



# ETUDE DE MARCHE

BUREAUX  
-  
ACTIVITES  
-  
COMMERCES

ARTHUR LOYD LA ROCHELLE

# SOMMAIRE

---

1

INTRODUCTION  
page. 5

2

NOTRE MARCHÉ  
page. 14

3

LE MARCHÉ DES  
BUREAUX  
page. 20

4

LE MARCHÉ DES  
COMMERCES  
page. 28

5

LE MARCHÉ DES  
LOCAUX ACTIVITÉS  
page. 36

6

PERSPECTIVES  
2019  
page. 44



## NOTRE EQUIPE



Gilles DESVALLOIS  
Gérant  
La Rochelle  
[arthur.loyd@online.fr](mailto:arthur.loyd@online.fr)



Isabel LOPES  
Assistante commerciale  
La Rochelle  
[arthur.loyd@online.fr](mailto:arthur.loyd@online.fr)



Frédéric BRISSONNAUD  
Négociateur  
La Rochelle  
[fbrissonaud@arthur-loyd.com](mailto:fbrissonaud@arthur-loyd.com)



Stéphane CAMPET  
Négociateur  
La Rochelle  
[scampet@arthur-loyd.com](mailto:scampet@arthur-loyd.com)



# LE RESEAU ARTHUR LOYD



**+ de 30 ans** d'existence



**75** agences en France métropolitaine & dans les DOM-TOM



**350** collaborateurs dans le réseau



**5** équipes transversales : logistique – Investissement  
- Asset Management -Hôtellerie - Valorisation



**3 200 000 m<sup>2</sup>** commercialisés



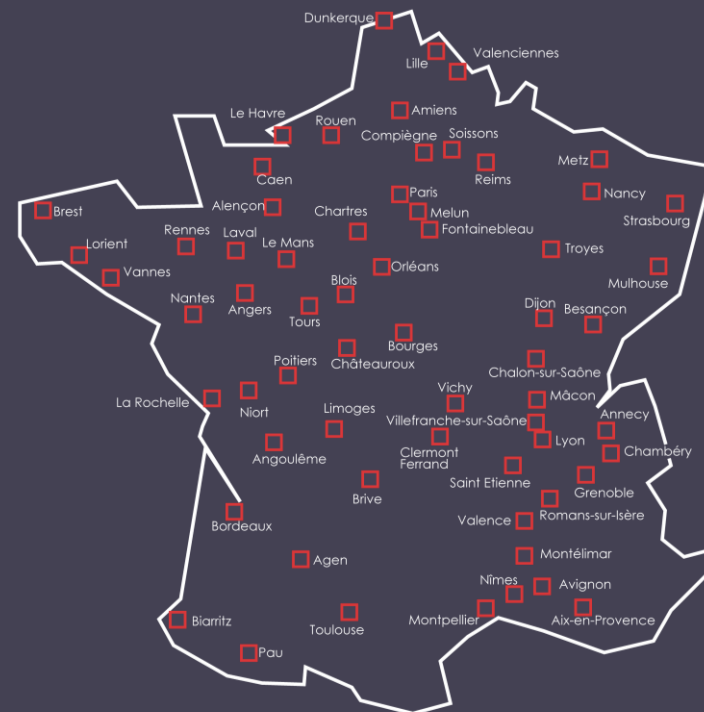
**3 000** transactions



**48,5 M€** de CA



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





# INTRODUCTION

# LA CHARENTE-MARITIME & LA ROCHELLE



# LA CHARENTE-MARITIME

## Situation économique

### Un département dynamique :

Le département de la Charente-Maritime se situe dans la vaste région de la Nouvelle-Aquitaine, mais celle-ci tire son épingle du jeu avec ces différents points :

- L'un des objectifs principaux est d'accompagner les entreprises dans leur croissance, en soutenant leurs innovations et la formation des salariés.
- Elle est en effet l'un des départements les plus dynamiques avec une activité touristique soutenue, une industrie notamment aéronautique de pointe.

Sur toutes les entreprises recensées en Charente-Maritime fin 2018, **97%** sont des **PME** employant moins de dix salariés. **Les services divers** représentent **37%** de l'activité entrepreneuriale, suivit par le commerce (20%) et la construction.

### Le phénomène des « Gilets Jaunes » :



Toute fois on peut observer une ombre au tableau : **les commerces de centre-ville**. Durement touchés par la **désertion de la clientèle** durant les manifestations.

L'impact exact n'est pas encore chiffré, mais les commerçants font remonter des chutes de chiffres d'affaires de **30 à 40%** en moyenne sur les samedis de manifestation, se traduisant par une perte de revenu mensuel allant de **15 à 20%**, fragilisant gravement ceux qui étaient tout juste à l'équilibre.



Créations **ETI** (Entreprises de Taille Intermédiaire\*) dans les prochaines années à venir.

\*est une entreprise qui a entre 250 et 4999 salariés, et soit un chiffre d'affaires n'excédant pas 1,5 milliards d'euros soit un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros. Une entreprise qui a moins de 250 salariés, mais plus de 50 millions d'euros de chiffre d'affaires et plus de 43 millions d'euros de total de bilan est aussi considérée comme une ETI. Les ETI constituent une catégorie d'entreprises intermédiaire entre les PME et les grandes entreprises.



# LA CHARENTE-MARITIME



## Situation démographique :



**653 475** habitants en Charente-Maritime chaque année

le nombre d'habitant à une augmentation de 0,6%.

La tranche d'âge des habitants la plus importante de la Charente Maritime est la tranche des 45 à 59 ans avec 128 177 habitants, soit 1/5<sup>ème</sup> de la population.



**45 à 59 ans**

**3<sup>ème</sup>** ville de France après Paris et Bordeaux en nombre d'édifices protégés

## Situation transport :



aéroport



gares principales

3



ports de commerces



axe principales autoroutiers

A10 : Paris - Bordeaux



# LA ROCHELLE

## Situation économique :

Le territoire de La Rochelle résonne avec dynamisme et effervescence. Ses atouts économiques (*plus de 40 entreprises de pointe dans l'agroalimentaire, le 6<sup>ème</sup> port de commerce en France*), sa capacité d'innovation, son enseignement supérieur (*+ de 13 000 étudiants*) et sa recherche (*des laboratoires universitaires de notoriété internationale*) sont remarquables.

## **Un secteur économique de premier plan pour l'agglomération rochelaise :**

Son attractivité touristique se traduit par **4 millions de visiteurs annuels**.

L'agglomération de la rochelle a défini un positionnement autour de la notion de « **référence atlantique** » qui trouvera sa traduction dans trois types d'offres : Un tourisme patrimonial et urbain ; un tourisme littoral, nature et balnéaire ; Un tourisme d'affaires et évènementiel.

Par son positionnement, l'Agglomération de La Rochelle cible trois grandes catégories de clientèles : la clientèle individuelle de loisirs, la clientèle de croisière, la clientèle d'affaire.

## **Le dynamisme touristique rochelais repose sur une grande diversité d'offres :**

- Un patrimoine naturel unique (*64 kilomètres de linéaires côtiers*) et protégé ;
- Des sites de visites et des équipements de loisirs majeurs comme l'Aquarium de La Rochelle (*800 000 visiteurs par an*), les Tours (*141 000 visiteurs en 2016*), les musées, les deux centres aquatiques, les deux sites de Golfs;
- Un patrimoine gastronomique caractéristique et des restaurateurs reconnus (*1 étoilé Michelin et 1 Meilleur Ouvrier de France*) ;

## **Des évènements d'ampleur nationale et internationale :**



145 000 spectateurs



80 000 visiteurs



60 000 visiteurs



17 000 spectateurs par an



# LA ROCHELLE



## Situation démographique :

La Rochelle et ses agglomérations comptent 214 569 habitants dont 75 736 habitants à La Rochelle.

47%



moins de **30 ans**

## Situation transport :

**Une ville stratégique** entre deux très grandes métropoles entre **Nantes et Bordeaux**



en 2h30 à Paris



ville stratégique (Vol directs Londres,  
Genève, Paris, Dublin, Bruxelles..)



de plaisance, de croisières et de pêche

1<sup>er</sup> de la façade atlantique



# LA ROCHELLE ET SON ENGAGEMENT

## Une ville engagée dans le développement durable :

Depuis quarante ans, La Rochelle est également le laboratoire de l'écologie urbaine et une référence européenne en matière de mobilité durable, **40 ans** de vélos jaunes, qui sont **les 1ers** véhicules électriques en libre-service.

La Rochelle a réduit de **27% les émissions de gaz à effet de serre** liées à ses besoins énergétiques

La ville est particulièrement engagée dans le combat en faveur de **l'énergie renouvelable**.



L'agglomération rochelaise se responsabilise dans les transports responsable en donnant à la population

**232 kms d'aménagements cyclables**



## Perspective de l'agglomération :

L'Agglomération de La Rochelle s'est donnée comme objectif de réduire de **50 % l'empreinte carbone du territoire d'ici 2030** puis parvenir à une compensation complète des émissions de CO2 d'ici 2040.

Et devenir ainsi **la première agglomération littorale française "zéro carbone"**.



# L'ENTREPRENARIAT A LA ROCHELLE

## On peut retrouver sur le secteur de La Rochelle :

- plus de **15 000** entreprises artisanales (source : CMA17)
- **9115** entreprises commerciales dont 7666 sièges sociaux (source : AEF.CCI)
- **337** entreprises commerciales immatriculées en 2017 (source : INSEE)

Au-delà le nautisme, le tourisme et l'agro-alimentaire (portée par le fleuron local **Léa Nature**), La Rochelle est un territoire propice au développement d'activités dans le **secteur du digital et des services aux entreprises**.

Preuve de ce dynamisme économique : plusieurs start'ups à succès comme MétéoJob, 88jobs ou Camileïa (logiciel de gestion immobilière) ont vu le jour ces 10 dernières années. Parmi les autres "Champions de la croissance" rochelais on retrouve également :

- Sellsy (logiciel de gestion de relation client) : **+ 82,9%** de croissance entre 2013 et 2016
- Selenium Médical (solution d'emballages médicaux) : **+ 40,8%**
- Open Xtream (logiciels secteur médical) : **+ 23,2%**



# LA DEMOGRAPHIE DE LA ROCHELLE

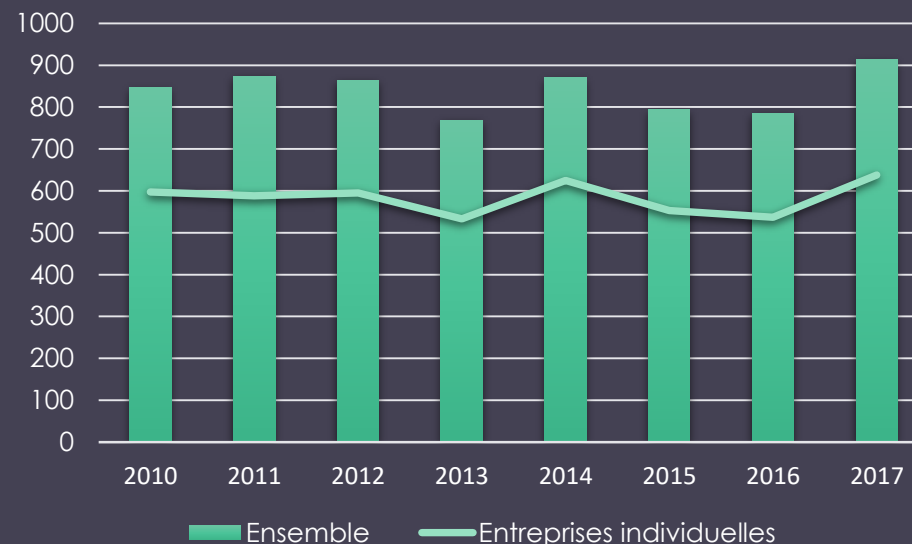
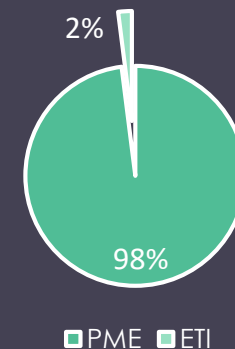
Durant ces 7 dernières années nous pouvons observer que les créations d'entreprises varie chaque année entre 780 et 920 créations.

Toutefois entre 2016 et 2017 on peut voir une augmentation visible de création d'entreprise de près de 17 %.

On peut donc conclure que La Rochelle est une ville attrayante pour les créations d'entreprises.

## PREVISIONS POUR 2019 :

On prévoit donc une augmentation de création d'entreprise qui nous permettrait donc d'assister ces créations.





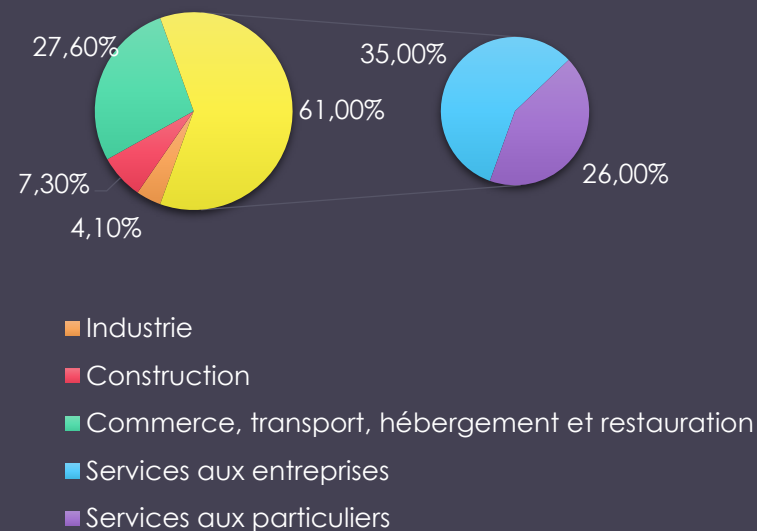
# LA DEMOGRAPHIE DES ENTREPRISES ROCHELAISES

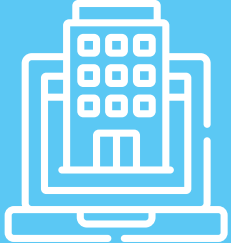
On peut ressortir de ce graphique que le secteur le plus exploité à La Rochelle est celui des services aux entreprises et aux particuliers qui concerne une part de 61% .

Le commerce, le transport, l'hébergement et la restauration est un secteur qui touche une grande partie de création d'entreprise. Les technologies de l'information et de la communication, en plein développement, marquent la forte représentation du secteur tertiaire.

La Rochelle a fait de l'accompagnement des entreprises une priorité, avec la volonté de créer un environnement propice à leur développement, elle est devenue **en 2016, la 5<sup>ème</sup> agglomération de la région Nouvelle-Aquitaine à obtenir le label « Technopole »** (grand centre urbain disposant d'un fort potentiel d'enseignement et de recherche, favorable au développement d'industries de pointe).

Création d'entreprise / secteur 2017





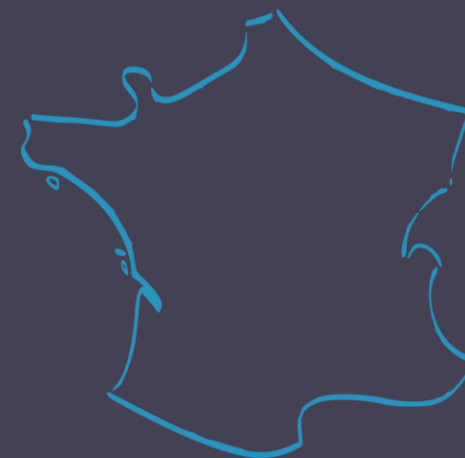
NOTRE MARCHÉ

# L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL



## NOTRE MARCHÉ

---



### En 2018 :

L'immobilier d'entreprise a connu une année exceptionnelle. Le secteur a enregistré un record de transactions avec une augmentation de **20 % des investissements**, soit un business avoisinant les 15 milliards d'euros. Une hausse notamment portée par une économie dynamique et des taux d'intérêts extrêmement bas.

### Bureaux et espaces de coworking, les principaux acteurs de la tendance :

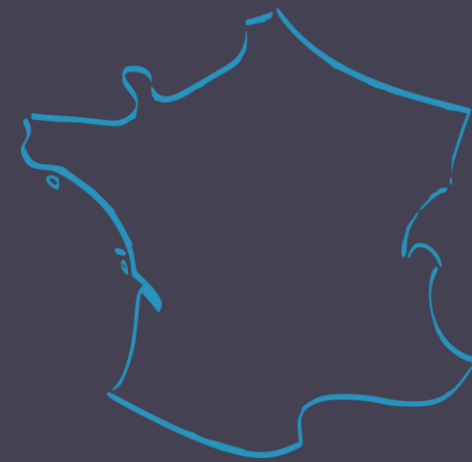
Les bureaux sont largement en tête avec **plus de 72%** du volume total investi, tandis que la part des commerces accuse le coup avec **une chute de 12%**.

Nous assistons également à un véritable boom concernant les espaces de coworking, **+60 % de 2017 à 2018**. A ce jour, ils sont occupés par **1/3 de grandes entreprises, 1/3 de PME et 1/3 d'indépendants**. Il s'agit d'une nouvelle manière de travailler, plus collaborative. Ce qui n'était pas le cas il y a 5 ans.

Aussi plus globalement la **reconversion d'espace est la tendance forte du secteur**. Des rues initialement dédiées aux commerces se transforment ainsi en quartiers d'affaires. D'anciens pressings se muent en espaces de stockage, des entrepôts deviennent des showroom.



# NOTRE MARCHÉ



## Les commerces de centre ville :

Face au phénomène de **désertification** qui touche le centre des villes de France, certaines enseignes font pourtant le choix de **réinvestir** le cœur des villes. En adaptant leur concept et en proposant de nouvelles solutions commerciales pour répondre à la demande et à la tendance, elles essaient de **réinventer** le commerce de proximité.

## Résumé du marché :

La transformation des **modes de consommation** et des **circuits de distribution**, **l'évolution du e-commerce** changent également la donne du côté de la logistique et des espaces qui y sont associés.

Finalement, l'immobilier d'entreprise bénéficie sans aucun doute d'un nouveau souffle. Bureaux, espaces de **coworking** et locaux d'activités sont de plus en plus nombreux et attractifs. La fin d'année s'est révélée plutôt calme en termes de signatures pour la classe logistique et activités.



Commerce de proximité  
connecté





## NOS CONCURRENTS



Sur le marché de l'immobilier d'entreprise on peut apercevoir plusieurs acteurs très présents sur le secteur de La Rochelle et ses environs :



Ces concurrents relatent à eux seuls sur le secteur plus de 2 millions de chiffres d'affaires potentiel. La Rochelle est un secteur moyen qui compte plusieurs agences sur le secteur de l'immobilier d'entreprise, la concurrence est rude c'est pour cela qu'il faut se démarquer afin de récupérer le plus de parts de marchés.



# NOTRE MARCHE



## Le marché en **GENERAL:**

La demande sur le marché de l'immobilier professionnel en 2018 a augmenté de 14%

## Le marché des **BUREAUX:**

En 2018 on peut voir une hausse de la demande placée de 49%. En 2017 on relate 2567 m<sup>2</sup> alors qu'en 2018 on recense 3819m<sup>2</sup>



## Le marché des **COMMERCES:**

En 2018 on constate une grosse baisse d'activité de 28% avec une demande placée de 4969 m<sup>2</sup>. Alors que le même nombre d'entreprise on était installé entre 2017 et 2018.



## Le marché des **LOCAUX D'ACTIVITES:**

En 2018 on observe une baisse de 11% de la demande au niveau des locaux, avec une demande placée de 11 814 m<sup>2</sup> en 2018.





## LE MARCHE DES BUREAUX



# LES BUREAUX



# ZOOM SUR LES BUREAUX

---

Au niveau des transactions, le marché européen des bureaux apparaît comme le meilleur de la décennie, avec des loyers en augmentation. Au niveau de l'investissement, le bureau reste l'actif le plus recherché, représentant 43 % des demandes placés en immobilier d'entreprise.

Le marché européen des bureaux en grande forme en enregistrant sa *meilleure performance des dix dernières années*, le marché locatif européen des bureaux a affiché une forte activité en 2018.

Le marché des bureaux à La Rochelle concerne surtout le centre de La Rochelle avec une grande part de demande placée en 2018. Les entreprises recherchent principalement à être au cœur de l'activité de La Rochelle afin que leur entreprise soit bien placée stratégiquement.

Les bureaux se situent toutefois dans les zones Sud (Angoulins sur mer/Aytré) et les zones nord (Périgny/Puilboreau)

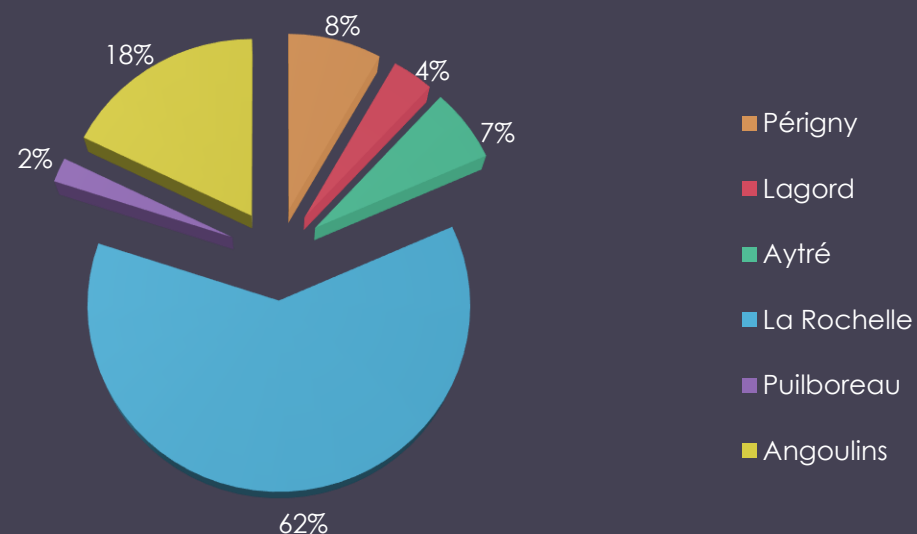




## PART DES VOLUMES PLACES PAR SECTEUR DE LA DEMANDE PLACÉE

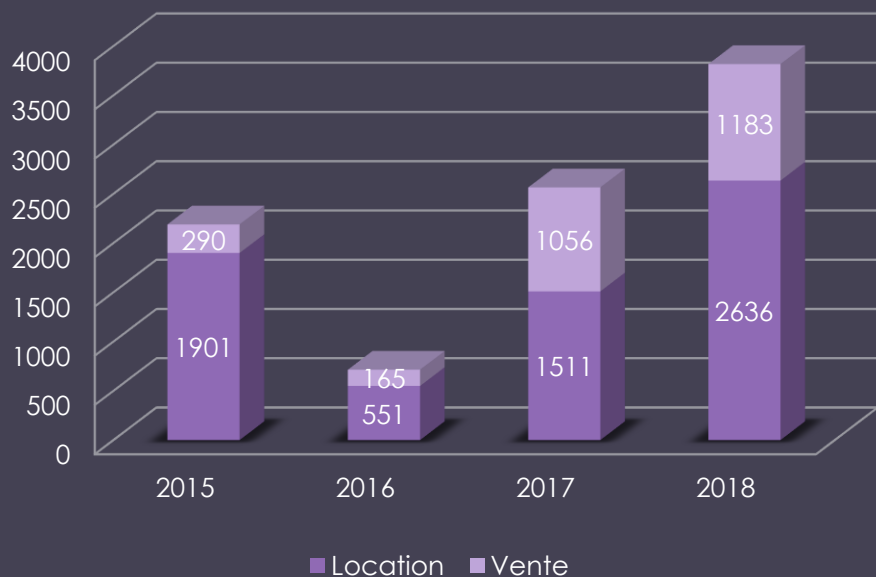
On observe que les entreprises sont demandeuses dans le secteur de La Rochelle, les bureaux se situant dans le centre de la ville permettent aux entreprises d'avoir une synergie de l'activité.

On constate que les entreprises sont plus favorables à une installation dans le centre de La Rochelle plutôt que dans les zones entourant La Rochelle.

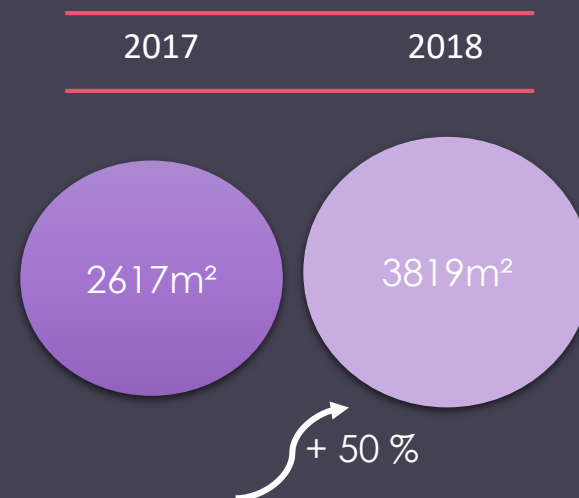
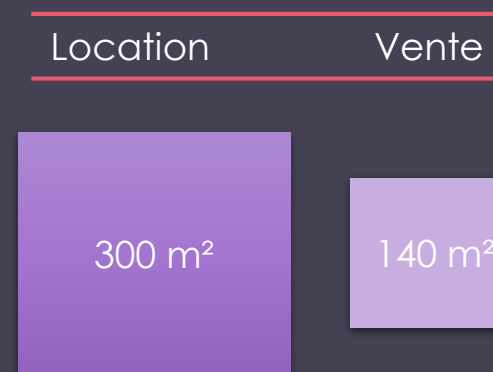




# EVOLUTION DES VOLUMES DE VENTE / LOCATION M<sup>2</sup>



Taille moyenne des volumes 2018

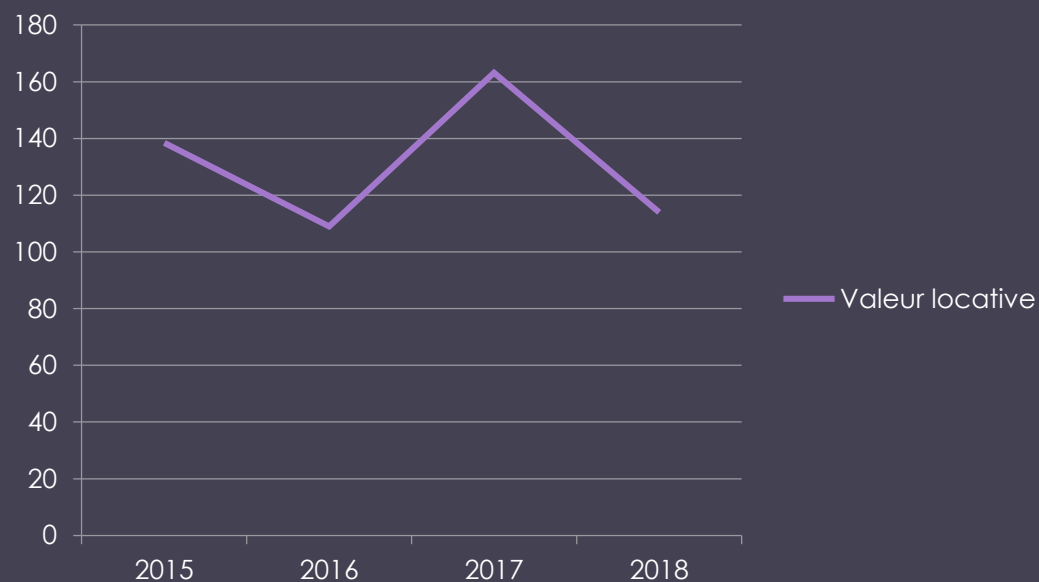


## Information importante :

- En 4 ans le marché rochelais augmente chaque année avec une grande dominante locatif
- Les locaux sont majoritairement des secondes mains. La taille moyenne est plus importante sur les locaux en locations que ceux en ventes.
- En une année la demande placée a augmenté de 50 %, forte progression dans le secteur des bureaux.



## EVOLUTION DE LA VALEUR LOCATIVE

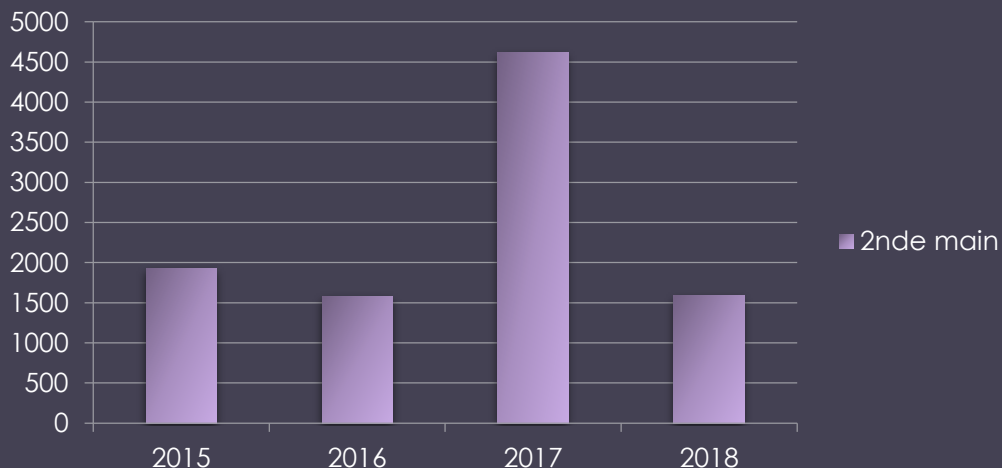


La valeur locative reste très variable entre chaque année, le secteur du marché des bureaux reste très instable et suit la tendance de l'économie française.

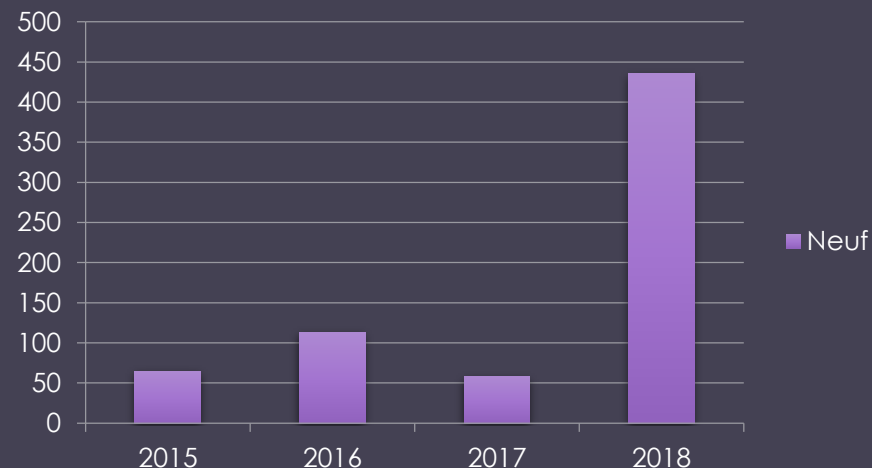


## DEMANDE PLACEE EN 2<sup>NDE</sup> MAIN / NEUF

### 2<sup>nde</sup> main



### Neuf



### 2018

La demande placée reste majoritairement des biens de 2<sup>nde</sup> main, les biens neufs sont de 5% à 10 % sur la demande placée totale. On peut observer une hausse en 2018 de biens neufs qui est de 435 biens contre 58 biens en 2017

En 2018 la demande placée est de 79 % pour la 2<sup>nde</sup> main et 21% pour les biens neufs.





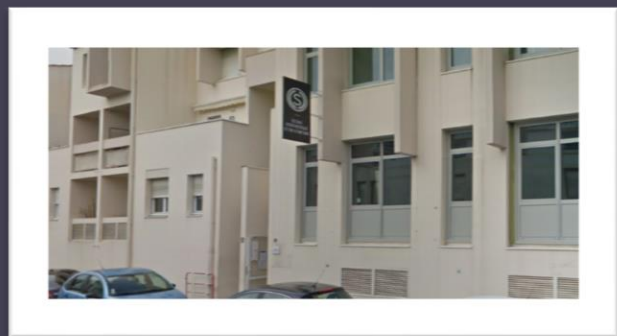
# NOS MEILLEURES TRANSACTIONS



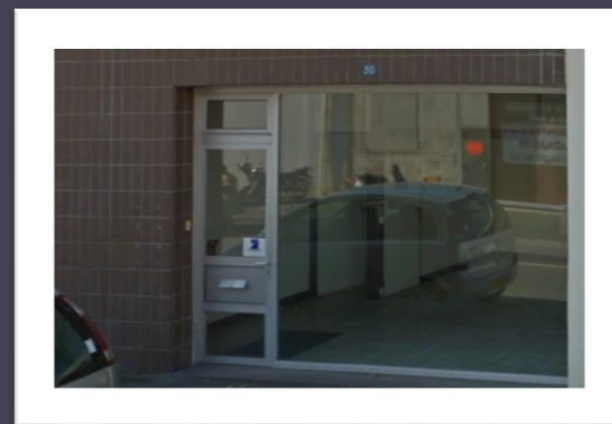
AYTRE



LA ROCHELLE



LA ROCHELLE



LA ROCHELLE



## LE MARCHE DES COMMERCES



# LES COMMERCES



## ZOOM SUR LE MARCHÉ DES COMMERCES

---

Le marché national des commerces accuse le coup en constatant **une chute de près de 12%**. L'offre sur le marché des commerces est très diversifié et complexe. On peut retrouver plusieurs types d'offre comme les fonds de commerces, la cession de droit au bail, le pas de porte et ensuite on retrouve comme dans tout autre secteur la vente ou la location d'un local.

Le réaménagement du vieux port à entraîné des changements de sens de circulation, et d'ici 2020, tout le vieux port sera réaménagé pour qu'il soit uniquement piéton.

Mais si tout le monde reconnaît le bienfondé de cette politique d'un point de vue environnemental, les divergences apparaissent lorsqu'il s'agit d'en mesurer les conséquences sur le commerce urbain.

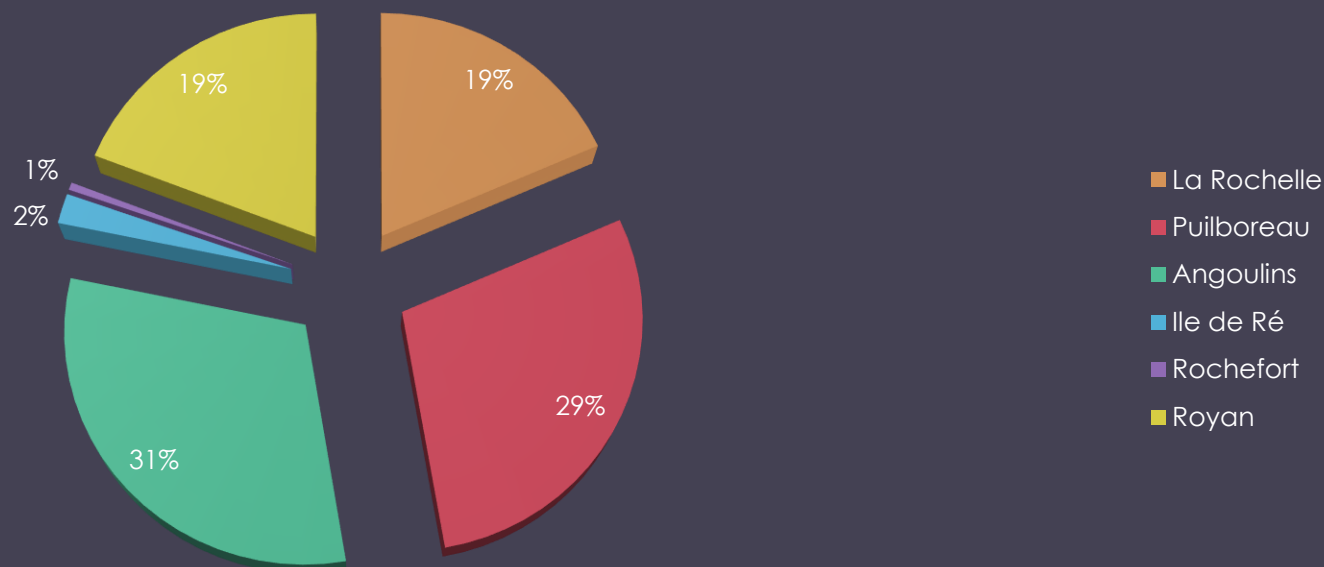
La rénovation de Beaulieu quant à elle à fait l'unanimité. La zone a été remis au goût du jour de l'espace commercial de la zone et l'accès facile pour les usagers.

Le phénomène des gilets jaunes a pu effrayé certain acquéreur au vu des baisses du chiffres d'affaires des commerce depuis le mois de novembre 2018





## PART DES VOLUMES PLACES PAR SECTEUR DE LA DEMANDE PLACÉE



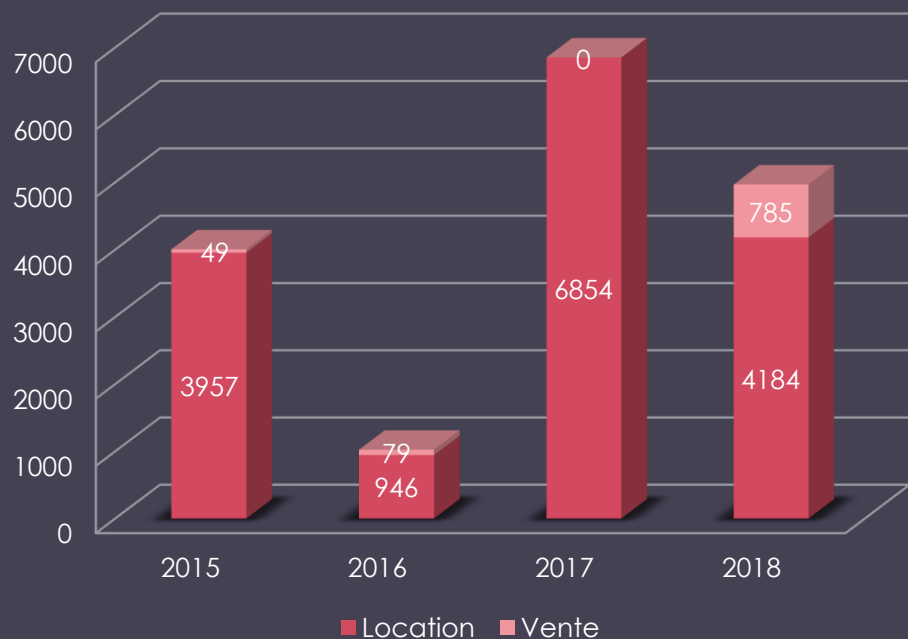
Depuis ces 4 dernières années les secteurs principaux se trouvent au sud de La Rochelle (Angoulins sur mer), au nord est de La Rochelle ainsi que La Rochelle, au cœur de ville.

En 2017 il y a eu une grosse demande placée sur le secteur de Royan.

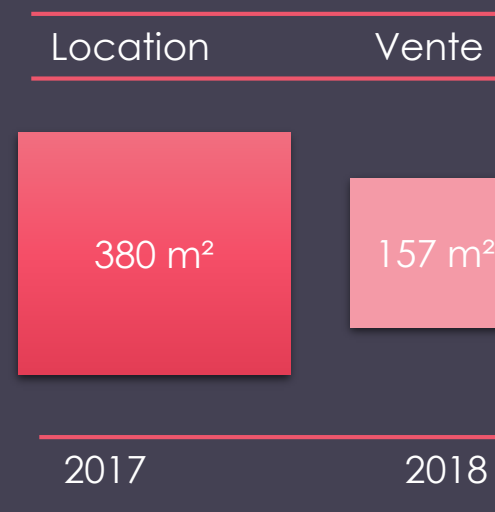
La part de 2% sur l'Île de Ré sera perdu au vu d'un concurrent placé sur ce secteur (ORPI pro)



## EVOLUTION DES VOLUMES DE VENTE / LOCATION M<sup>2</sup>

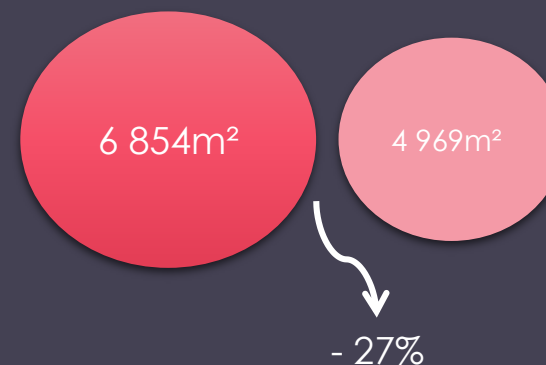


Taille moyenne des volumes 2018



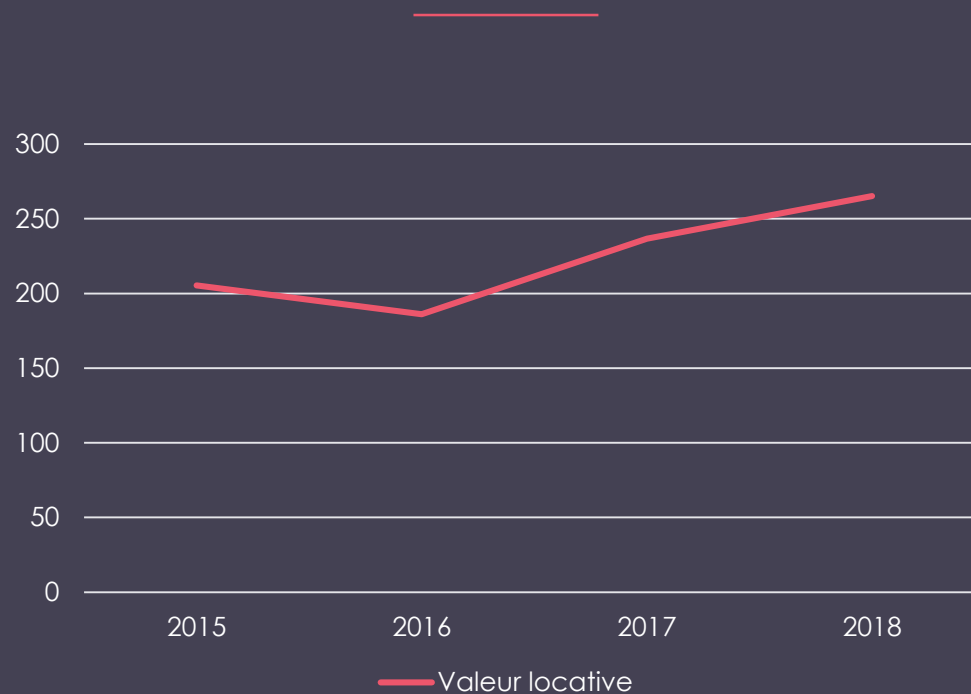
### Information importante :

- Dans le secteur du commerce les locations sont très courantes qui concentre une grande partie des demandes placées.
- Les locaux sont majoritairement des secondes mains





## EVOLUTION DE LA VALEUR LOCATIVE

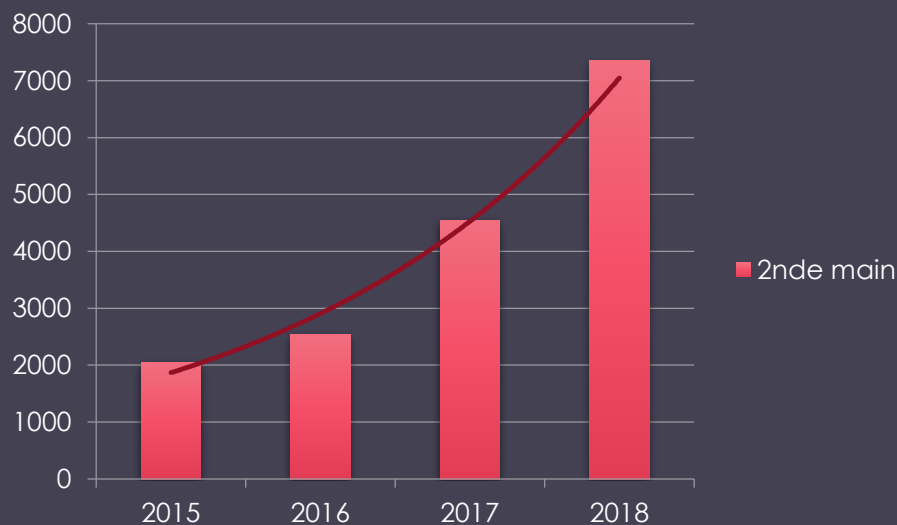


On peut constater que depuis ces 4 dernières années que la valeur locative varie, depuis 2016 la valeur locative /m<sup>2</sup> a augmenté depuis 40%

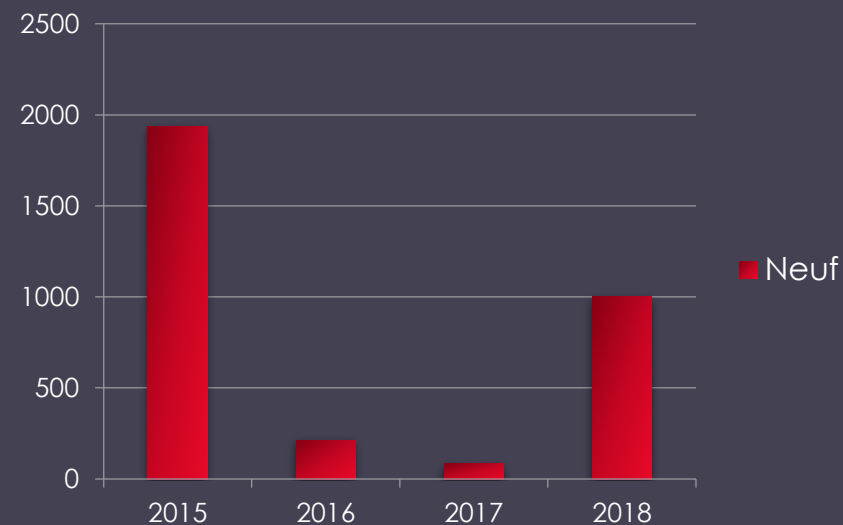


## DEMANDE PLACÉE EN 2<sup>NDE</sup> MAIN / NEUF

### 2<sup>nde</sup> main



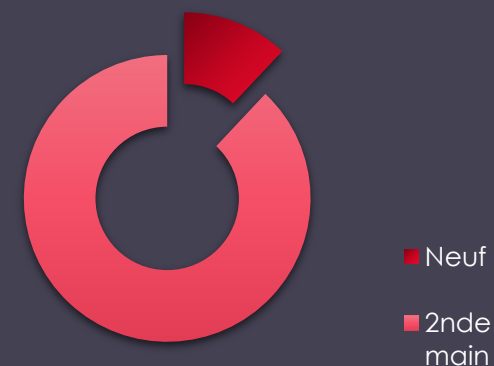
### Neuf



La demande placée sur le marché des commerces est majoritairement des biens de 2<sup>nde</sup> main. Depuis ces 4 dernières ont peut voir une croissance exponentielle des biens de 2<sup>nde</sup> main. Les biens neuf ou rénové reste plus rare.

En 2018 la demande placée est de 88 % pour la 2<sup>nde</sup> main et 12 % pour les biens neufs.

### 2018





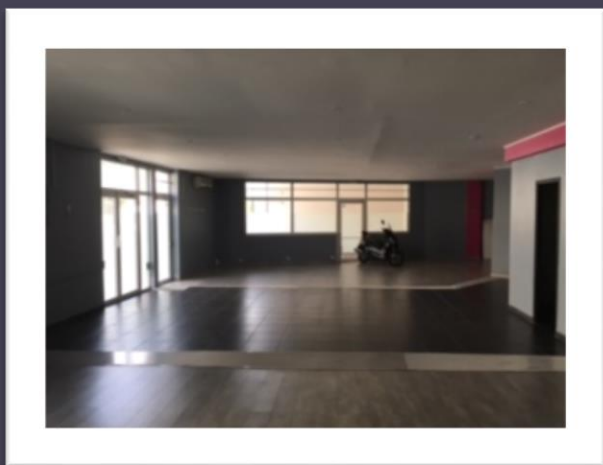
## NOS MEILLEURES TRANSACTIONS



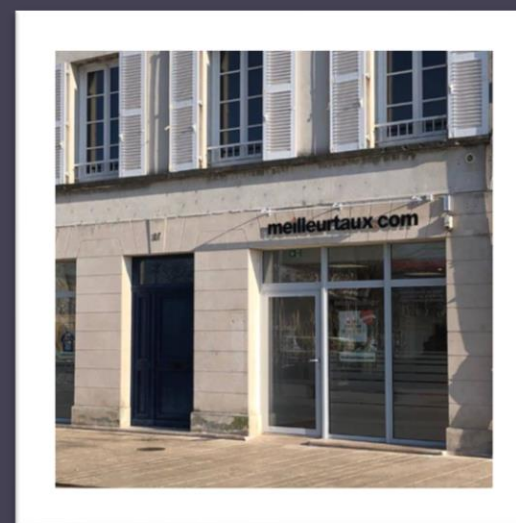
ANGOULINS



ANGOULINS



LA ROCHELLE



LA ROCHELLE



## LES MARCHES DES ACTIVITES



# LES LOCAUX D'ACTIVITES



## ZOOM SUR LES LOCAUX D'ACTIVITES

---

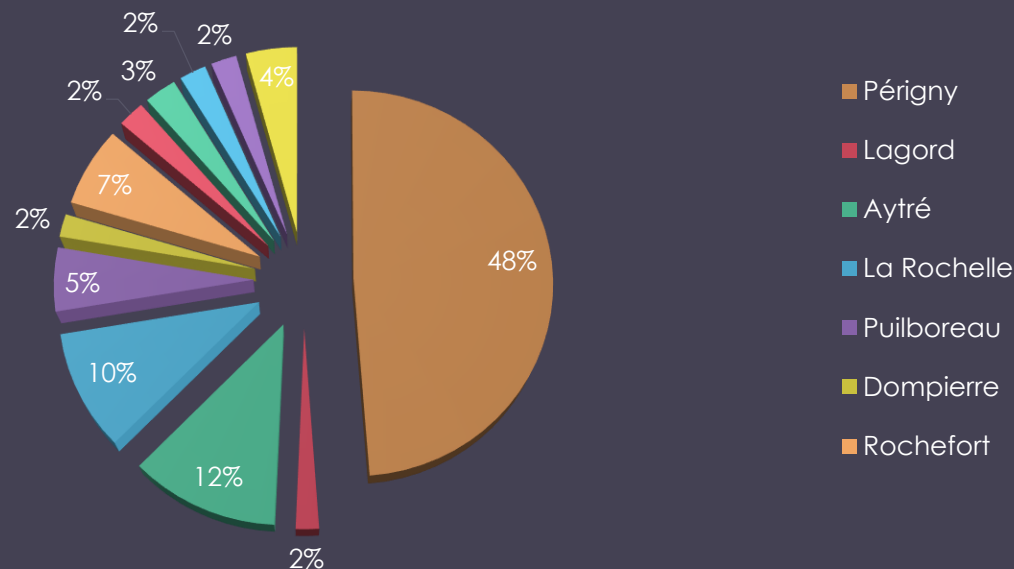
Le marché national des locaux d'activités est en forte demande auprès des clients avec le développement du **e-commerce**. Ce marché augmente chaque année défini par un taux de pénétration en hausse, une progression des dépenses en ligne qui demande un flux de colis important et par conséquent une demande de stockage des produits. De plus la demande de grande structure est présente par l'augmentation d'un nouveau mode de travail, le **coworking**, qui se développe extrêmement vite au fil du temps (+ 60% en une année)

Sur le secteur de La Rochelle la demande de grande structure est souvent sollicitée toutefois le secteur se trouve dépourvu de grande surface de part la superficie de la ville mais aussi par le peu de construction durant ces 5 dernières années.





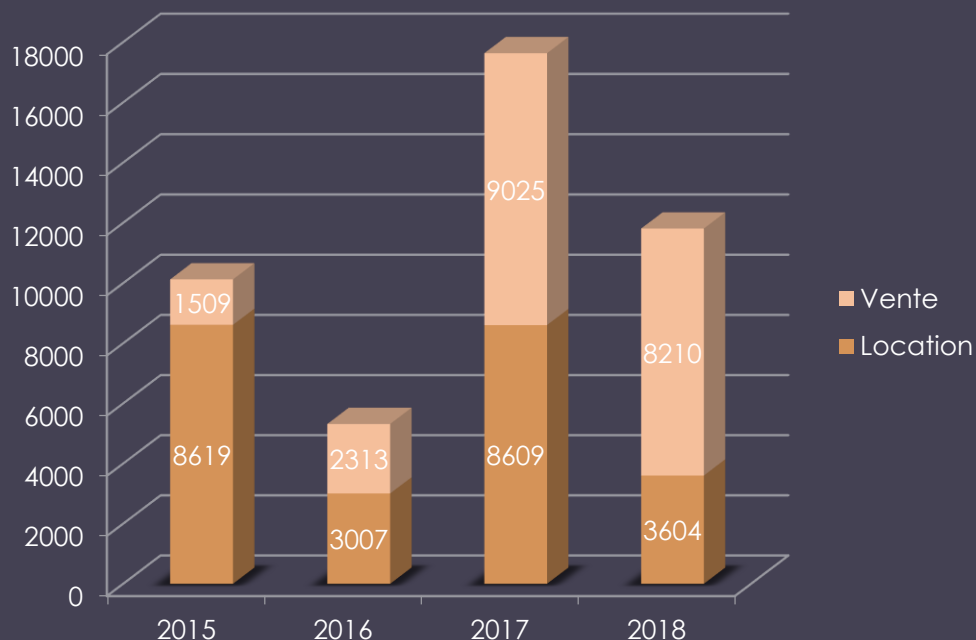
## PART DES VOLUMES PLACES PAR SECTEUR DE LA DEMANDE PLACÉE



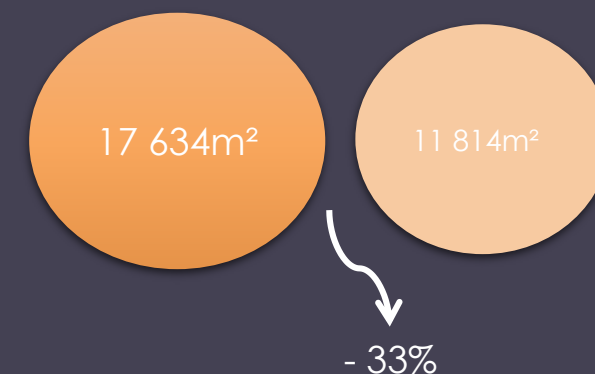
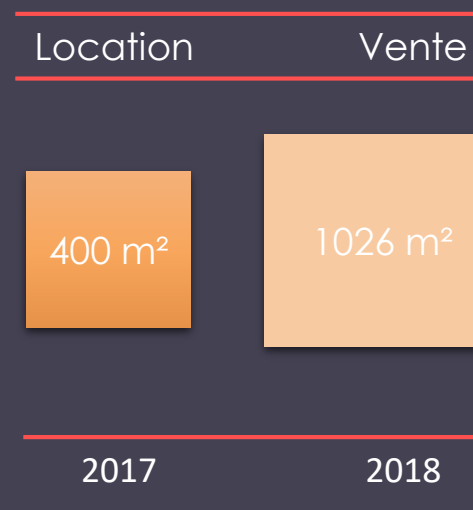
On peut observer qu'il y a un secteur bien précis le plus touché qui est celui de la Zone Industrielle de Périgny qui concentre une part de 48% de la demande placée. Toutefois il y a aussi deux autres zones qui sortent du lot avec la Zone Artisanale et Commerciale d'Aytré bel Air et La Rochelle. (10 et 12%)



# EVOLUTION DES VOLUMES DE VENTE / LOCATION M<sup>2</sup>



Taille moyenne des volumes 2018

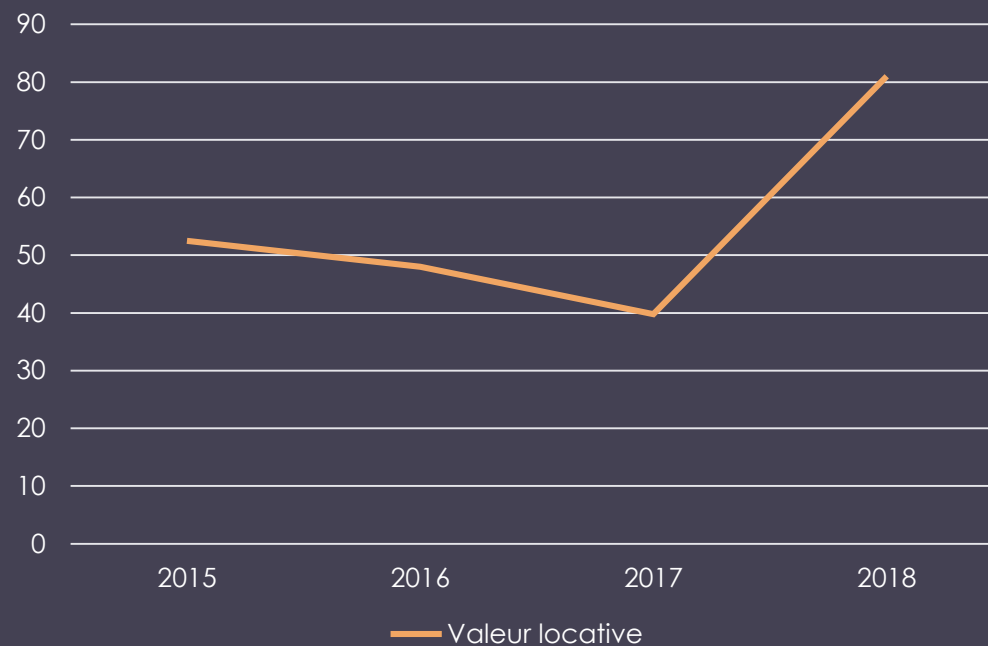


## Information importante :

- La vente concentre une part importante depuis ces deux dernières années.
- Le marché des locaux d'activités concentre une demande placée très importante avec des gros volumes.



## EVOLUTION DE LA VALEUR LOCATIVE

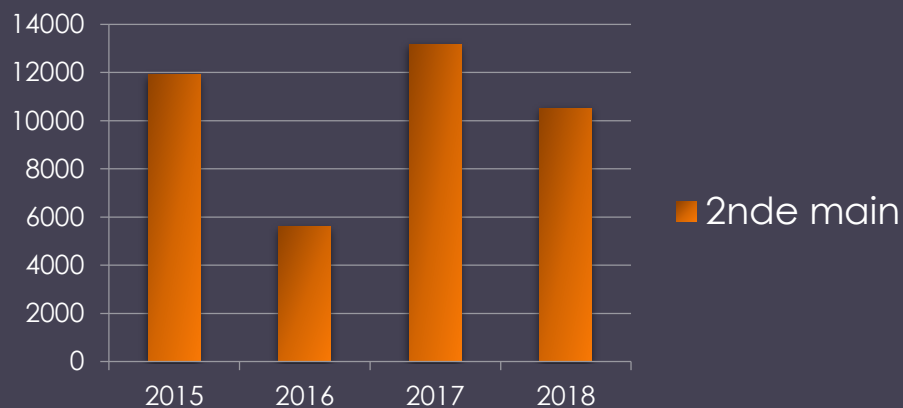


Pour le secteur du marché des locaux d'activités sont les valeurs locatives les plus basses. Toutefois depuis 2017 les valeurs locatives ont été multipliées par 2

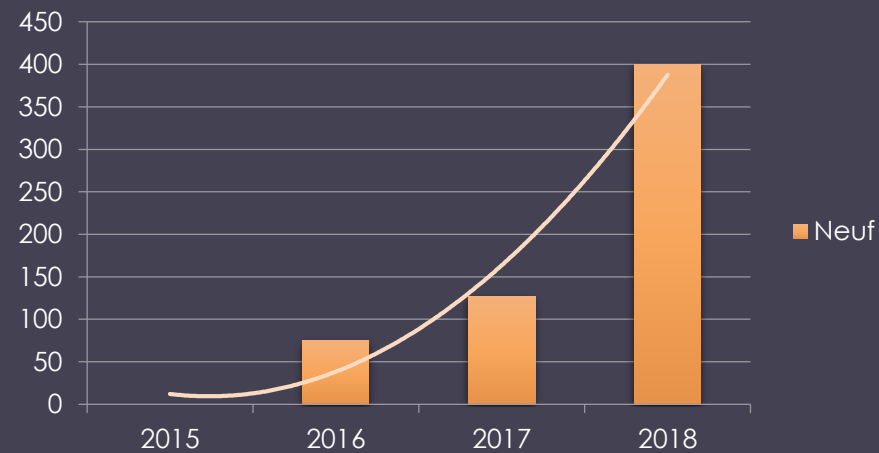


## DEMANDE PLACÉE EN 2<sup>NDE</sup> MAIN / NEUF

### 2<sup>nde</sup> main



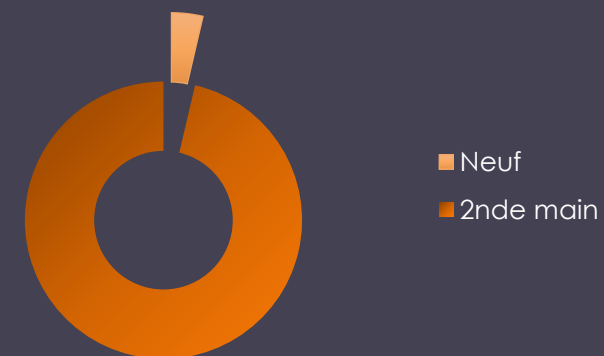
### Neuf



Dans le marché de l'activité les biens à gros volume sont majoritairement des biens de 2<sup>nde</sup> main. Toutefois les biens neufs/rénové sont en forte croissance, de 2017 à 2018 les biens multipliés par 3.

En 2018 la part des biens neufs est de seulement 4 % sur le secteur du marché de l'activité.

### 2018





# NOS MEILLEURES TRANSACTIONS

---



PERIGNY



AYTRE









## LA PERSPECTIVE DE 2019

---

Après une année 2018 avec une forte demande dans l'immobilier d'entreprise, l'année 2019 semble moins fructueuse que l'année précédente.

Les demandes restent très présentes dans le secteurs mais un autre facteur rentrent en jeu dans le processus qui freine plus au moins l'activité.

Le marché de l'immobilier d'entreprise reste sur une bonne lancée mais beaucoup d'acteurs sont présents sur ce marché. La concurrence s'accroît et beaucoup de filiale immobilier habitation commence à vouloir elle aussi leur part de marché sur ce secteur.

Le but pour cette année est de se démarquer des autres concurrents en jouant sur la communication en montrant les transactions les plus intéressantes, en jouant sur côté spécialiste de la marque que d'autre concurrents n'ont pas.



## STOCK 2019



Après une forte activité depuis ces deux dernières années, le stock des biens s'appauvrit et les constructions se font de plus en plus rares.

On constate alors une rupture de stock pour les locaux d'activités dans les zones industrielles et les zones d'activités de autour de La Rochelle.

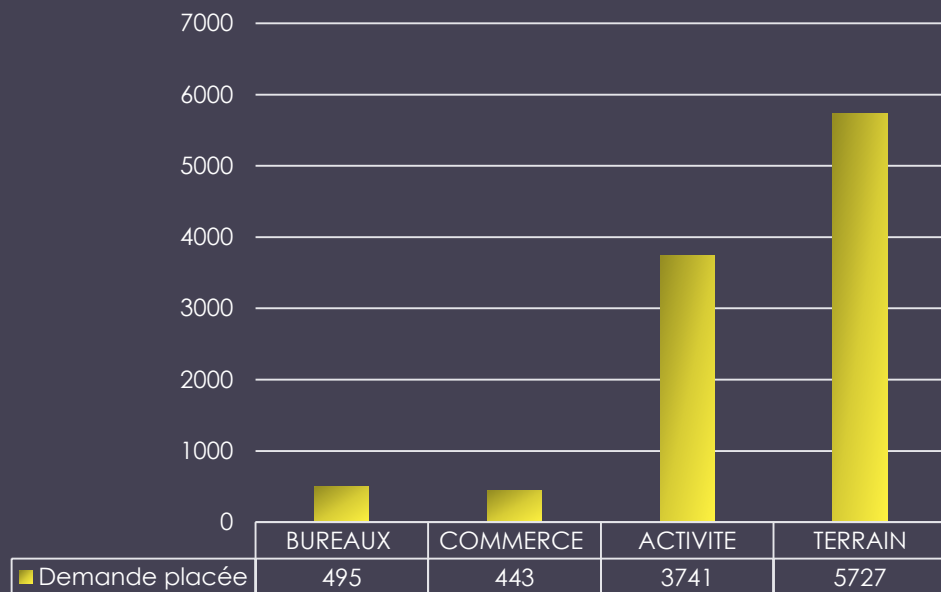
Aucune ou peu de construction depuis ces 5 dernières années.

**DEMANDE > OFFRE**



# DEMANDE PLACÉE AU PREMIER TRIMESTRE

La demande placée pour chaque marché durant ce premier trimestre :



Ce graphique nous révèle que le marché de l'activité a eu une forte demande durant ce premier trimestre 2019 malgré la rupture de stock évidente.



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

www.  arthur-loyd.com



@ArthurLoyd



Arthur Loyd



La meilleure de la couverture français

2 Equipes supports



Des milliers informations transmis au sein  
du réseau



Recherche & étude



Marketing