





notre équipe



Michaël **MARAS**
Gérant



Claire **MARAS**
Consultant Loire Sud
06.82.26.36.10



Jaime **DA SILVA**
Consultant Loire Nord
06.07.03.16.55



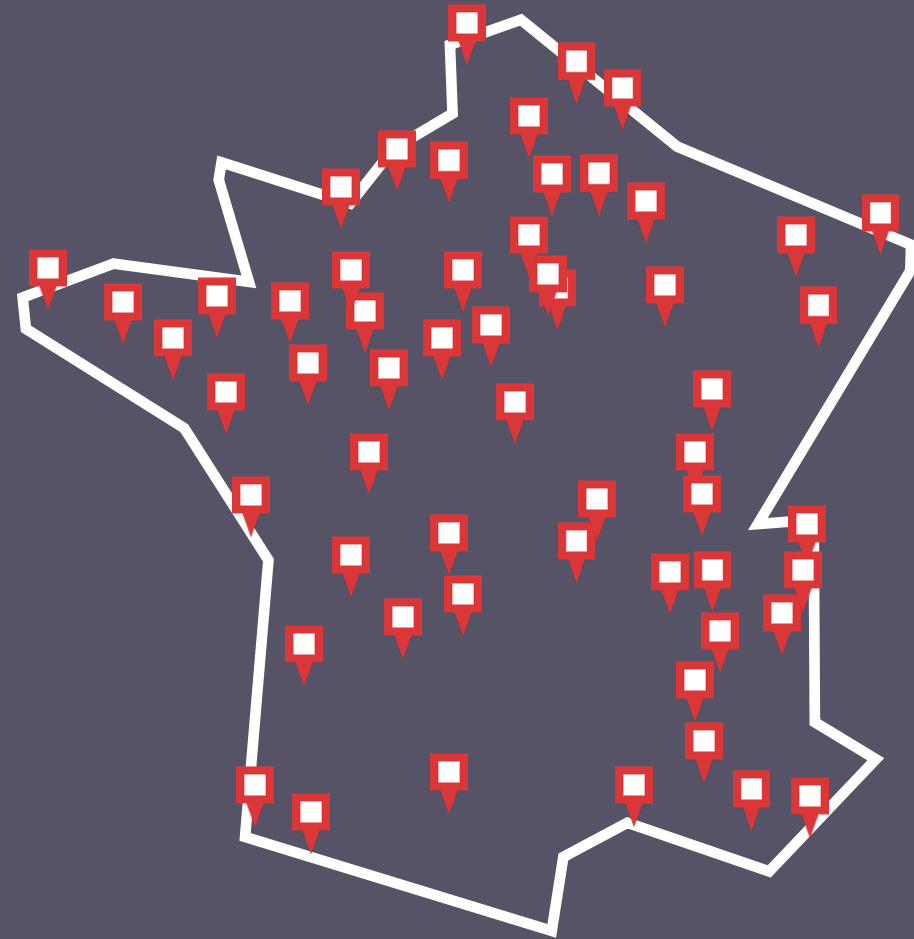
Véronique **RABY**
Assistante Commerciale
04.77.737.737



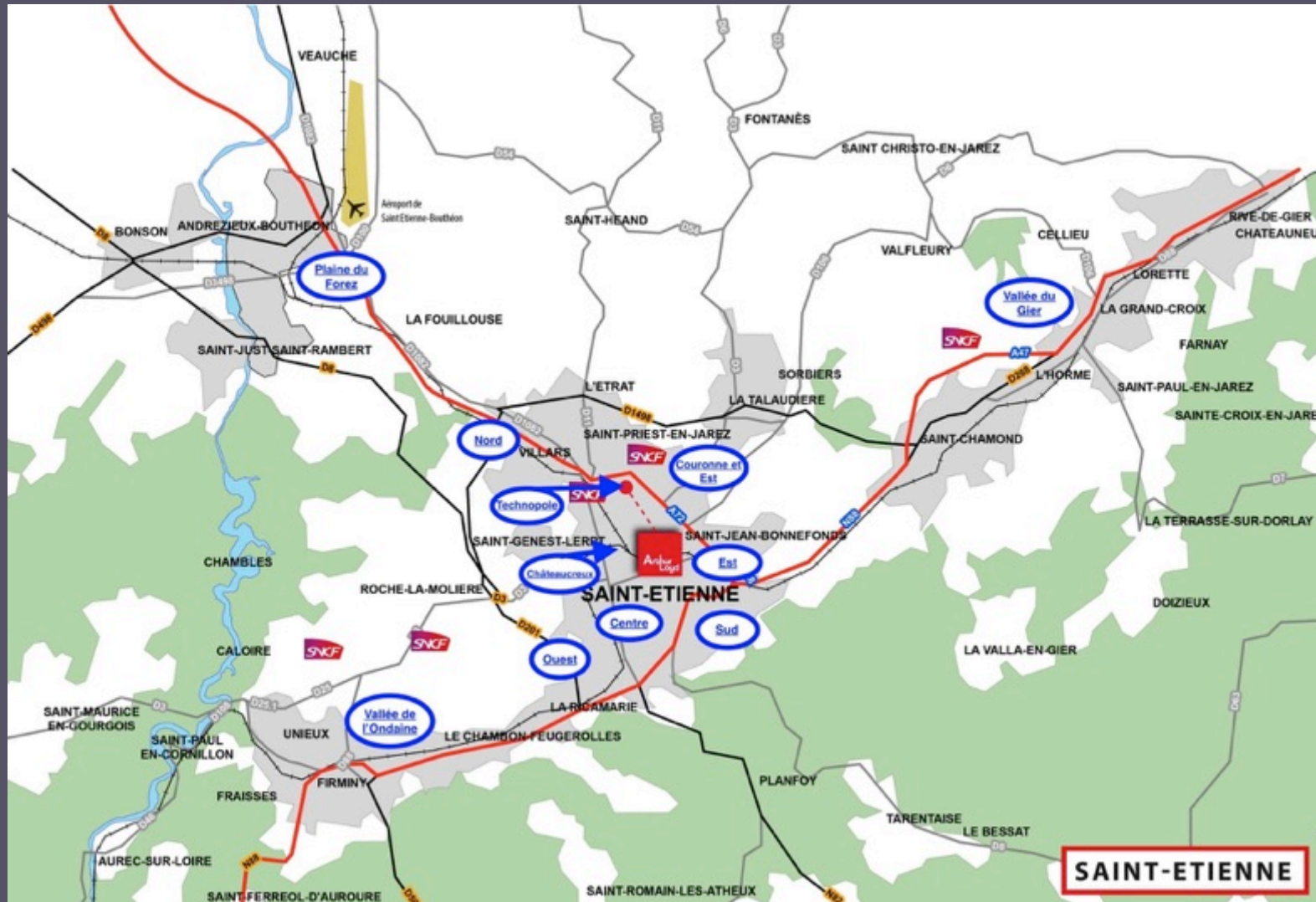
Le réseau Arthur Loyd

1^{er} Réseau National de Conseil en Immobilier d'Entreprise

- ❑ + de 70 implantations :
 - la meilleure couverture du territoire /
 - une connaissance fine des marchés
- ❑ 340 collaborateurs
- ❑ 4 équipes transverses :
 - Logistique – Asset Management
 - Investissement – Hôtellerie
- ❑ + de 2,2 millions de m² commercialisés /
 - 3 200 transactions en 2018



L'agglomération de Saint-Etienne



SAINT-ETIENNE

- Double voie type autoroute
- Route principale
- Route secondaire
- Voie ferrée
- Cours d'eau
- Zones Tertiaires (Bureaux, services)
- Zones Commerciales
- Zones d'Activité (Entrepôts, industries)
- Zones Portuaires
- Agglomération
- Aéroport
- Gare

SOMMAIRE

1

Introduction

page. 6

2

les bureaux

page. 9

3

les locaux
d'activités

page. 23

4

les commerces

page. 33



Introduction



Notre marché

Nous vous présentons la troisième édition de l'étude de l'immobilier de bureaux et des locaux d'activité de Saint-Etienne Métropole complétée par celle du commerce.

Comme chaque édition précédente, l'approche globale, dégagant les grandes tendances, sera suivie d'une analyse plus détaillée des transactions 2018, des valeurs de marché et évolution des stocks.

Nous compléterons l'étude bureaux et locaux d'activité par un examen de chacun des 11 secteurs géographiques que nous avons identifiés comme composant le marché métropolitain.

Nous intégrons également cette année une étude et un regard sur les marchés du commerce en métropole.

Nous espérons, par ce document, pouvoir contribuer de manière aussi complète que possible à la compréhension de nos marchés et mettre à la disposition des acteurs économiques et politiques un outil objectif et fiable.

Nous accueillerons bien volontiers toutes observations, questions et suggestions.

Claire **MARAS**

Responsable de l'Agence

Etude réalisée par :

Michaël MARAS – Claire MARAS – Véronique RABY



LES GRANDES TENDANCES DE L'ANNEE 2018

Présentation

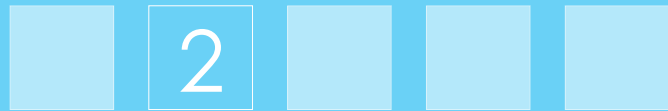
Une année 2018 exceptionnelle en nombre de m2 placés en bureaux sur l'agglomération stéphanoise avec presque 38.000 m2 de bureaux placés sur l'année soit 3 fois le nombre de m2 placés en 2017 qui, il est vrai, était une année bien en dessous de la moyenne des transactions habituelles.

La tendance sur 2019 et 2020 est plutôt bonne, soutenue par plusieurs nouveaux programmes, notamment sur le secteur du Technopole, un des marchés principaux de bureaux.

Pour les locaux d'activité, à la différence des bureaux, l'année 2018 a été une année moyenne avec quand même plus de 93.000 m2 placés soit presque la moitié de l'année 2017 qui avait été une année exceptionnelle avec un peu moins de 170.000 m2 placés.

L'année 2019 devrait permettre de repasser au dessus de la moyenne annuelle grâce à quelques transactions importantes déjà enclenchées.

Concernant le commerce, après plusieurs années compliquées sur Saint-Etienne, l'année 2018 aura vu l'ouverture de la nouvelle galerie du Géant Casino Monthieu ainsi que le démarrage du chantier du Steel, énorme programme qui devrait être livré sur 2020.

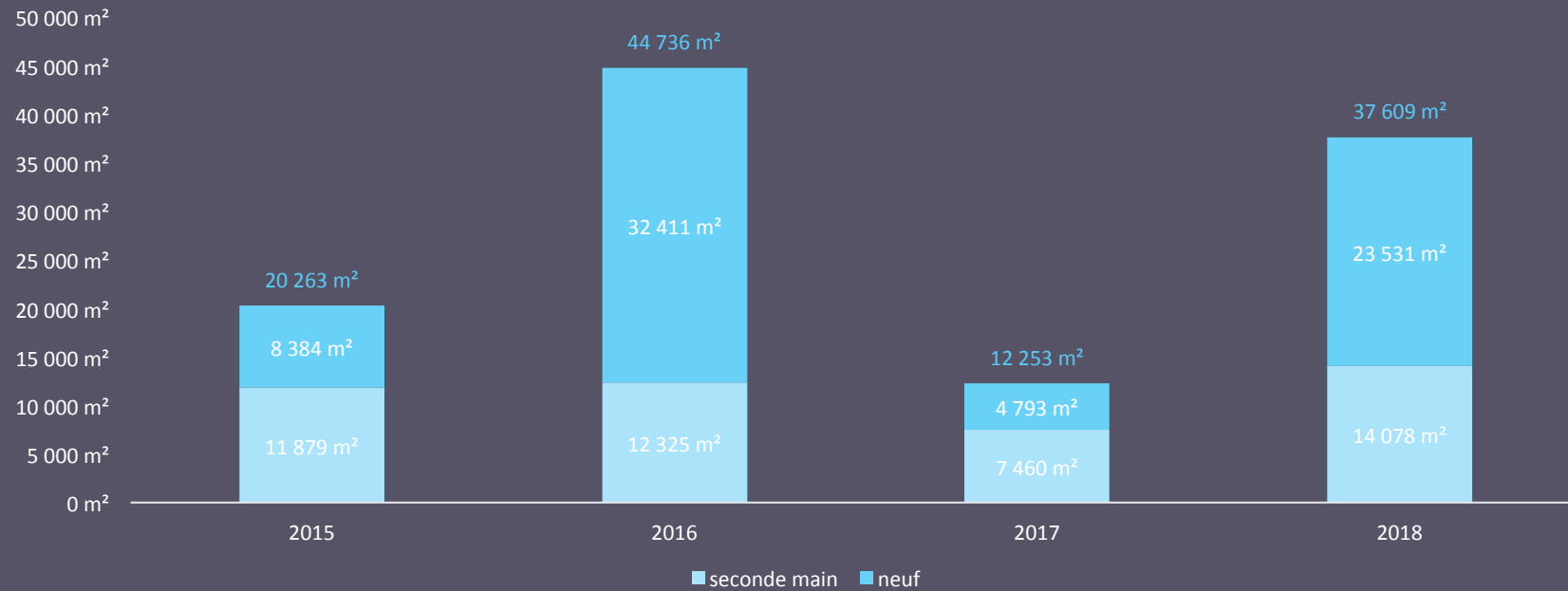


Le marché des bureaux



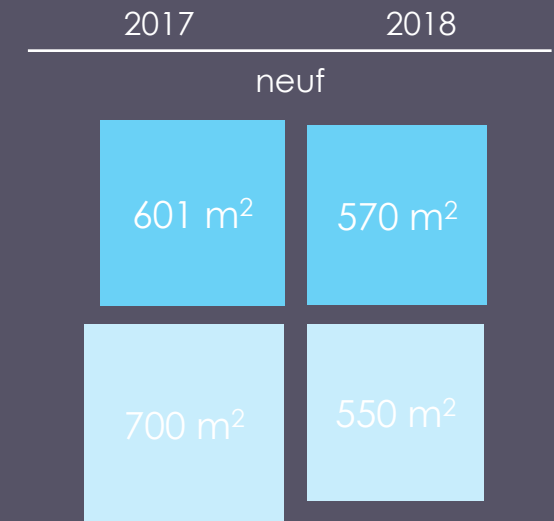
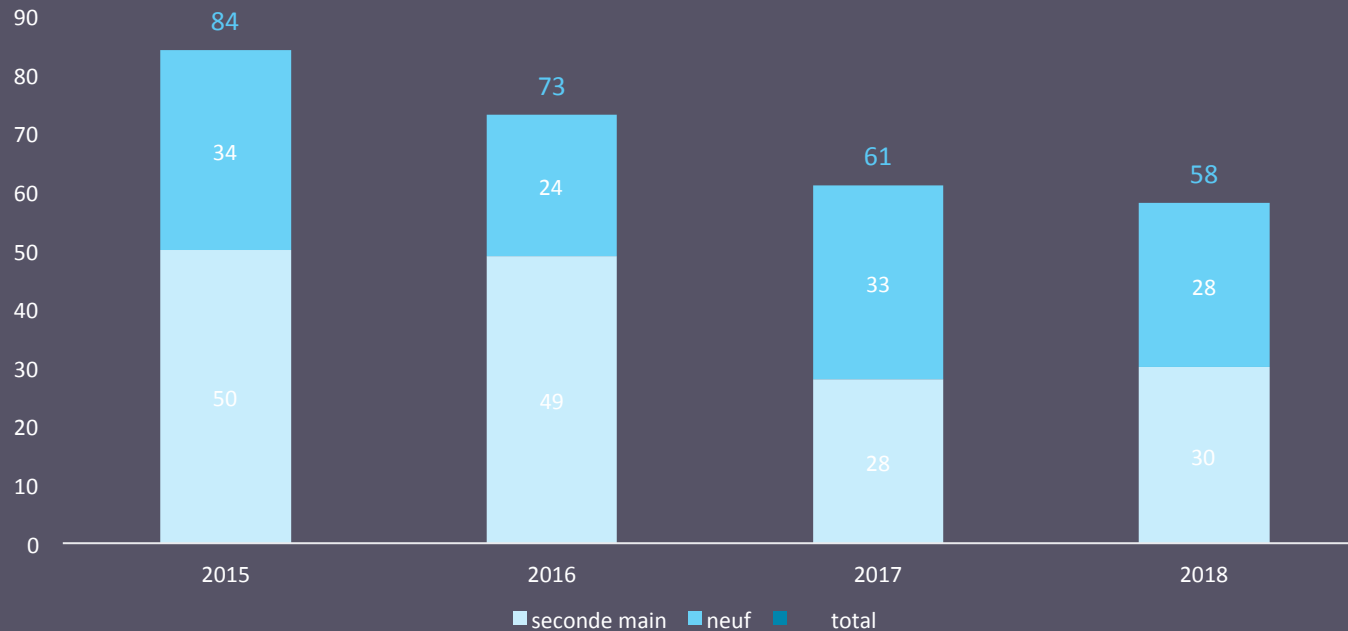


Demande placée 2018 en volume



Demande placée - volumes commercialisés	2015	2016	2017	2018
seconde main	11 879 m²	12 325 m²	7 460 m²	14 078 m²
neuf	8 384 m²	32 411 m²	4 793 m²	23 531 m²
total	20 263 m²	44 736 m²	12 253 m²	37 609 m²

Demande placée 2018 en nombre de transactions

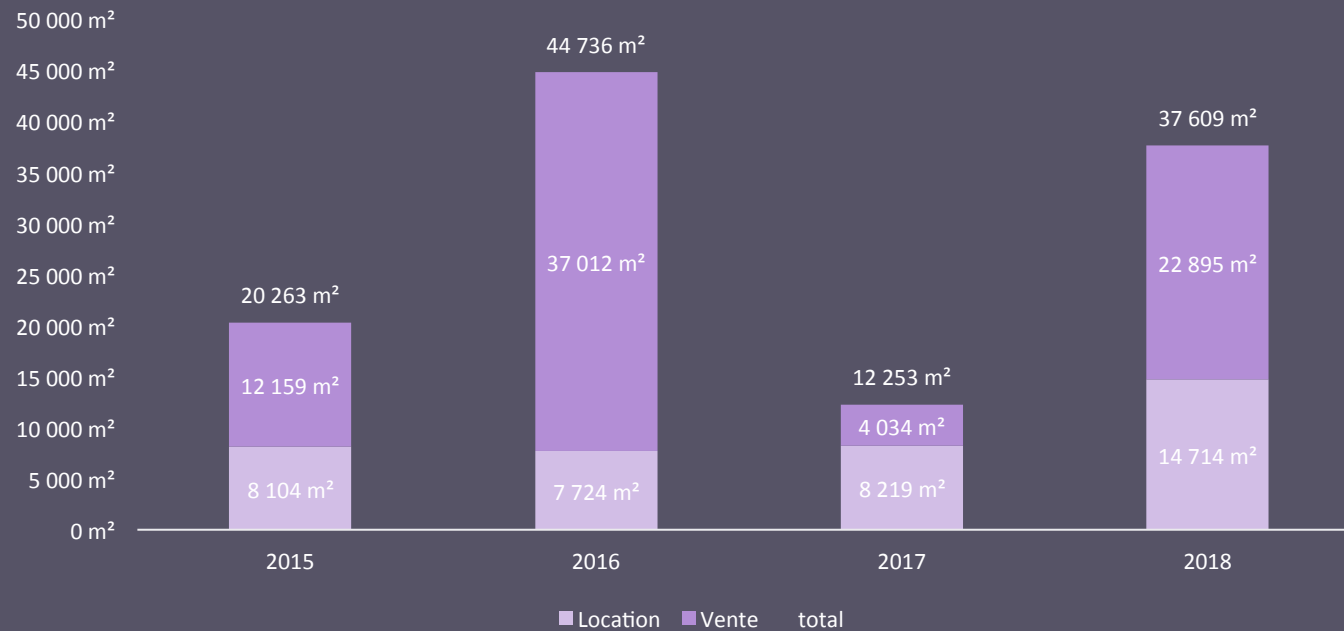


L'année 2018 atteint un volume supérieur à la moyenne des 10 dernières années.

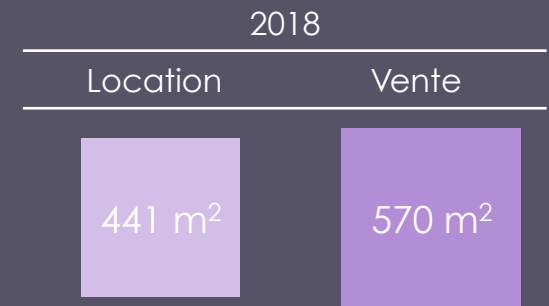
Par contre, nous sommes sur un nombre de transactions en diminution.

En effet, l'année se caractérise par la signature d'affaires plus importantes en terme de volume notamment avec quelques transactions significatives sur le site de Châteaureux.

évolution des volumes vente/location (en m²)



Taille moyenne des transactions

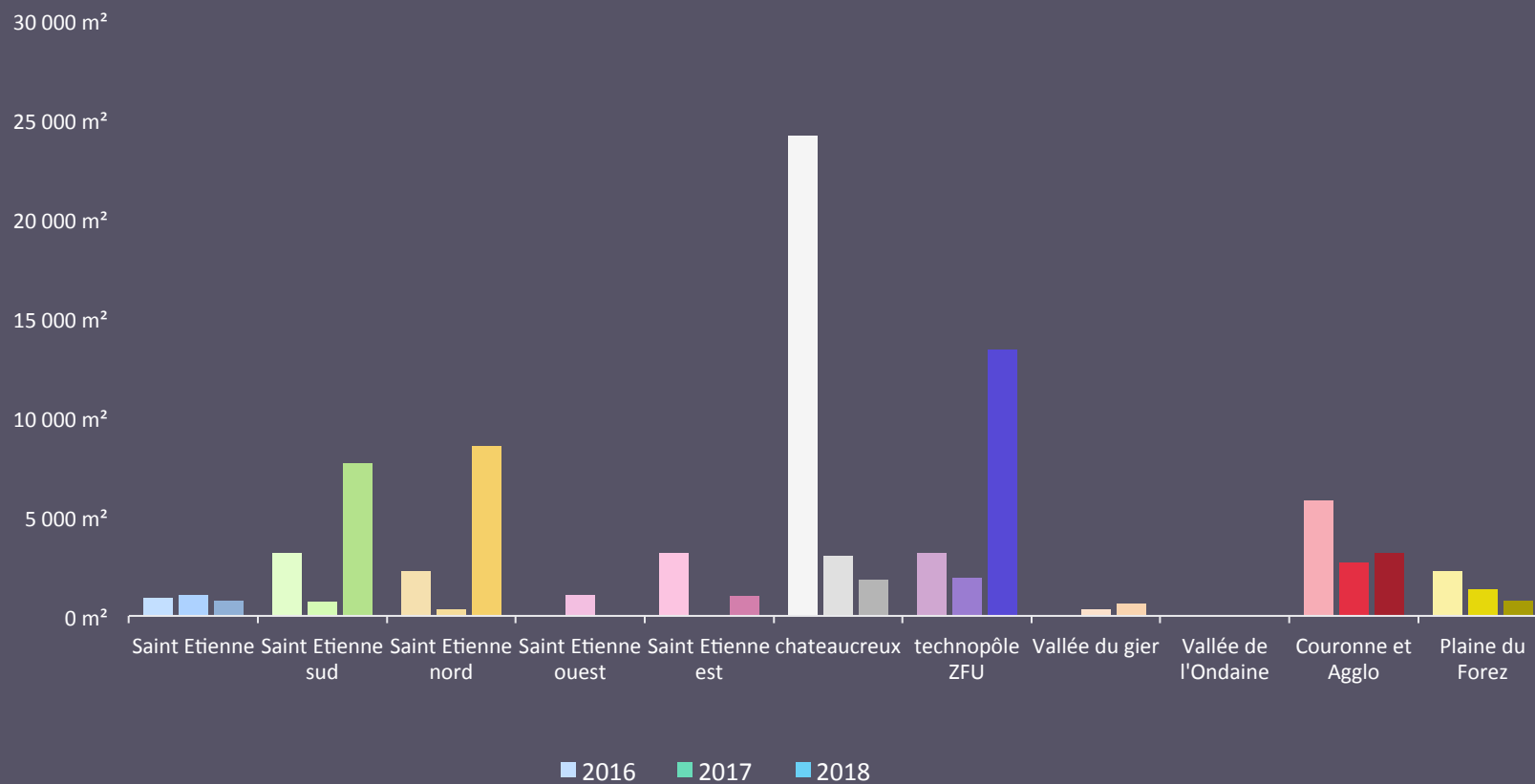


Demande placée - vente vs. Location	2015	2016	2017	2018
Location	8 104 m ²	7 724 m ²	8 219 m ²	14 714 m ²
Vente	12 159 m ²	37 012 m ²	4 034 m ²	22 895 m ²
total	20 263 m ²	44 736 m ²	12 253 m ²	37 609 m ²

Le marché est toujours poussé vers l'acquisition notamment grâce au taux d'intérêt attractif ; néanmoins 40 % des affaires ont été traitées à la location.

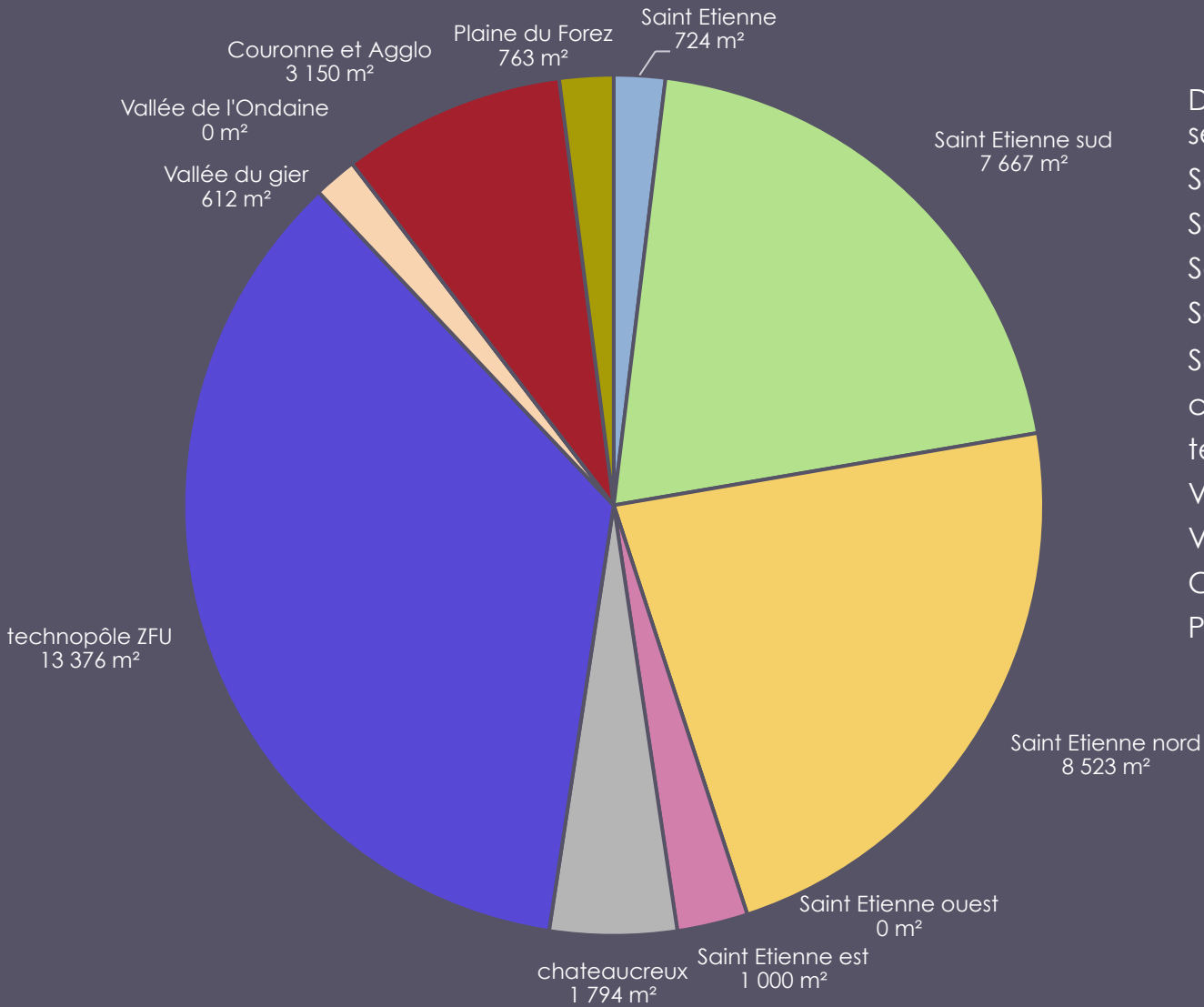
En effet, certains grands groupes sont toujours enclins à rester locataires.

évolution des volumes par secteur de marché (en m²)



Le secteur du Technopole reprend sa première place sur le marché essentiellement sur du seconde main.
 Le reste des transactions se répartit sur l'ensemble des secteurs y compris Châteaucieux.
 On note une augmentation significative des bureaux sur le nord tirée par des programmes neufs.

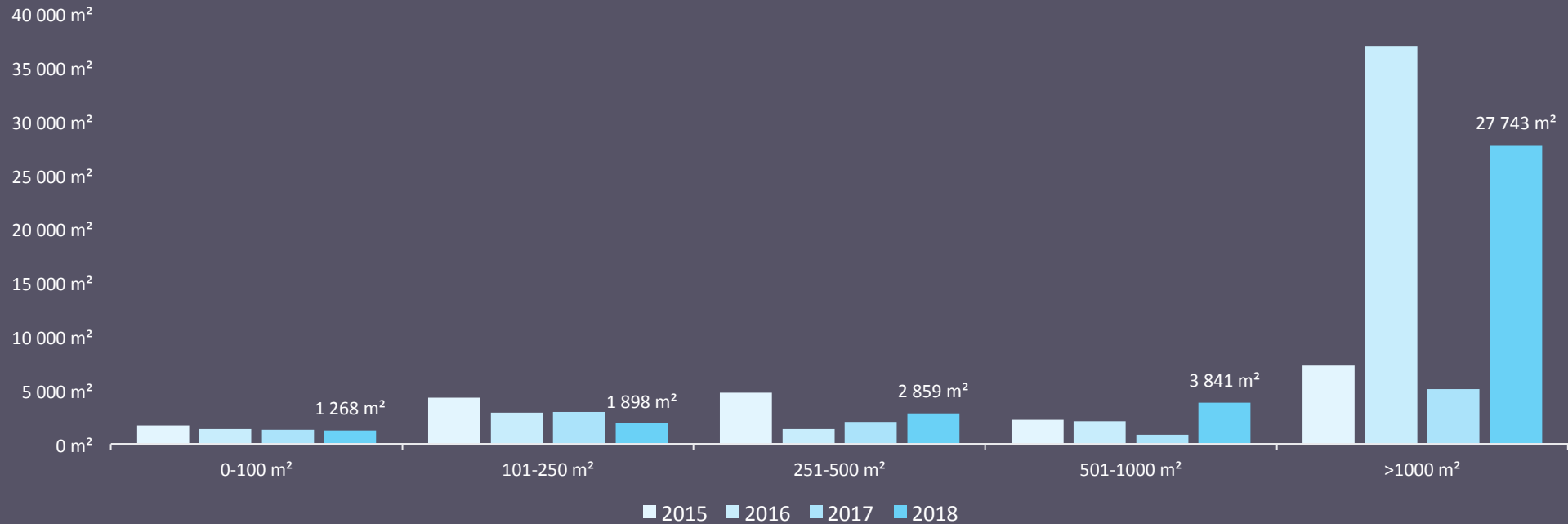
demande placée par secteurs



Demande placée - secteurs

	2016	2017	2018
Saint Etienne	895 m²	1 056 m²	724 m²
Saint Etienne sud	3 132 m²	677 m²	7 667 m²
Saint Etienne nord	2 236 m²	325 m²	8 523 m²
Saint Etienne ouest	0 m²	1 020 m²	0 m²
Saint Etienne est	3 132 m²	0 m²	1 000 m²
chateaucreux	24 157 m²	2 985 m²	1 794 m²
technopôle ZFU	3 132 m²	1 916 m²	13 376 m²
Vallée du gier	0 m²	317 m²	612 m²
Vallée de l'Ondaine	0 m²	0 m²	0 m²
Couronne et Agglo	5 816 m²	2 646 m²	3 150 m²
Plaine du Forez	2 236 m²	1 311 m²	763 m²

analyse des volumes par tranches de surfaces



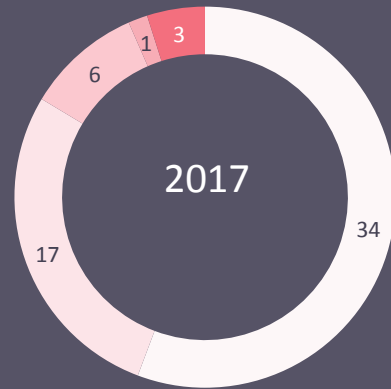
L'année 2018 se caractérise par des transactions importantes en terme de surfaces.

En effet, l'ensemble du volume est réalisé par des transactions supérieures à 1.000 m².

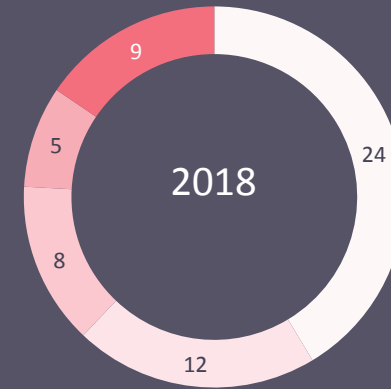
Volume commercialisé
- par tranche de surface

	2015	2016	2017	2018
0-100 m²	1 675 m²	1 357 m²	1 337 m²	1 268 m²
101-250 m²	4 297 m²	2 908 m²	2 960 m²	1 898 m²
251-500 m²	4 737 m²	1 346 m²	2 008 m²	2 859 m²
501-1000 m²	2 260 m²	2 129 m²	849 m²	3 841 m²
>1000 m²	7 294 m²	36 996 m²	5 099 m²	27 743 m²
Total	20 263 m²	44 736 m²	12 253 m²	37 609 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

La caractéristique principale de l'année 2018 est la légère diminution du nombre de transactions compensée par le volume.

	2017	2018
0-100 m ²	34	24
101-250 m ²	17	12
251-500 m ²	6	8
501-1000 m ²	1	5
>1000 m ²	3	9
Total	61 tr.	58 tr.



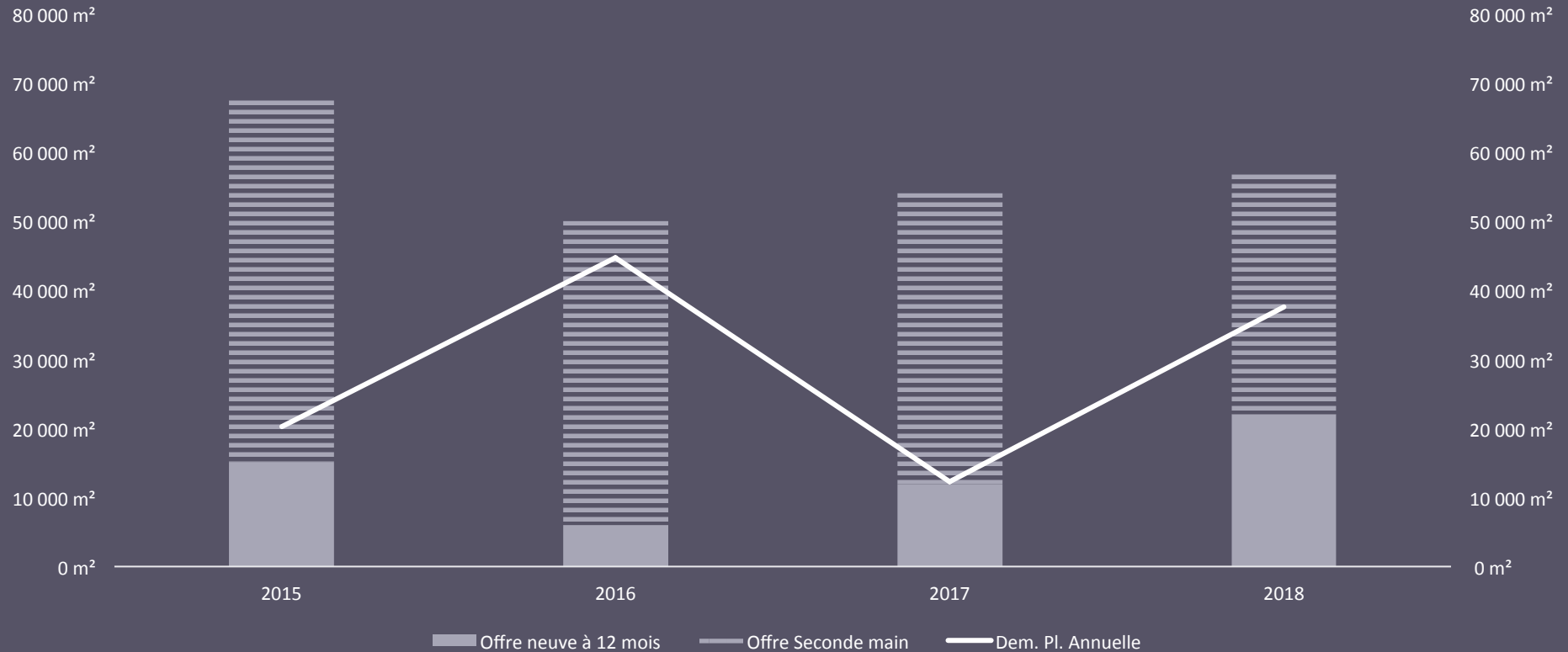
Principales transactions de bureaux en 2018

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
Université Jean Monnet	Bergson	Centre Ville - Saint-Etienne	Vente	7 000 m ²	NC	Restructuré
Santé Loire Sud au Travail	Saint-Etienne Nord	Saint-Etienne	Location	4 500 m ²	125 €	Restructuré
EP MECA	Cité Grüner	Saint-Etienne Châteaueux	Location	980 m ²	153 €	Neuf

L'année se caractérise par des transactions de forts volumes dont une de 7 000 m², deux de plus de 4 000 m², deux entre 2 500 et 3 700 m², six entre 1 000 et 1 400 m² ce qui est assez exceptionnel avec plus de la moitié à la vente.



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



Après plusieurs années de stock important, le marché a commencé à en absorber une bonne partie. En conséquence, nous constatons une reprise significative des constructions d'immeubles neufs qui viendront renouveler ce stock.

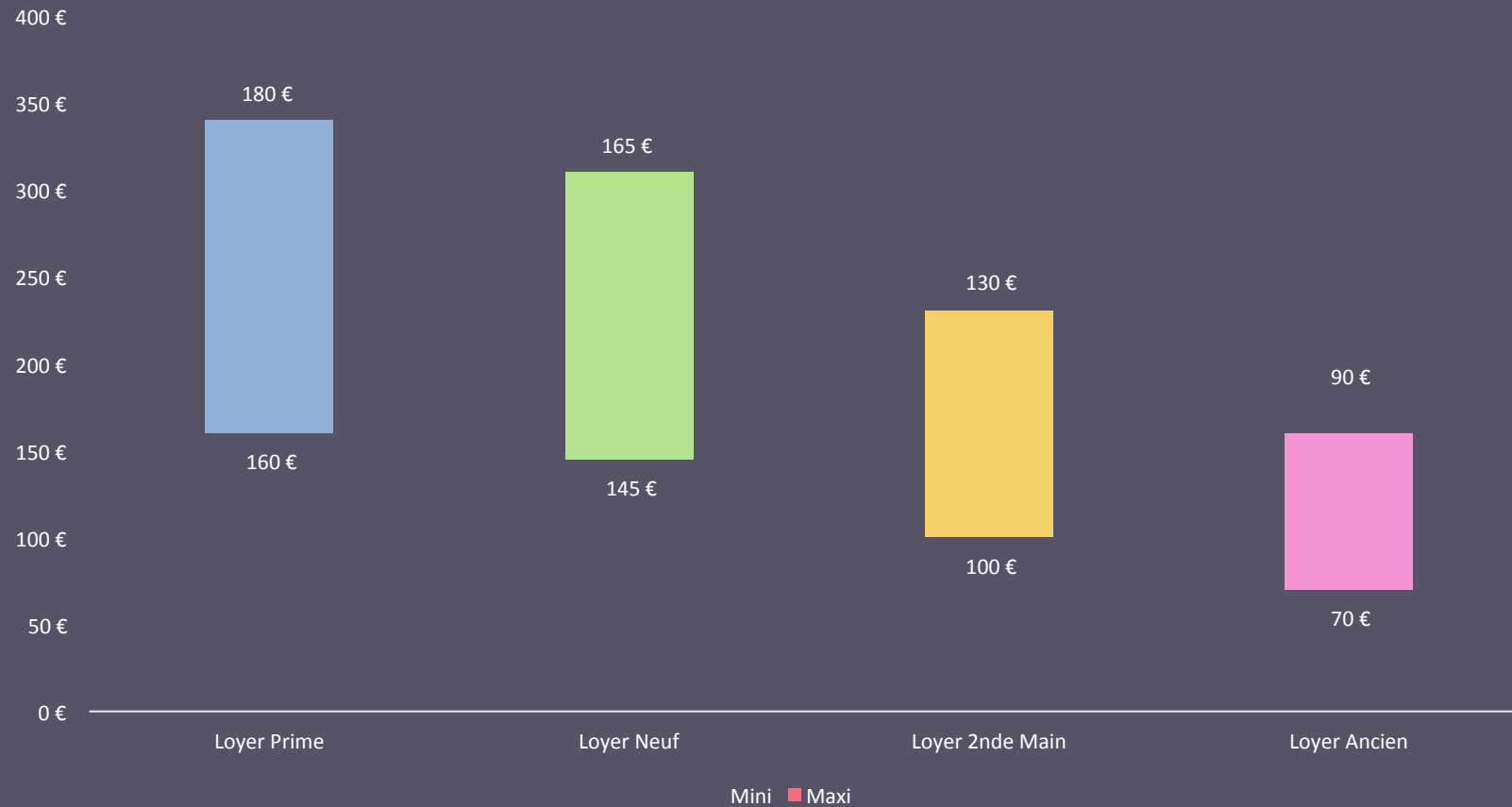


offre future neuve (à plus de 12 mois)

Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle	Valeur de présentation
Le Ginkgo	Saint-Etienne	6 500 m ²	2020	1 950 €
Le Canopé	Saint Priest en Jarez	5 000 m ²	2020	2 000 / 2 200
Le Quantum	Saint-Etienne	3 200 m ²	2020	2 000 / 2 200

Comme indiqué précédemment, le nombre de programmes neufs est en forte progression et n'a jamais été aussi important sur la région stéphanoise avec une diversité d'implantations géographiques sur la Métropole.

valeurs locatives – fourchettes de loyers en 2018



Après plusieurs années de stabilité des loyers, nous observons enfin une légère augmentation des prix. Cette augmentation est liée aux programmes neufs qui tirent le marché vers le haut.



Valeurs moyenne à l'acquisition – Année 2018

en € HD

	Prime	Neuf	2nde Main	Ancien
Valeur Mini	2 000 €	1 750 €	1 300 €	800 €
Valeur Maxi	2 200 €	1 950 €	1 600 €	1 200 €

Les valeurs à l'acquisition suivent les valeurs de location et sont aussi en augmentation.

Sur certains secteurs géographiques, la pénurie d'offres a fait remonter les prix (notamment au Technopole).

Le stock de produits très anciens se résorbe ou est traité par des opérateurs en restructuration.



Conclusions & perspectives

Conclusions essentielles 2018

- ❑ Volume de transactions supérieure à la moyenne des 10 dernières années.
- ❑ Le nombre de transactions est en diminution continue depuis 4 ans.
- ❑ Compensation du nombre de transactions plus faible par des surfaces de transactions plus importantes.
- ❑ Les dernières grandes opérations de bureaux et notamment sur Châteauneuf ont permis l'installation de grands comptes propres et d'institutionnels.
- ❑ Un marché plutôt à l'acquisition qu'à la location (60 / 40 %).
- ❑ Le Technopole et la Plaine du Forez ont capté une grande partie des transactions.
- ❑ Diminution du stock de seconde main.
- ❑ Reprise des constructions neuves en vue de renouveler le stock.
- ❑ Après plusieurs années de stabilité, les prix remontent ; surtout dans l'offre Prime.

Perspectives 2019

- ❑ Après plusieurs années d'offre importante sur le secteur de Châteauneuf, elle s'est réduit de manière significative. Il ne reste plus que quelques programmes en cours.
- ❑ Les nouveaux programmes sont remplis de manière plus diffuse sur la Métropole :
 - * Technopole
 - * Nord de Saint-Etienne
 - * Saint-Priest en Jarez
 - * Plaine du Forez
- ❑ Après une année 2017 compliquée, 2018 est plus conforme au marché, 2019 s'annonce comme une bonne année avec un volume certainement comparable à celui de 2018.
- ❑ Beaucoup de nouveaux programmes devraient voir le jour sur 2019/2020 et tirer le marché vers le haut.
- ❑ Les prix dans leur ensemble devraient continuer à augmenter.

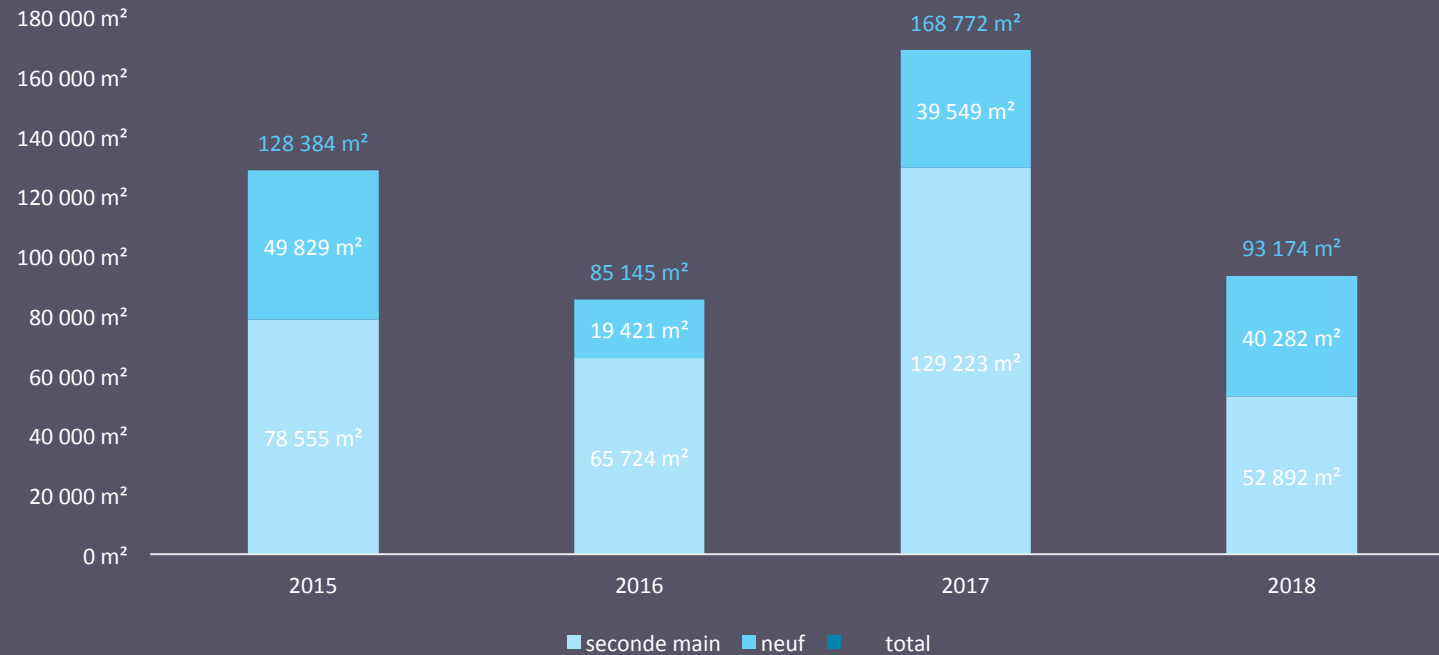


Le marché des locaux d'activités



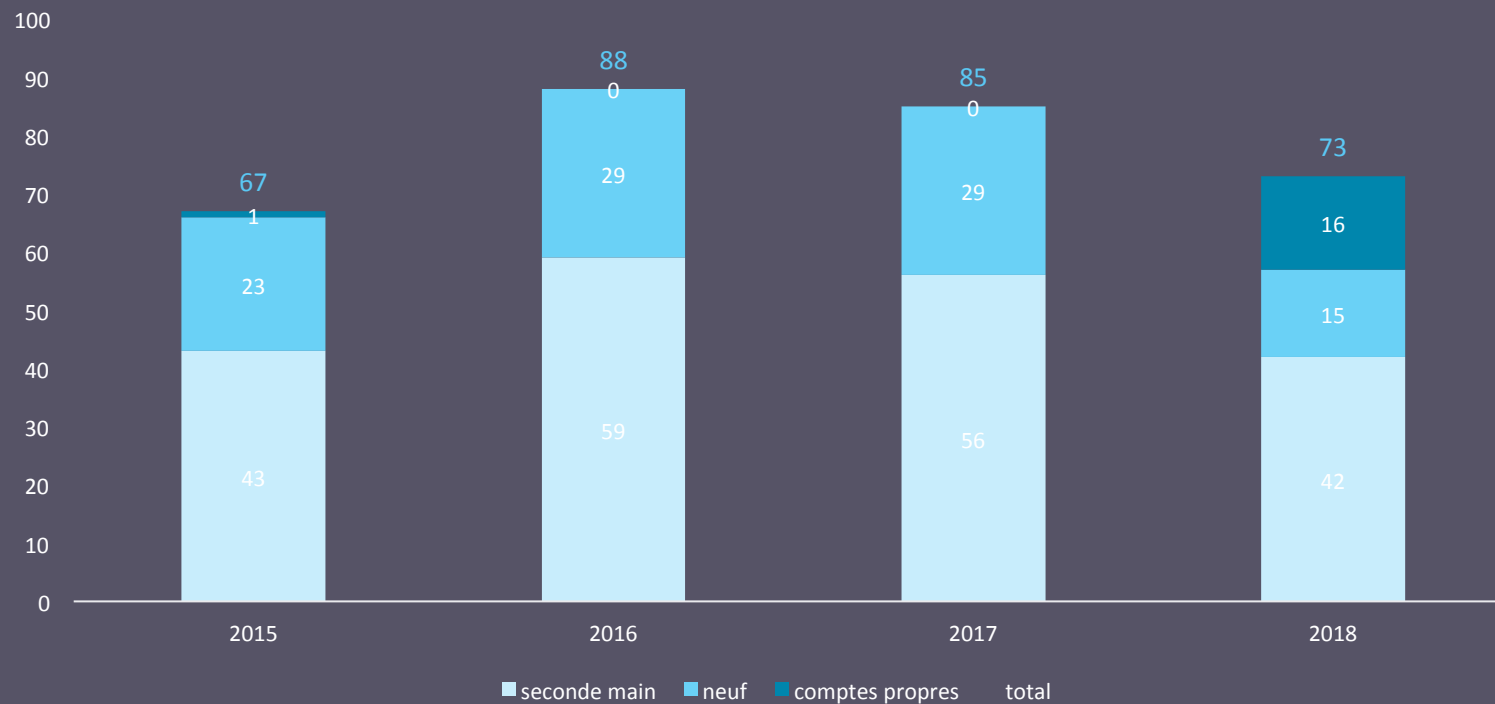


Demande placée 2018 en volume



Demande placée - volumes commercialisés	2015	2016	2017	2018
seconde main	78 555 m²	65 724 m²	129 223 m²	52 892 m²
neuf	49 829 m²	19 421 m²	39 549 m²	40 282 m²
total	128 384 m²	85 145 m²	168 772 m²	93 174 m²

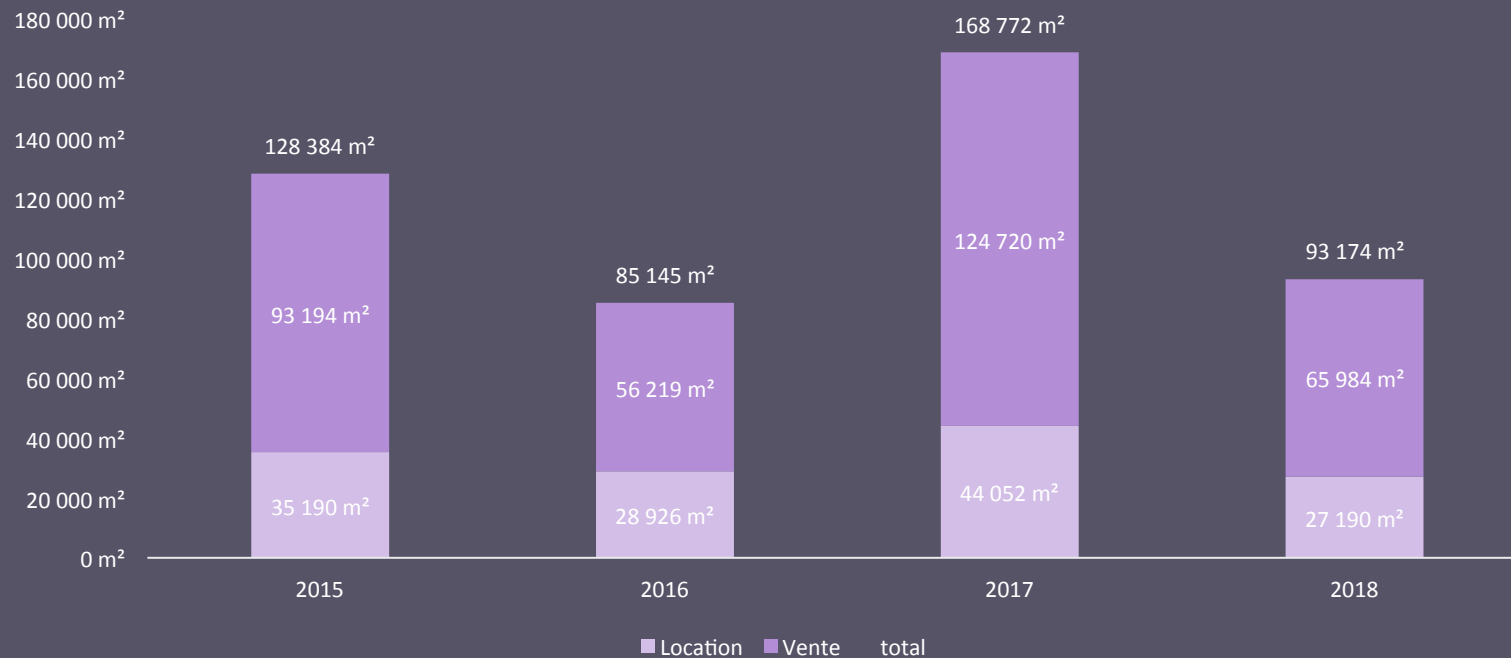
Demande placée 2018 en nombre de transactions



Demande placée - nombre de transactions	2015	2016	2017	2018
seconde main	43	59	56	42
neuf	23	29	29	15
comptes propres	1	0	0	16
total	67	88	85	73

Le nombre de transactions en 2018 a maintenu un volume raisonnable de m2 placés malgré une baisse des transactions de grandes surfaces (supérieures à 5.000 m2).

évolution des volumes vente/location (en m²)



Demande placée - vente vs. Location	2015	2016	2017	2018
Location	35 190 m ²	28 926 m ²	44 052 m ²	27 190 m ²
Vente	93 194 m ²	56 219 m ²	124 720 m ²	65 984 m ²
total	128 384 m ²	85 145 m ²	168 772 m ²	93 174 m ²

Nous sommes toujours sur un rapport 2/3 – 1/3 entre les ventes et les locations, identique aux dernières années.



les chiffres 2018 du marché de l'activité

demande placée

	Neuf / Restructuré	Seconde Main	Total
locations	2 853 m ²	24 337 m ²	27 190 m ²
dont clés en main*			
ventes utilisateurs	32 254 m ²	33 740 m ²	65 994 m ²
dont comptes propres*		22 878 m ²	
Total demande placée	35 107 m²	58 077 m²	93 184 m²

Une année moyenne inférieure à l'année 2017 qui était un cru exceptionnel ; néanmoins, la demande placée reste relativement stable.

La tendance se conforte sur les demandes à l'acquisition toujours dans les mêmes proportions (1/3 - 2/3).



les chiffres 2018 du marché de l'activité

demande placée par tranches de surfaces

	En m ²	% en m ²	En nombre	% en nombre
0 à 300 m ²	2 518 m ²	3%	11 transac.	15%
301 à 1000 m ²	23 664 m ²	25%	36 transac.	49%
1001 à 2500 m ²	23 239 m ²	25%	15 transac.	21%
>2500m ²	43 753 m ²	47%	11 transac.	15%
Total	93 174 m ²	100%	73 transac.	100%

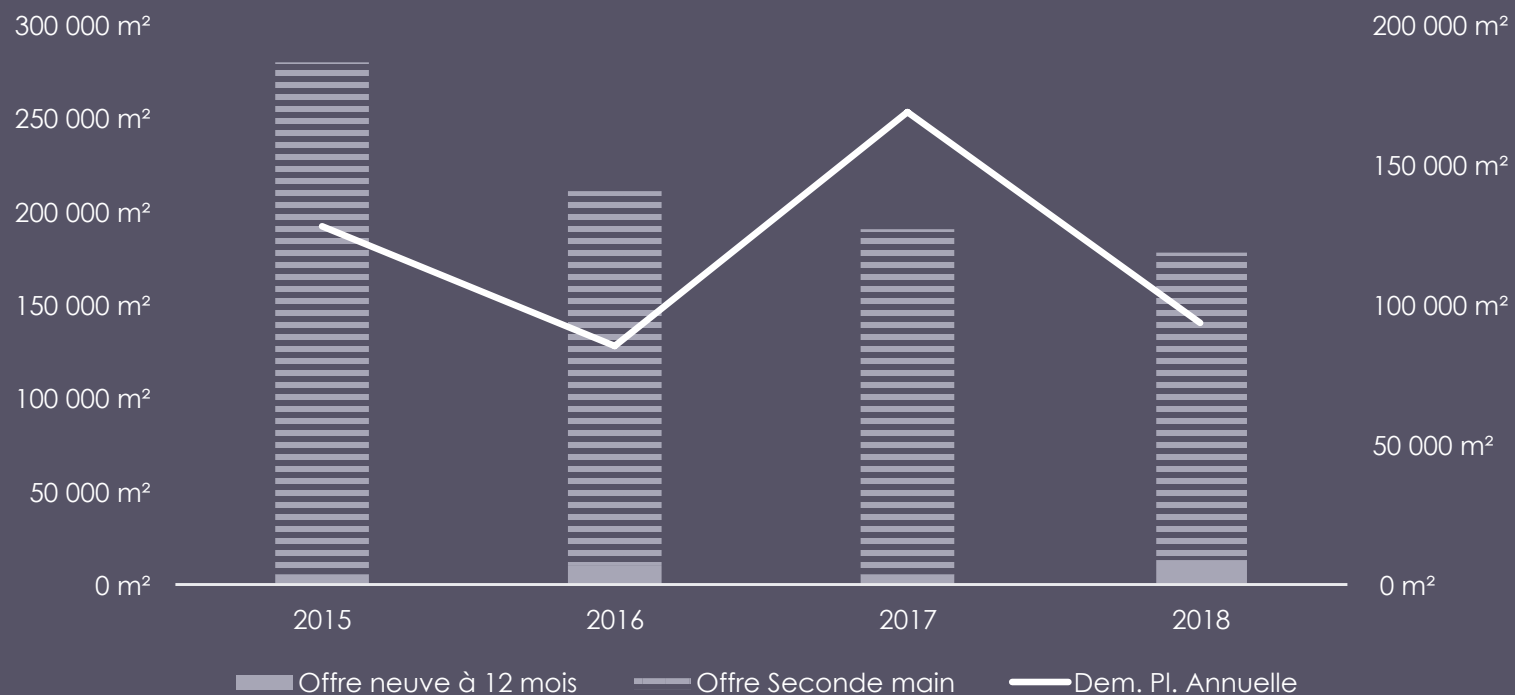
La majorité des demandes se situe dans la tranche de 300 à 1.000 m².

C'est donc dans cette catégorie qu'il y a le plus de transactions représentant à peu près la moitié des demandes placées.



les chiffres 2018 du marché de l'activité

offre disponible à 6 & 12 mois



Malgré une année plus faible en volume de transactions, le stock d'offres continue de diminuer. Nous avons toujours un manque d'offres neuves ou qualitatives disponibles sur le marché stéphanois.



les chiffres 2018 du marché de l'activité

activité / entrepôts - valeurs 2018

Activité	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel €/ m ² HT HC	60 €	35 €
Acquisition €/ m ² HT HC	700 €	400 €

Entrepôts (hors logistique)	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel €/ m ² HT HC	45 €	25 €
Acquisition €/ m ² HT HC	500 €	300 €

Les valeurs restent stables autant à la location qu'à l'acquisition.



Principales transactions de locaux d'activité en 2018

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente	Etat
Homebox	Saint-Etienne Sud	Saint-Etienne	Vente	5 772 m ²	NC	Seconde main
Quartz Properties / Proodreed	Saint-Etienne Nord	Saint-Etienne	Vente	5 930 m ²	657 €	Seconde main
Transports NMV	Zi Molina la Chazotte	Saint-Etienne Nord	Vente	1 240 m ²	600 €	Seconde main

L'année 2018 se caractérise par des transactions de superficies moyennes.

Pas de transaction de grande envergure supérieure à 6 000 m².

Beaucoup de moyennes et petites surfaces.



Conclusions & perspectives

Conclusions essentielles 2018

- ❑ Une année relativement stable en volume de surfaces placées.
- ❑ Le marché est toujours tourné vers l'acquisition ; néanmoins la demande placée à la location est légèrement remontée.
- ❑ La demande se concentre toujours sur le Nord de Saint-Etienne :
 - * ZI Molina la Chazotte
 - * Sorbiers / La Talaudière / Saint Jean Bonnefonds
 - * Saint Priest en Jarez
- ❑ La Plaine du Forez est également un secteur attractif.
- ❑ La moitié des transactions a été réalisée sur des surfaces moyennes.
- ❑ Les valeurs du marché sont stables que ce soit à la location ou à l'acquisition.
- ❑ Une demande relativement constante par rapport aux dernières années.

Perspectives 2019

- ❑ L'essentiel du stock porte sur des locaux d'activité de seconde main.
- ❑ Pénurie de locaux à la vente.
- ❑ Manque de locaux adaptés aux demandes de 100 à 500 m2 et encore moins à la vente.
- ❑ Peu de projets de locaux neufs ; néanmoins quelques réalisations à venir (livraison horizon 2020) :
 - * Un programme de 4.670 m2 divisibles à partir de 215 m2 sur l'Ondaine
 - * Plusieurs projets de bâtiments (2 ou 3 lots) principalement sur le nord de Saint-Etienne
 - * Un programme de parc d'activité dans la vallée du Gier sur 1 hectare de terrain dont la réalisation a été différée pourrait voir le jour
 - * Des terrains vont être disponibles à l'acquisition sur la vallée du Gier



Les chiffres du marché du commerce en 2018

	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 €	Futur 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 2018

Faits marquants 2018

Le démarrage du chantier du programme « Le Steel » : 70.000 m² de locaux commerciaux en entrée de ville en façade de l'A 72.

Un nouveau centre commercial a vu le jour à Andrézieux-Bouthéon situé au parc de la Gouyonnière « L'Envol » - Zone commerciale mixte composée de commerces et restaurants.

Ouverture du nouveau centre commercial « Hall in One » de Saint-Chamond sur le site Novacieries avec les enseignes Intermarché, Jouet Club, un cinéma de 6 salles, une brasserie + l'Appart Fitness. Encore quelques emplacements disponibles.

Nouvelle galerie marchande du centre commercial Géant Casino Monthieu avec notamment des nouvelles enseignes : Yves Rocher, Chocolat Léonidas, Brut Butcher, New-Yorker ...

Transactions significatives

Après l'installation de l'Appart Fitness sur 700 m² avec une extension prévue pour une piscine couverte sur la commune de Lorette en façade d'autoroute, un 2^{ème} site a vu le jour sur la commune de Saint-Chamond dans le Hall in One sur Novacieries.

Ouverture de la brasserie « VIP », un concept moderne avec des menus réalisés autour de produits frais achetés auprès des producteurs locaux, sur la commune de Génilac, sortie autoroute Rive de Gier, en façade.

Un nouveau concept de restauration / loisirs a ouvert sur 4.500 m² à proximité du centre commercial Auchan Villars « La Table du Brasseur et Inside Park ».

Réhabilitation d'un bâtiment existant pour l'ouverture d'un magasin Biocoop sur la zone de la Bargette à Saint Priest en Jarez.

Ouvertures significatives 2019-2020

Livraison du programme le Steel : 70.000 m² de commerces et loisirs en entrée de ville de Saint-Etienne par l'autoroute en venant de Lyon.

Sur une ancienne friche au sud de Saint-Etienne, vers l'Avenue de Rochetaillée, l'enseigne Colruyt, d'origine belge, aujourd'hui basée à Dôle, a décidé de s'installer. Il s'agit du 2^{ème} magasin dans la Loire après Pouilly sous Charlieu.

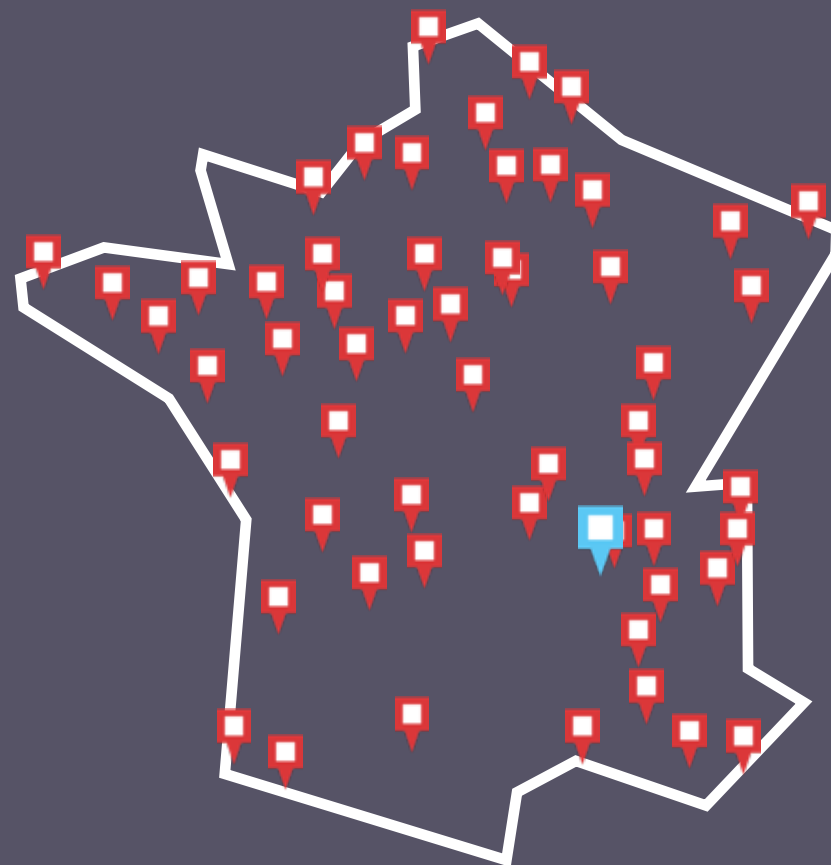
La poursuite du développement de l'enseigne Basic Fit sur Saint-Etienne ; deux sites en place avec le souhait d'arriver à quatre dont un est déjà projeté du côté du Zénith.

Arthur Loyd Saint-Etienne

4 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



arthur-loyd.com