

# ETUDE DE MARCHÉ 2019

BUREAUX - ACTIVITÉ - COMMERCE - INVESTISSEMENT



Arthur Loyd REIMS





## notre équipe

---



Fabrice Vilain  
Manager



Arminda Rodrigues  
Assistante commerciale  
et Marketing



Aurèlie Clément  
Consultante



Jérôme Buat  
Consultant



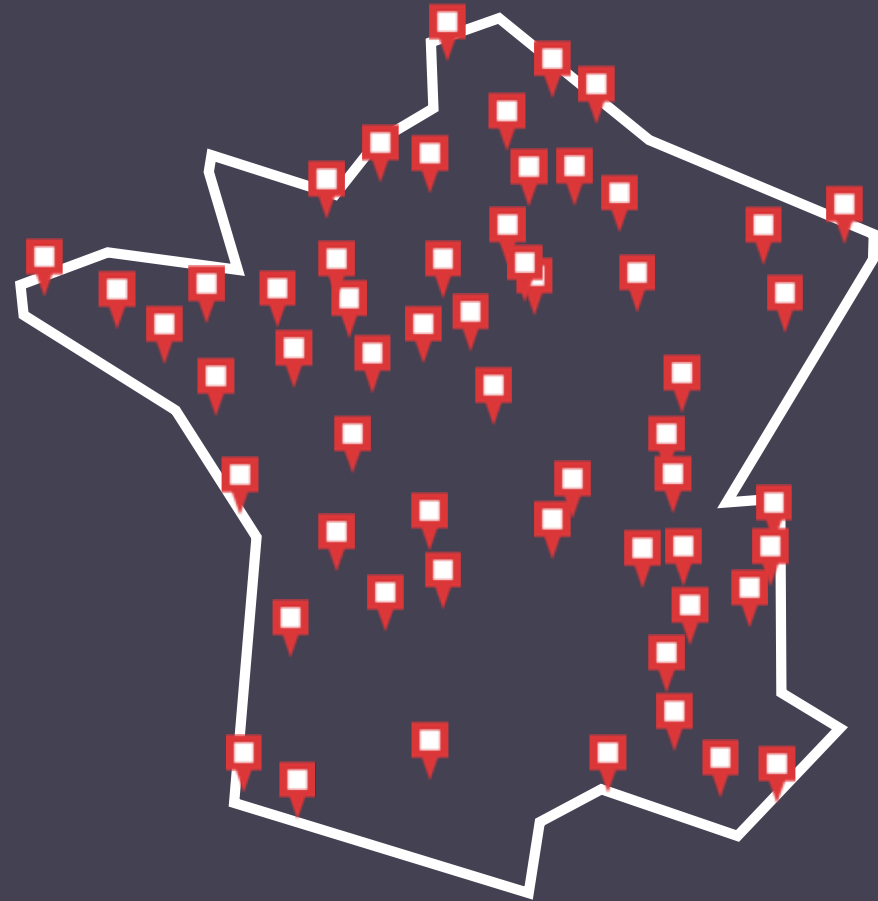
Cyprien Couvreur  
Consultant



# Le réseau Arthur Loyd

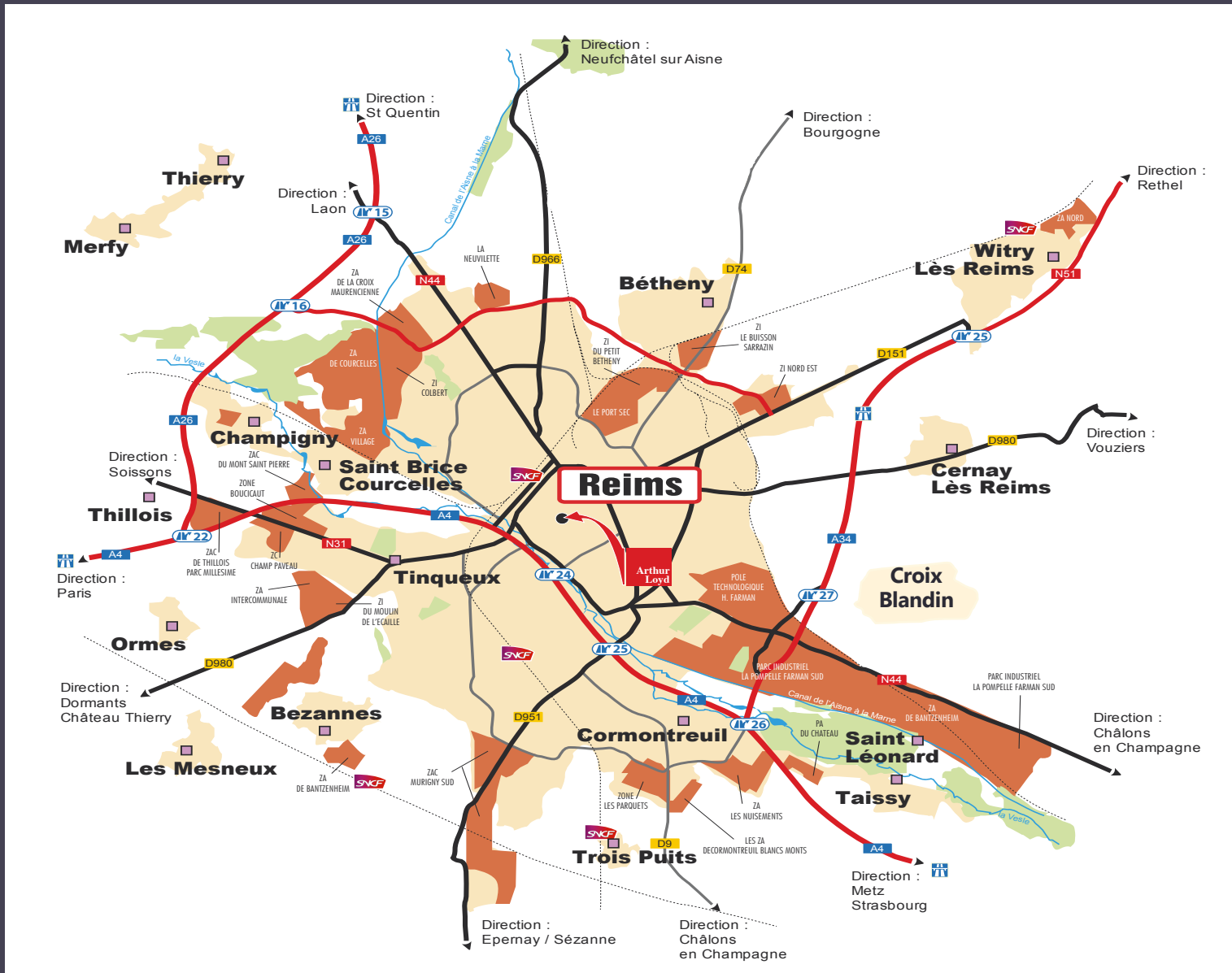
1<sup>er</sup> Réseau National de Conseil en Immobilier d'Entreprise

- ▣ + de 70 implantations :  
la meilleure couverture du territoire /  
une connaissance fine des marchés
- ▣ 350 collaborateurs
- ▣ 3 structures transverses :  
Logistique – Asset Management  
Investissement
- ▣ + de 3,2 millions de m<sup>2</sup> commercialisés /  
3 000 transactions en 2019





# Le GRAND REIMS





## Présentation du Marché

---

### REIMS : Capitale économique de la Champagne

Reims « Cité des Sacres » compte 182 000 habitants intra-muros et une zone de chalandise d'environ 314 000 personnes. La ville bénéficie d'un réseau autoroutier exceptionnel à l'intersection de l'A4 reliant PARIS et STRASBOURG et de l'autoroute A26 trait d'union entre la BELGIQUE et DIJON.

La ligne TGV permet aussi de rapprocher PARIS à 40mn et STRASBOURG à 1h40mn.

La ville accueille plus de 3,5 millions de visiteurs par an. Le Champagne et ses caves, sa Cathédrale, ses sites Gallo-romains... favorisent la fréquentation du Centre ville par ailleurs riche en enseignes qualitatives.

Coté Zones commerciales, CORMONTREUIL au Sud continue son développement avec ses 250 enseignes nationales et son CA annuel de 480 M€.

A l'ouest TINQUEUX (CC CARREFOUR) et THILLOIS (IKEA CHAMPEA et Cinémas GAUMONT) proposent une vraie alternative autour du loisir et de l'équipement de la Maison.

La Parc Tertiaire de BEZANNES autour de la gare TGV concentre la majorité de l'offre en neuf.

Les zones de CLAIRMARAIS (Gare TGV Centre ville) et l'historique secteur FARMAN proposent une alternative en seconde main.

Enfin les parcs d'activités et industriels existants, voient l'arrivée de la zone CROIX BLANDIN, facteur de développement économique pour la ville.



## Quelques chiffres « clés »

### VALEURS LOCATIVES

#### LOCAUX D'ACTIVITE

- Neuf – Récent : 50 à 70€ HT/an/m<sup>2</sup>
- Seconde main : 40 à 50€ HT/an/m<sup>2</sup>

#### ENTREPÔTS

- 35 à 50€ HT/AN/M2

#### BUREAUX

- BEZANNES : 135 à 150€ HT/an/m<sup>2</sup>
- CLAIRMARAIS : 130 à 140€ HT/an/m<sup>2</sup>
- FARMAN : 90 à 100€ HT/an/m<sup>2</sup>

#### COMMERCES

- Centre Ville N°1 : 500 à 1000€ HT/an/m<sup>2</sup>
- Axe Entrant : 150 à 250€ HT/an/m<sup>2</sup>
- Retail Park Premium : 150 à 200€ HT/an/m<sup>2</sup>
- Autres Retails : 90 à 130€ HT/an/m<sup>2</sup>

### STOCK DISPONIBLE

LOCAUX D'ACTIVITE : 60 000 m<sup>2</sup>

ENTREPÔTS : 25 000 m<sup>2</sup>

BUREAUX : 55 000 m<sup>2</sup>

COMMERCES : Taux de vacance 6,5%

### PARC IMMOBILIER

LOCAUX D'ACTIVITE : 900 000 m<sup>2</sup>

ENTREPÔTS : 800 000 m<sup>2</sup>

BUREAUX : 600 000 m<sup>2</sup>

# SOMMAIRE

---

1

Introduction

page. 8

2

les bureaux

page. 13

3

les locaux  
d'activités

page. 17

4

les commerces

page. 22

5

l'investissement

page. 27

1



## Introduction





## Notre marché

---

Nous vous présentons la 10<sup>ème</sup> édition de l'étude du marché immobilier professionnel du GRAND REIMS.

Cette année 2019, à l'instar du marché national, aura été pour la Région Champagne – Ardenne, un grand millésime

Comme chaque édition précédente, nous vous proposons une approche globale avec les grandes tendances de l'année.

Cette analyse des transactions et des domaines d'activité vous permettra d'appréhender les tendances, les valeurs et les événements marquants;

Nous complétons cette étude par un examen de chacun des secteurs que nous avons identifiés comme composant le marché local.

Nous espérons ainsi 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.

Cette étude, réalisée avant la crise sanitaire du COVID 19, devra être utilisée et analysée avec toutes les précautions d'usage. Le marché de l'immobilier d'entreprise sera évidemment impacté et devra s'adapter aux contraintes à venir. Néanmoins l'absence de « bulle spéculative », nous permet d'espérer une réelle reprise de l'activité et un maintien des indicateurs.

Plus que jamais, l'équipe ARTHUR LOYD Reims, se tient à vos cotés et vous accompagne dans vos décisions.

**Fabrice VILAIN**

**Manager**



## REPARTITION DES SURFACES TRANSACTEES (en m<sup>2</sup>)

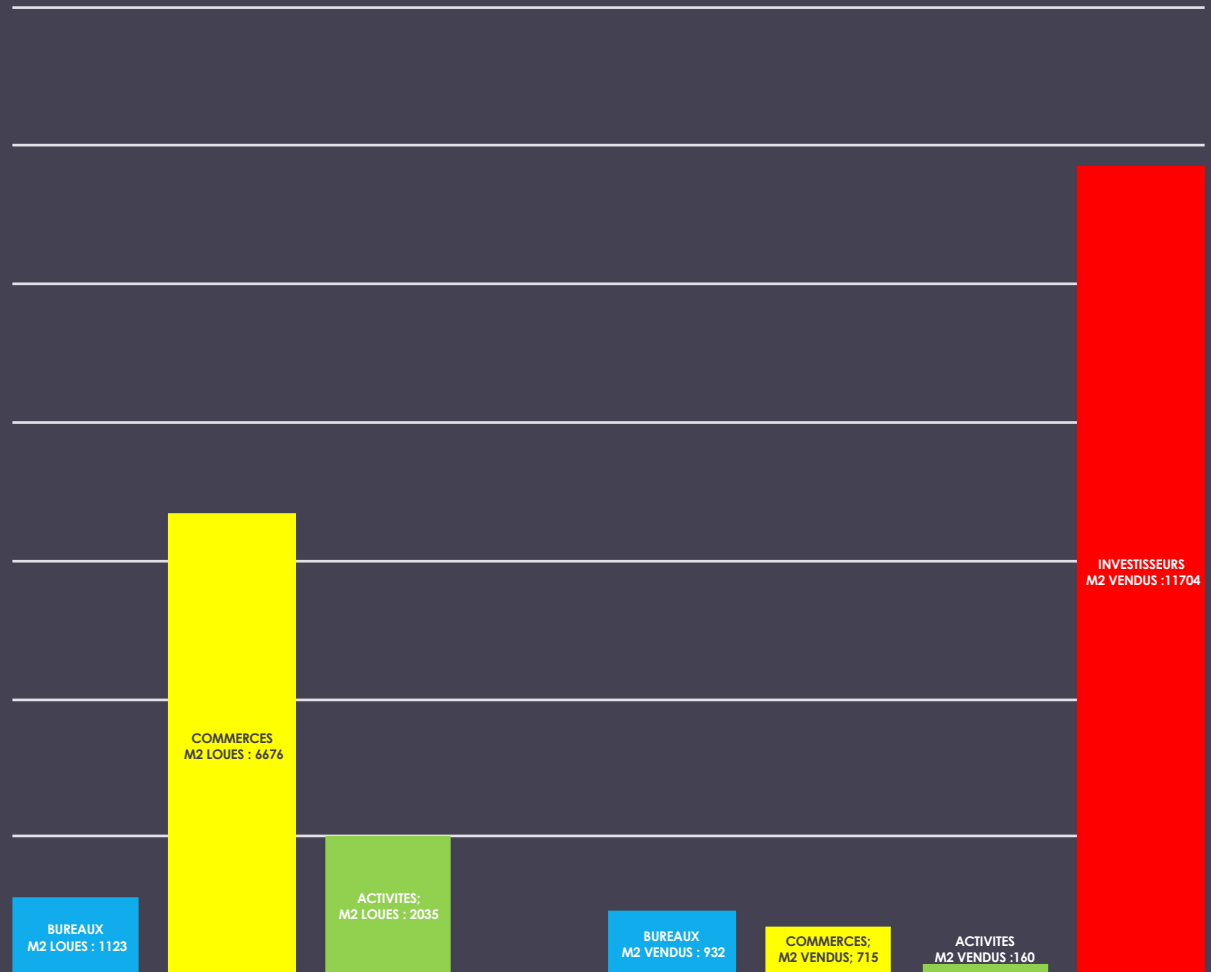
L'année 2019 a confirmé la tendance initiée en 2018, à savoir une prépondérance de la volonté d'achat de ses locaux professionnels sur la possibilité de location.

Quelque soit le domaine d'activité, et quelque soit la taille de l'entreprises, la priorité est donnée à l'investissement.

A des taux d'intérêt historiquement bas, s'est ajouté un réel dynamisme économique.

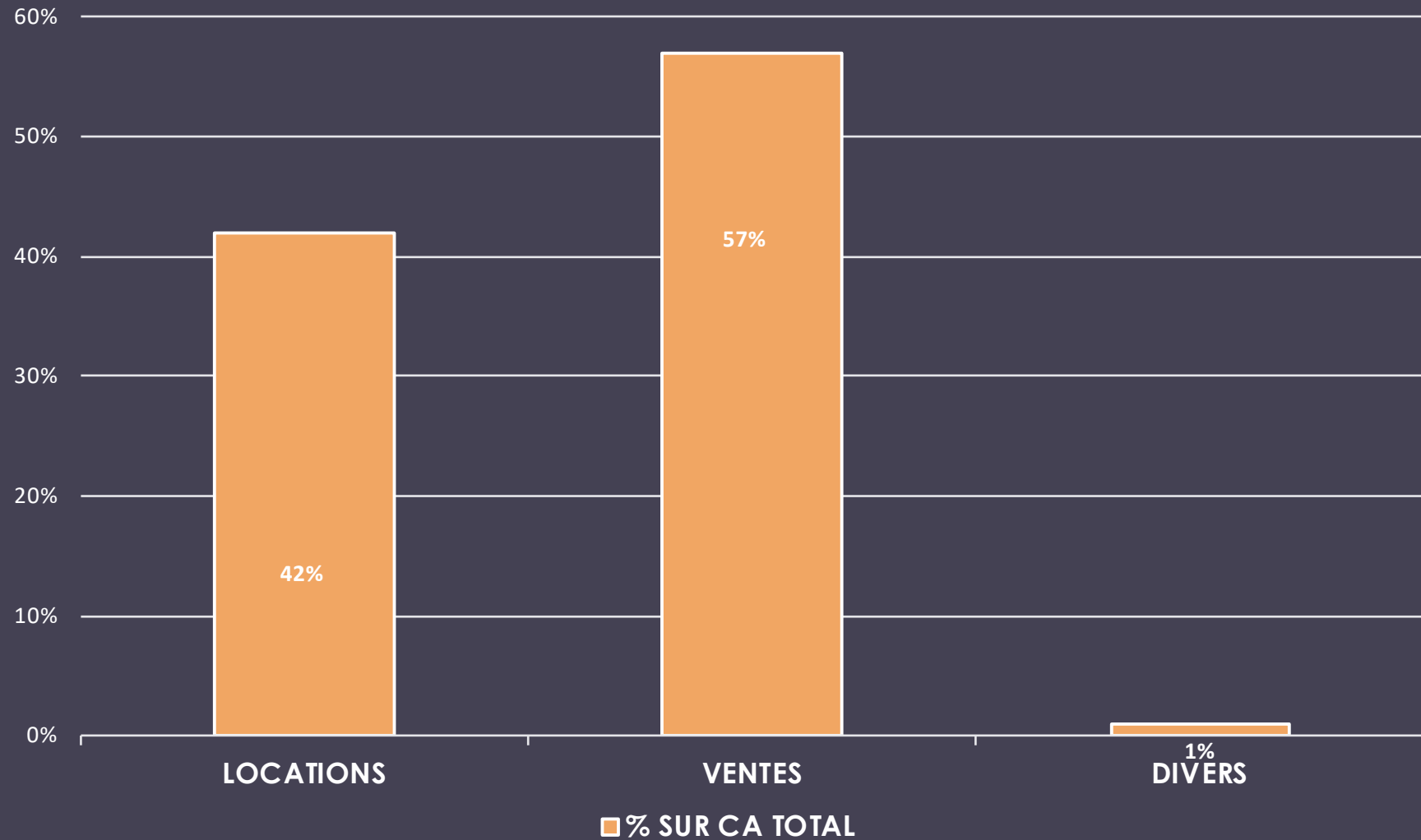
Pour la plupart de nos clients, le projet de déménagement s'est accompagné d'une recherche compulsive d'acquisition.

Pour beaucoup d'entre vous, 2019 aura été l'année de l'achat professionnel.





## SYNTHESE DE LA REPARTITION DES SURFACES TRANSACTEES (en %)





## REPARTITION DE L'ACTIVITE PAR SECTEURS

Des 4 piliers de l'immobilier professionnel, le secteur de l'investissement est celui qui aura pris une place prépondérante en 2019.

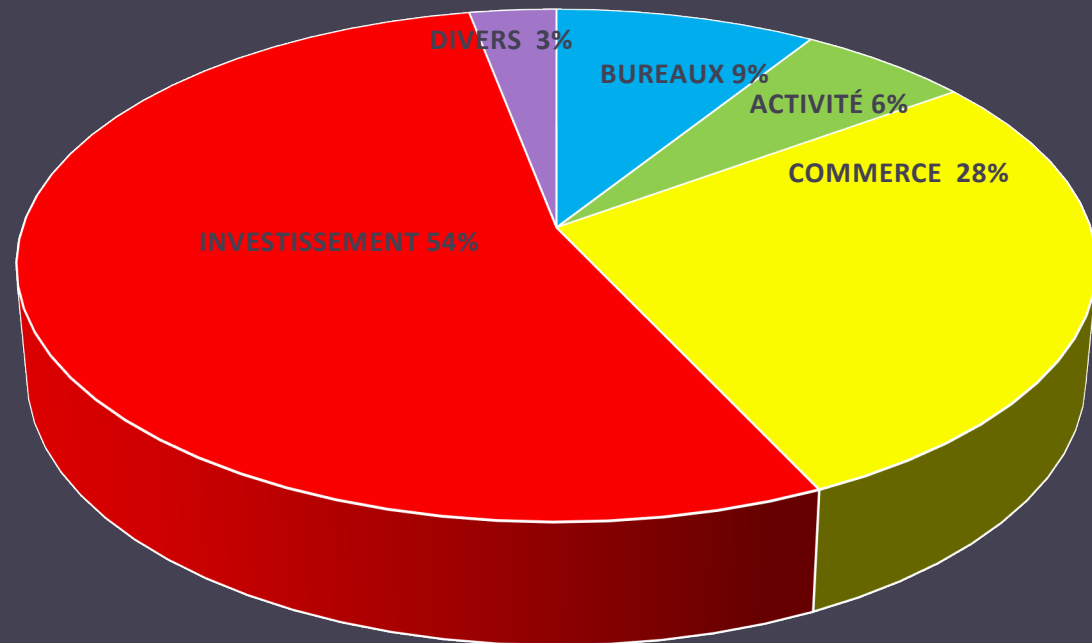
Les investisseurs nationaux se sont fortement positionnés sur le marché du GRAND REIMS.

La qualité de l'offre et les taux de rendement supérieurs à la région parisienne, expliquent cet intérêt.

Pour sa part, le Commerce, du centre ville au Retail Park, a confirmé son dynamisme.

2019 aura ainsi vu l'ouverture de nombreuses enseignes et commerces sur la Région.

Le marché du bureau bien que marqué par une offre importante, complète avec les entrepôts et la logistique, le domaine de notre activité



■ BUREAUX ■ ACTIVITÉ ■ COMMERCE ■ INVESTISSEMENT ■ DIVERS



Le marché des bureaux



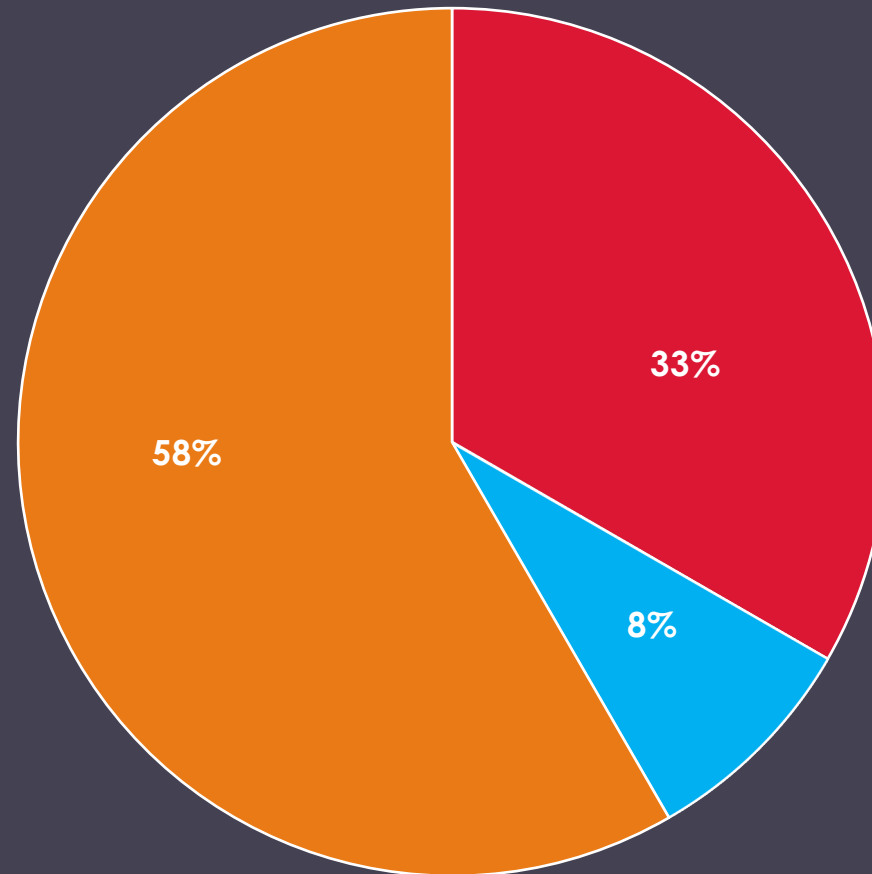


## REPARTITION DES TRANSACTIONS / SURFACE DE BUREAUX

Le marché du Bureau, est dominé par les parcs tertiaires, en particulier celui la gare TGV de BEZANNES mais aussi par les « historiques ».

La plupart des demandes de bureaux se concentrent sur ces zones, alliant facilité de stationnement et ergonomie des surfaces.

Plusieurs immeubles, ont été proposé « clé en mains » à des utilisateurs institutionnels ou dans le domaine médical. La prépondérance de surfaces supérieures à 200m<sup>2</sup> s'explique par des demandes exogènes venant de la Région parisienne.



■ de 0 à 100m<sup>2</sup>

■ de 101m<sup>2</sup> à 200m<sup>2</sup>

■ plus de 201m<sup>2</sup>



# Le marché du bureau en 2019

---

## Faits marquants 2019

---

... Recul de la demande globale sur le parc Tertiaire Reims - Bezannes

... Second souffle du parc Tertiaire FARMAN, suite au réajustement des valeurs locatives et à la rénovation des immeubles anciens

## Transactions significatives

---

... Acquisition par une foncière privée de l'ancien site BOEHRINGER INGELHEIM

... Vente à une foncière d'un ensemble d'environ 3 200m<sup>2</sup> intégralement loué sur le parc Farman

... Installation d'une antenne de la haute école de la Joaillerie

## Commentaires

---

... Valeurs locatives et prix de vente stables

... De nombreuses cessions d'actifs anciens (+ 30ans) au profit d'investissements sur des parcs neufs

... Stock toujours important au vu de la demande annuelle placée



## BUREAUX A VENDRE ou A LOUER



Louis Victor de Broglie - BEZANNES



Hannah Arendt - REIMS



Edouard Mignot - REIMS



Patton - CHALONS EN CHAMPAGNE





Le marché des locaux d'activités





# Le marché de l'activité en 2019

---

## Faits marquants 2019

---

- ... Démarrage de nombreuses constructions pour utilisateurs et investisseurs sur l'extension du parc CERNAY – SAINT LEONARD (78 ha)
- ... Acquisitions par des investisseurs de friches ou de bâtiments obsolètes pour de la réhabilitation intégrale
- ... Augmentation significative de la demande pour des bâtiments en logistique

## Transactions significatives

---

- ... Prise à bail par 3 entités distinctes d'un ensemble logistique de 18 000m<sup>2</sup>
- ... Vente en EFA et livraison d'un bâtiment de 5000m<sup>2</sup> divisible sur la zone de CERNAY – SAINT LEONARD

## Commentaires

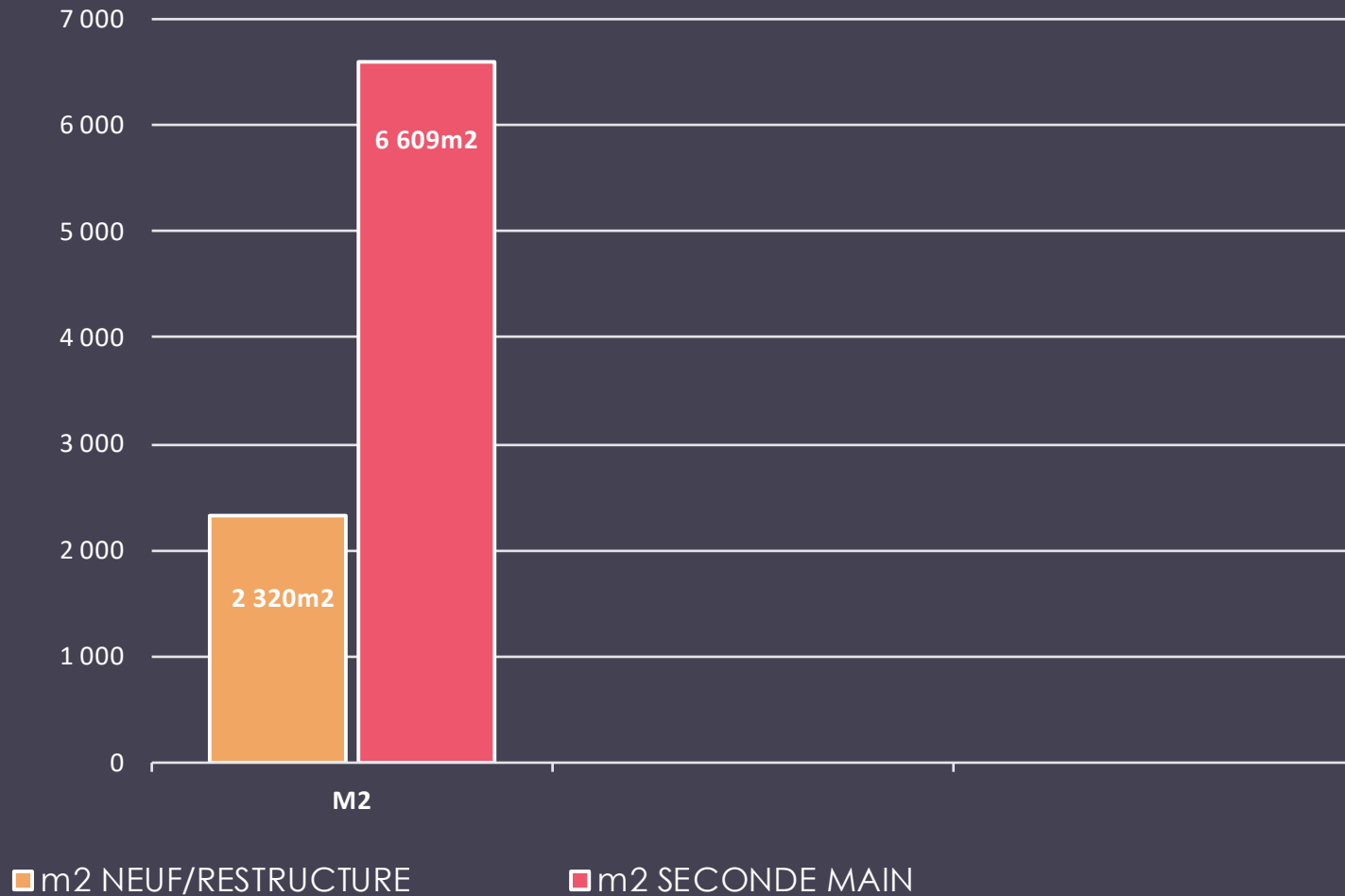
---

- ... Intérêt soutenu des investisseurs (foncières privées, institutionnelles et Family office) pour tout type de surface à la vente
- ... Valeur locative et prix de vente stables
- ... La livraison en 2020 de nombreux programmes en cours, permettra de satisfaire les demandes en attente. Les acteurs de la logistique devraient poursuivre leur développement sur notre territoire



# LES CHIFFRES 2019 DU MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

demande placée en m2

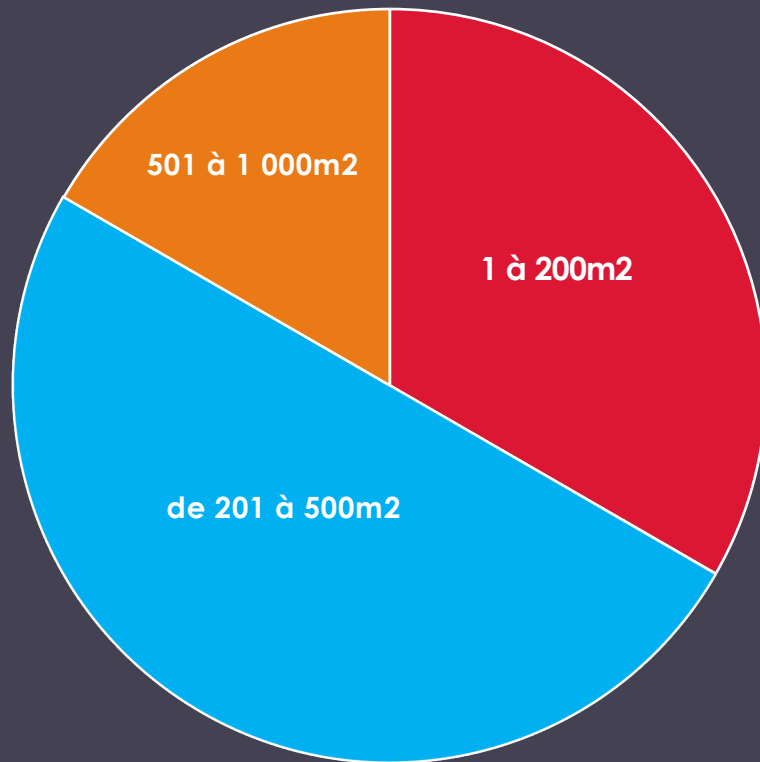




# LES CHIFFRES 2018/2019 DU MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

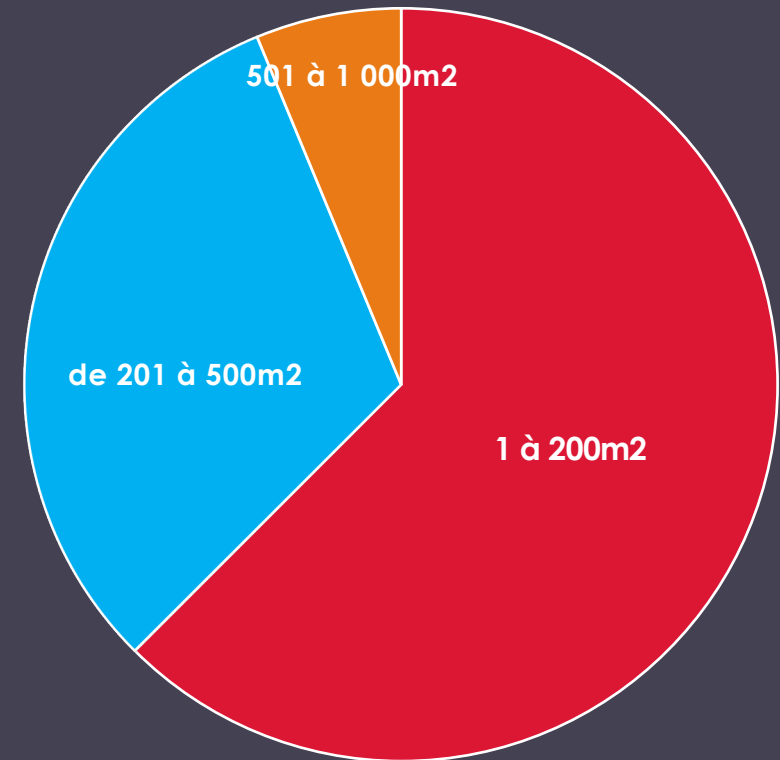
demande placée par tranches de surfaces

2018



■ de 0 à 200m<sup>2</sup> ■ de 201m<sup>2</sup> à 500m<sup>2</sup> ■ 501m<sup>2</sup> à 1000m<sup>2</sup>

2019



■ de 0 à 200m<sup>2</sup> ■ de 201m<sup>2</sup> à 500m<sup>2</sup> ■ 501m<sup>2</sup> à 1000m<sup>2</sup>



## LOCAUX D'ACTIVITÉ DISPONIBLES



BETHENY- REIMS



LA NEUVILLETTE - REIMS



MAURICE HOLLANDE - REIMS



WARMERIVILLE



## Le marché du commerce



# Le marché du commerce en 2019

## Faits marquants 2019

... Agrandissement de la zone Commerciale de Cormontreuil.

... Développement rapide des Points relais - Drive Piétons de la Grande distribution en centre ville

... Baisse du taux de vacance locative en centre ville en dessous des 6%

## Transactions significatives

... Commercialisation de 2 nouveaux RETAIL PARK sur TINQUEUX (3 800m<sup>2</sup>) et CORMONTREUIL (3 500m<sup>2</sup>)

... Développement de l'offre commerciale sur la zone tertiaire de BEZANNES avec l'arrivée de plusieurs restaurants et à terme d'enseignes de proximité (Primeur, optique, Esthétique...)

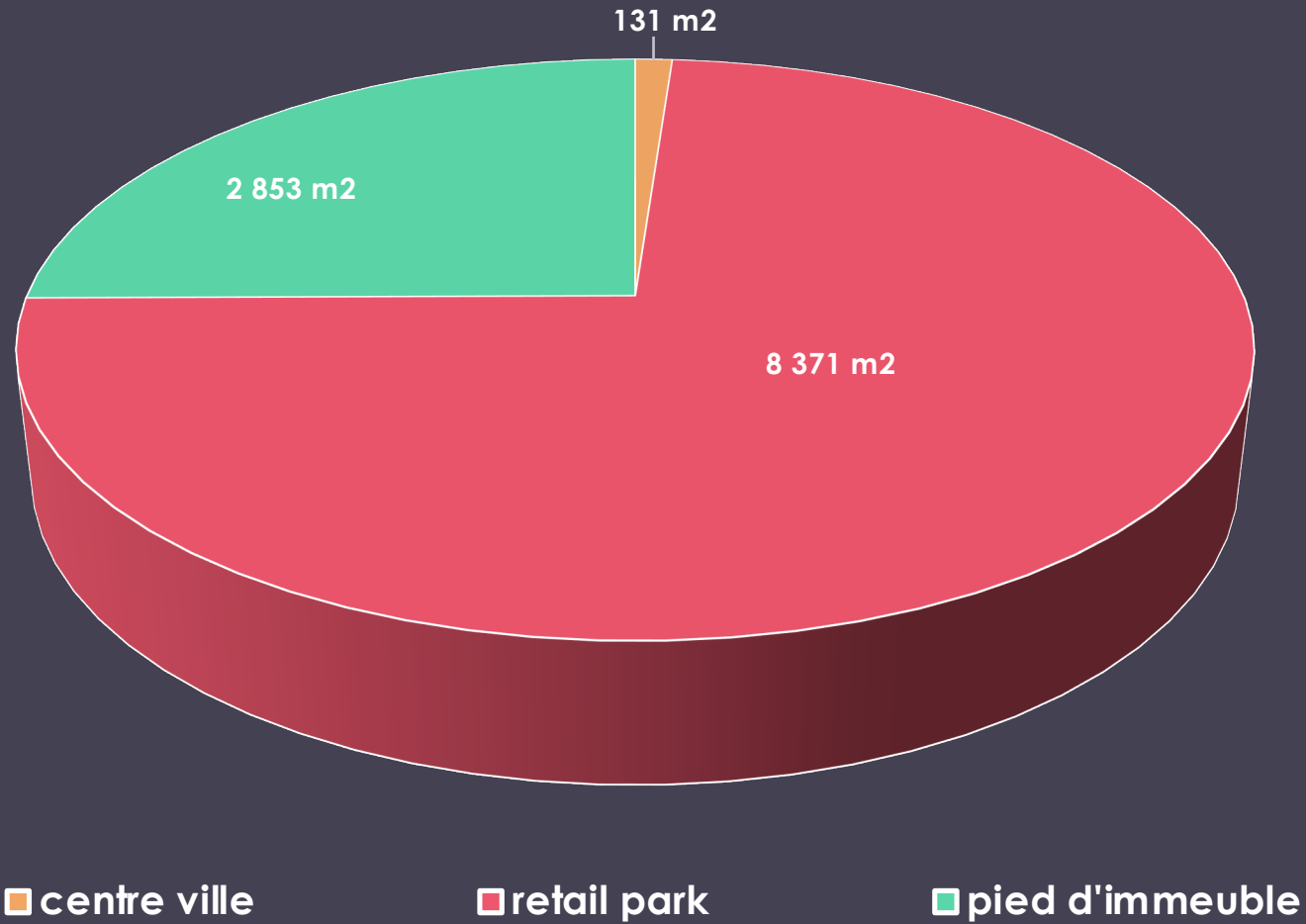
## Commentaires

... Le marché du commerce reste dynamique sur les axes Premium du centre ville et sur les principales zones commerciales.

... Les emplacements PREMIUM continuent d'attirer la convoitise des enseignes nationales.

... Les commerçants indépendants et concept-store maintiennent leur présence et adaptent leurs offres

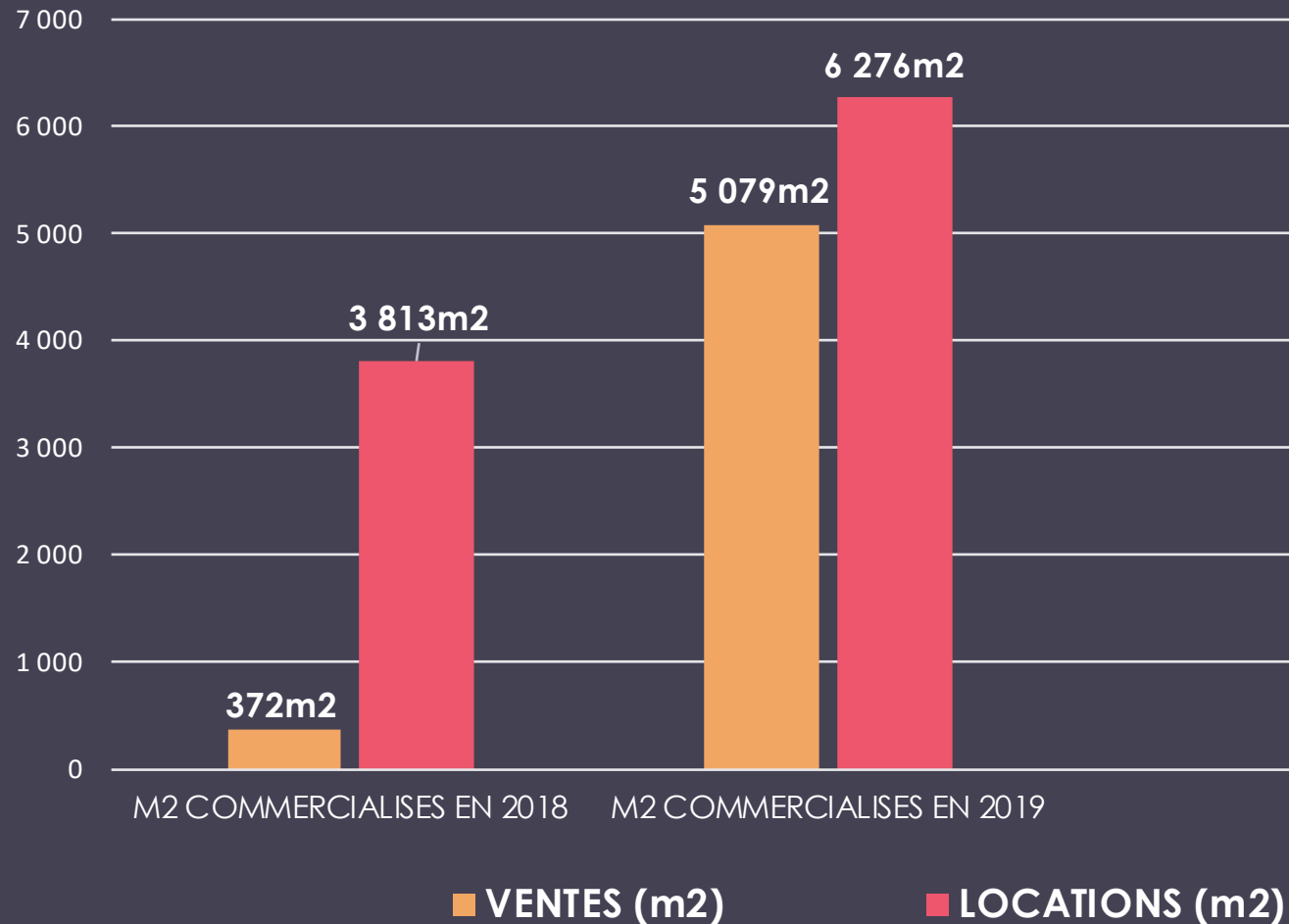
## SURFACES TRANSACTES (en m2) PAR ZONE DE CHALANDISE







# ÉVOLUTION DES CHIFFRES EN M2 DU MARCHÉ DU COMMERCE EN 2018/2019





# COMMERCES



THEODORE DUBOIS - REIMS



CORMONTREUIL



Galerie Commercial – ST BRICE COURCELLES



RETAIL PARK - TINQUEUX

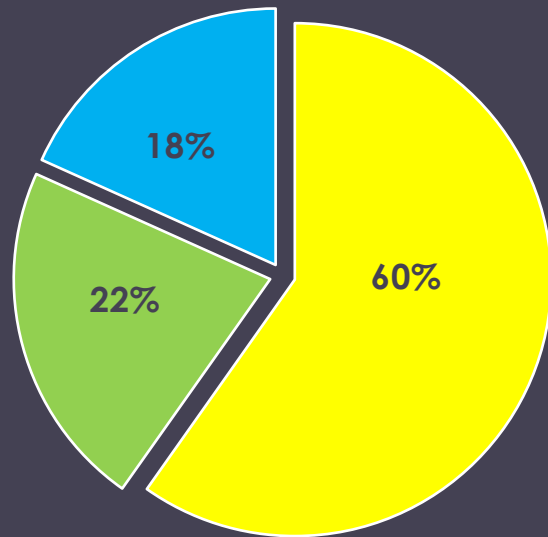


le marché de l'investissement



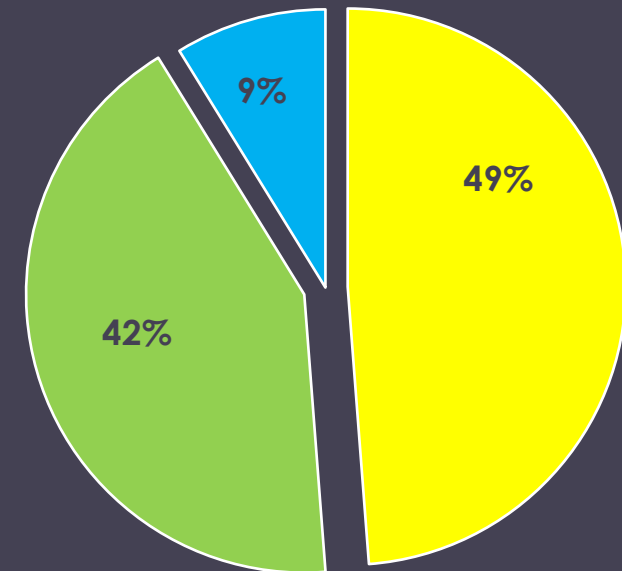
# INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE : SURFACES TRANSACTÉES PAR SECTEURS

2018



■ COMMERCE ■ ACTIVITES ■ BUREAUX

2019



■ COMMERCE ■ ACTIVITES ■ BUREAUX



## Investissement 2019 : OBJECTIF « **ACHERER** »

---

Du RETAIL PARK à l'immeuble TERTIAIRE en passant par le PARC D'ACTIVITE ou les pieds d'immeubles en Centre Ville, toutes les typologies d'actifs sont recherchées.

Aux traditionnels investisseurs locaux, viennent s'ajouter les Foncières privées et institutionnelles, les SCPI et les Family office.

Les utilisateurs et chefs d'entreprise, en recherche de nouveaux locaux, se joignent à la mêlée.

Les taux d'intérêt extrêmement bas incitent les dirigeants à se positionner sur l'achat de leur immobilier professionnel. De plus les situations économiques ou les besoins en investissement facilitent cette boulimie d'achat.

**2019 aura été l'année de l'investissement**, tous secteurs confondus.



## ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2019



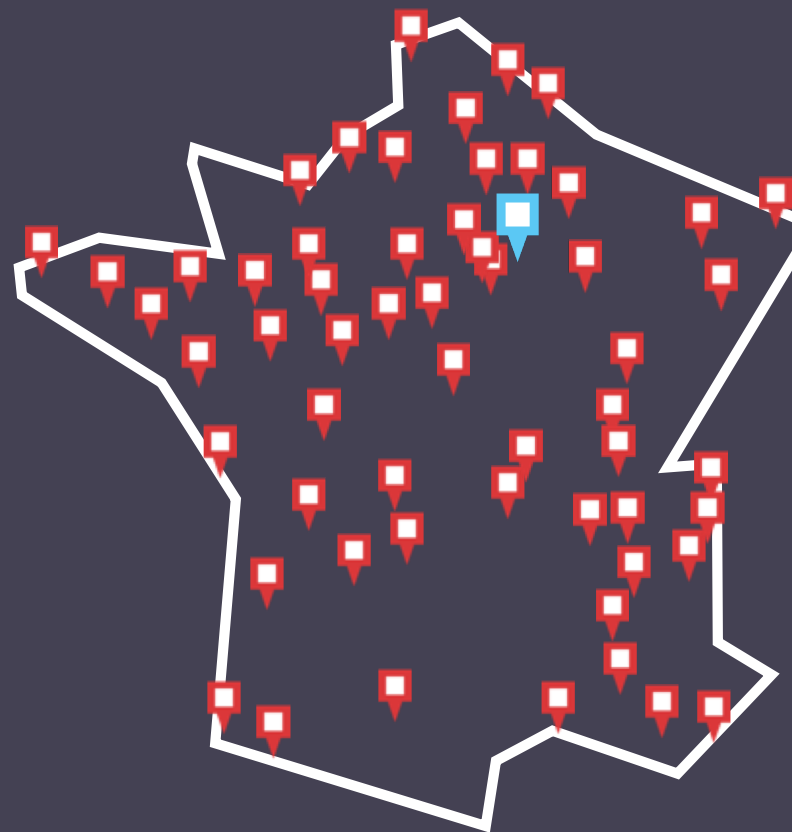
ET BEAUCOUP D'AUTRES, MERCI A TOUS

Arthur Loyd Reims

Une équipe de 5 personnes à  
l'écoute de vos besoins

1 site internet dédié :  
[www.arthur-loyd-reims.com](http://www.arthur-loyd-reims.com)

1 numéro unique :  
03 26 77 05 05



CRÉATEUR <sup>DE</sup>  
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

