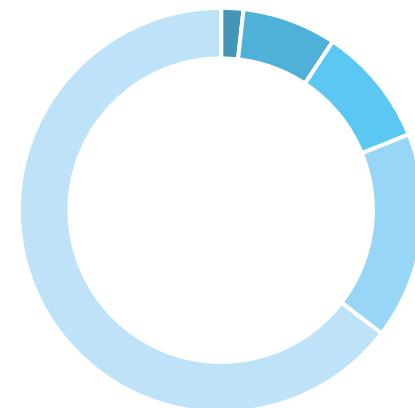
Tendance vers une concentration des surfaces sur les grands lots, potentiellement reflet d'une stratégie de centralisation ou de consolidation.

Le marché semble avoir évolué vers moins de petites surfaces et plus de très grandes en 2024.

## Analyse du nombre de transactions par tranches de surfaces

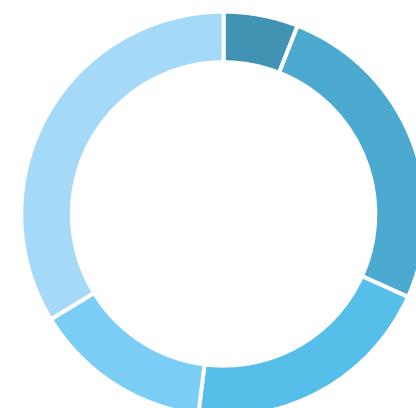
---

2024



- 0-100 m<sup>2</sup>
- 101-250 m<sup>2</sup>
- 251-500 m<sup>2</sup>
- 501-1000 m<sup>2</sup>
- >1000 m<sup>2</sup>

2023



- 0-100 m<sup>2</sup>
- 101-250 m<sup>2</sup>
- 251-500 m<sup>2</sup>
- 501-1000 m<sup>2</sup>
- >1000 m<sup>2</sup>

L'analyse précédente se confirme par ces 2 graphiques en anneaux

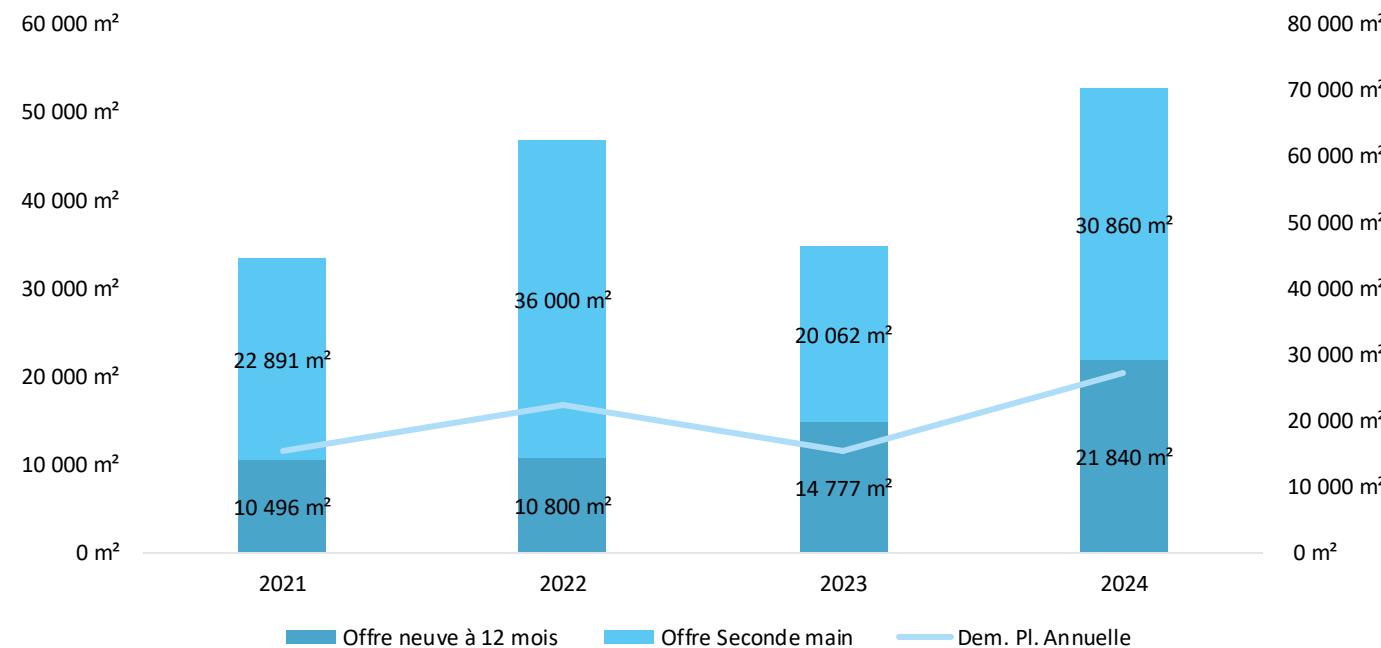


## Principales transactions de bureaux en 2024

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer ou Prix de vente / m <sup>2</sup>	Etat
PACIFICA	rue Achille Haubtmann 42100 Saint-Etienne	Saint-Etienne Châteaucreux	Vente	3 300 m <sup>2</sup>		Neuf
UIMM	53 rue des Aciéries 42100 Saint-Etienne	Saint- Etienne Technopole	Vente	2 865 m <sup>2</sup>	880 €	2 <sup>nde</sup> main
Crédit immobilier	Immeuble Le Quartz 58 rue de la Montat 42100 Saint-Etienne	Saint-Etienne Châteaucreux	Vente	2 400 m <sup>2</sup>		Neuf
VENTE INVESTISSEUR	101 cours Fauriel 42100 Saint-Etienne	Saint-Etienne Fauriel Rond-Point	Vente	5 780 m <sup>2</sup>	600 €	2 <sup>nde</sup> main

Une année qui a su conserver un nombre de m<sup>2</sup> placé important grâce à un méga deal sur le Cour Fauriel de plus de 5 000 m<sup>2</sup>

## Évolution de l'offre : le stock global comparé au volume des transactions (m<sup>2</sup>)



2024 est l'année avec **le plus grand volume global**, tirée à la fois par le neuf et la seconde main.

2023 est atypique : l'offre neuve grimpe mais la seconde main chute, entraînant un volume global assez proche de 2021. La **seconde main domine** presque toujours en volume, sauf en 2024 où l'écart avec le neuf se réduit.

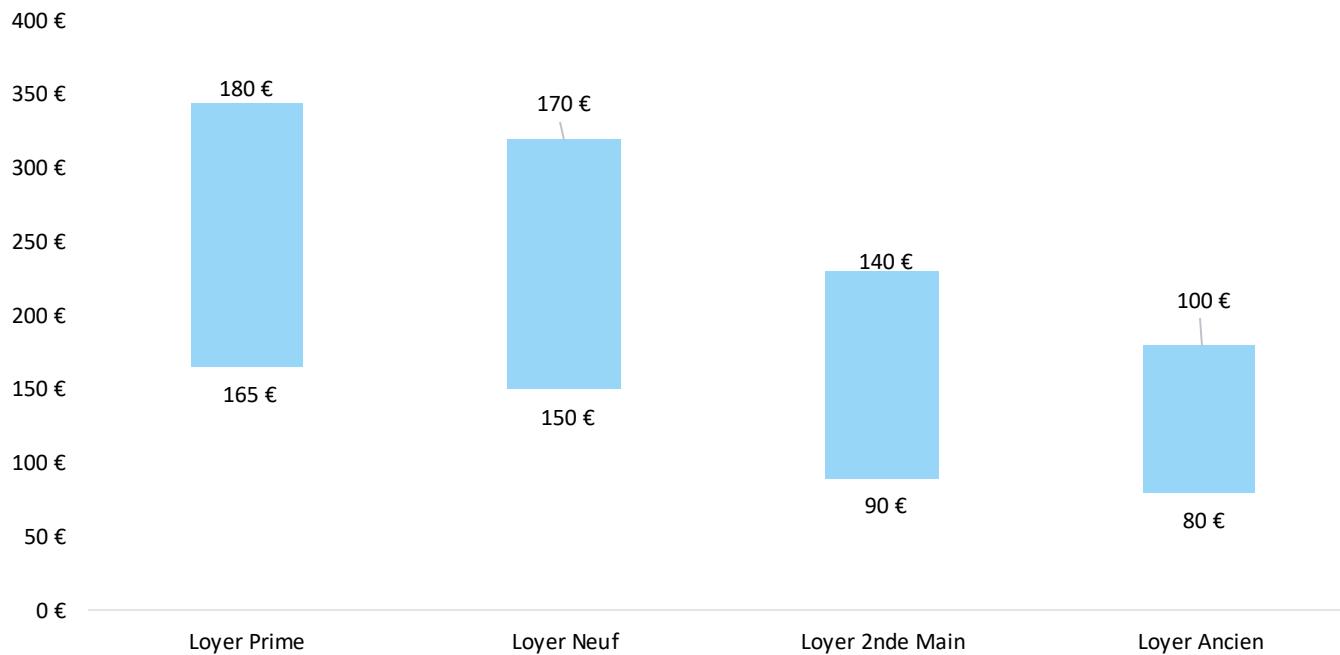


## Offre future neuve (à plus de 12 mois)

Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle	Valeur de présentation
Sigale	Saint-Priest-en-Jarez	7 300 m <sup>2</sup>	Fin 2025/2026	2 500 € brut / m <sup>2</sup>
Le Cinquième élément	Saint-Etienne Technopole	6 700 m <sup>2</sup>	2025	2 100 € brut
Le Chaudron	Saint-Priest-en-Jarez	2 620 m <sup>2</sup>	2026	2 100 € à 2 350 € brut en fonction des lots

Malgré un manque de foncier, encore plusieurs programmes sont à venir

# Valeurs locatives – fourchettes de loyers en 2024



**Neuf** : le plus élevé du marché, mais avec un écart relativement faible (+34 €) entre le mini et le maxi → segment stable, probablement haut de gamme constant.

**Ancien** : loyers intermédiaires, mais écart important (+55 €), signe d'une forte variabilité selon la localisation ou les prestations.

**Seconde main** : segment le moins cher en valeur mini (60 €) mais pouvant atteindre 125 € en maxi → très grande hétérogénéité (+65 € d'écart), probablement selon l'état et l'emplacement.

Le **neuf** reste clairement positionné au-dessus, même dans sa valeur basse (145 €) qui dépasse les max de l'ancien et de la seconde main.

Les biens **seconde main** peuvent parfois se rapprocher des loyers de l'ancien, mais l'écart avec le neuf reste marqué.



## Valeurs moyennes à l'acquisition – Année 2024

en € HD

	Prix Prime	Neuf	Ancien
Valeurs mini	2 300 €	2 100 €	700 €
Valeurs maxi	2 500 €	2 300 €	1 800 €

\*Phénomène identique sur les prix de vente que sur les valeurs locatives.



## Conclusions & perspectives

---

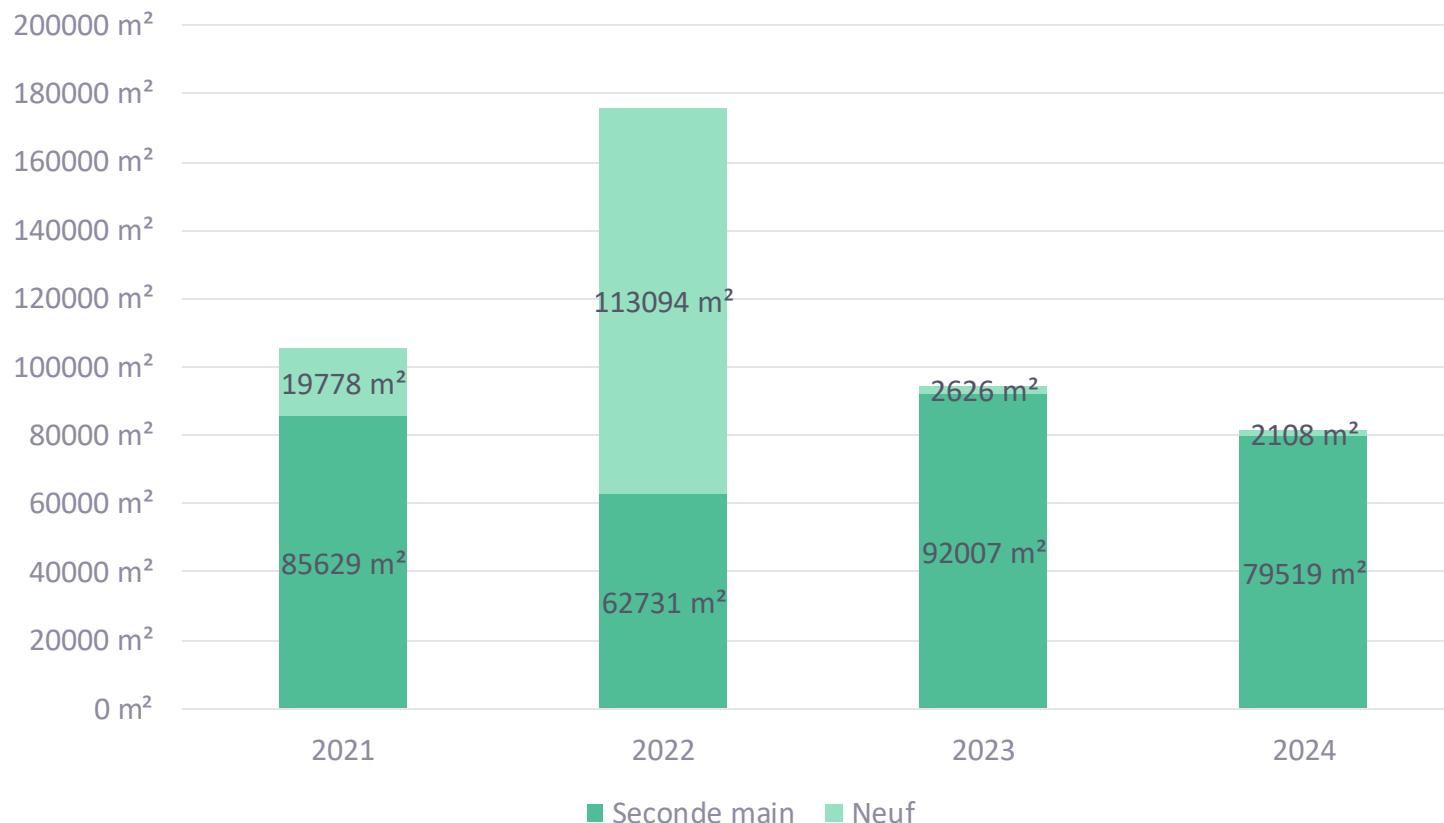
Conclusions essentielles 2024	Perspectives 2025
<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Une bonne année au niveau du volume placé supérieur à la moyenne, tiré par un gros deal de 5 800 m<sup>2</sup> et 4 transactions de + 2 000 m<sup>2</sup>.</li><li><input type="checkbox"/> La tendance se poursuit avec une forte majorité des transactions réalisées à la vente.</li><li><input type="checkbox"/> Le marché locatif est décroissant et recule chaque année depuis 2022. Il se positionne principalement sur des transactions de petites surfaces.</li><li><input type="checkbox"/> Le nombre de la demande placée est en chute de – 26 % par rapport à 2023. Plus de résilience sur les offres de seconde main.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> La baisse du nombre de transactions reflète une demande en diminution mais les deals de gros volume perdurent depuis 2 ans, laissant l'espoir que cela se poursuive.</li><li><input type="checkbox"/> Les programmes à venir sont toujours plus efficents et apportent une qualité environnementale recherchée par les grands groupes et les institutionnels.</li><li><input type="checkbox"/> Néanmoins, des incertitudes demeurent par rapport aux conditions de financement et à la reprise des investissements.</li></ul>

3

Le marché des locaux d'activité  
et de la logistique

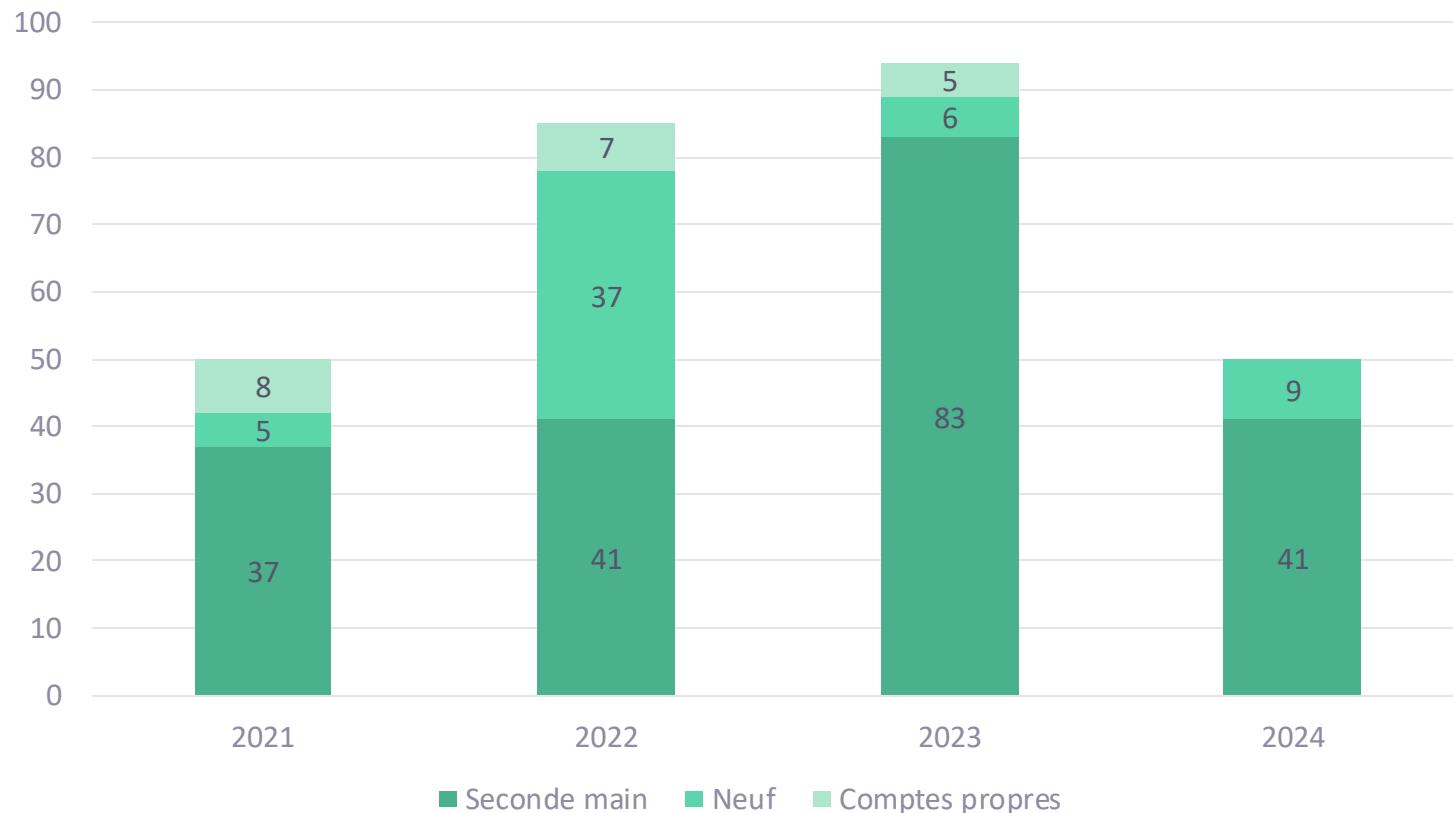


## Demande placée 2024 en volume

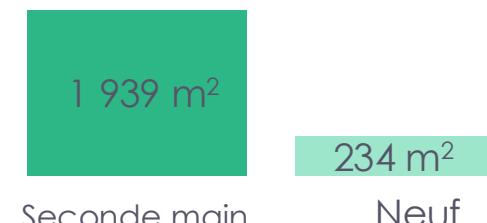


Demande placée 2024 en volume	2021	2022	2023	2024
<b>Seconde main</b>	<b>85629 m<sup>2</sup></b>	<b>62731 m<sup>2</sup></b>	<b>92007 m<sup>2</sup></b>	<b>79519</b>
<b>Neuf</b>	<b>19778 m<sup>2</sup></b>	<b>113094 m<sup>2</sup></b>	<b>2626 m<sup>2</sup></b>	<b>2108</b>
<b>TOTAL</b>	<b>105407 m<sup>2</sup></b>	<b>175825 m<sup>2</sup></b>	<b>94633 m<sup>2</sup></b>	<b>81627 m<sup>2</sup></b>

## Demande placée 2024 en nombre de transactions



Taille moyenne des transactions

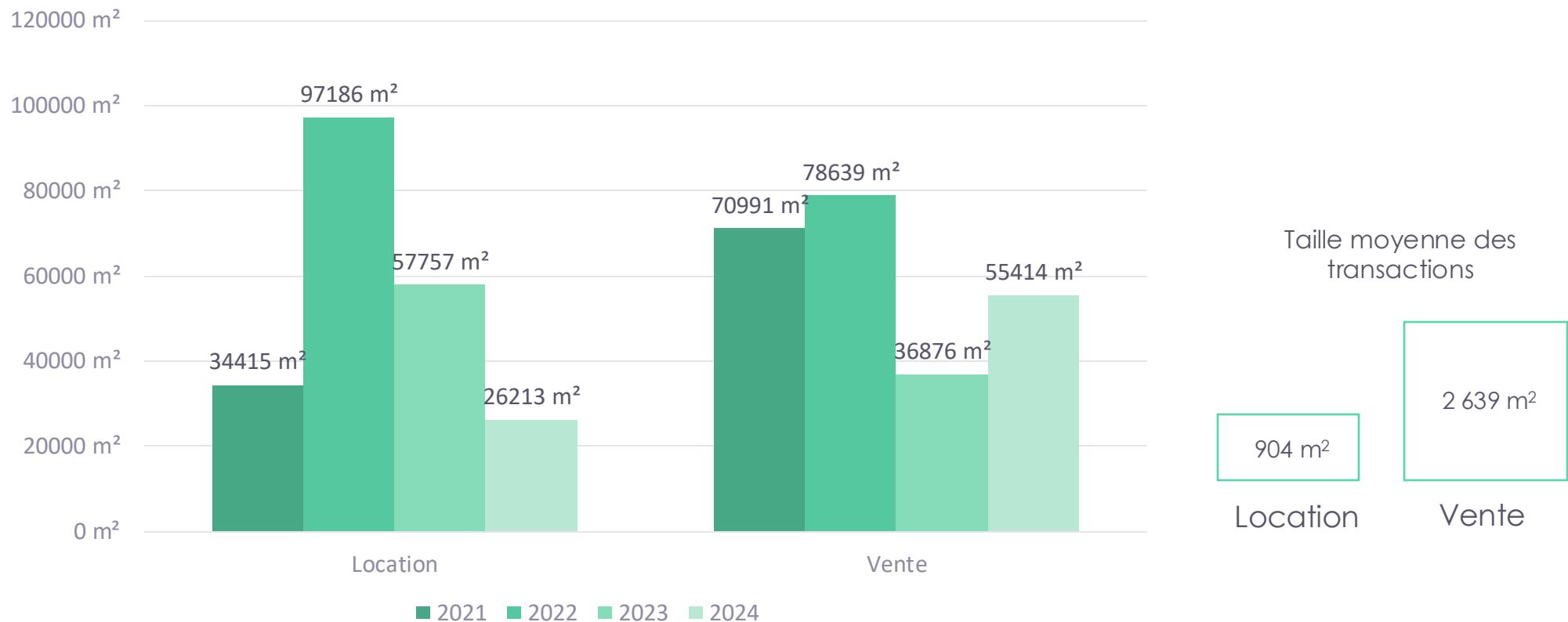


**2022** a été une année particulièrement équilibrée avec une forte activité sur le neuf.

**2023** montre un recentrage sur la seconde main, peut-être lié à une baisse d'offre neuve ou une pression budgétaire.

**2024** montre une **forte contraction de l'activité globale**, et **aucune transaction en comptes propres**.

## Évolution des volumes vente/location (en m<sup>2</sup>)



La **vente est dominante** globalement (241 920 m<sup>2</sup> vs 215 571 m<sup>2</sup>).

2022 est l'unique année où la **location dépasse la vente**.

2024 inverse la dynamique de 2023, avec la **vente repartant à la hausse** pendant que la **location continue de décroître**.

 **Interprétations possibles :**

2022 pourrait refléter une **forte demande de flexibilité (location)**, probablement liée à des ajustements post-COVID ou à un contexte incertain.

La **chute en 2023-2024** côté location pourrait signaler :

Une baisse de la demande locative,

Des décisions d'investissement plus long terme (retour vers l'achat),

Des surfaces moins disponibles.

Le **rebond des ventes en 2024** peut indiquer un **retour de la confiance ou des opportunités de marché plus attractives**.



## Les chiffres 2024 du marché de l'activité

### demande placée

	Neuf / Restructuré	Seconde Main	Total
Locations	3 120 m <sup>2</sup>	23 093 m <sup>2</sup>	26 213 m <sup>2</sup>
dont clés en main*			
Ventes utilisateurs	408 m <sup>2</sup>	55 006 m <sup>2</sup>	55 414 m <sup>2</sup>
dont comptes propres*	m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Total demande placée	3 528 m <sup>2</sup>	78 099 m <sup>2</sup>	81 627 m <sup>2</sup>

Même constat qu'en 2023 : Quasiment aucune transaction dans du neuf en 2024. Le marché s'est porté essentiellement dans la seconde main aussi bien à la vente qu'à la location.

# Les chiffres 2024 du marché de l'activité

Demande placée par tranches de surfaces

En m<sup>2</sup>



■ 0 à 300 m<sup>2</sup> ■ 301 à 1 000 m<sup>2</sup>  
■ 1 001 à 2 500 m<sup>2</sup> ■ > 2 500 m<sup>2</sup>

Nombre de transactions



■ 0 à 300 m<sup>2</sup> ■ 301 à 1 000 m<sup>2</sup>  
■ 1 001 à 2 500 m<sup>2</sup> ■ > 2 500 m<sup>2</sup>

Le marché 2024 est dominé en volume par quelques très grandes opérations.

En revanche, le marché est très actif en nombre sur les petites surfaces, reflétant une demande diffuse.

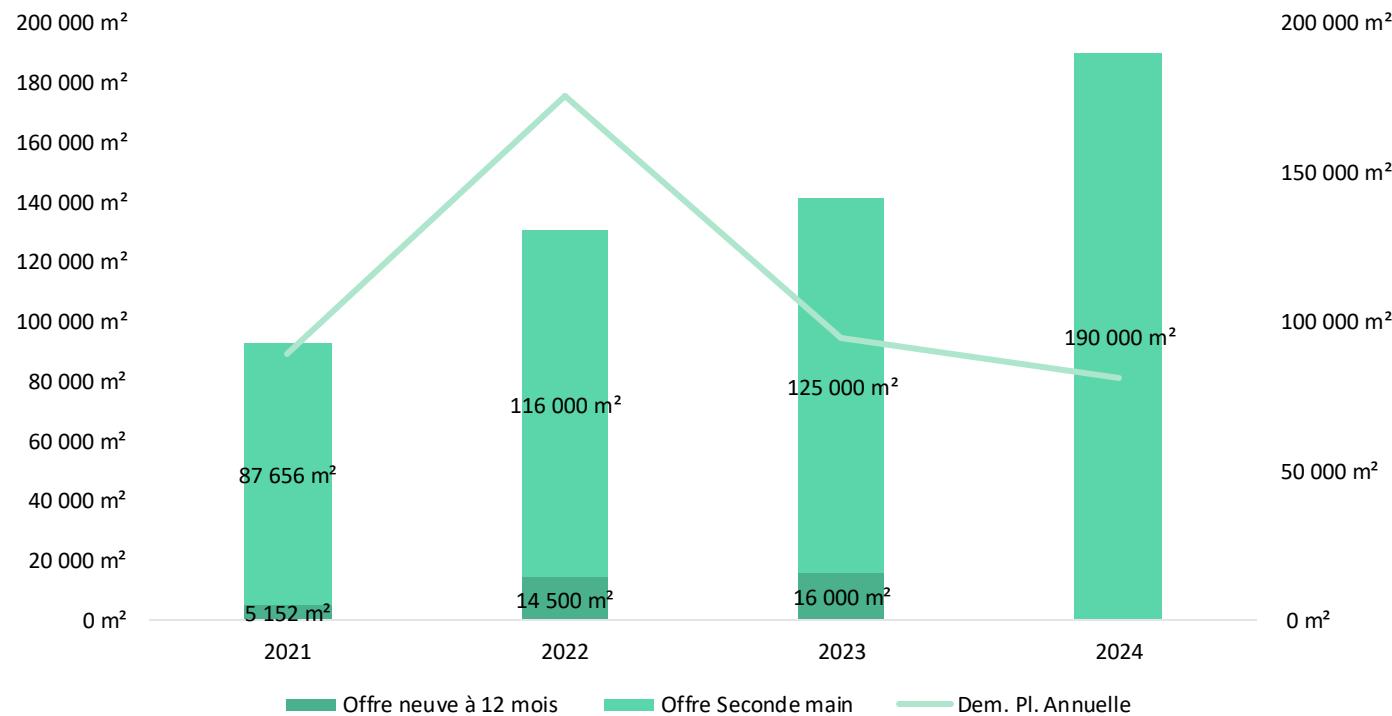
Les acteurs doivent adapter leur offre :

Flexibilité et réactivité sur les petits lots, très sollicités.

Accompagnement structuré sur les grands projets, plus rares mais décisifs en poids.

# Les chiffres 2024 du marché de l'activité

Offre disponible à 6 & 12 mois



Stock en constant évolution, et volume très important de disponibilité.



# Les chiffres 2024 du marché de l'activité

## activité / entrepôts - valeurs 2023

Activité	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel € / m <sup>2</sup> HT HC	80 / 90 €	40 / 50 €
Acquisition € / m <sup>2</sup> HT HC	1 000 / 1 200 €	550 / 650 €
Entrepôts (hors logistique)	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel € / m <sup>2</sup> HT HC	50 / 60 €	35 / 45 €
Acquisition € / m <sup>2</sup> HT HC	600 / 750 €	450 / 550 €

Comme en bureaux, après une augmentation significative en 2022 et début 2023, retour à une stabilisation des prix sur fin 2023 et début 2024.



## Principales transactions de locaux d'activité en 2024

Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Surface	Location / Vente	Valeur de présentation	État
Boulevard Fauriat à Saint-Etienne	Saint-Etienne intramuros	11 500 m <sup>2</sup>	Vente en 2024		Ancien
Boulevard Jean Jaurès À Saint-Just-Saint- Rambert	Sud Loire Forez	6 700 m <sup>2</sup>	Vente en 2024	478 €	Ancien
Rue Victor Grignard à Saint-Etienne	Saint-Etienne ZFU Technopole	5 980 m <sup>2</sup>	Vente en 2024	786 €	Ancien

Comme en 2023, pas de méga transaction mais des activités bien réparties sur l'ensemble des secteurs géographiques.



## Conclusions & perspectives

---

Conclusions essentielles 2023	Perspectives 2024
<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="125 579 1028 659"><input type="checkbox"/> Une année avec des volumes de transactions en baisse et qui affichent un net ralentissement.</li><li data-bbox="125 738 1028 865"><input type="checkbox"/> La forte progression des transactions en locaux de seconde main liée au manque de locaux neufs amorcée en 2023 se poursuit.</li><li data-bbox="125 944 1028 1024"><input type="checkbox"/> Contrairement à l'année 2023, la vente est majoritaire et inverse la tendance.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="1066 579 2077 659"><input type="checkbox"/> L'année 2025 se profile dans un contexte économique incertain.</li><li data-bbox="1066 738 2077 833"><input type="checkbox"/> Nous devons faire face à des conditions de financement plus restrictives.</li><li data-bbox="1066 944 2077 1024"><input type="checkbox"/> Le marché devient plus attentiste et sélectif, reflet de la prudence des entreprises.</li><li data-bbox="1066 1135 2077 1214"><input type="checkbox"/> 2025 pourrait, avec l'hypothèse d'une reprise de confiance, marquer une relance positive.</li></ul>



## Locaux commerciaux



# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2024

## LES FAITS MARQUANTS

Nouvelles ouvertures dans le centre commercial Centre Deux



La librairie Decitre a ouvert sa 1<sup>ère</sup> boutique dans la Loire en juillet et s'est installée dans les anciens locaux de H&M sur environ 1 000 m<sup>2</sup> de surface.



Ouverture du restaurant Quick en lieu et place de l'ancienne cafétéria Casino. 15 ans qu'il n'y a pas eu d'ouverture de la marque dans la Loire. L'enseigne s'est installée en août sur 430 m<sup>2</sup> dont 195 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec 122 places assises.



Une des plus anciennes boutiques du centre commercial : MADE IN PASSION a déménagé pour s'agrandir passant de 120 m<sup>2</sup> à 170 m<sup>2</sup>, rebaptisée pour l'occasion MIP.



# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2024

## LES FAITS MARQUANTS

Nouvelles ouvertures dans le centre commercial Steel



ZARA



Un autre fait marquant sur le marché du commerce est notable et un peu plus local. Il s'agit du déménagement de l'enseigne ZARA en mai 2024, du centre-ville vers le centre commercial STEEL. Sur une cellule de 3 800 m<sup>2</sup> dont 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, il s'agit du plus grand de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

L'enseigne LIDL a ouvert son nouveau concept en juillet en lieu et place du magasin CENTER sur 1 380 m<sup>2</sup> dont 990 m<sup>2</sup> de surface de vente et avec 95 places de stationnements dédiées à la clientèle.

En août, c'est l'enseigne américaine Starbucks qui a ouvert ses portes. Il est le 1<sup>er</sup> Starbucks Coffee Company à ouvrir dans la Loire.

# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2024

## LES FAITS MARQUANTS



À toute proximité du centre commercial Steel dans le quartier Monthieu, l'enseigne de destockage NOZ a ouvert son 2<sup>ème</sup> magasin stéphanois sur une surface de 970 m<sup>2</sup>

Un des faits marquants les plus importants de l'année 2024 concerne la vente de **366 magasins** du Groupe Casino sur tout le territoire national, à la suite d'accords en janvier 2024 entre la nouvelle direction générale et les concurrents Auchan Retail, Groupe Carrefour et Les Mousquetaires. Cette vente massive impacte le bassin stéphanois qui est le fief du Groupe Casino puisqu'il accueille le siège social de l'entreprise depuis sa création. Il en résulte un transfert d'enseigne sur le site emblématique de Monthieu qui est devenu Auchan, également un changement majeur pour le Géant Casino de la Ricamarie qui est lui passé sous l'enseigne Carrefour.

Enfin, on peut noter l'ouverture en août 2024, du « plus grand restaurant buffet à volonté du département » au cœur de la zone Novacières à Saint-Chamond, sur une surface commerciale de 1 600 m<sup>2</sup>.

# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2024

## LES FAITS MARQUANTS



En octobre, le groupe Solexia qui poursuit sa croissance externe a acheté LA MAISON BAYLE à la Grand-Croix. Cette PME est une véritable institution dans la vallée du Gier. Boucherie-Traiteur comptant une soixantaine de salariés avec une boutique de 300 m<sup>2</sup> et un site de vente en ligne.

L'enseigne de restauration rapide Burger King s'est installée en septembre dans l'ancien emplacement du Quick au rond-point sur 300 m<sup>2</sup> avec 120 places assises et une terrasse de 20 places.

C'est la 3<sup>ème</sup> ouverture dans l'agglomération stéphanoise en 2024.

Une autre institution de Saint-Etienne, l'intemporelle Droguerie de la Tour installée en centre-ville a changé de direction pour la gestion de ses 2 magasins « La Droguerie » et « Cuisine plaisir ».

Après 6 mois de passation, la nouvelle directrice est aux commandes depuis septembre.

# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2024

## CONCLUSION



- L'année 2024 a démarré dans la continuité de celle de 2023, mais au final on constate une légère amélioration puisque l'augmentation du solde net (moyenne entre le nombre de création et le nombre de radiations) a augmenté avec 263 établissements supplémentaires par rapport à 2023.
- Le centre-ville est de moins en moins prisé par les enseignes avec beaucoup d'emplacements vacants au profit du centre commercial Steel et de Centre Deux.
- Une hausse constante du Discount et de la restauration rapide qui pourrait laisser présager une arrivée à saturation.
- De manière générale, les prises de décisions des porteurs de projets s'allongent.

# LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2024

## VALEURS MOYENNES



	Valeurs locatives loyer annuel €/m <sup>2</sup> HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre /Retail parks / Zones CCIEL premium
CENTRE VILLE N°1 (GRANDES ENSEIGNES, MARQUES)	160 € - 200 €	Place Jean Jaurès – Place de l'Hôtel de Ville – Place du Peuple
EMPLACEMENTS 1 BIS / 2 (SERVICES)	80 € - 160 €	Rue diverses centre ville
CENTRES COMMERCIAUX	160 € - 220 €	Centre deux – Géant Casino Monthieu – Auchan Villars - Steel
ZONES COMMERCIALES PREMIUM ET RETAIL PARK	110 € - 150 €	Auchan Villars – Géant Casino Monthieu – Géant Casino la Ricamarie – La Fouillouse - Andrézieux-Bouthéon I

# LEXIQUE

## L'état des locaux

### 2<sup>nde</sup> 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 (2019 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 31/12/2019. 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 31/12/2019. 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 à lieu car elle répond à une demande/ attente du marché.

Paru en exclusivité dans

Le Parisien

Arthur  
Loyd

# LE BAROMÈTRE

Attractivité & résilience des métropoles

Transition des territoires

**PARTIE 1 : LE PALMARÈS**



8ème édition

DÉCOUVREZ LE BAROMÈTRE 2024  
ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLES FRANÇAISES ET DYNAMISME DES TERRITOIRES

<https://www.arthur-loyd.com/barometre/barometre-8eme-edition>



# CRÉATEUR [DE] POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



<https://www.arthurloyd-saintetienne.com/>



<https://www.linkedin.com/company/arthurloydsaintetienne/>

# Sources données études / indicateurs macros

## Economie et entreprises

### ❑ Tableaux de bord de la conjoncture (Insee) :

- ❑ Tableaux synthétiques présentant les indicateurs élaborés le plus récemment par l'Insee, analysant la conjoncture économique française
  - ❑ Indicateurs traités : croissance économique, consommation, confiance des ménages, climat des affaires...
  - ❑ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2107840>

### ❑ Enquêtes mensuelles de conjoncture (banque de France) :

- ❑ Enquêtes mensuelles de conjoncture : chaque mois, décrivent la situation conjoncturelle du mois précédent et prévoir le PIB trimestriel, de par les réponses de 10 000 dirigeants d'entreprise. Se déclinent également sur le plan régional.
  - ❑ <https://www.banque-france.fr/statistiques/conjoncture/enquetes-de-conjoncture/point-de-conjoncture>

### ❑ L'annuaire des entreprises françaises (CCI Webstore) :

- ❑ Il permet d'identifier les entreprises présentes dans un secteur choisi (de l'échelle nationale jusqu'à celle de la ville). La sélection pouvant également se faire selon le nombre d'employés ou le statut juridique.
  - ❑ Il ne sera néanmoins gratuit (au-delà de 100 entreprises consultées) que jusqu'à la liste des entreprises identifiées. **L'exhaustivité ou la mise à jour ne sont par ailleurs pas certaines.**
  - ❑ <http://www.aef.cci.fr/rechercheMulticritere>

# Sources données études / indicateurs macros

## Les chiffres de l'emploi

### □ Les taux de chômage localisés (Insee) :

- Mesurés à l'échelle des zones d'emploi Insee, ils donnent (à une échelle locale) une vision plus récente des taux de chômage (trimestre N-1 à N-2) que peut le faire l'Insee à l'échelle des villes (2017)
- <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2012804>

### □ Les chiffres de l'emploi salarié (Acoss Stat) :

- Acoss Stat recense les chiffres de l'emploi salarié en France (nombre d'emplois et nombre de salariés) par code NAF (échelle France, régions et villes). Il s'agit d'une des principales bases de données pour effectuer le baromètre Arthur Loyd
- Diffusion annuelle (en milieu d'année) : les derniers chiffres traités datent de la période 2019 et remontent à 2007
- [https://www.acoss.fr/home/observatoire-economique/donnees-statistiques/bases-de-donnees/les-denombrements-annuels.html\\*](https://www.acoss.fr/home/observatoire-economique/donnees-statistiques/bases-de-donnees/les-denombrements-annuels.html)

### □ Les Enquêtes en Besoin de main d'œuvre (pôle emploi) :

- Les enquêtes besoins de main d'œuvre mesurent chaque année, depuis 2013, les intentions de recrutement des employeurs pour l'année à venir (sondage envoyé à 1,6 million d'établissements)
- Elles recensent ainsi (jusqu'à l'échelle des bassins d'emploi), le nombre de projets de recrutement des entreprises, le nombre de projets perçus comme difficiles par les entreprises, ainsi que le nombre de projets saisonniers.
- <https://statistiques.pole-emploi.org/bmo/bmo?fe=J6Z92,J0Z20,J1Z40,J4Z80,J1Z80&la=0&pp=2019&ss=1>

### □ Les enquêtes chômeurs et demandeurs d'emploi (Pôle emploi)

- Mises à jour chaque trimestre, ces enquêtes recensent, depuis 1996, le nombre de chômeurs dans les villes de plus de 5 000 habitants. Elles font partie des données en libre accès les plus récentes sur le sujet de l'emploi.
- <https://statistiques.pole-emploi.org/stmt/defm?nk=0&pp=202003&ss=1>