



ETUDE DE MARCHÉ 2020
EDITION 2021

BUREAUX

-
ACTIVITÉ

-
FOCUS COMMERCE

Arthur Loyd
Saint-Etienne





Notre équipe



Claire **MARAS**
Loire Sud
06.82.26.36.10



Jaime **DA SILVA**
Loire Nord
06.07.03.16.55



Michaël **MARAS**
Loire Sud
06.95.56.45.12

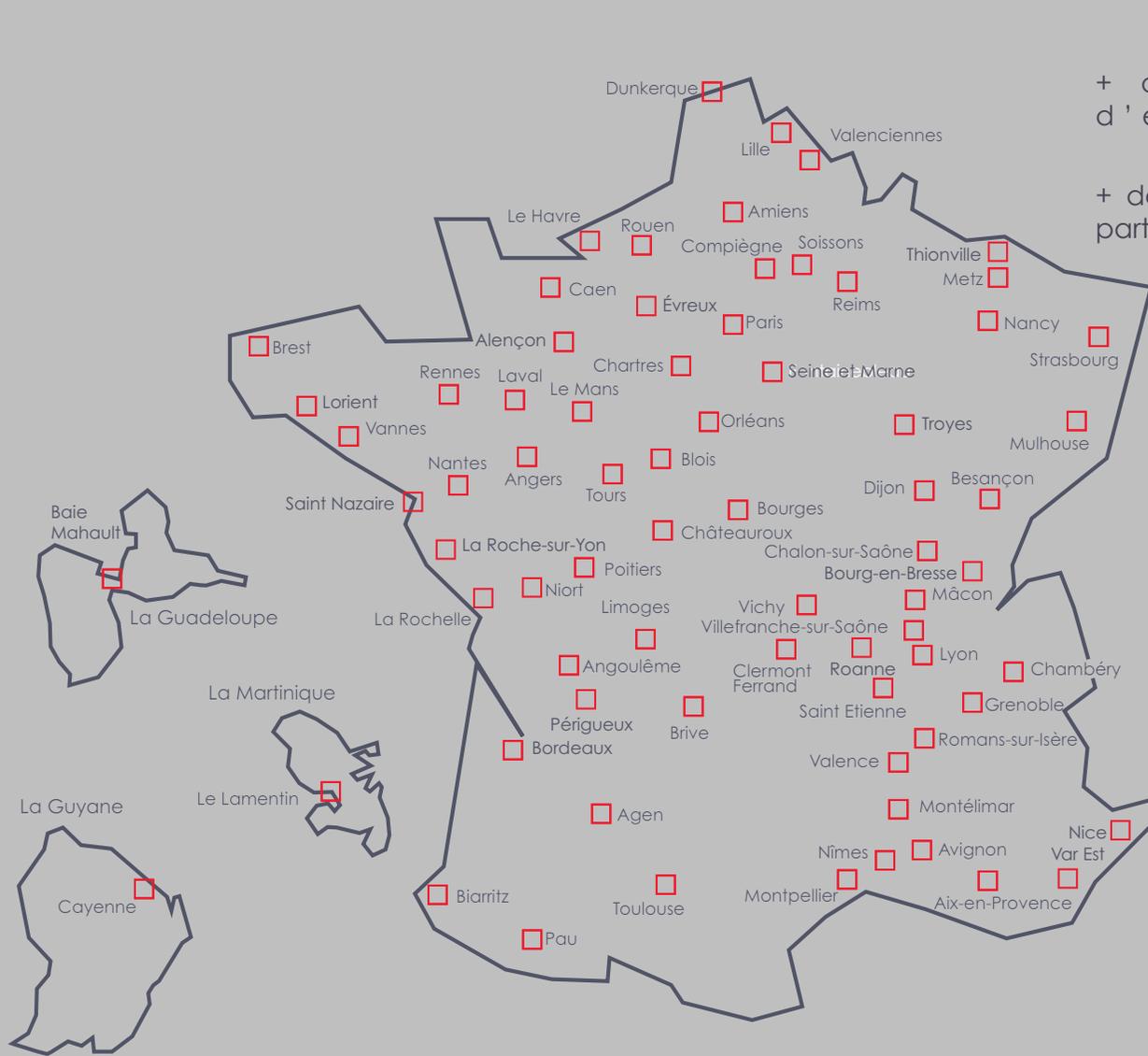


Véronique **RABY**
Assistante Commerciale
04.77.737.737



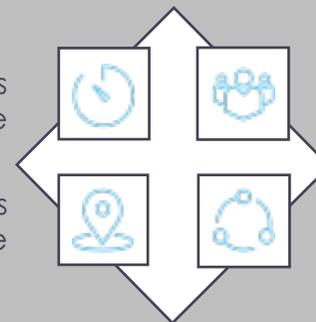
Mirzan **CRNIC**
Loire Nord
06.18.31.59.99

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2020



+ de 30 ans
d'existence

+ de 70 Agences
partout en France



360 Collaborateurs
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
Investissement – Logistique
- Asset Management -



2 520 000 m² commercialisés

3 260 000 m² commercialisés en 2019



2 760 transactions

3 070 transactions en 2019



43 M€ de CA

53,35 M€ de CA en 2019



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

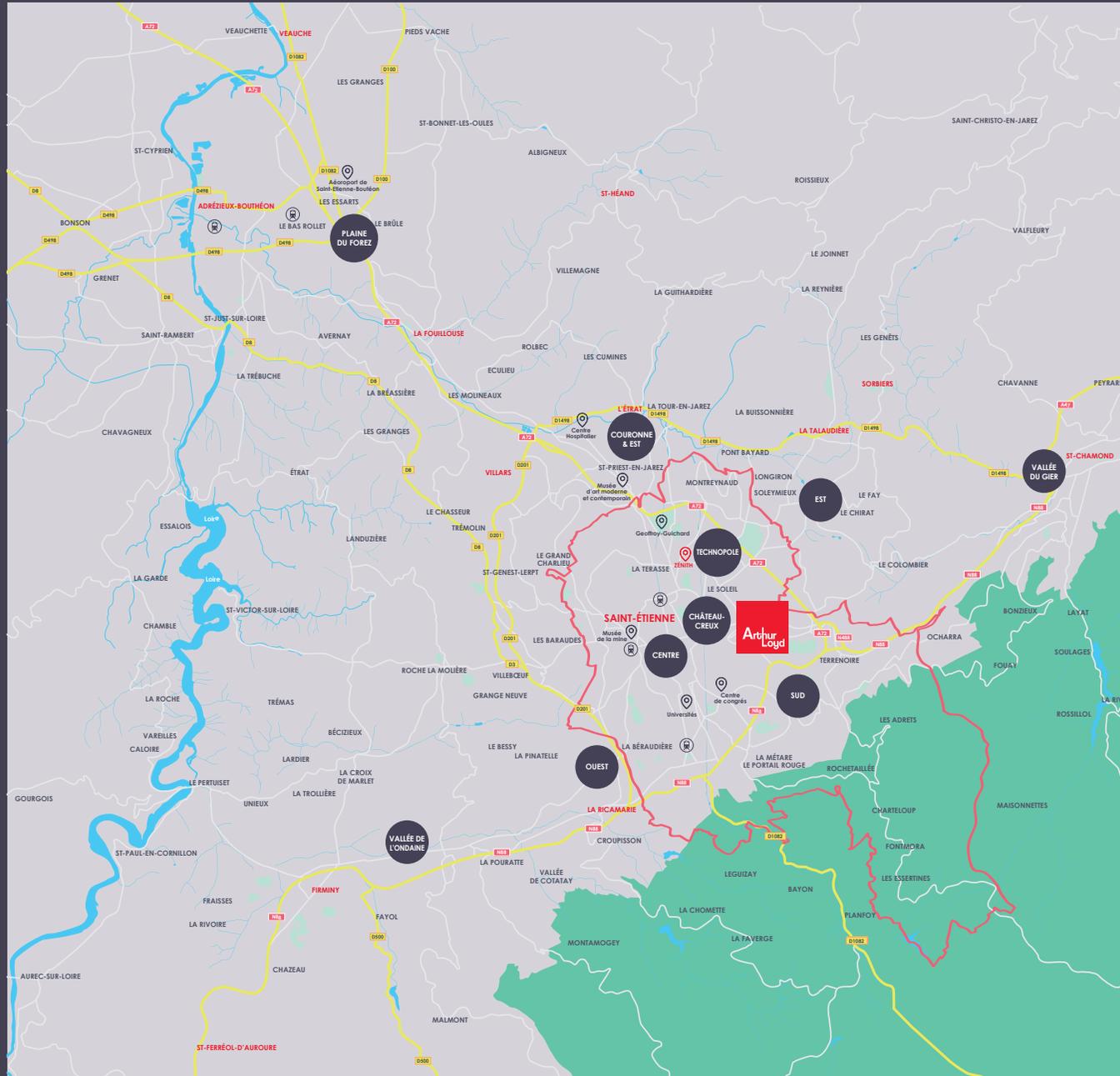


CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



L'agglomération de Saint-Etienne



1

Introduction

page. 6



2

Bureaux

page. 9



3

Activité

page. 23



4

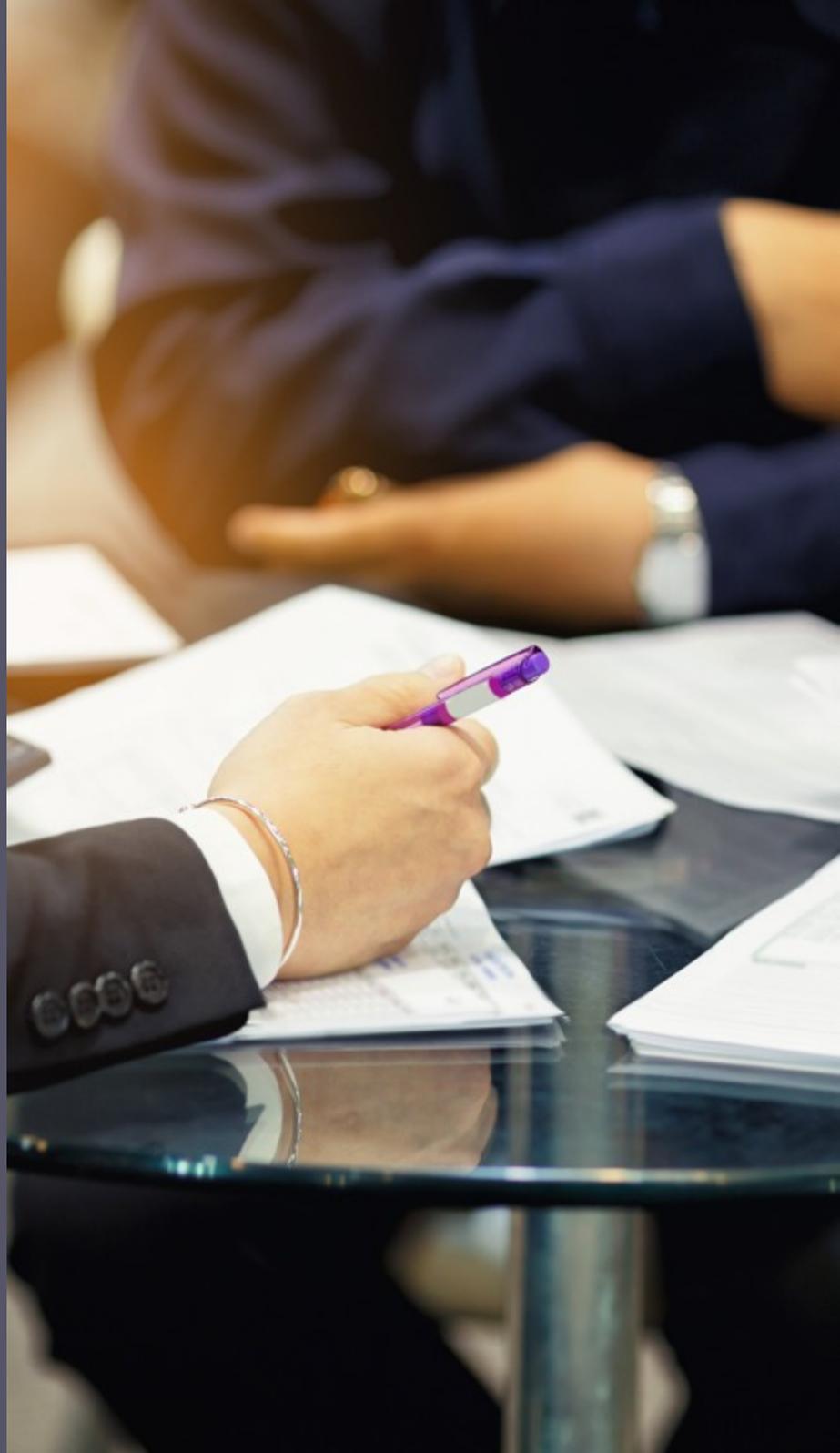
Commerce

page. 33





Introduction





Notre marché

Nous vous présentons notre sixième 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 2020, 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 2020

Présentation

L'année 2020, une année d'inconnues, de bouleversements pendant laquelle il a fallu aux entreprises de fortes capacités de réactivité et d'adaptation pour faire face à une situation sans précédent.

Ce que l'on peut toutefois souligner, c'est la résistance du marché de l'immobilier professionnel porté principalement par les locaux d'activité qui malgré une baisse significative par rapport à l'année 2019 qui était une année exceptionnelle, reste équivalente en volume à l'année 2018 avec une demande qui est restée soutenue surtout sur le 2^{ème} trimestre après la reprise du 1^{er} confinement.

En ce qui concerne les bureaux, l'impact de la crise est plus important avec un recul du nombre de transactions lié à la mutation dans les méthodes de travail, qui était déjà en cours mais s'est intensifié en raison de la situation liée à la Covid, avec le développement du télétravail, du flex office et du coworking. Toutefois, le marché de seconde main a mieux résisté.

Le commerce et la restauration, quant à eux, paient un lourd tribut avec un manque de visibilité important et beaucoup de difficultés à financer de nouveaux projets.

Malgré tout, l'ouverture du centre commercial STEEL, le 16 septembre, a reçu un très bon accueil du public avec une fréquentation importante. L'installation en retail park de ses 70 boutiques, cafés et restaurants y est sans doute pour beaucoup et laisse présager une dynamique importante.

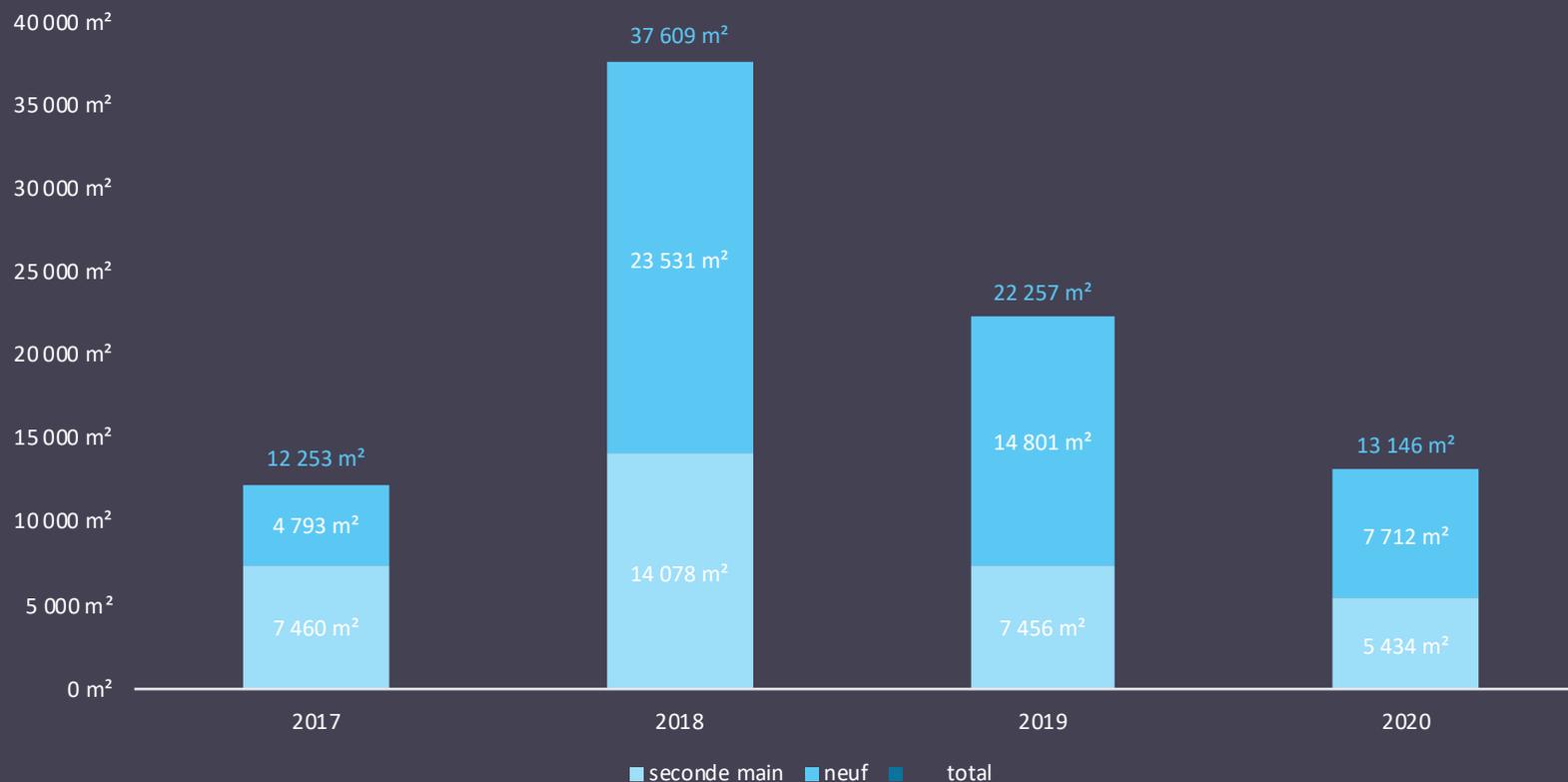


Le marché des bureaux





Demande placée 2020 en volume



Demande placée - volumes commercialisés	2017	2018	2019	2020
seconde main	7 460 m ²	14 078 m ²	7 456 m ²	5 434 m ²
neuf	4 793 m ²	23 531 m ²	14 801 m ²	7 712 m ²
total	12 253 m ²	37 609 m ²	22 257 m ²	13 146 m ²



Demande placée 2020 en nombre de transactions



Taille moyenne des transactions

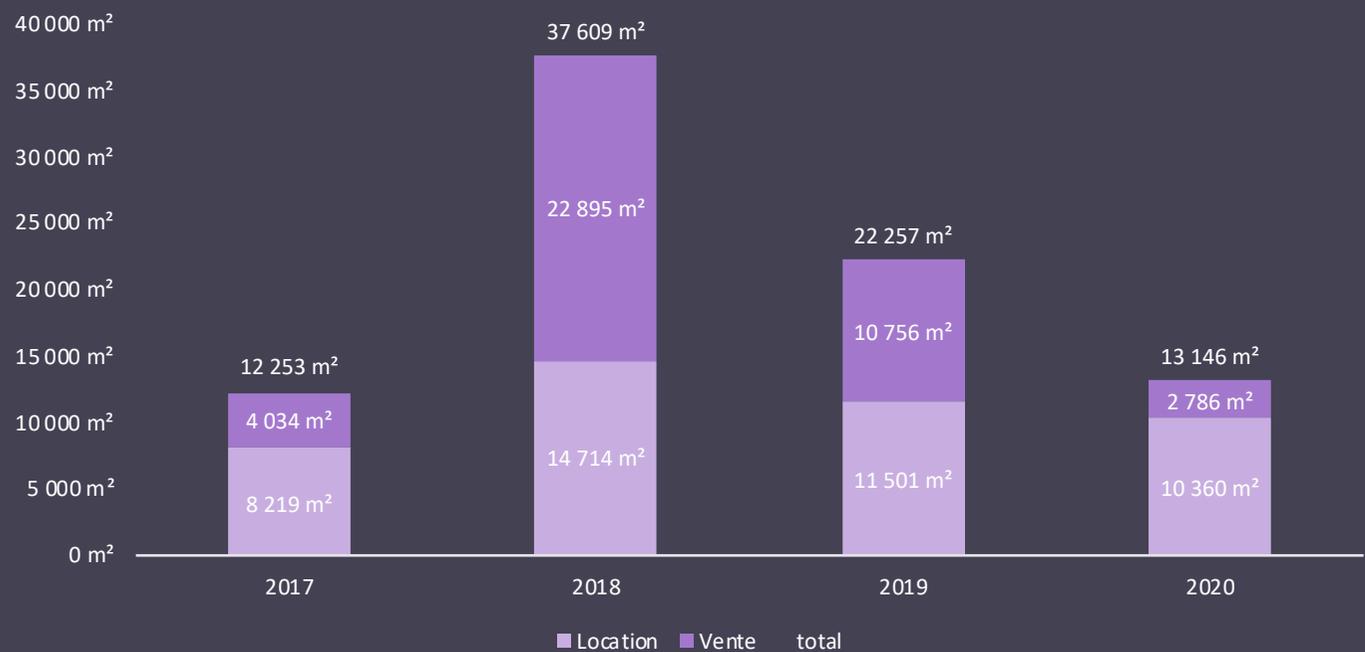


L'année 2020 est marquée par un recul important du nombre de transactions avec le phénomène de crise sanitaire.

Toutefois, le marché de seconde main a mieux résisté que le neuf qui a quasiment chuté de moitié par rapport aux moyennes des dernières années.



évolution des volumes vente/location (en m²)



Taille moyenne des transactions



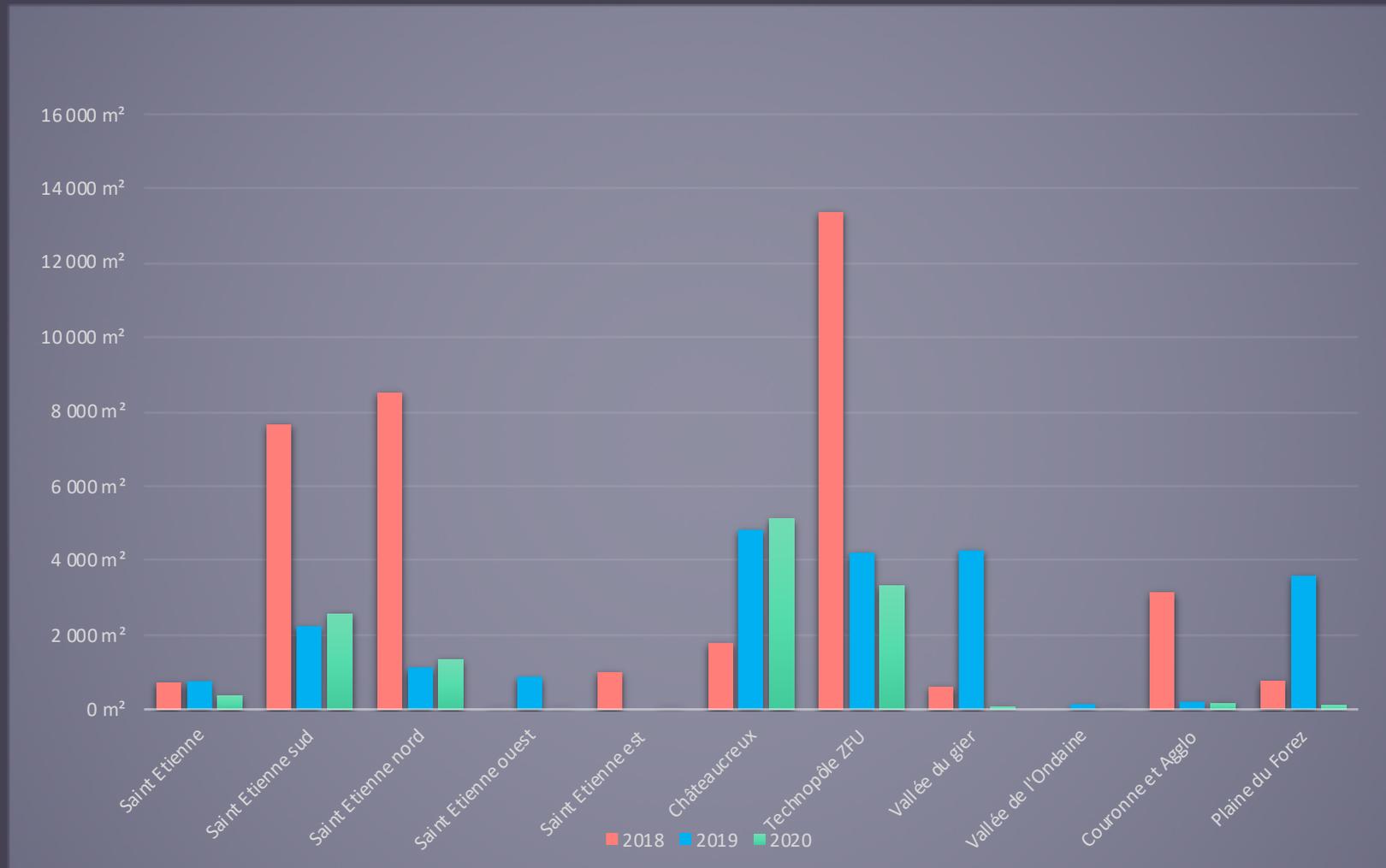
Demande placée - vente vs. Location	2017	2018	2019	2020
Location	8 219 m ²	14 714 m ²	11 501 m ²	10 360 m ²
Vente	4 034 m ²	22 895 m ²	10 756 m ²	2 786 m ²
total	12 253 m ²	37 609 m ²	22 257 m ²	13 146 m ²

Marché très réduit avec très peu de vente au m² placés sur 2020.

La location se situe, elle, dans la moyenne des dernières années.



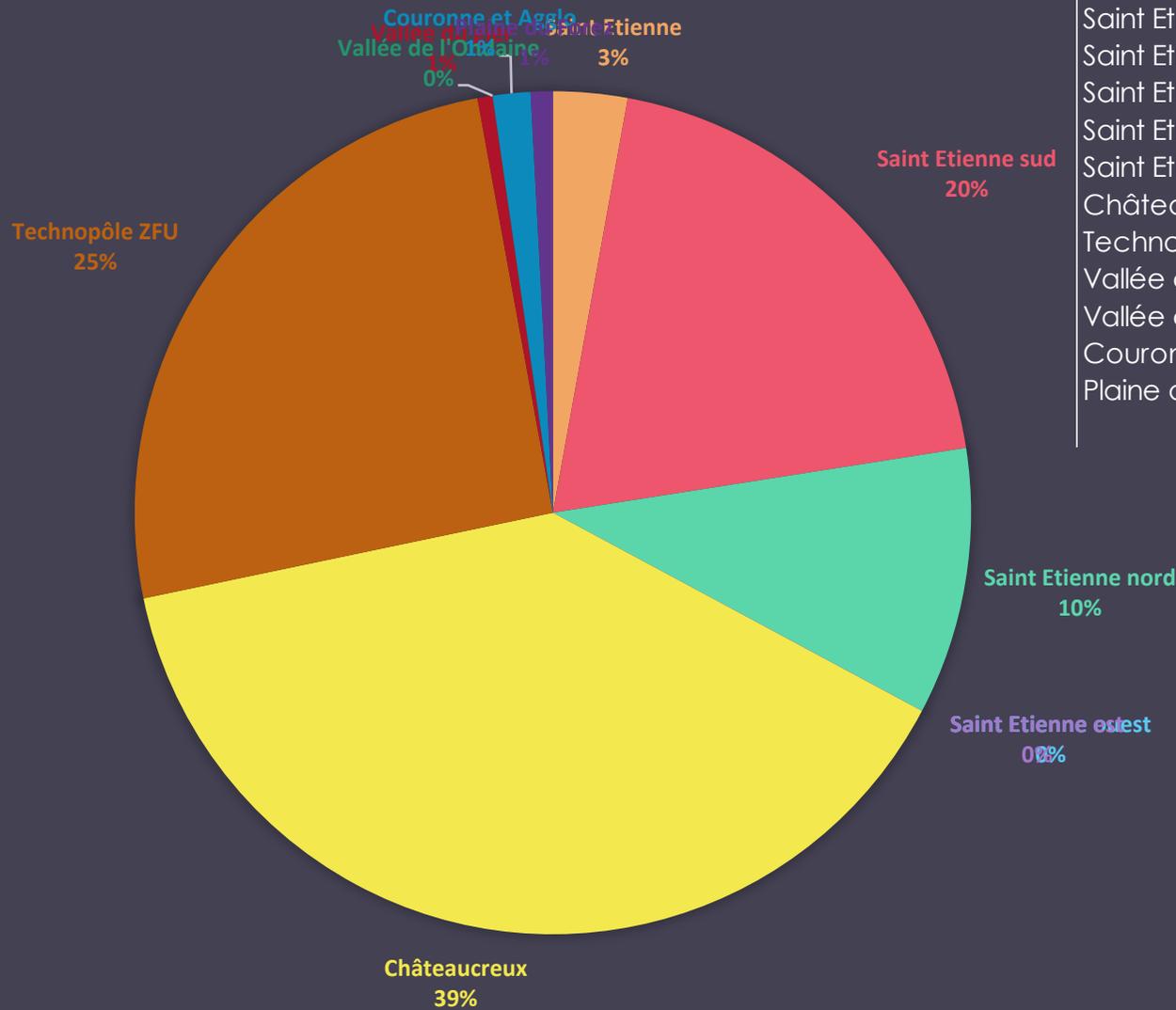
évolution des volumes par secteur de marché (en m²)



Malgré le peu de transactions, le marché s'est rééquilibré sur les zones habituelles qui sont Châteaueux, le Technopole avec une percée inhabituelle de Saint-Etienne sud.



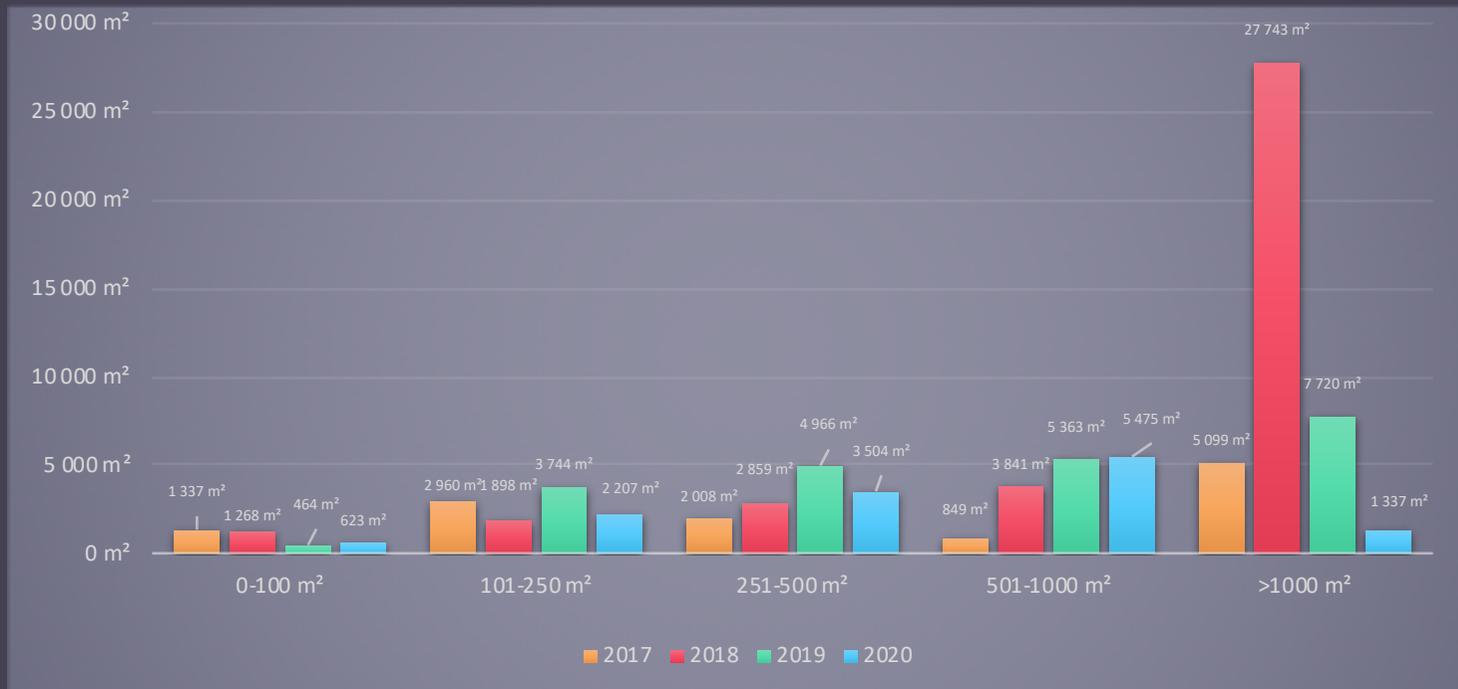
demande placée par secteurs



Demandes placées secteur	2018	2019	2020
Saint Etienne	724 m ²	740 m ²	377 m ²
Saint Etienne sud	7 667 m ²	2 212 m ²	2 586 m ²
Saint Etienne nord	8 523 m ²	1 109 m ²	1 348 m ²
Saint Etienne ouest	0 m ²	900 m ²	0 m ²
Saint Etienne est	1 000 m ²	0 m ²	0 m ²
Châteaueux	1 794 m ²	4 845 m ²	5 120 m ²
Technopôle ZFU	13 376 m ²	4 205 m ²	3 335 m ²
Vallée du gier	612 m ²	4 296 m ²	77 m ²
Vallée de l'Ondaine	0 m ²	160 m ²	0 m ²
Couronne et Agglo	3 150 m ²	222 m ²	191 m ²
Plaine du Forez	763 m ²	3 568 m ²	112 m ²



analyse des volumes par tranches de surfaces



Fait marquant de 2020, crise sanitaire oblige, 1 seule transaction de + 1.000 m² de bureaux qui explique le repli du marché en général.

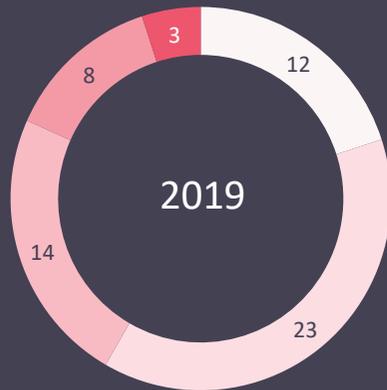
Constat identique sur plusieurs autres villes similaires.

Volume commercialisé – par tranche de surface

	2017	2018	2019	2020
0-100 m ²	1 337 m ²	1 268 m ²	464 m ²	623 m ²
101-250 m ²	2 960 m ²	1 898 m ²	3 744 m ²	2 207 m ²
251-500 m ²	2 008 m ²	2 859 m ²	4 966 m ²	3 504 m ²
501-1000 m ²	849 m ²	3 841 m ²	5 363 m ²	5 475 m ²
>1000 m ²	5 099 m ²	27 743 m ²	7 720 m ²	1 337 m ²
Total	12 253 m²	37 609 m²	22 257 m²	13 146 m²



analyse du nombre de transactions par tranches de surfaces



■ 0-100 m² ■ 101-250 m² ■ 251-500 m²
■ 501-1000 m² ■ >1000 m²



■ 0-100 m² ■ 101-250 m² ■ 251-500 m²
■ 501-1000 m² ■ >1000 m²

	2019	2020
0-100 m²	12	11
101-250 m²	23	14
251-500 m²	14	10
501-1000 m²	8	7
>1000 m²	3	1
Total	60 tr.	43 tr.



Principales transactions de bureaux en 2020

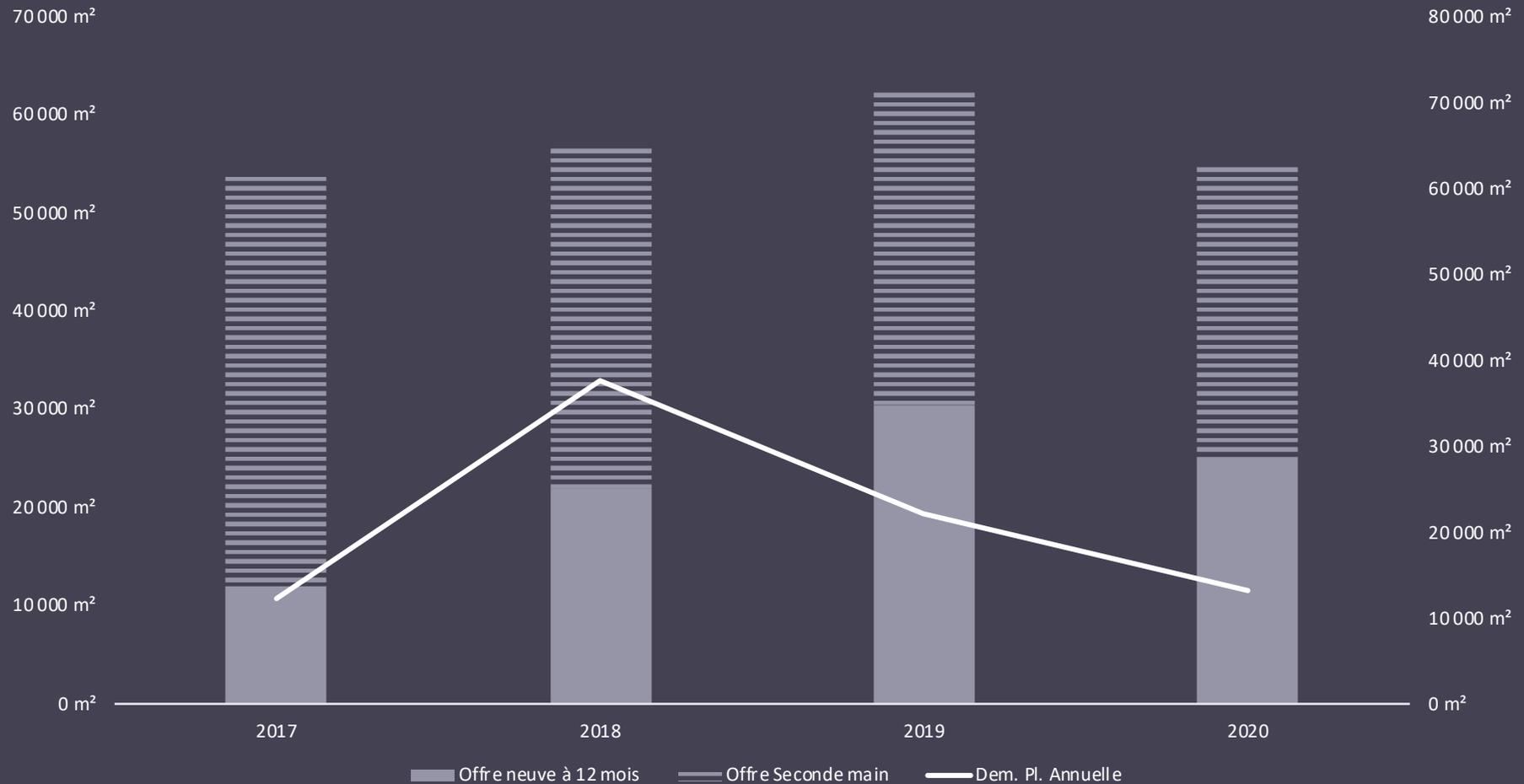
Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
Société Suez Eau	Le Ginkgo	Rue de la Montat – Saint-Etienne	Location	969 m ²	175 €	En construction
Société Groupama	Rue Claude Odde	Saint-Etienne Nord	Location	1 337 m ²	120 €	2 ^{nde} main rénové
Société Mu-Test	Métrotech	Saint Jean Bonnefonds	Location	691 m ²	72 €	Restructuré Brut

Marché sévèrement impacté avec peu de grandes transactions.

Beaucoup de sociétés sont en attente pour savoir quels seront les prochains usages de bureaux (télétravail en hausse ou en baisse).



évolution de l'offre : le stock global comparé au volume des transactions (m²)



Nouvelle diminution du stock par un manque de nouveaux programmes neufs en perspective. Le seconde main est relativement stable.



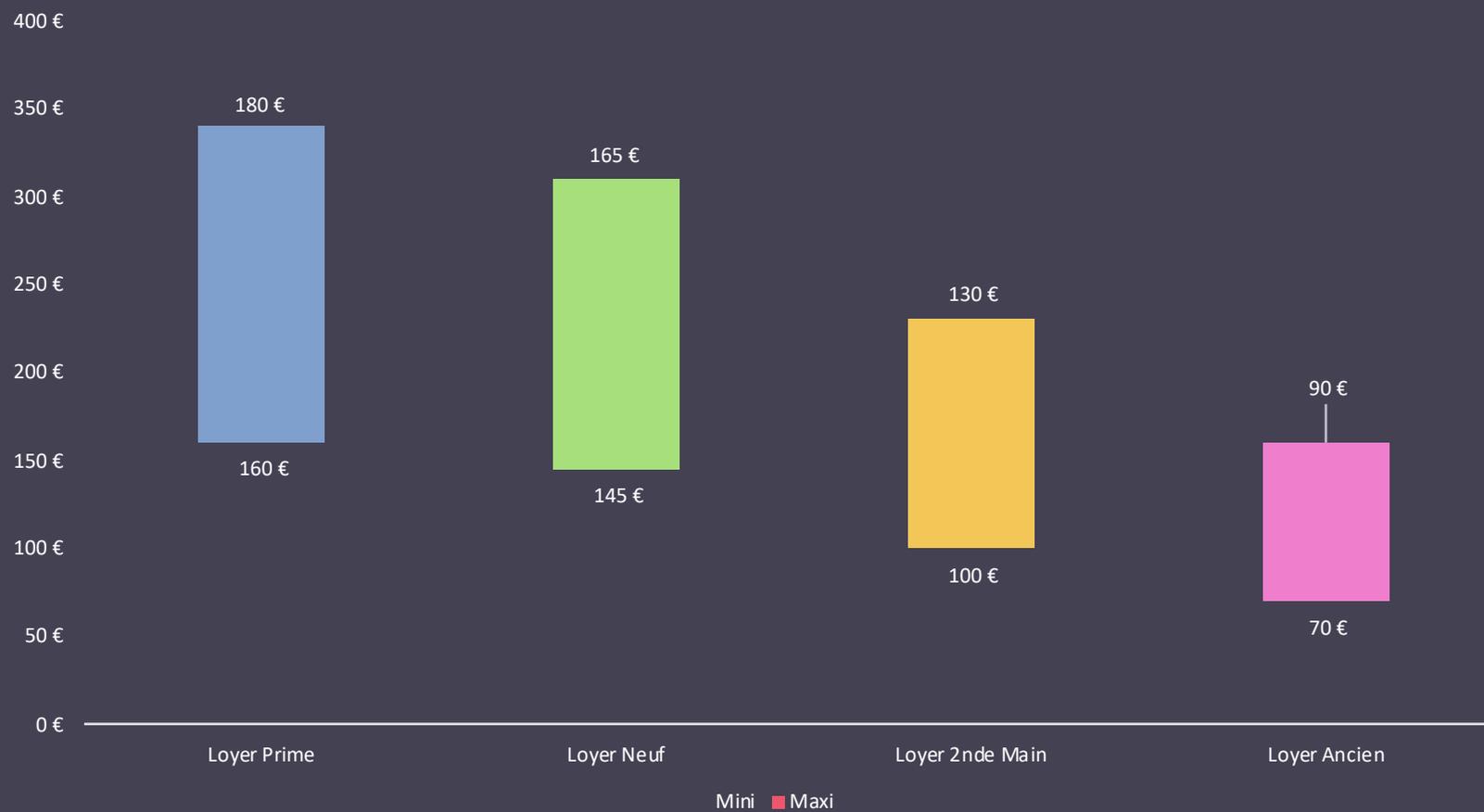
offre future neuve (à plus de 12 mois)

Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle	Valeur de présentation
Le Quantum	Saint-Etienne Technopole	2 929 m ²	2022	1 600 / 1 800 € brut
L'Horizon	Saint-Etienne Châteaureux	2 000 m ²	2022	2 200 / 2 400 €

Plusieurs opérations se remplissent en attente de nouveaux programmes importants à commercialiser dès la reprise de l'activité.



valeurs locatives – fourchettes de loyers en 2020



Valeurs stables après une hausse en 2019 ; celles-ci pourraient remonter à la reprise de l'activité économique.



Valeurs moyenne à l'acquisition – Année 2020

en € HD

	Prime	Neuf	2nde Main	Ancien
Valeur Mini	2 000 €	1 800 €	1 300 €	800 €
Valeur Maxi	2 200 €	2 000 €	1 600 €	1 200 €

Même constat pour les valeurs à la location avec des taux de rentabilité qui ont tendance à baisser en privilégiant les ventes à investisseurs plus chères que les prix de vente à utilisateurs.



Conclusions & perspectives

Conclusions essentielles 2020

- ❑ Volume de transactions en forte baisse.
- ❑ 35 % de transactions en moins sur les programmes neufs.
- ❑ Le seconde main a mieux résisté avec 20 % de transactions en moins que l'année précédente.
- ❑ Un volume très bas à la vente.
- ❑ La location reste stable par rapport à l'année précédente.
- ❑ Rééquilibrage du marché sur les 2 zones phares (Châteaueux et le Technopole) et une montée significative sur Saint-Etienne sud.
- ❑ Une seule transaction de plus de 1.000 m2.
- ❑ Diminution du stock neuf, peu de nouveaux programmes en prévision.
- ❑ Les offres de seconde main restent assez stables.
- ❑ Les valeurs restent stables par rapport à l'année précédente.

Perspectives 2021

- ❑ Reprise qui peut être lente compte tenu de l'incertitude liée à la crise sanitaire.
- ❑ La digitalisation amorcée avant la crise s'est accélérée et a permis de nouveaux modes de travail, télétravail, visioconférences, signatures électroniques, surtout dans les grands groupes.
- ❑ Les espaces de bureaux seront revus avec moins d'open spaces, plus de bureaux individualisés et des espaces dédiés à la convivialité pour garder du lien social.
- ❑ L'absence de visibilité conduit les grands groupes à revoir leur stratégie immobilière. Les décisions sont reportées. Par contre, certaines PME sont gagnantes, notamment dans le domaine de la formation porté par de nouveaux marchés.
- ❑ L'année 2021 restera incertaine et devrait suivre la même tendance que 2020.



Le marché des locaux d'activité
et de la logistique





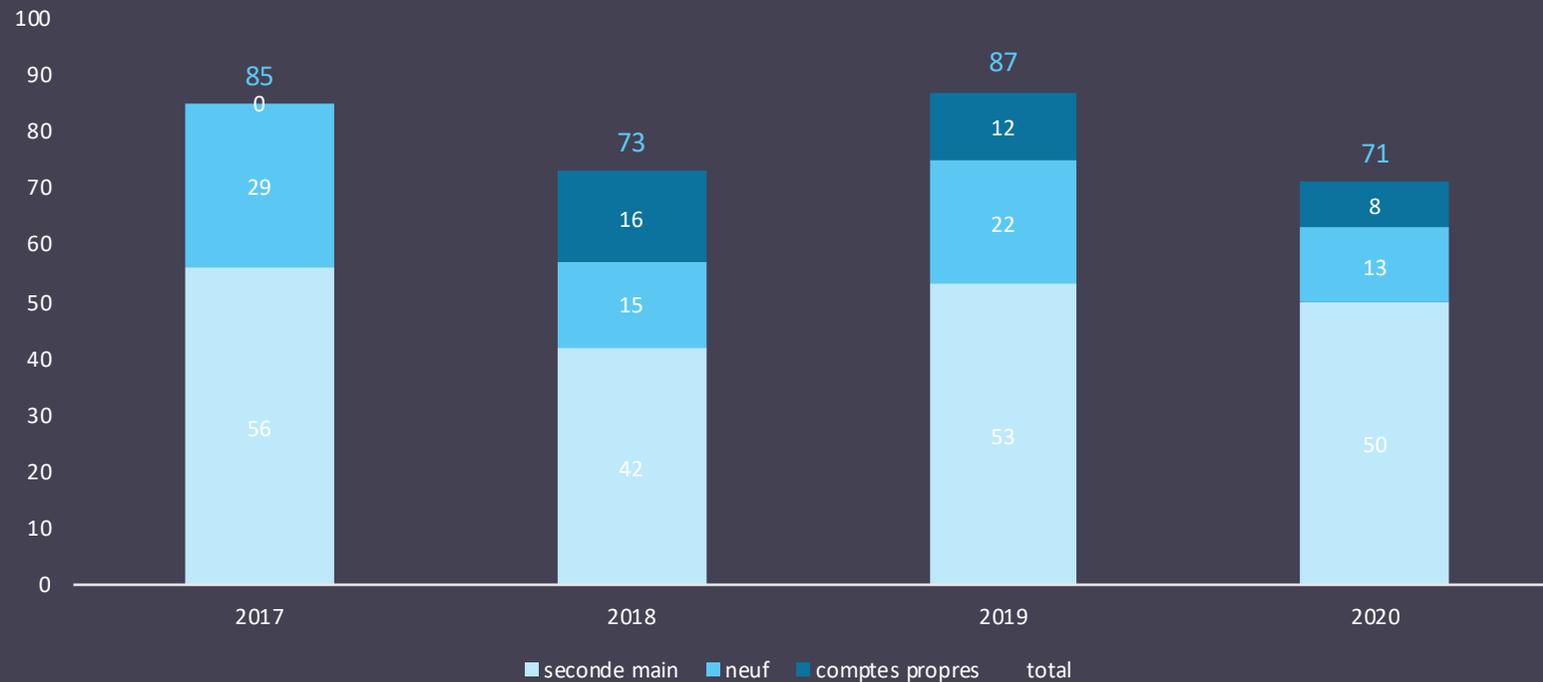
Demande placée 2020 en volume



Demande placée - volumes commercialisés	2017	2018	2019	2020
seconde main	129 223 m²	52 892 m²	80 237 m²	71 817 m²
neuf	39 549 m²	40 282 m²	129 572 m²	21 447 m²
total	168 772 m²	93 174 m²	209 809 m²	93 264 m²



Demande placée 2020 en nombre de transactions

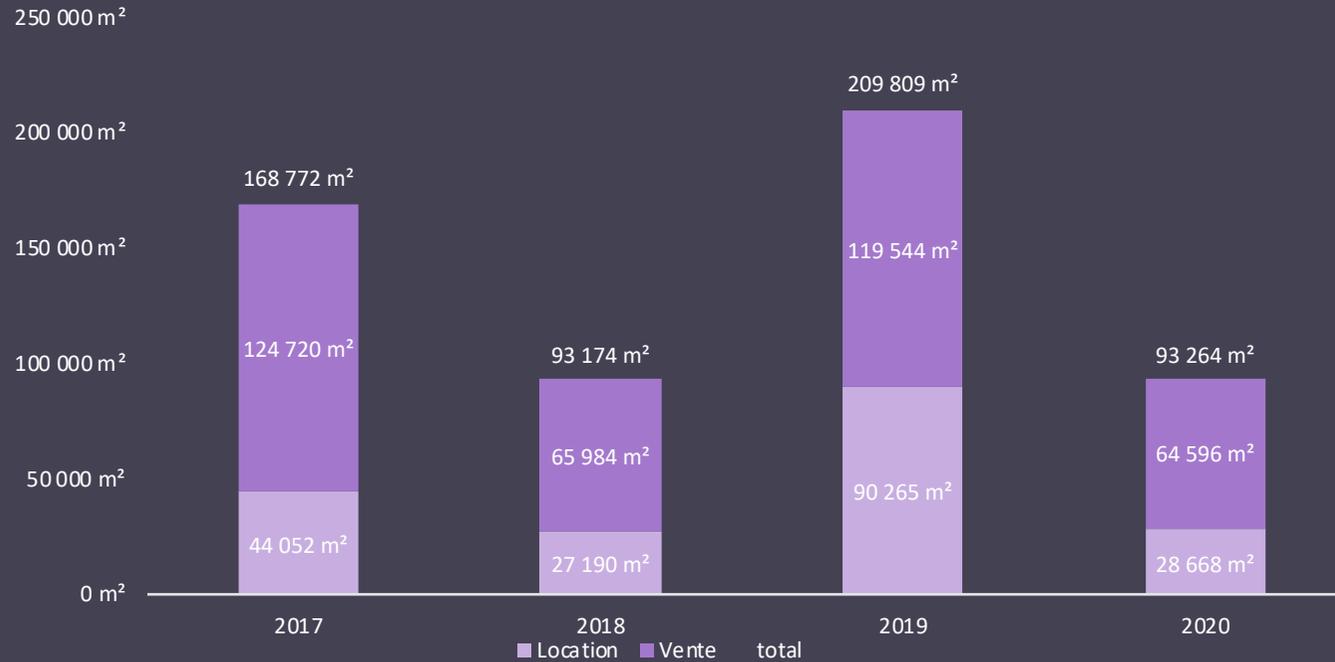


Demande placée - nombre de transactions	2017	2018	2019	2020
seconde main	56	42	53	50
neuf	29	15	22	13
comptes propres	0	16	12	8
total	85	73	87	71

Marché qui a plutôt bien résisté avec un nombre de transactions similaire à 2018 et en léger retrait sur la moyenne des dernières années.



évolution des volumes vente/location (en m²)



Demande placée - vente vs. Location	2017	2018	2019	2020
Location	44 052 m ²	27 190 m ²	90 265 m ²	28 668 m ²
Vente	124 720 m ²	65 984 m ²	119 544 m ²	64 596 m ²
total	168 772 m ²	93 174 m ²	209 809 m ²	93 264 m ²

Une progression de plus en plus importante des ventes.



les chiffres 2020 du marché de l'activité

demande placée

	Neuf / Restructuré	Seconde Main	Total
locations	6 761 m ²	21 907 m ²	28 668 m ²
dont clés en main*			
ventes utilisateurs	14 686 m ²	49 910 m ²	64 596 m ²
dont comptes propres*	12 313 m ²	0 m ²	12 313 m ²
Total demande placée	21 447 m²	70 817 m²	93 264 m²

On revient sur un marché dans la moyenne des dernières années mais avec une bonne résistance compte tenu du contexte sanitaire de 2020.



les chiffres 2020 du marché de l'activité

demande placée par tranches de surfaces

	En m ²	% en m2	En nombre	% en nombre
0 à 300 m ²	1 512 m ²	2 %	8 transac.	11 %
301 à 1000 m ²	19 026 m ²	20 %	33 transac.	47 %
1001 à 2500 m ²	26 595 m ²	29 %	19 transac.	27 %
>2500m ²	46 131 m ²	49 %	11 transac.	15 %
Total	93 264 m ²	100%	71 transac.	100%

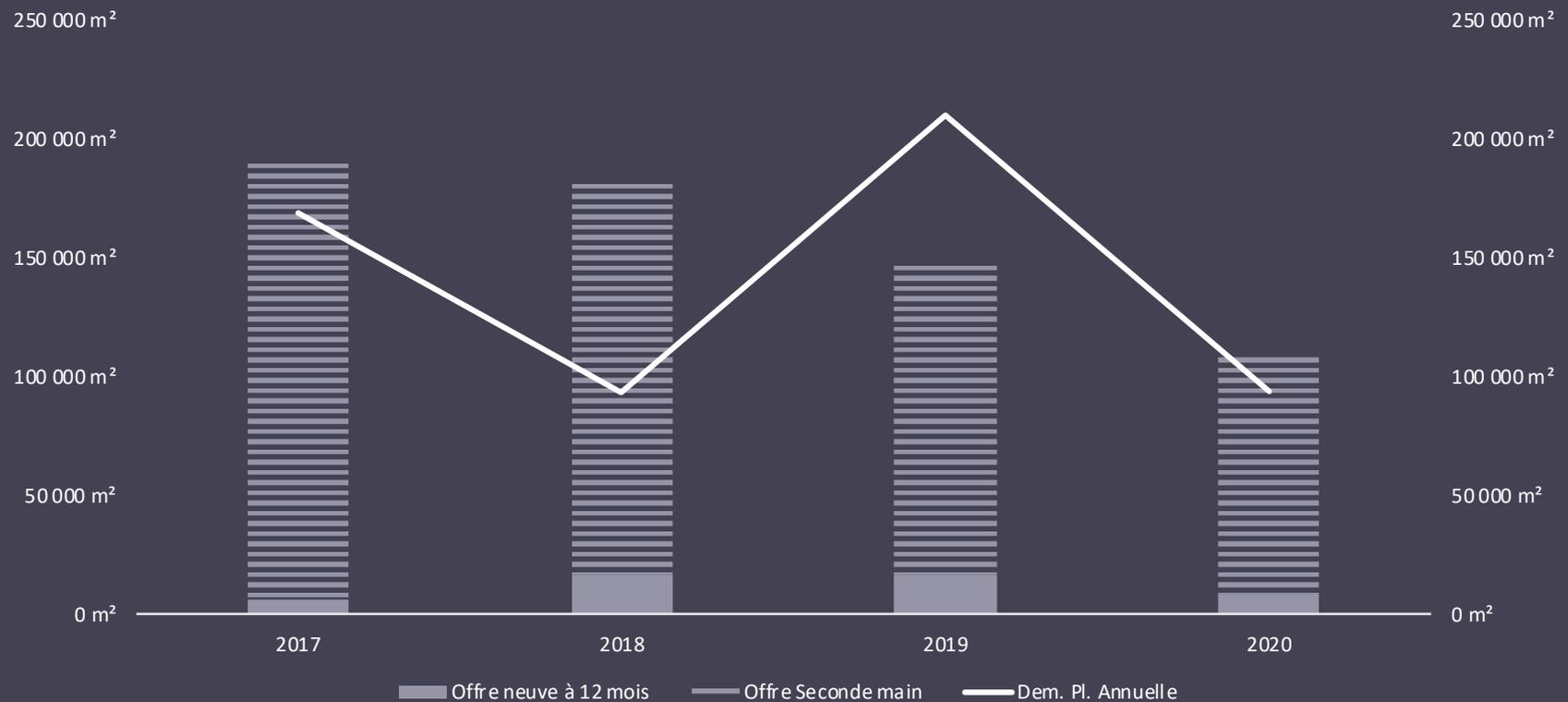
- 1 transaction Logistique sur Andrézieux-Bouthéon de 82.000 m2 en sus.

Marché équilibré en taille de transactions avec près de la moitié de celles-ci dans la tranche de surface entre 300 et 1.000 m2.



les chiffres 2020 du marché de l'activité

Offre disponible à 6 & 12 mois



Le nombre d'offres neuves devient insignifiant ; même le stock de seconde main se raréfie avec moins d'une année de transactions disponible.
Si l'on distingue l'offre disponible à la location, on trouve encore des volumes alors que celle à la vente devient de plus en plus rare.



les chiffres 2020 du marché de l'activité

activité / entrepôts - valeurs 2020

Activité	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel €/ m ² HT HC	75 / 80 €	35 / 40 €
Acquisition €/ m ² HT HC	850 / 900 €	450 / 500 €

Entrepôts (hors logistique)	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel €/ m ² HT HC	45 / 50 €	25 / 30 €
Acquisition €/ m ² HT HC	550 / 600 €	300 / 400 €

A cause de la raréfaction de l'offre à la vente dans du neuf et du seconde main, les prix ont tendance à monter sur l'acquisition.



Principales transactions de locaux d'activité en 2020

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
Société Logtex	Stélytec	Saint-Chamond	Vente	8 469 m ²	256 €	Ancien
Société DB Schenker	ZI Molina la Chazotte	Saint-Etienne	Vente	4 450 m ²	1 780 €	Neuf spécifique
Société Star' Service	Parc de Sorbiers	Sorbiers	Location	3 020 m ²	44 €	Ancien

Marché équilibré en secteur géographique avec des transactions bien réparties sur l'ensemble du territoire.



Conclusions & perspectives

Conclusions essentielles 2020

- ❑ Une année moyenne qui a bien résisté malgré la crise sanitaire avec un nombre de transactions comparable à l'année 2018.
- ❑ La moitié des offres placées se situe dans la tranche de surface de 300 à 1.000 m².
- ❑ La demande évolue de manière importante vers l'acquisition, mais le manque d'offres freine le marché.
- ❑ La pénurie d'offres tend à faire remonter les valeurs à l'acquisition.
- ❑ Le contexte général a fait se durcir les conditions d'obtention de prêts bancaires avec une demande de garanties plus importante de la part des banques.
- ❑ Une baisse du stock significative.

Perspectives 2021

- ❑ Les offres de locaux neufs sont presque inexistantes.
- ❑ Le stock de seconde main se raréfie.
- ❑ Très peu d'offres à la vente malgré une demande soutenue à l'acquisition.
- ❑ L'offre disponible à la location est un peu plus importante mais se réduit.
- ❑ Même les locaux vétustes en stock depuis longtemps finissent par trouver preneurs à l'achat.
- ❑ Il est important d'être imaginatif par la division de sites, la restructuration, afin de créer de l'offre nouvelle sur un marché qui semble vouloir rester porteur.



Locaux commerciaux



LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2020

VALEURS MOYENNES



	Valeurs locatives loyer annuel €/m ² HT HC	Identification des rues / CC / Boîtes à vendre /Retail parks / Zones CCIEL premium
CENTRE VILLE N°1 (GRANDES ENSEIGNES, MARQUES)	180 € - 200 €	Place Jean Jaurès – Place de l'Hôtel de Ville – Place du Peuple
EMPLACEMENTS 1 BIS / 2 (SERVICES)	100 € - 200 €	Rue diverses centre ville
CENTRES COMMERCIAUX	180 € - 200 €	Centre deux – Géant Casino Monthieu – Auchan Villars
BOÎTES À VENDRE	100 € - 120 €	Zones la Fouillouse et Andrézieux-Bouthéon
RETAIL PARKS	110 € - 130 €	Steel
ZONES COMMERCIALES PREMIUM (AVEC LOCOMOTIVES ALIMENTAIRES HYPERMARCHÉS)	120€ - 150 €	Auchan Villars – Géant Casino Monthieu – Géant Casino la Ricamarie – La Fouillouse



Le marché du commerce en 2020

Les faits marquants

L'impact de la crise sanitaire et la fermeture prolongée des commerces et restaurants a incité une orientation vers la digitalisation des commerces et la création de nombreuses plateformes de e-commerce.

A Saint-Etienne, la plateforme « Mon shopping à Saint-Etienne » regroupe une centaine de commerçants stéphanois. D'autres plateformes ont vu le jour sur Montbrison, Roanne ... mais également plusieurs plateformes de ventes alimentaires en circuits courts se sont lancés dans l'aventure de la vente en ligne du « click and collect » et de la livraison personnalisée.

En juillet, le rachat des deux cinémas majeurs de Saint-Etienne, l'Alhambra et le Camion rouge, par Mégarama, un mastodonte qui possède 25 sites en France et des salles en Espagne et au Maroc, a marqué les esprits.

Ouvert depuis 20 ans dans la zone d'activité de Montravel à Villars, à côté du centre commercial Auchan, sur 7.500 m² de surface de vente, le magasin Alinéa a définitivement fermé ses portes le 12 septembre.

70 salariés étaient employés sur le site.

En octobre, l'annonce de l'arrivée future de Cultura sur Saint-Etienne qui se profile sur 2021, laisse à penser que se pourrait être en lieu et place d'Alinéa. L'avenir nous le dira.



Le marché du commerce en 2020

Ouvertures significatives 2020

L'ouverture du Retail Park, le STEEL, le 16 septembre initialement prévue le 13 mai était très attendue.

Ce pôle commercial de dernière génération qui marie services, commerces et loisirs sur 70.000 m² avec 37.000 m² d'espaces verts et 1.800 places de parking, propose 70 boutiques, cafés/restaurants dans un cadre très agréable.

Les magasins H&M et Maisons du Monde ont d'ailleurs quitté le centre-ville pour rejoindre le Steel.

En centre-ville, dans le quartier des Ursules, les travaux de rénovation des futures halles Mazerat, halles gourmandes qui accueilleront 24 emplacements commerciaux sont en cours pour une ouverture prévue en juin 2021.

Un bail emphytéotique de 40 ans a été signé par la ville avec la société Biltoki.

En décembre, c'est à Châteaureux, proche de la gare, que Casino a ouvert une nouvelle enseigne de proximité « Casino tout près » sur 200 m².

Il s'agit d'un magasin de proximité qui propose également de la restauration avec snacking, plats chauds, un rayon desserts important et la possibilité de manger sur place.

C'est en décembre, aussi, que la confirmation de l'arrivée de Primark sur 3.500 m² dans le centre commercial « Centre 2 », au rez-de-chaussée, à la place de C&A, a acté la rénovation du centre commercial, avec des travaux prévus en extérieur sur les façades et également à l'intérieur. Une bonne chose pour le renouveau de Centre 2.

L'Avenue de Rochetaillée, rue Pierre Copel, a vu l'arrivée du hard discounter belge Colruyt. L'ouverture a finalement eu lieu le 14 octobre, elle était prévue en mai. Le magasin s'est installé en face de Lidl sur 1.000 m². C'est le 2^{ème} magasin de la Loire après Pouilly sous Charlieu dans le roannais. Ils sont aussi présents à Bas en Basset dans le 43.

Ce groupe d'environ 85 magasins est essentiellement implanté dans le grand quart nord-est de la France.

LEXIQUE

L'état des locaux

└ 2nde 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

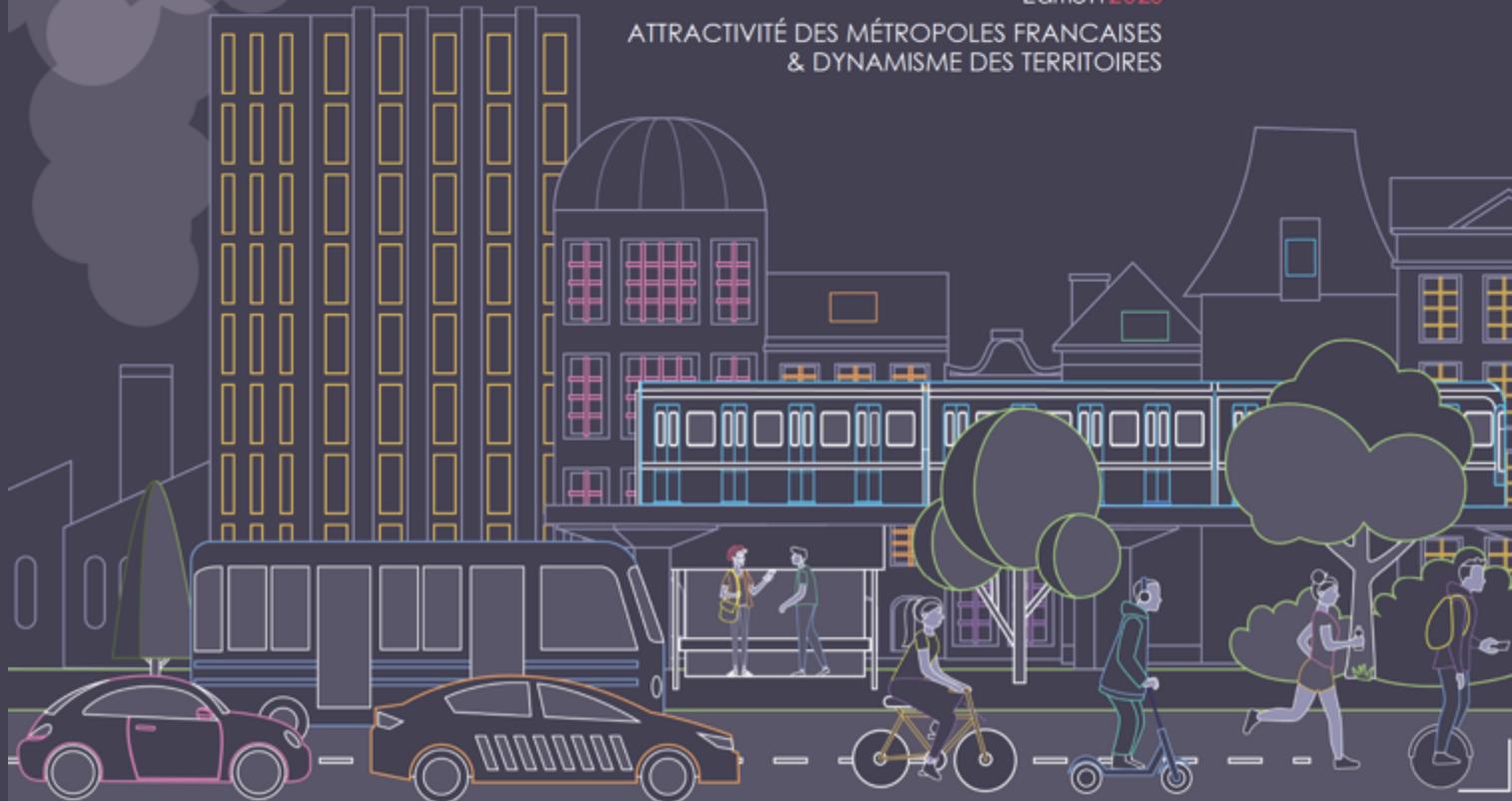
Un projet de construction est dit « blanc » lorsque le promoteur commence les travaux de construction sans avoir pour autant signé de promesse de vente ou bail. Cette construction à lieu car elle répond à une demande/ attente du marché.



Le Baromètre

Édition 2020

ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLIS FRANÇAISES
& DYNAMISME DES TERRITOIRES



DÉCOUVREZ LE BAROMÈTRE 2020
ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLIS FRANÇAISES ET DYNAMISME DES TERRITOIRES

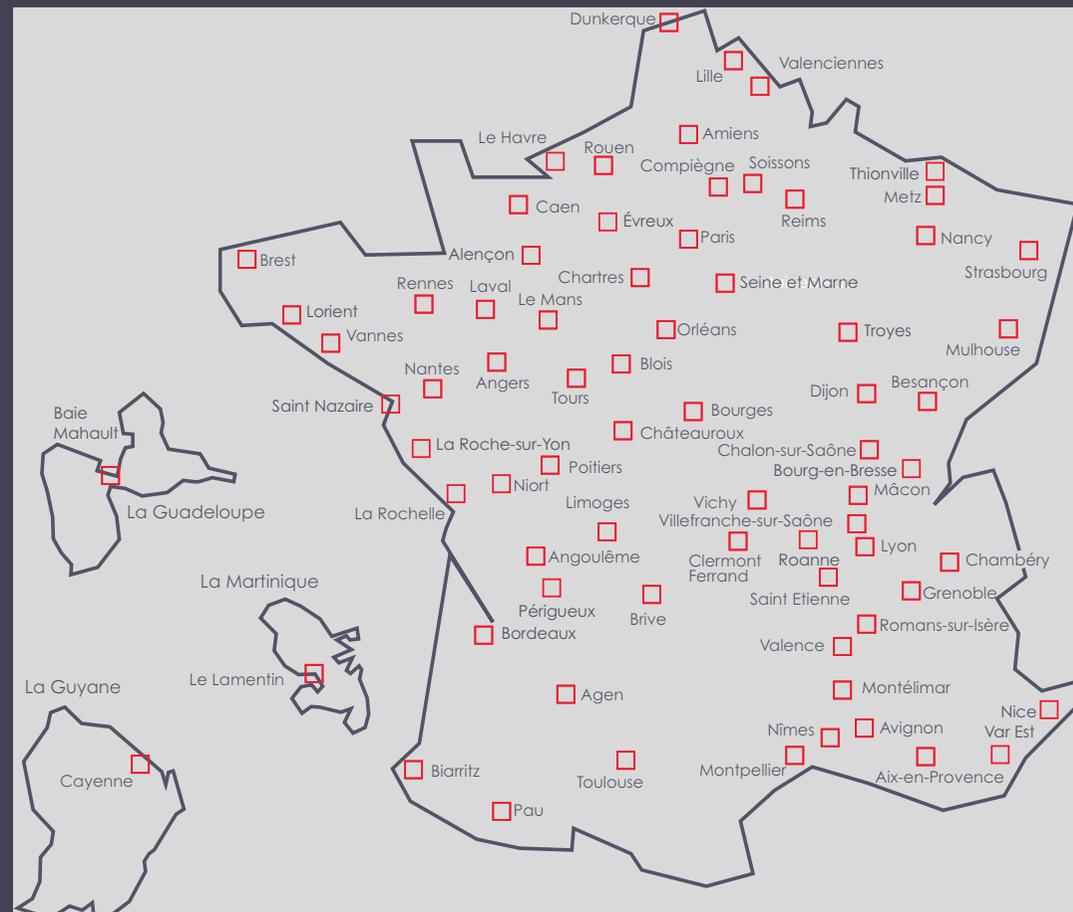
www.arthur-loyd.com

Arthur Loyd Saint-Etienne

5 personnes à l'écoute de vos besoins

1 site internet dédié :
www.arthurloyd-saintetienne.com

1 numéro unique :
04 77 737 737



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE