

ETUDE DE MARCHÉ 2023

EDITION 2024

BUREAUX
-
ACTIVITÉ
-
FOCUS COMMERCE

Arthur Loyd
Saint-Etienne

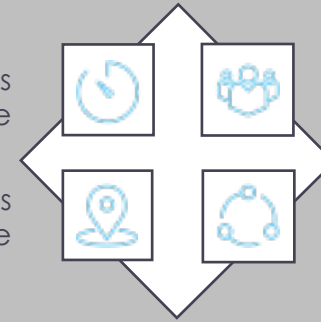


LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2023



+ de 30 ans
d'existence

+ de 70 Agences
partout en France



450 Collaborateurs
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
Investissement – Logistique
- Asset Management -



3 900 000 m² commercialisés



3 800 transactions



78,1 M€ de CA



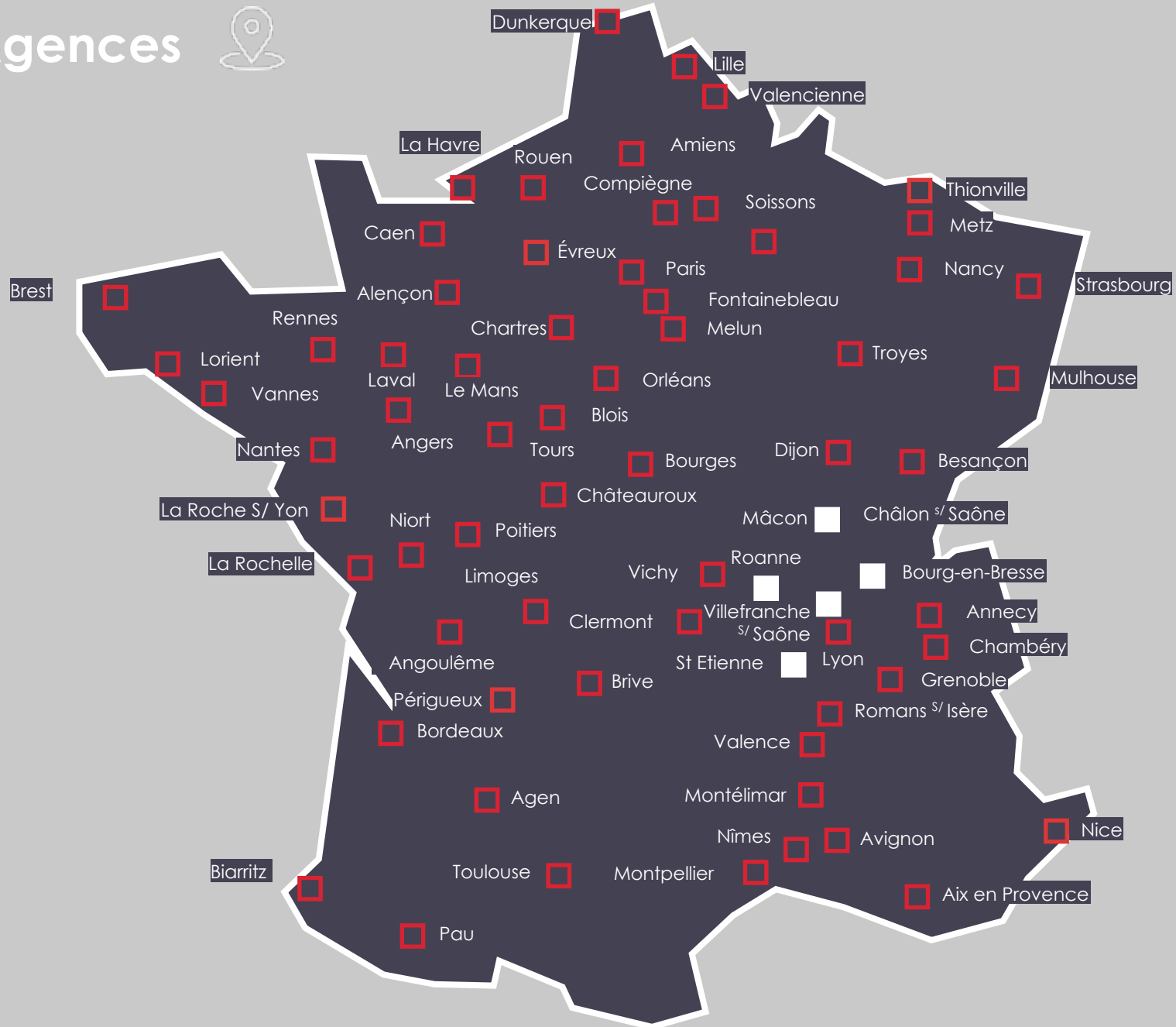
Leader de l'immobilier d'Entreprise
et de Commerce en Régions



CRÉATEUR «DE»
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

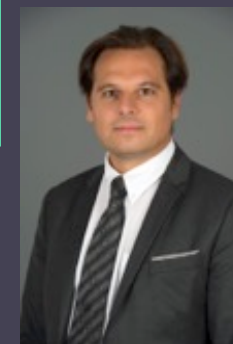
Nos Agences



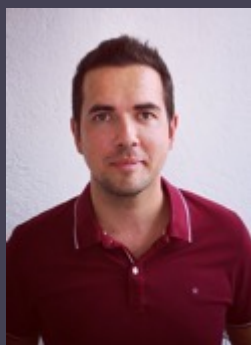


Claire **MARAS**
Loire
06.82.26.36.10

Notre équipe



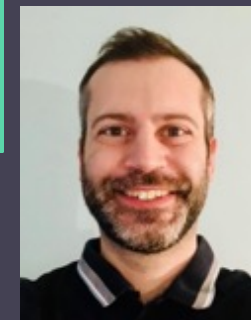
Michaël **MARAS**
Loire
06.95.56.45.12



Mirzan **CRNIC**
Loire Nord
06.18.31.59.99



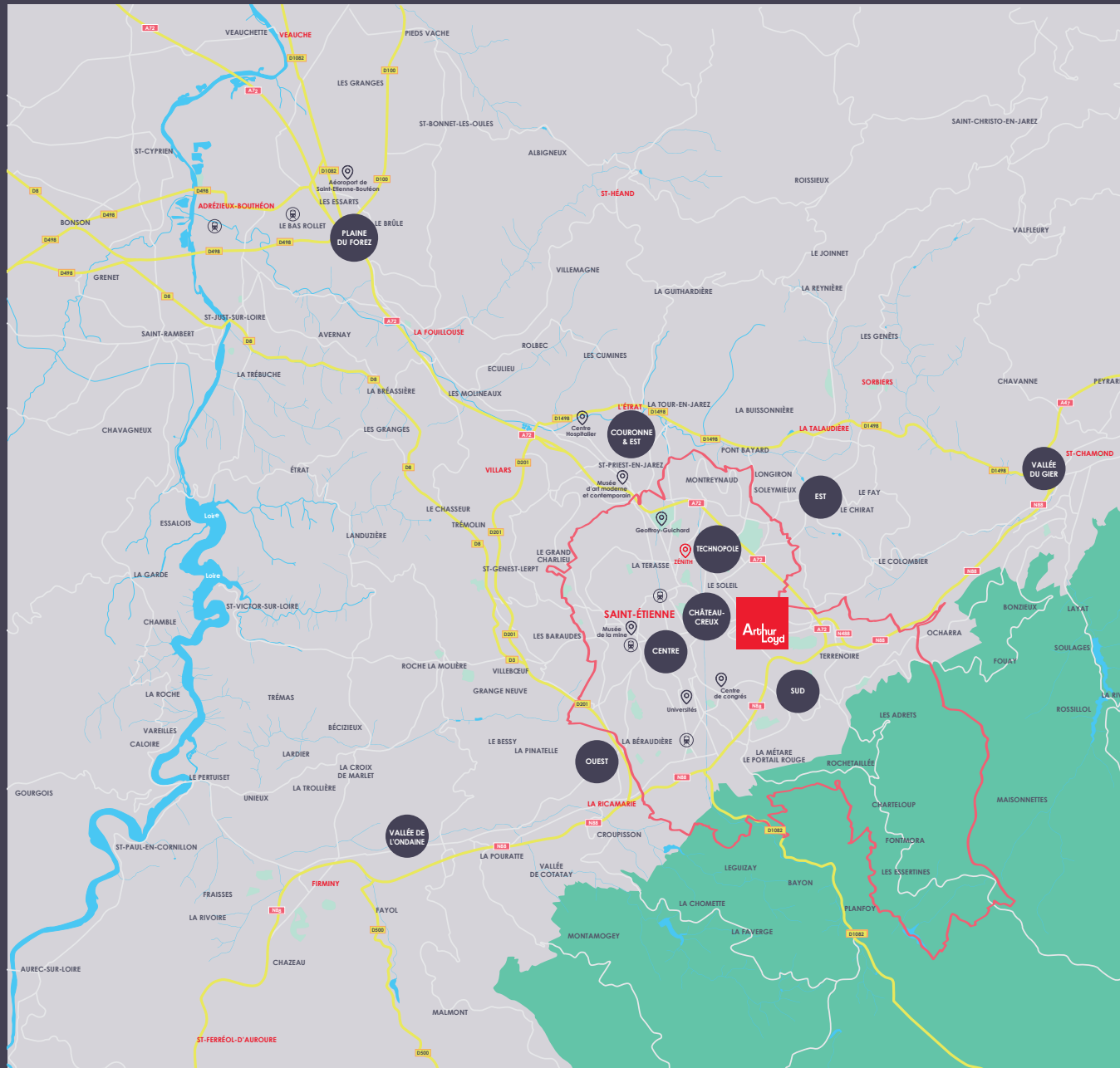
Véronique **RABY**
Assistante Commerciale
04.77.737.737



Antoine **THIMONIER**
Loire Sud
07.78.76.60.83



L'agglomération de Saint-Etienne



1

Introduction

page. 7



2

Bureaux

page. 11



3

Activité

page. 25



4

Commerce

page. 35





Introduction





Notre marché

Nous vous présentons notre neuvième 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 2023, 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 2023

Présentation

L'immobilier d'entreprise sur l'agglomération stéphanoise : 2023 Année Mitigée.

L'année 2023 confirme un ralentissement de l'immobilier d'entreprise sur l'agglomération stéphanoise avec un retour en volume de transactions équivalent aux années 2020 / 2021; loin des records de l'année 2022.

Les entreprises ont toujours la volonté d'entreprendre de nouveaux projets mais la conjoncture économique mondiale nous a impactés ; le contexte actuel n'est pas engageant.

La hausse des coûts des matières premières, de l'électricité, du gaz, la frilosité des banques, les coûts de financement en hausse liés aux soubresauts des taux-directeurs des banques centrales ont, en effet, généré une prudence accrue et le durcissement des conditions d'octroi de crédits.

Un contexte particulier aux conséquences sans commune mesure avec la chute importante des investissements liés à la forte hausse des taux d'intérêt qui rend les produits d'investissement immobilier moins attractifs et compétitifs que d'autres produits financiers pour les investisseurs qui ont adopté un comportement attentiste.



LES GRANDES TENDANCES DE L'ANNEE 2023

Présentation

Le 4^{ème} trimestre habituellement plus dynamique que les autres accuse même un léger recul, plus fortement ressenti sur l'immobilier de bureaux.

Ainsi, plus que jamais nous devons rester attentifs aux tendances émergentes et aux évolutions du marché pour anticiper les prochaines étapes. La stabilité des taux d'intérêt devrait concourir à de meilleurs résultats.

Par ailleurs, nous devons tenir compte des enjeux de la performance énergétique environnementale.

Dans ce contexte chahuté, nous nous engageons à accompagner au plus près toutes les entreprises en réflexion ou en recherche immobilière pour l'installation de leur activité ou pour un investissement immobilier.

Notre expertise et notre présence depuis 20 ans sur le marché stéphanois, adossé à la force du réseau Arthur Loyd, nous donne une vision globale du marché de par notre ancrage local et notre visibilité nationale.

Nous avons la volonté de toujours mieux accompagner, fidéliser et assurer un suivi qualitatif des projets de nos clients.

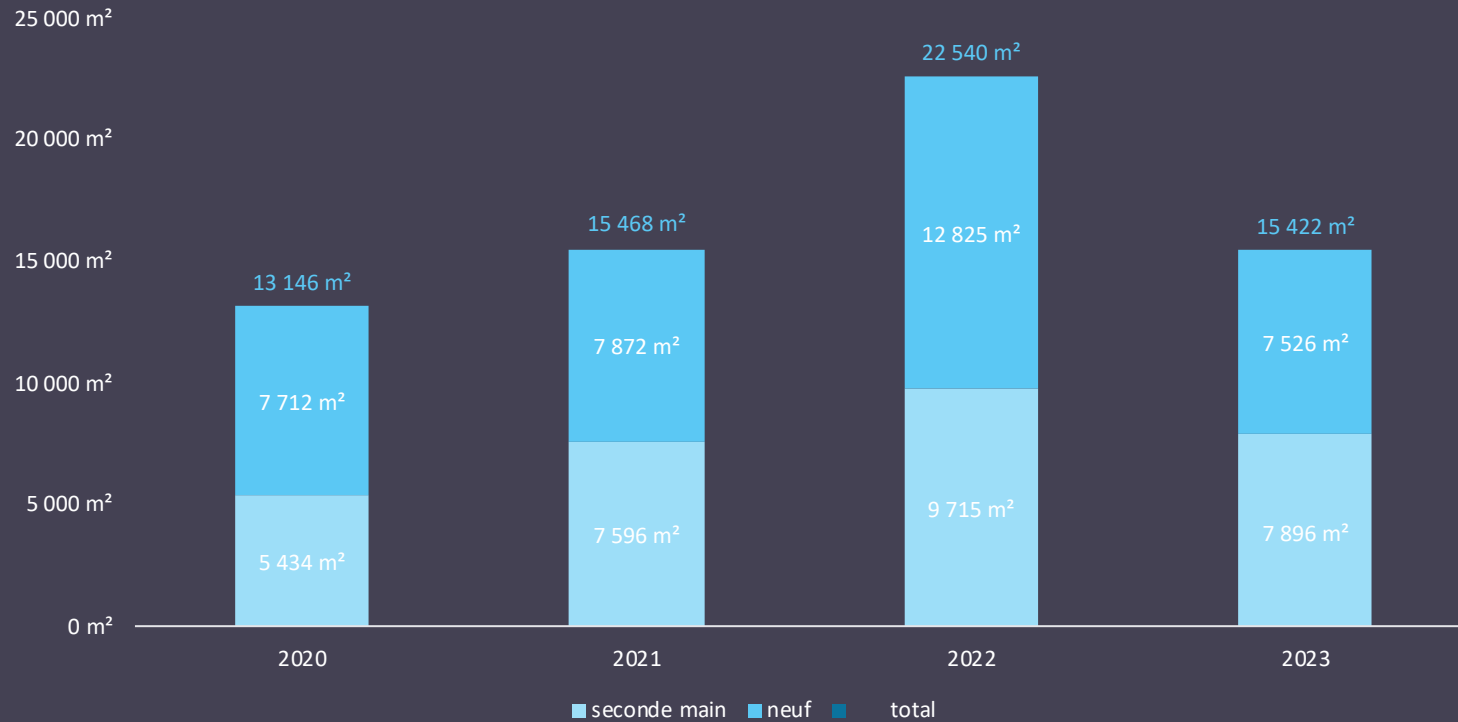


Le marché des bureaux





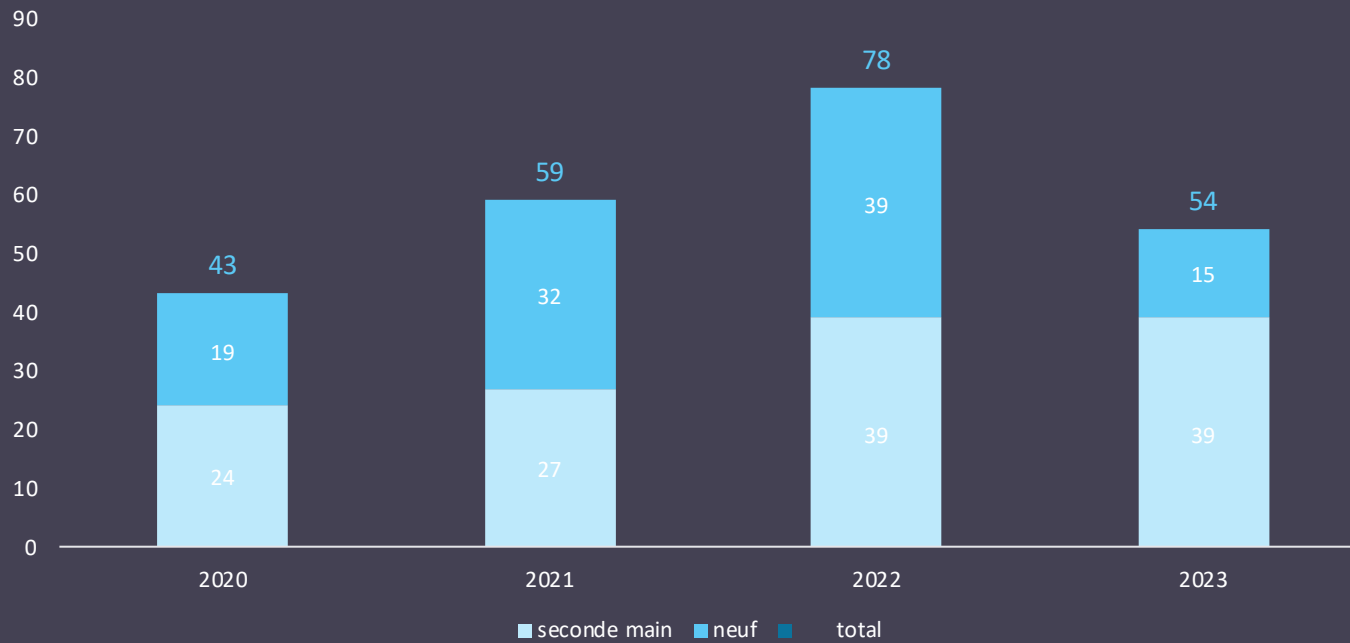
Demande placée 2023 en volume



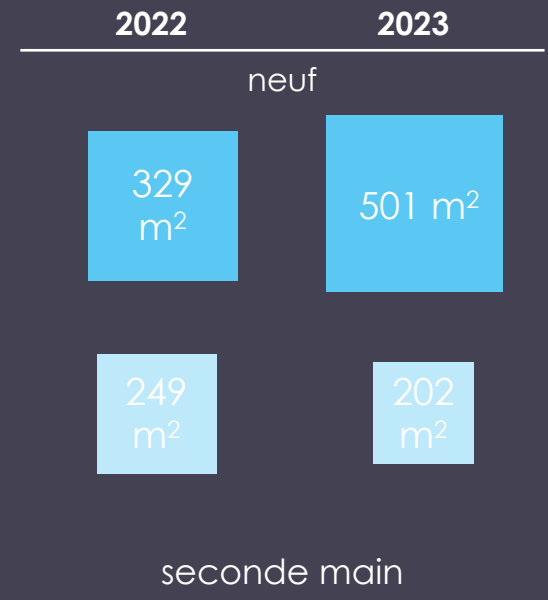
Demande placée - volumes commercialisés	2020	2021	2022	2023
seconde main	5 434 m ²	7 596 m ²	9 715 m ²	7 896 m ²
neuf	7 712 m ²	7 872 m ²	12 825 m ²	7 526 m ²
total	13 146 m ²	15 468 m ²	22 540 m ²	15 422 m ²



Demande placée 2023 en nombre de transactions



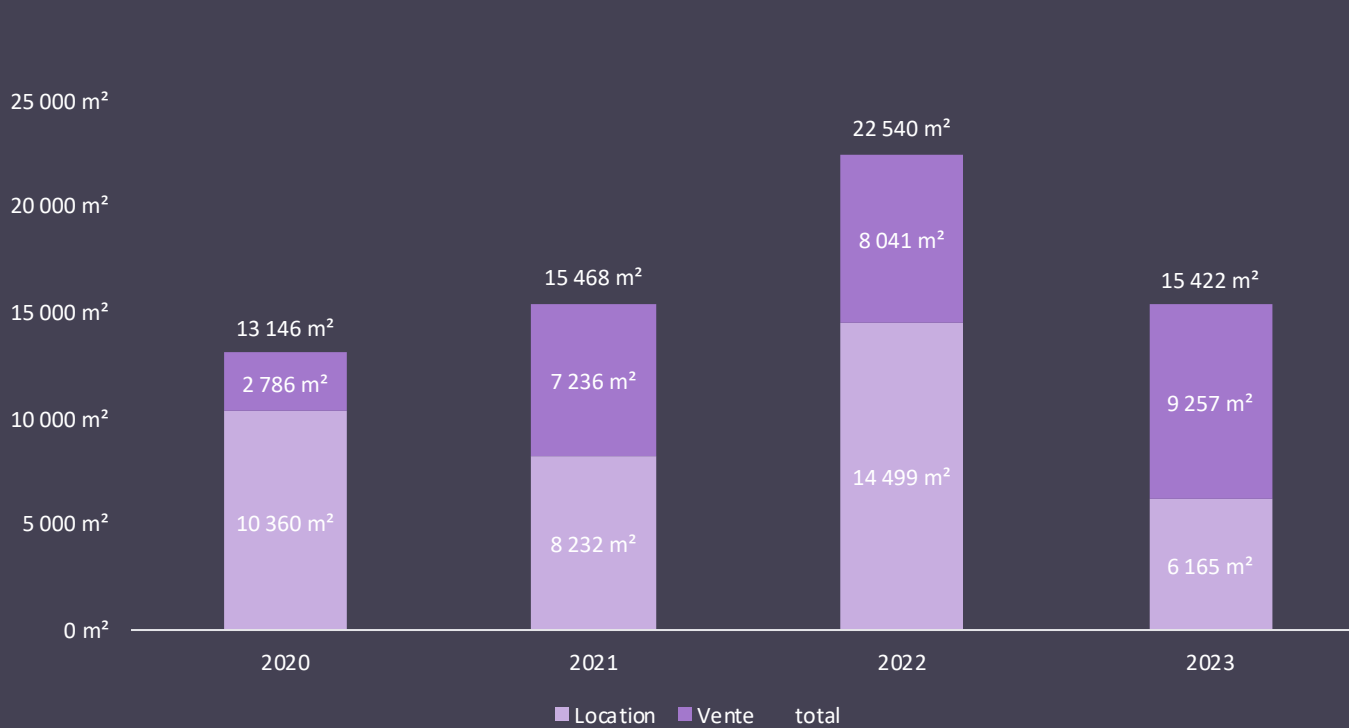
Taille moyenne des transactions



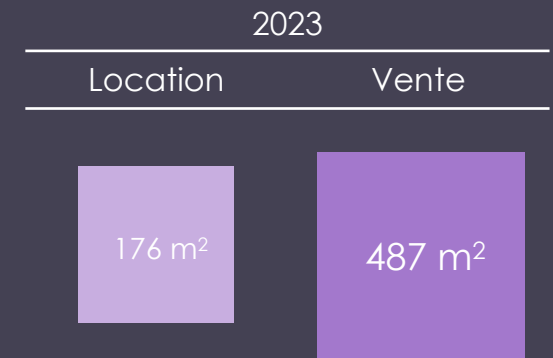
Une année 2023 qui rentre dans la moyenne des dernières années après une très belle année 2022 avec un marché qui a quand même bien résisté.



évolution des volumes vente/location (en m²)



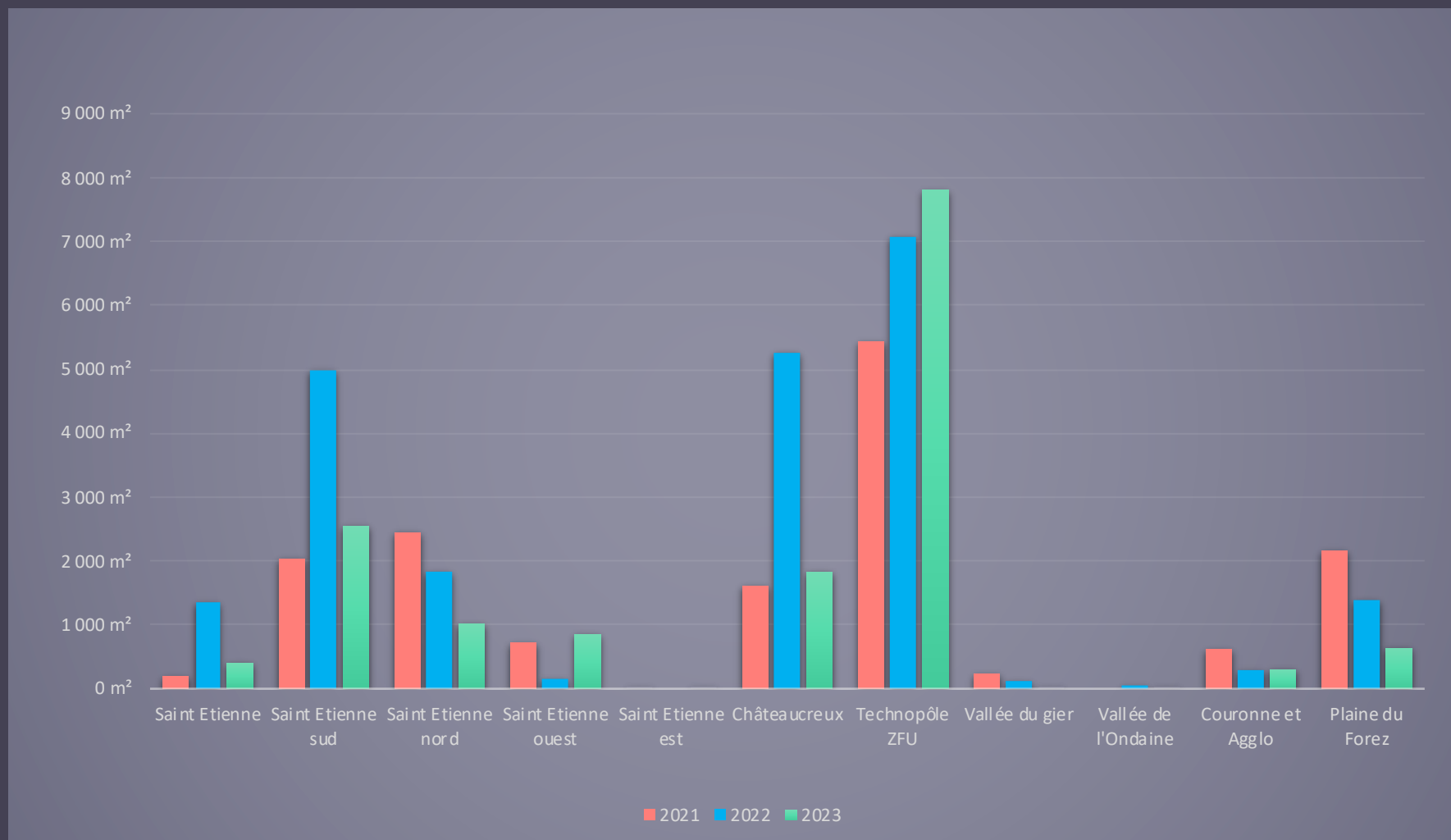
Taille moyenne des transactions



Une année moyenne mais avec un marché qui a vu plus de transactions à la vente qu'à la location pour la première fois.

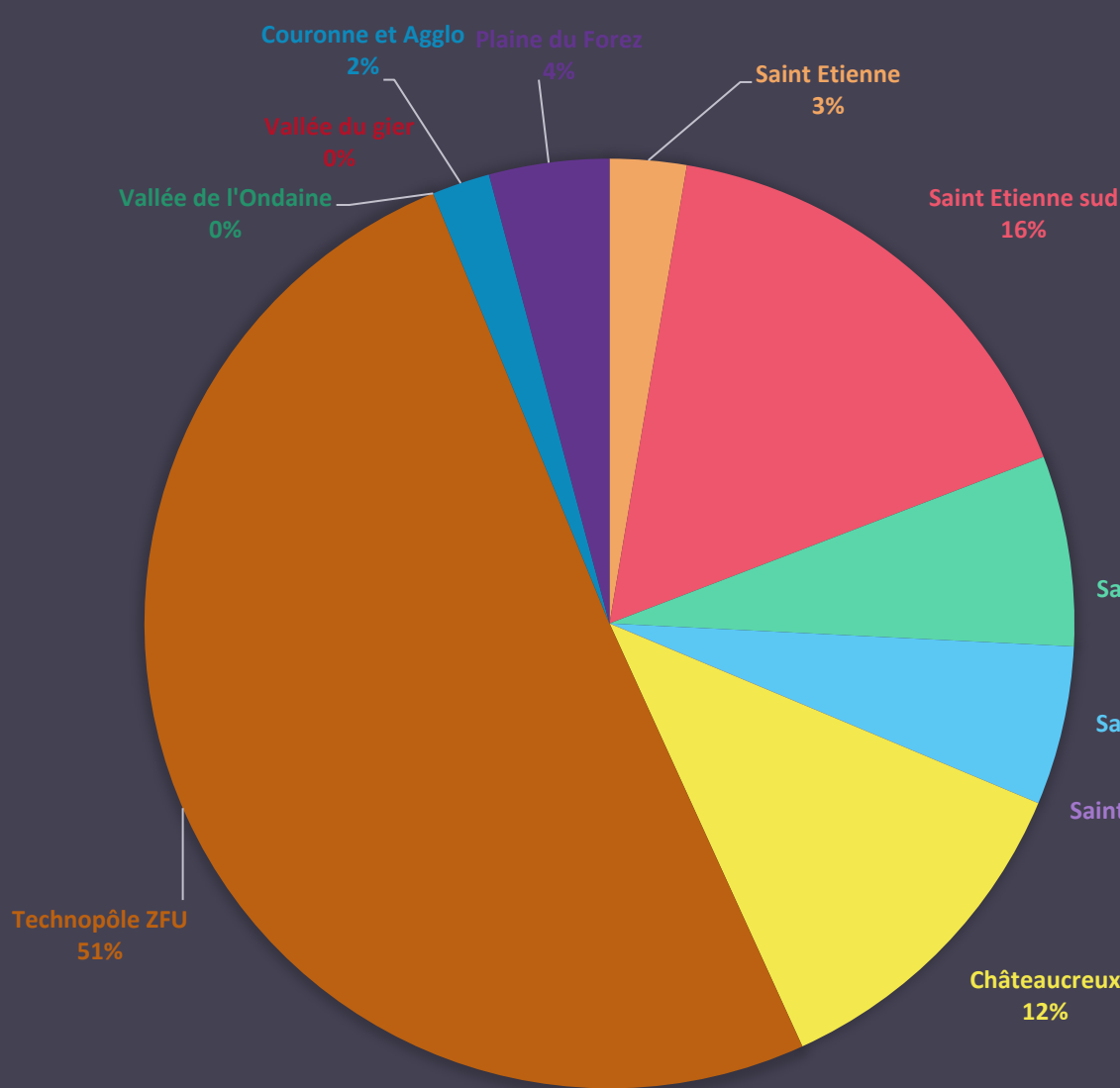
Demande placée - vente vs. Location	2020	2021	2022	2023
Location	10 360 m ²	8 232 m ²	14 499 m ²	6 165 m ²
Vente	2 786 m ²	7 236 m ²	8 041 m ²	9 257 m ²
total	13 146 m ²	15 468 m ²	22 540 m ²	15 422 m ²

évolution des volumes par secteur de marché (en m²)



Le Technopole concentre à lui seul plus de la moitié des transactions sur 2023 ; net recul sur tous les autres secteurs.

demande placée par secteurs



Demandes placées secteurs - secteurs

	2021	2022	2023
Saint Etienne	196 m ²	1 365 m ²	411 m ²
Saint Etienne sud	2 040 m ²	4 991 m ²	2 545 m ²
Saint Etienne nord	2 447 m ²	1 847 m ²	1 021 m ²
Saint Etienne ouest	720 m ²	154 m ²	853 m ²
Saint Etienne est	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Châteaureux	1 610 m ²	5 259 m ²	1 831 m ²
Technopôle ZFU	5 438 m ²	7 056 m ²	7 806 m ²
Vallée du gier	232 m ²	125 m ²	0 m ²
Vallée de l'Ondaine	0 m ²	55 m ²	0 m ²
Couronne et Agglo	619 m ²	300 m ²	311 m ²
Plaine du Forez	2 166 m ²	1 388 m ²	644 m ²

analyse des volumes par tranches de surfaces

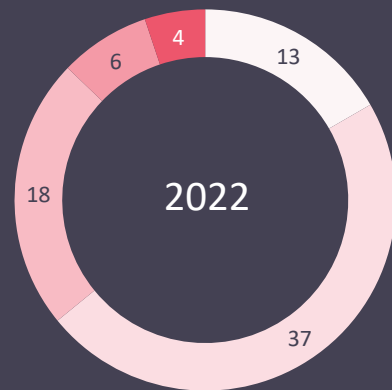


Sur une année moyenne, forte progression des grandes transactions (>1.000 m2) qui représentent 1/3 des m2 placés en 2023.

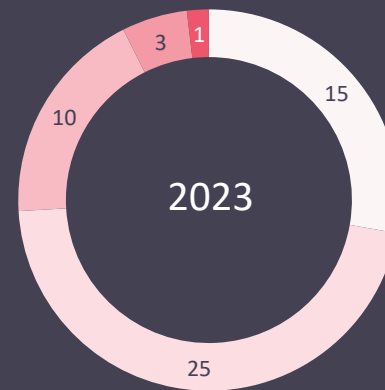
Demande placée - volumes commercialisés - par secteur

	2020	2021	2022	2023
0-100 m²	623 m²	1 276 m²	772 m²	920 m²
101-250 m²	2 207 m²	3 210 m²	6 316 m²	3 973 m²
251-500 m²	3 504 m²	2 724 m²	6 111 m²	3 126 m²
501-1000 m²	5 475 m²	5 510 m²	4 259 m²	2 203 m²
>1000 m²	1 337 m²	2 748 m²	5 082 m²	5 200 m²
Total	13 146 m²	15 468 m²	22 540 m²	15 422 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

Demande placée en m2-

	2022	2023
0-100 m ²	13	15
101-250 m ²	37	25
251-500 m ²	18	10
501-1000 m ²	6	3
>1000 m ²	4	1
Total	78 tr.	54 tr.



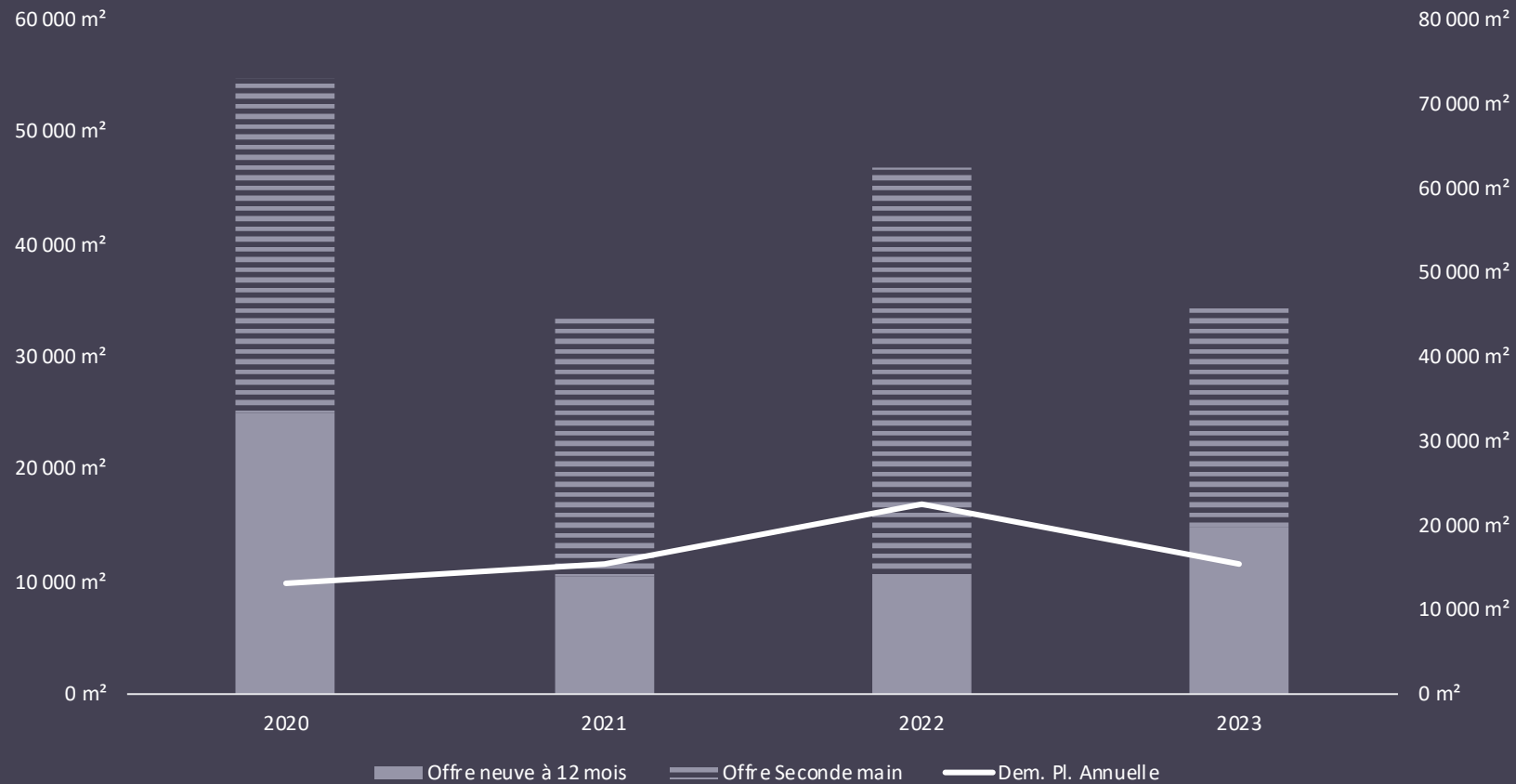
Principales transactions de bureaux en 2023

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente m2	Etat
URSSAF	Le Cinquième Elément 4 Rue des Aciéries 42000 Saint-Etienne	Saint-Etienne Technopole	Vente	5 200 m ²	2.847 €	Neuf
SCI DES INSTITUTS	57 Cours Fauriel 42000 Saint-Etienne	Saint-Etienne Fauriel Rond-Point	Location	848 m ²	105 €	2 ^{nde} main
SUDECO / Crédit Agricole	L'Horizon Esplanade de France 42000 Saint-Etienne	Saint- Etienne Châteaureux	Location	712 m ²	185 €	2 ^{nde} main

Une année très moyenne qui a su conserver un nombre de m2 placé cohérent grâce à un méga deal de plus de 5.000 m2 au Technopole.



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



Un stock relativement stable mais encore élevé en bureaux représentant presque 3 ans de la moyenne des m² placés.



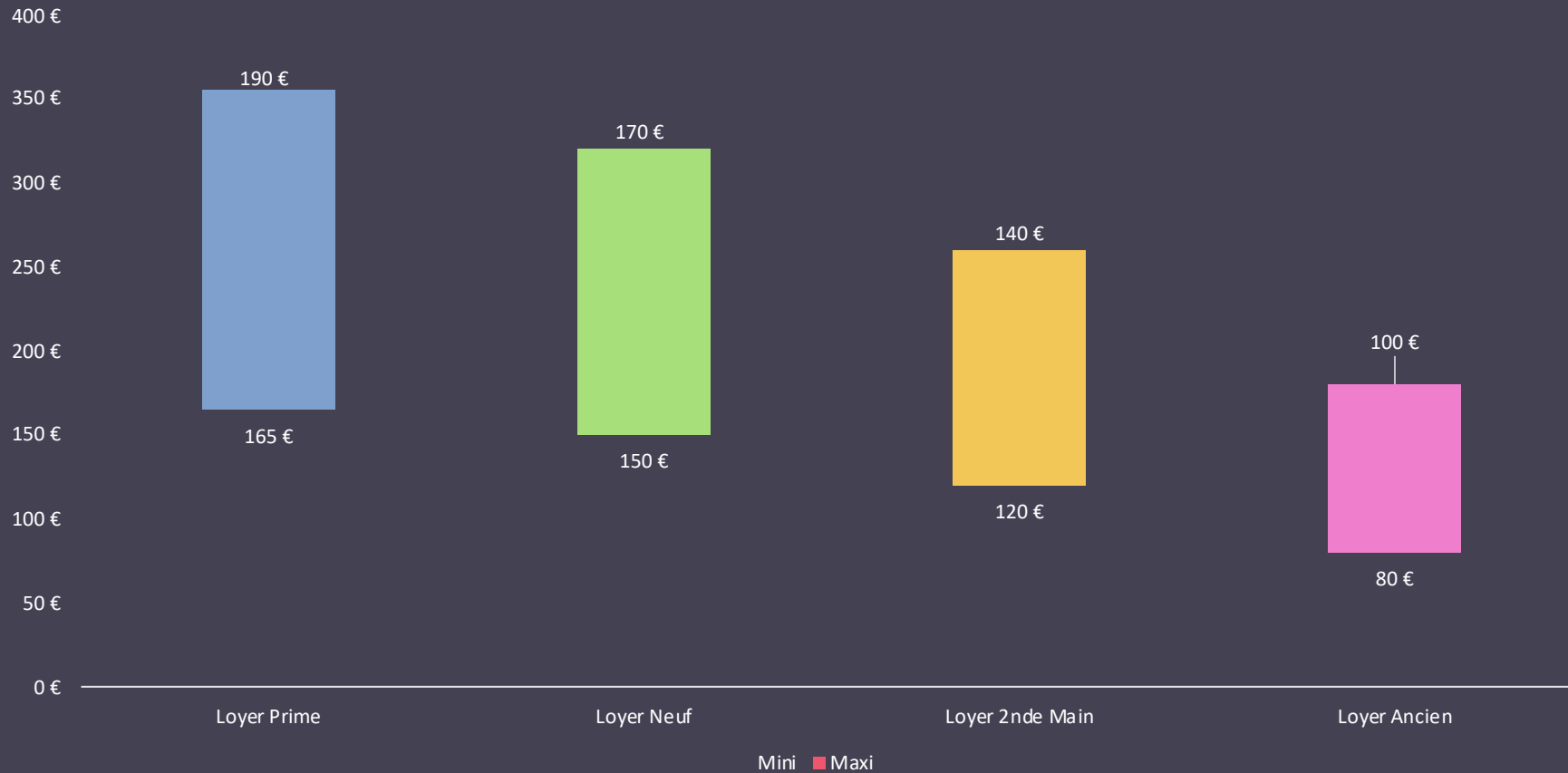
offre future neuve (à plus de 12 mois)

Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Surface	Date de livraison prévisionnelle	Valeur de présentation
Le Saint-Exupéry	Saint-Etienne La Terrasse	3 000 m ²	2024	1 930 / 1 980 € brut
Le Cinquième élément	Saint-Etienne Technopole	6 700 m ²	2025	2 100 € brut

Malgré la raréfaction du foncier, encore 2 nouveaux programmes sont prévus.



valeurs locatives – fourchettes de loyers en 2023



Malgré une légère hausse due à l'augmentation des coûts de construction, les prix se sont stabilisés sur fin 2023 et début 2024.



Valeurs moyenne à l'acquisition – Année 2023

en € HD

	Prime	Neuf	2nde Main	Ancien
Valeur Mini	2 200 €	2 000 €	1 400 €	900 €
Valeur Maxi	2 500 €	2 200 €	1 700 €	1 300 €

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



Conclusions & perspectives

Conclusions essentielles 2023

- ❑ Retour d'un marché équivalent à 2021.
- ❑ Majorité forte des transactions à la vente avec de gros deals ; réduction du nombre de transactions. Forte concentration sur les bureaux neufs au Technopole.
- ❑ Un stock qui se maintient et progresse légèrement.
- ❑ Les prix de vente et les valeurs locatives restent stables.

Perspectives 2024

- ❑ L'année 2024 s'amorce avec une lueur d'espoir pour l'économie française avec une stabilité attendue à un rythme modéré.
- ❑ Toutefois les perspectives restent assez floues avec une fin d'année 2023 tendue.
- ❑ La tendance devrait rester favorable à la vente avec de nouveaux programmes de bureaux.

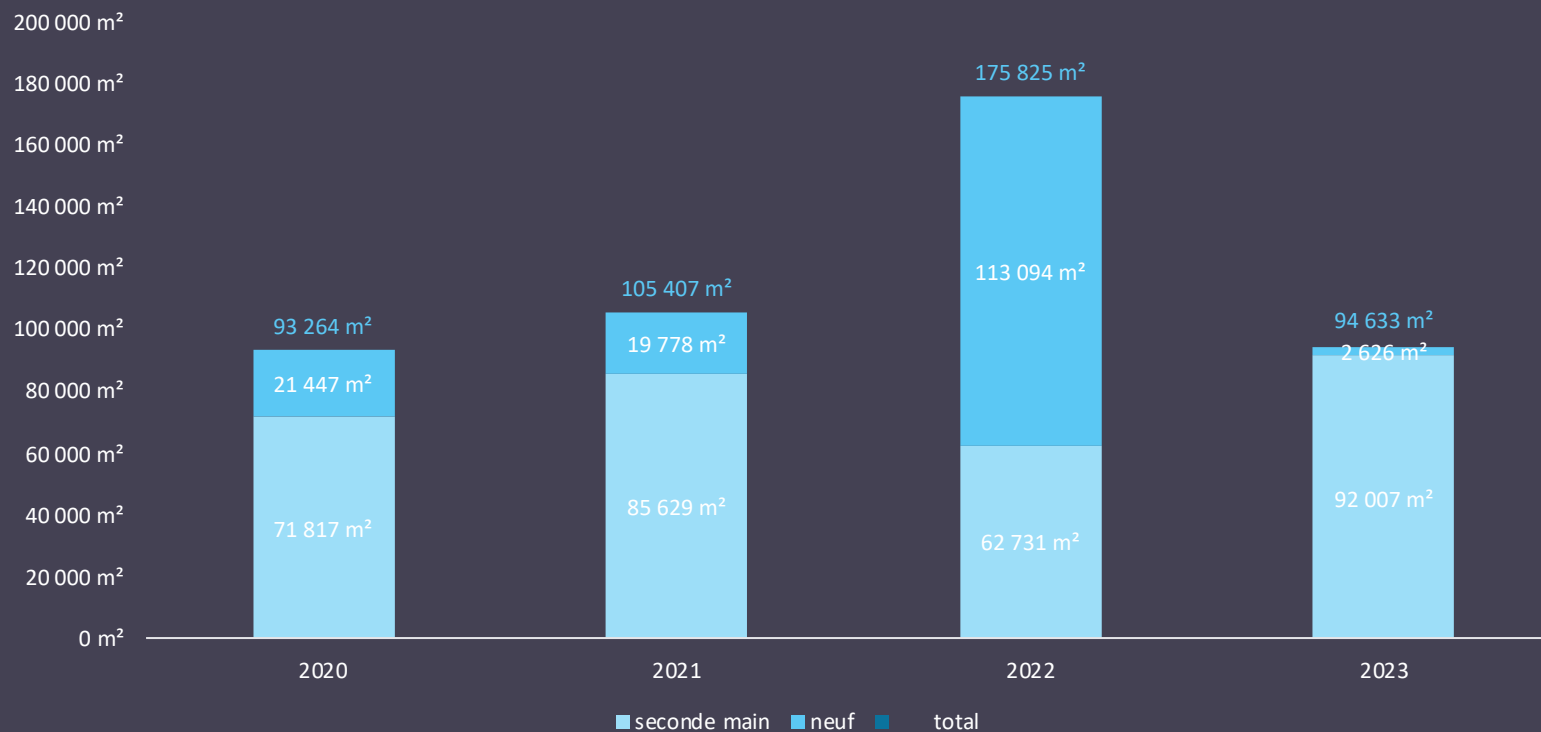


Le marché des locaux d'activité
et de la logistique





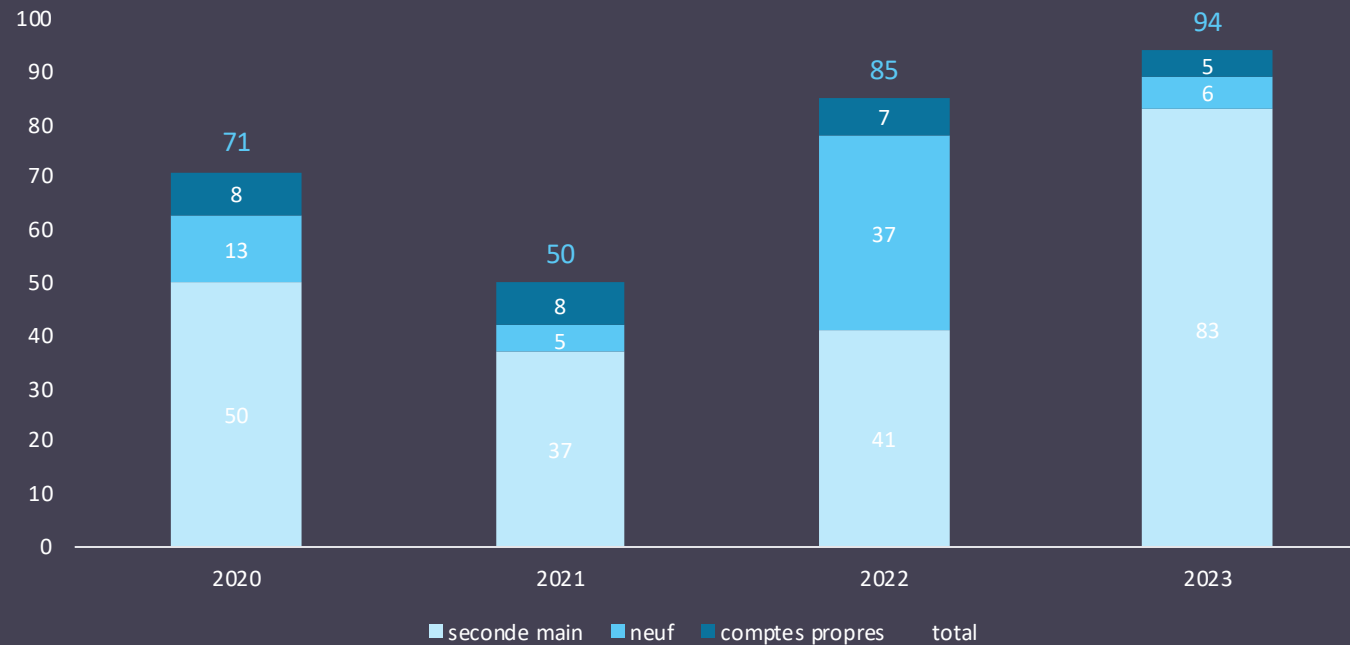
Demande placée 2023 en volume



seconde main	71 817 m ²	85 629 m ²	62 731 m ²	92 007 m ²
neuf	21 447 m ²	19 778 m ²	113 094 m ²	2 626 m ²
total	93 264 m ²	105 407 m ²	175 825 m ²	94 633 m ²



Demande placée 2023 en nombre de transactions

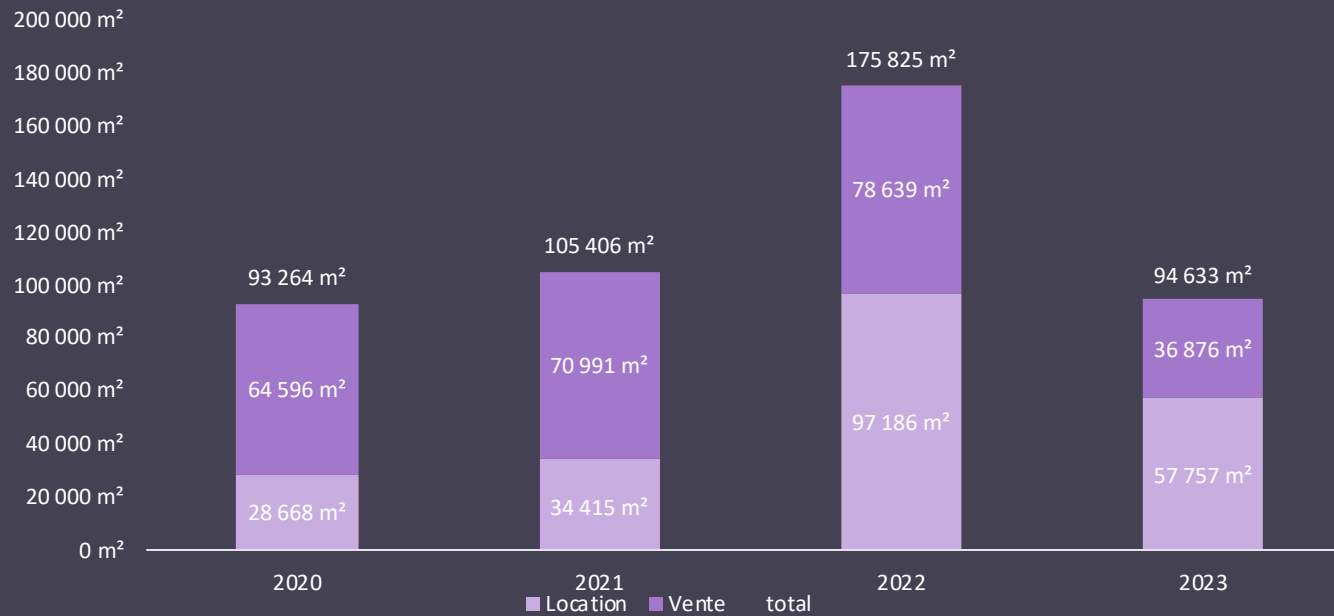


Demande placée - nombre de transactions	2020	2021	2022	2023
seconde main	50	37	41	83
neuf	13	5	37	6
comptes propres	8	8	7	5
total	71	50	85	94

A l'instar des bureaux, une année pile dans la moyenne des dernières années avec un marché qui a su résister malgré le contexte économique.



évolution des volumes vente/location (en m²)



Demande placée - vente vs. Location	2020	2021	2022	2023
Location	28 668 m ²	34 415 m ²	97 186 m ²	57 757 m ²
Vente	64 596 m ²	70 991 m ²	78 639 m ²	36 876 m ²
total	93 264 m ²	105 406 m ²	175 825 m ²	94 633 m ²

Une année dans la moyenne des dernières années avec environ 1/3 de vente pour 2/3 de location qui s'explique par la difficulté d'obtention des financements à l'acquisition.



les chiffres 2023 du marché de l'activité

demande placée

	Neuf / Restructuré	Seconde Main	Total
locations	0 m ²	57 757 m ²	57 757 m ²
dont clés en main*			
ventes utilisateurs	676 m ²	36 200 m ²	36 876 m ²
<i>dont comptes propres*</i>	<i>400 m²</i>	<i>0 m²</i>	<i>400 m²</i>
Total demande placée	676 m ²	93 957 m ²	94 633 m ²

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



les chiffres 2023 du marché de l'activité

demande placée par tranches de surfaces

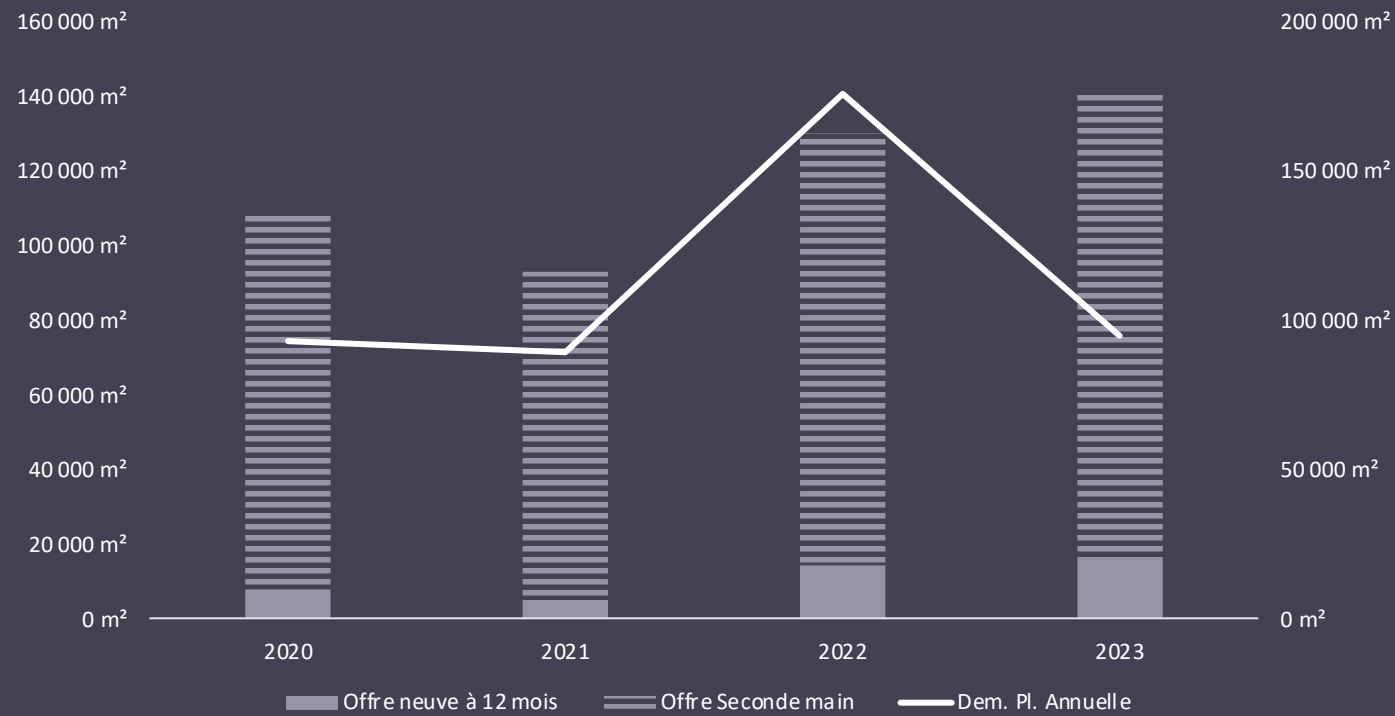
	En m ²	% en m2	En nombre	% en nombre
0 à 300 m ²	5 425 m ²	6 %	30 transac.	32 %
301 à 1000 m ²	18 921 m ²	20 %	36 transac.	38 %
1001 à 2500 m ²	30 591 m ²	32 %	21 transac.	22 %
>2500m ²	39 696 m ²	42 %	07 transac.	8 %
Total	94 633 m ²	100 %	94 transac.	100%

Un marché équilibré avec 1/3 de demandes placées en petite / moyenne et grande surfaces.



les chiffres 2023 du marché de l'activité

Offre disponible à 6 & 12 mois



Stock constant avec des programmes neufs à commercialiser.



les chiffres 2023 du marché de l'activité

activité / entrepôts - valeurs 2023

Activité	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel €/ m ² HT HC	80 / 90 €	40 / 50 €
Acquisition €/ m ² HT HC	1 000 / 1 200 €	550 / 650 €

Entrepôts (hors logistique)	Neuf	Seconde Main
Location - Loyer annuel €/ m ² HT HC	50 / 60 €	30 / 40 €
Acquisition €/ m ² HT HC	600 / 700 €	400 / 500 €

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 2023

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente m2	Etat
Hydromécanique et Frottements (HEF)	5 rue Barrouin	Manufacture Plaine Achille Saint-Etienne	Vente	12 351 m ²	429 €	Ancien
SATAB	Rue René Cassin	Sud Loire Ondaine Le Chambon Feugerolles	Vente	6 100 m ²	336 €	Ancien
BB WORKERS	Zone des Plaines	Loire Forez Bonson	Vente	5 303 m ²	198 €	Ancien

Pas de méga transaction en 2023 mais des activités plus homogènes et réparties sur l'ensemble des secteurs géographiques.



Conclusions & perspectives

Conclusions essentielles 2023

- ❑ Une année qui retrouve des volumes de transactions classiques.
- ❑ Forte progression des transactions en locaux de seconde main liée au manque de locaux neufs.
- ❑ Près de 2/3 des transactions en location.

Perspectives 2024

- ❑ L'année 2024 s'amorce avec une lueur d'espoir pour l'économie française avec une stabilité attendue à un rythme modéré.
- ❑ Toutefois les perspectives restent assez floues avec une fin d'année 2023 tendue.
- ❑ La résistance du marché locatif sur les locaux d'activité devrait se poursuivre.



Locaux commerciaux



LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2023

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 € - 220 €	Place Jean Jaurès – Place de l'Hôtel de Ville – Place du Peuple
EMPLACEMENTS 1 BIS / 2 (SERVICES)	100 € - 180 €	Rue diverses centre ville
CENTRES COMMERCIAUX	180 € - 220 €	Centre deux – Géant Casino Monthieu – Auchan Villars - Steel
RETAIL PARKS	110 € - 130 €	Zones la Fouillouse et Andrézieux-Bouthéon
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 2023

Les faits marquants

En 2023, le nombre de commerces a augmenté de 23 % à Saint-Etienne, ce qui représente plus de 3.500 boutiques.

Néanmoins, le commerce de centre-ville est toujours en difficulté avec 300 locaux vacants.

Seule la Shopping Zone (hyper centre) résiste où le taux de vacance commerciale est passé de 15,1 % au 1^{er} trimestre à 13,4 % au 4^{ème} trimestre.

On peut noter les difficultés croissantes dans le domaine de l'habillement et de la chaussure.

L'équipement de la maison a chuté à l'automne en raison du marché de l'immobilier en baisse et de la baisse des mutations immobilières dans le domaine de l'habitat.

Les comportements d'achat changent. La baisse du pouvoir d'achat et le développement du télétravail ont créé de nouvelles tendances de consommation qui perdurent avec un volume de commandes à distance qui s'intensifie et notamment dans le secteur du discount en particulier dans le domaine alimentaire et via les plateformes de vente à prix bas qui deviennent de plus en plus puissantes.



Le marché du commerce en 2023

Ouvertures significatives 2023

Le Centre Commercial CENTRE-DEUX, entièrement relooké, a vu l'arrivée du magasin PRIMARK qui a investi 12 M€ pour son installation.

Le groupe irlandais, spécialisé dans la vente de vêtements à prix discount, a ouvert son 23^{ème} magasin en France le 03 mars, en lieu et place de l'ancien magasin C&A qui était fermé depuis 2020.

L'enseigne s'est installée sur 2 niveaux de 3.500 m² et a créé 140 emplois.

Cette arrivée très attendue a boosté la fréquentation du centre commercial avec une affluence exponentielle et d'autres ouvertures ont suivi après la fermeture de GO SPORT, PIMKIE, SAN MARINA et H&M en fin d'année.

En mars, OPTICAL CENTER a ouvert sur une surface de vente de 200 m², la 4^{ème} implantation stéphanoise.

En avril, CHAUSSEA, l'enseigne de chaussures, a ouvert son 488^{ème} magasin sur 500 m².

Dans l'été, c'est une boutique NYX de la marque de cosmétique californienne appartenant au Groupe L'OREAL qui s'est installée.

Le 2^{ème} semestre a vu l'arrivée d'ACTION en octobre qui a ouvert son 5^{ème} magasin stéphanois sur 1.500 m².

Quant à Dalery, le maroquinier local d'envergure nationale, il a ouvert sa 70^{ème} boutique en France.

Une salle d'arcade et boutique de produits dérivés AKIHA POP s'est installée sur 300 m².

KIMOOCLEAN, un service de pressing, est également arrivé en octobre.

Au niveau de la restauration, l'enseigne stéphanoise MARY'S COFFEE a ouvert son 6^{ème} restaurant avec une offre de muffins et bagels ... ainsi que la POSE GOURMANDE, restauration de produits sucrés déjà présente au STEEL,

L'enseigne GUEST STAR a pris la place de BERSHKA qui a déménagé sur le Centre Commercial STEEL.



Le marché du commerce en 2023

Ouvertures significatives 2023

L'offre du **Centre Commercial STEEL** qui a fêté ses 3 ans en septembre évolue avec l'arrivée de nouvelles boutiques.

En mars, SUPERDRY, la marque anglaise de prêt à porter qui avait quitté le centre-ville fin 2021, est revenue à Saint-Etienne et s'est installée à la place de FLYING TIGER COPENHAGEN qui a quitté les lieux fin décembre.

La rentrée a vu de nouvelles arrivées :

- BERSHKA, magasin de prêt à porter Hommes / Femmes, s'est installé sur 1.000 m² à la place de DISTRICENTER qui a fermé en avril
- La 2^{ème} boutique de la marque TEFAL s'est implantée sur Saint-Etienne sur 200 m² à l'emplacement du magasin HEYTENS qui avait fermé en 2022
- JACK AND JONES, marque danoise de prêt à porter pour hommes, a pris la place du restaurant BASILICO sur 250 m²

La FOIRFOUILLE a quitté son local pour un meilleur emplacement sur l'îlot sud dans un local vide afin de proposer le dernier concept de l'enseigne avec un parcours optimisé.

Après la mise en redressement judiciaire de l'enseigne GO SPORT, le tribunal de commerce a tranché en faveur d'INTERSPORT.

C'est donc INTERSPORT qui succède à GO SPORT sur le magasin de la **Zone Commerciale de MONTHIEU** pour l'ouverture, en novembre, de son 4^{ème} magasin sur l'agglomération stéphanoise, après la fermeture en mai du magasin de CENTRE-DEUX.

Ce nouveau magasin a permis d'installer le nouveau concept sur une surface de 1.995 m².



Le marché du commerce en 2023

Ouvertures significatives 2023

Suite à la reprise des 119 magasins CASINO par le groupe INTERMARCHÉ, le supermarché a réouvert ses portes sur la zone de Chazeau à Firminy fin octobre sous la nouvelle enseigne.

Sur la zone des Prairies à Firminy, c'est MAXI ZOO qui s'est installé en fin d'année sur 355 m2 à la place des magasins JENNYFER et CELIO.

Le supermarché ALDI a ouvert en septembre son magasin dans la Hall in One à Saint-Chamond en lieu et place de l'ancien magasin INTERMARCHÉ.

Puis ALDI a réalisé sa 3^{ème} ouverture sur la Loire. Après Saint-Etienne et Saint-Chamond, c'est à Unieux près de Firminy qu'il s'est installé.

La commune de l'Horme, en limite de Saint-Chamond, a vu l'arrivée du magasin MONSIEUR BRICOLAGE qui a pris la place de GIFI sur 1.000 m2, zone commerciale l'AVENUE 42.



Le marché du commerce en 2023

Conclusion

L'année 2023 a été une année compliquée pour le commerce, même si l'ouverture d'enseignes nationales telles que PRIMARK à Centre-Deux a créé de l'engouement avec une forte affluence à l'ouverture.

L'année reste marquée par des fluctuations importantes (y compris dans le domaine alimentaire avec la hausse des prix sur des produits de consommation courantes) reflétant les incertitudes et les préoccupations des consommateurs.

L'année 2024 a démarré dans la continuité de celle de 2023 et devrait rester très mouvementée avec un impact particulier sur la région stéphanoise lié au groupe CASINO.

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 (2021 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 31/12/2021. L'offre disponible à 6 mois correspond aux locaux disponibles avant le 30 juin 2021.

└ Offre à 6/12 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2021. L'offre disponible à 6/12 mois correspond aux locaux disponibles entre le 30 juin 2021 et le 31 décembre 2021.

└ Projet en blanc

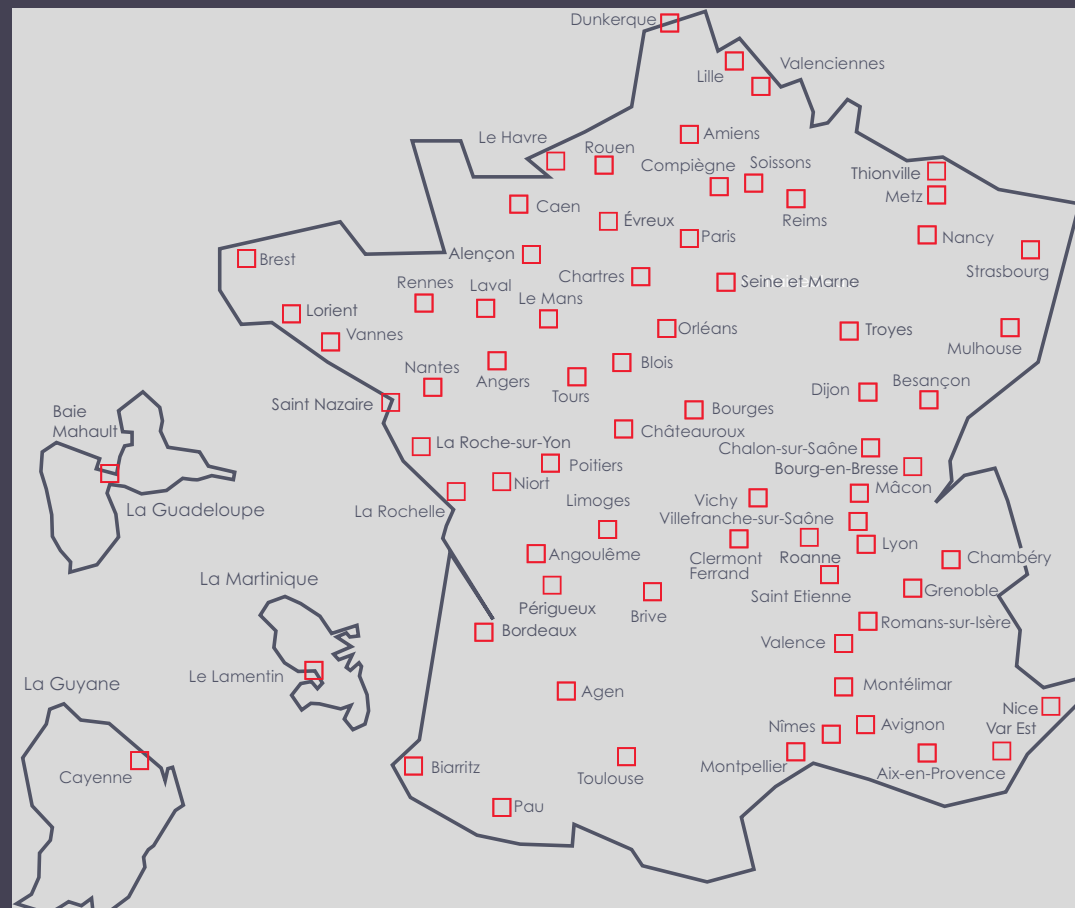
Un projet de construction est dit « blanc » lorsque le promoteur commence les travaux de construction sans avoir pour autant signé de promesse de vente ou bail. Cette construction a lieu car elle répond à une demande/ attente du marché.

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