

ETUDE DE MARCHÉ

BUREAUX

-

ACTIVITÉ

-

COMMERCE

-

INVESTISSEMENT

Arthur Loyd REIMS





notre équipe



Fabrice Vilain
Manager



Arminda Rodrigues
Assistante commerciale
Et Marketing



Aurèlie Clément
Consultante



Jérôme Buat
Consultant



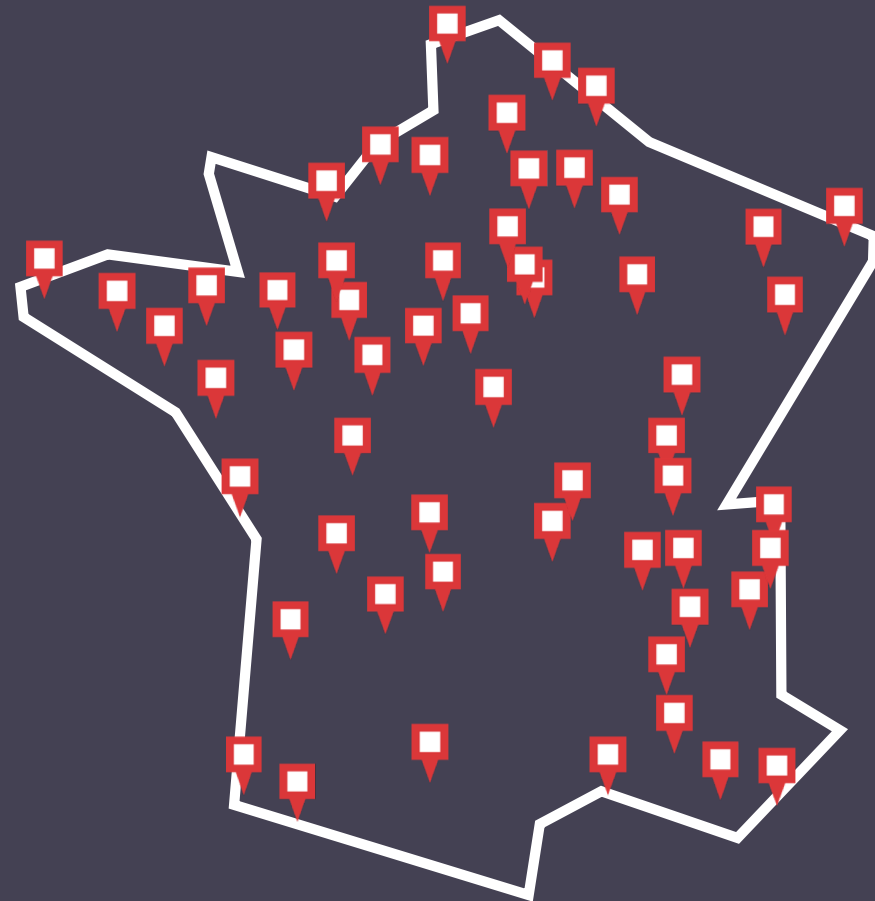
Cyprien Couvreur
Consultant



Le réseau Arthur Loyd

1^{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





Présentation du Marché

REIMS : Capitale économique de la Champagne

Reims « la Cité des Sacres » compte 182 000 habitants intra-muros et une zone de chalandise d'environ 314 000 personnes. Outre sa richesse culturelle et son cadre de vie, 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.

Le Centre ville bénéficie d'enseignes différenciantes dans l'équipement de la personne et la maison.

Coté Zones commerciales, CORMONTREUIL au Sud avec 250 enseignes nationales réalise un CA annuel de 450M€. 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.

Les deux hypermarchés LECLERC St Brice et Champfleury, s'imposent comme les Leaders de la grande distribution, avec un C.A respectif de plus de 150M€ et 120M€ par an.

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 future 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/m²
- Seconde main : 40 à 50€ HT/an/m²

ENTREPOTS

- 30 à 50€ HT/AN/M2

BUREAUX

- BEZANNES : 135 à 150€ HT/an/m²
- CLAIRMARAIS : 130 à 140€ HT/an/m²
- FARMAN : 90 à 110€ HT/an/m²

COMMERCE

- Centre Ville N°1 : 500 à 1000€ HT/an/m²
- Axe entrants : 150 à 250€ HT/an/m²
- Retail Park Premium : 150 à 200€ HT/an/m²
- Autres Retails : 95 à 130€ HT/an/m²

STOCK DISPONIBLE

LOCAUX D'ACTIVITE : 60 000 m²

ENTREPOTS : 25 000 m²

BUREAUX : 55 000 m²

COMMERCE : Taux de vacance 7%

PARC IMMOBILIER

LOCAUX D'ACTIVITE : 900 000 m²

ENTREPOTS : 800 000 m²

BUREAUX : 600 000 m²

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 9^{ème} édition de l'étude du marché immobilier professionnel du GRAND REIMS.

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 par un examen de chacun des secteurs que nous avons identifiés comme composant le marché métropolitain.

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.

Fabrice VILAIN

Manager

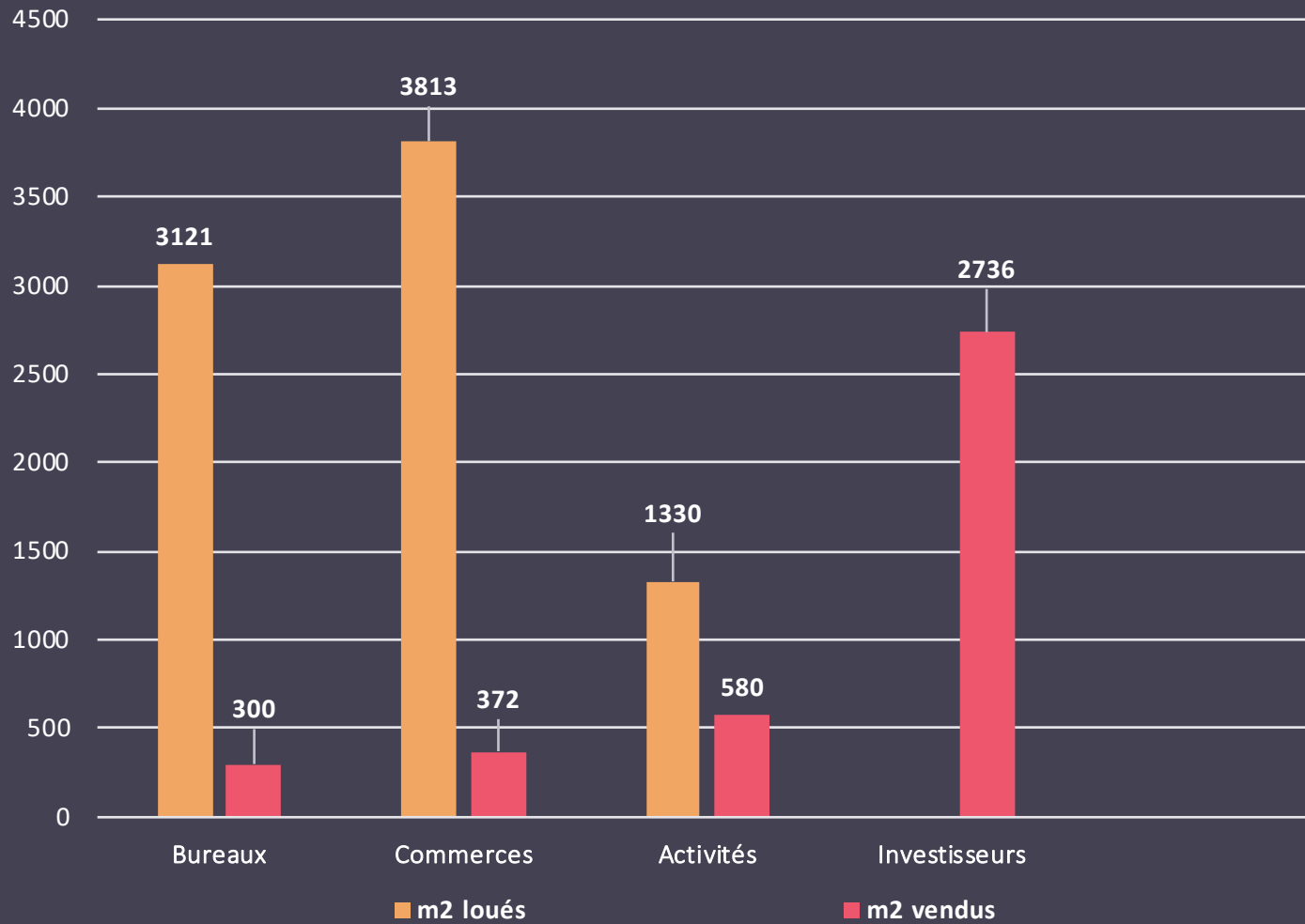
Etude réalisée par :

L'équipe ARTHUR LOYD REIMS



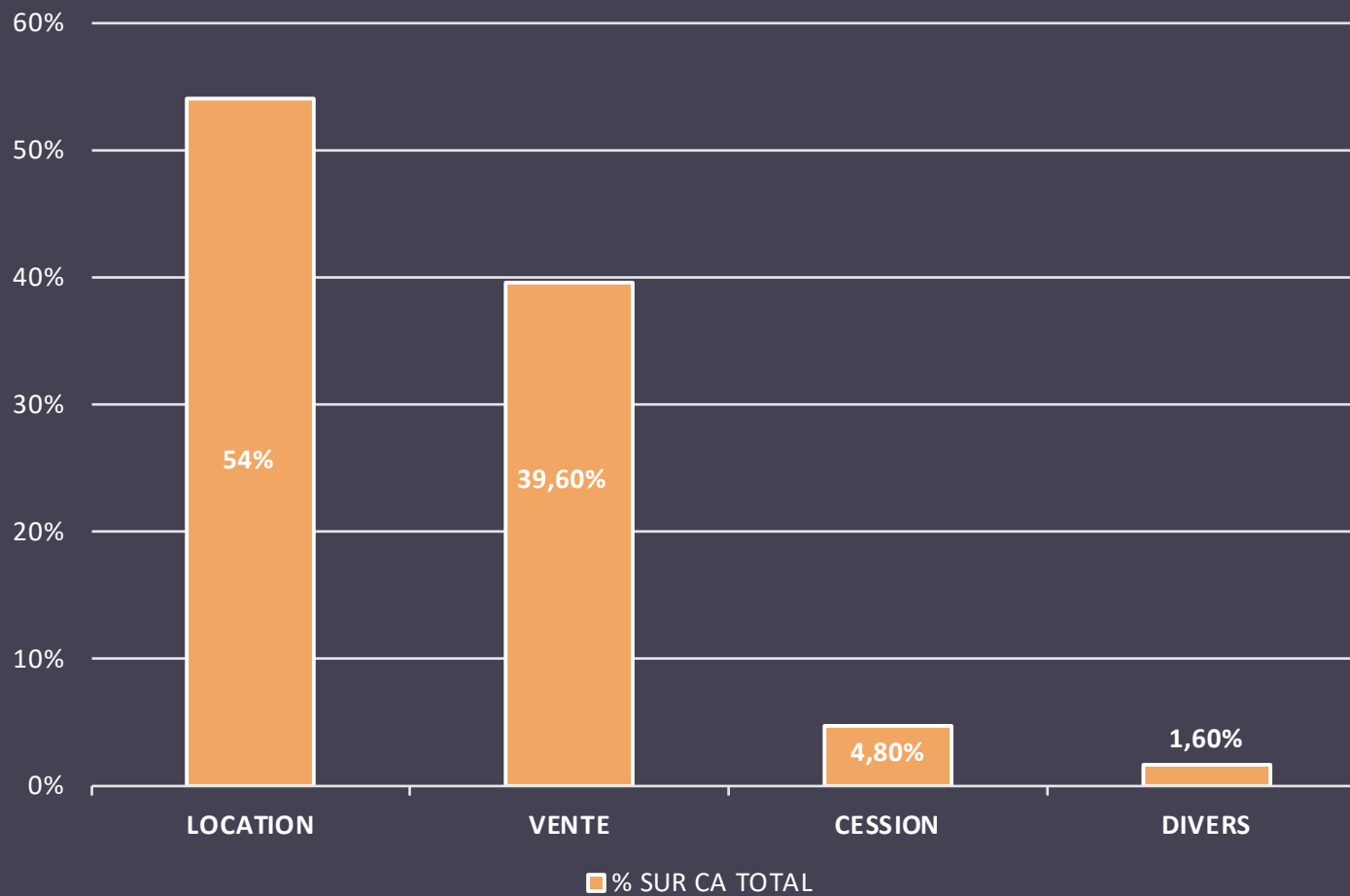
REPARTITION DES SURFACES TRANSACTEES (en m²)

LOCATIONS ET VENTES

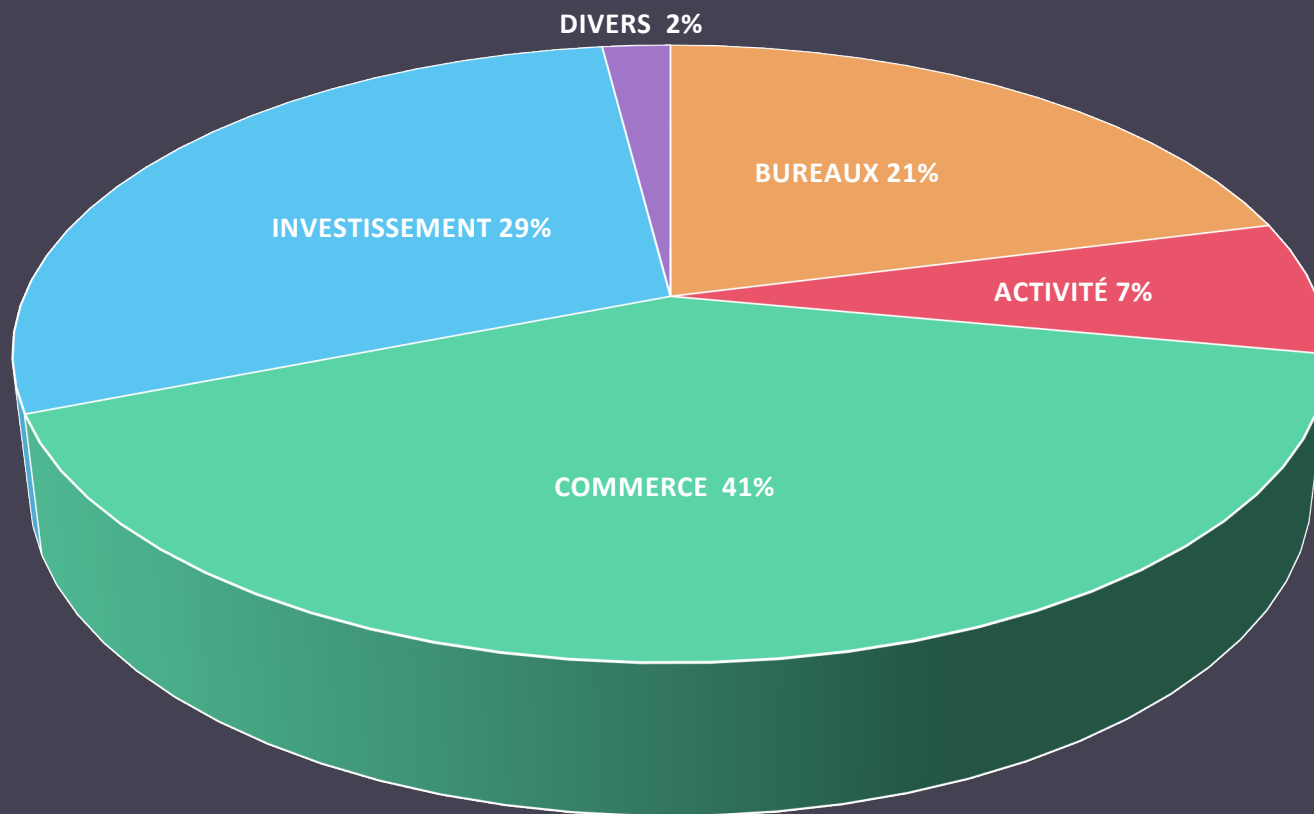




SURFACES TRANSACTEES (en m²) PAR SECTEURS



REPARTITION DE L'ACTIVITE



■ BUREAUX

■ ACTIVITÉ

■ COMMERCE

■ INVESTISSEMENT

■ DIVERS

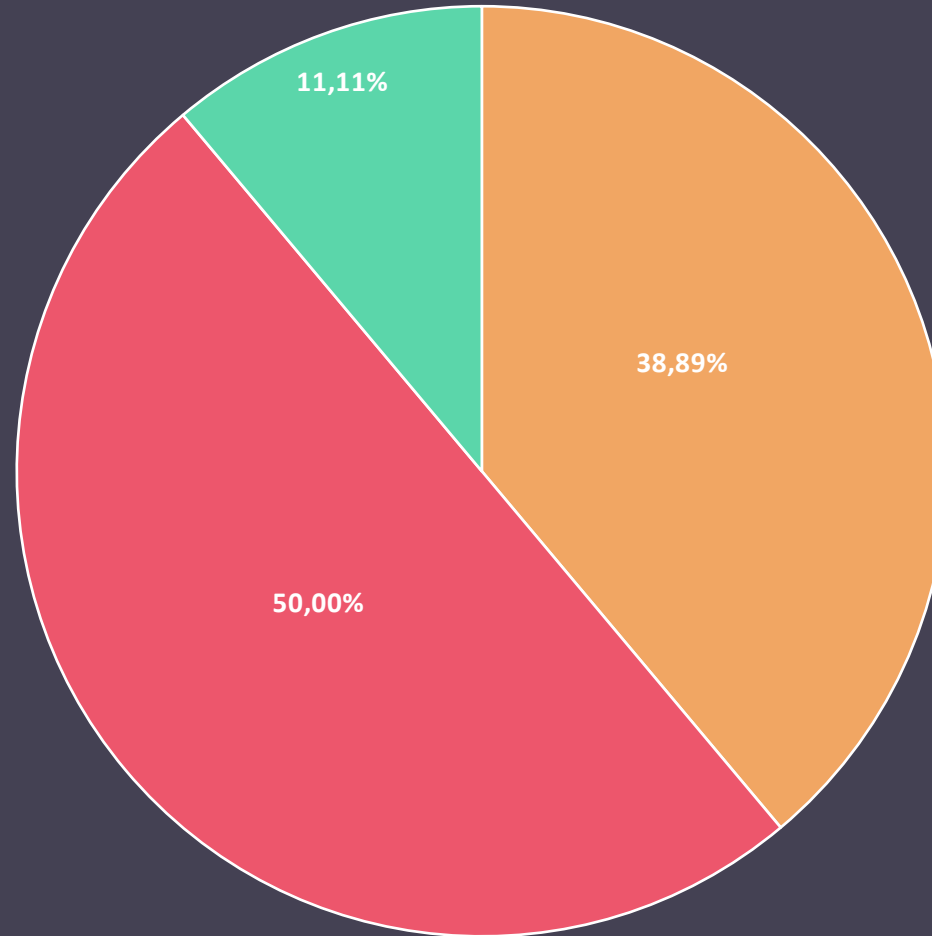


Le marché des bureaux





REPARTITION DES TRANSACTIONS / SURFACE DE BUREAUX



de 0 à 100m²

de 101m² à 200m²

plus de 201m²



Le marché du bureau en 2018

Faits marquants 2018

...Ouverture de la nouvelle Polyclinique COURLANCY à BEZANNES.

...Aménagement du site industriel REMAFER en zone mixte avec des plateaux de bureaux « RE MAVERT ».

... Ouverture du VILLAGE BY CA (Pépinière de Start Up et Coworking).

Transactions significatives

... ECOLE INTERNATIONALE FARMAN.

... Installation de KAUFMAN & BROAD en centre ville.

... Installation d' EIFFAGE dans des bureaux rue Chanzy.

Commentaires

... Mise en place de bureaux de COWORKING (REGUS).

...Plusieurs immeubles de bureaux, achetés en « blanc » peinent à se remplir compte tenu du décalage entre les surfaces proposées et la demande.

Perspectives 2019

... NOMBREUSES OFFRES SECTEUR BEZANNES GARE TGV



BUREAUX A VENDRE ou A LOUER



SANTOS DUMONT - REIMS



Immeuble BASALTE à BEZANNES



SECTEUR FARMAN - REIMS



MAURICE HOLLANDE - REIMS



Le marché des locaux d'activités





Le marché de l'activité en 2018

Faits marquants 2018

... Manque d'offres de petites et moyennes surfaces.

... Augmentation significative du nombre de bâtiments de messageries et de logistique.

... Marché demandeur essentiellement porté à l'acquisition.

Transactions significatives

... Construction clé en main de 3 300m² pour un prestataire de messagerie.

... Vente en quasi-totalité des 78 hectares de foncier sur le Parc Cernay / Saint Léonard à des utilisateurs ou des investisseurs.

Commentaires

... Marché très actif sur la seconde main et sur la réhabilitation d'anciens locaux, du fait de la pénurie de l'offre.

... Présence de plus en plus importante d'investisseurs sur le marché de l'activité.

... Légère hausse des prix tant à la location qu'à la vente sur le neuf et récent.

Perspectives 2019

... Livraison du Projet POLYGONE 10 000M² (réhabilitation complète d'une ancienne usine).

... Offre importante à venir sur l'extension du Parc de la Croix Blandin.



les chiffres 2018 du marché de l'activité

demande placée

	Neuf / Restructuré	Seconde Main	Total
locations		1 330 m ²	1 330 m ²
dont clés en main*		1 330m ²	
ventes utilisateurs	890 m ²		580 m ²
dont comptes propres*		580 m ²	
Total demande placée	890 m²	1 910 m²	1 910 m²



les chiffres 2018 du marché de l'activité

demande placée par tranches de surfaces

	En m ²	En nombre
0 à 200 m ²	250 m ²	2 transactions
201 à 500 m ²	1030 m ²	3 transactions
501 à 1000 m ²	630 m ²	1 transaction
Total	1910 m ²	6 transactions



LOCAUX D'ACTIVITÉ DISPONIBLES



CHANOINE HESS - REIMS



JACQUES MURGIER - REIMS



VAL CLAIR - REIMS



Le marché du commerce



Le marché du commerce en 2018

Faits marquants 2018

...Lancement de la commercialisation de plusieurs Retail Parks sur les communes de TINQUEUX, CORMONTREUIL et La NEUVILLETTE.

...Développement de la zone commerciale CROIX BLANDIN autour de l'hypermarché HYPER U.

...Dynamisme du Centre ville avec l'arrivée de nouvelles enseignes.

Transactions significatives

... Leclerc Drive piétons installe 2 points retrait en centre ville.

...GRAND FRAIS signe son 3^{ème} magasin sur Tinquex, Retail en cours de commercialisation autour de l'enseigne.

...Déménagement de l'enseigne THIRIET sur la zone LECLERC à Saint Brice Courcelles.

...Arrivée de la CHAISE LONGUE au centre ville.

Commentaires

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

... Les valeurs locatives se maintiennent sur les emplacements N°1 mais chutent sur les autres axes.

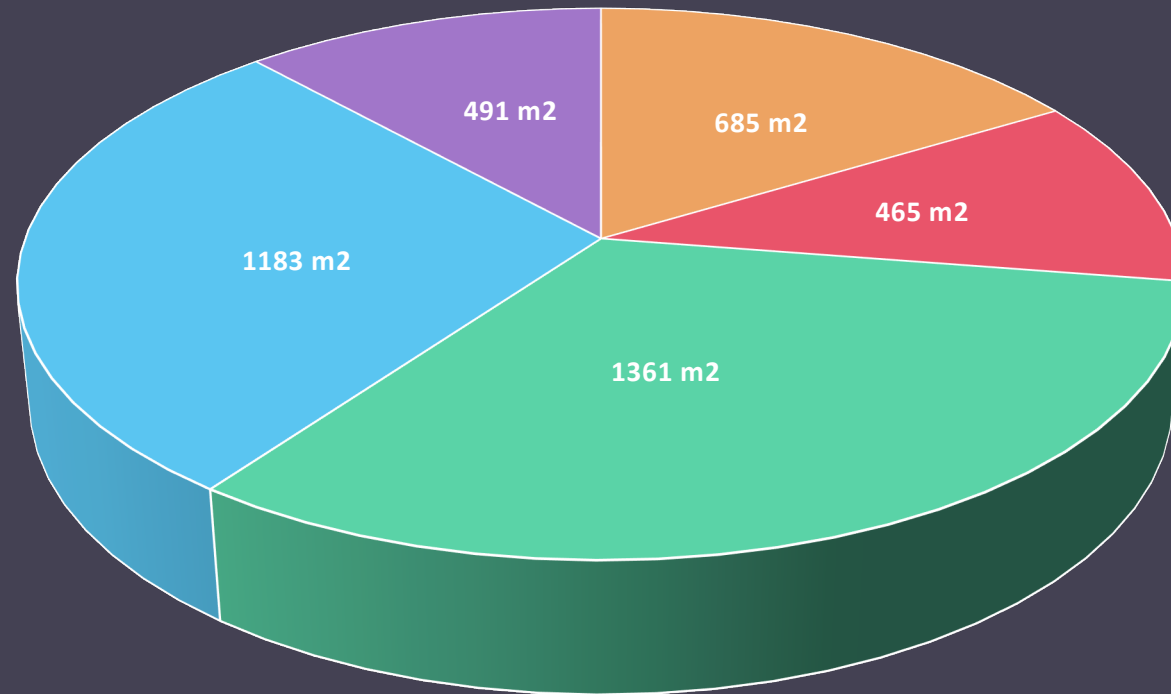
Perspectives 2019

... Restructuration des galeries commerciales en légère perte de vitesse (tendance nationale).
... Développement de baux à durée limitée.

... Fin de la restructuration de la zone de Cormontreuil.

...Arrivée et/ou transfert de plusieurs enseignes nationales en centre ville.

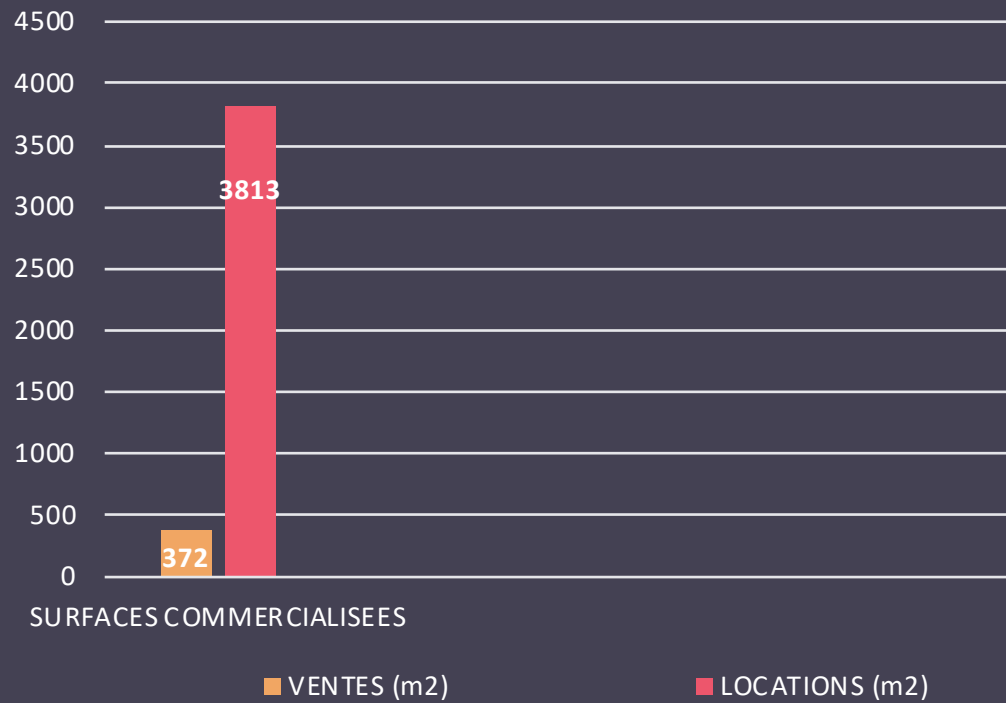
SURFACES TRANSACTES (en m2) PAR ZONE DE CHALANDISE



centre ville proximité c.v centre co hors aggro aggro



Les chiffres en m2 du marché du commerce en 2018





COMMERCES



CENTRE COMMERCIAL - CHAMPFLEURY



CADRAN SAINT PIERRE – REIMS



RETAIL ODYSSEE - CORMONTREUIL



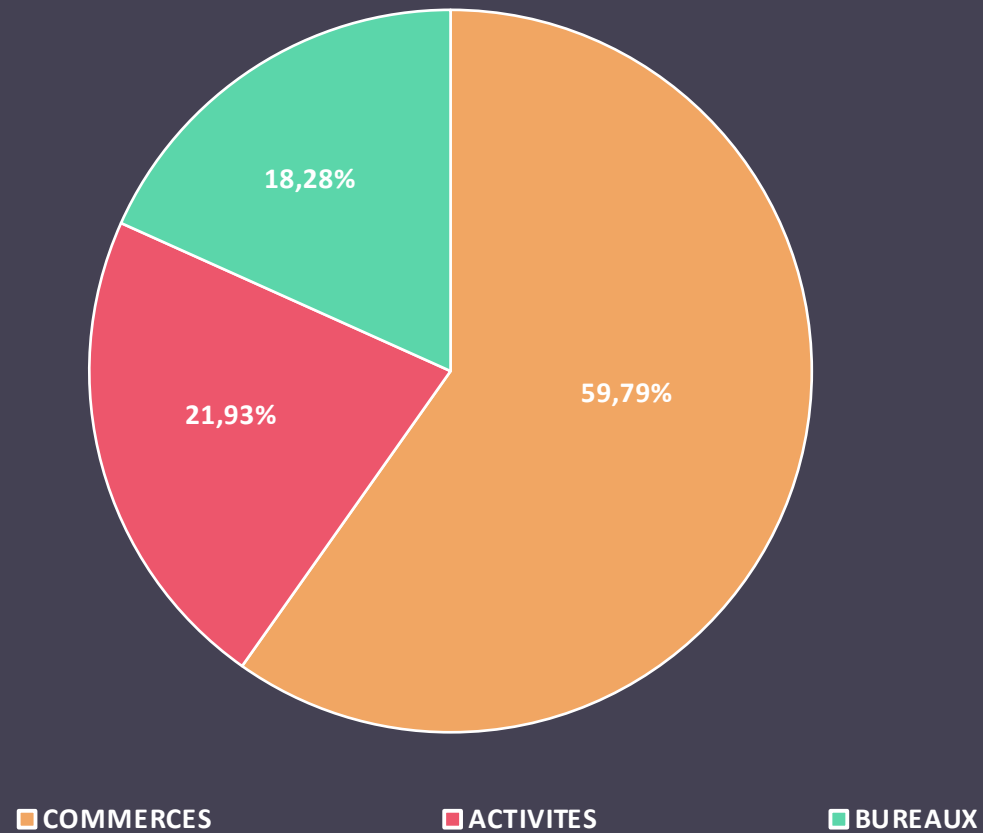
ESPACE D'ERLON - REIMS



le marché de l'investissement



investissement en immobilier d'entreprise : surfaces transactées par secteurs





Investissement : Forte demande à REIMS

La traditionnelle demande en pied d'immeuble au centre ville, est aujourd'hui complétée par une présence accrue des foncières, sur le marché tertiaire et sur celui de l'activité.

Ainsi le développement du Parc de BEZANNES autour de la gare TGV, a permis d'éclairer un marché Tertiaire jusqu'alors ignoré ou méconnu par les acteurs nationaux.

Foncières privées et institutionnelles, s'intéressent à cette offre neuve, adaptée au marché et proche de Paris.

L'année passée aura été marquée par la vente de plusieurs actifs en VEFA avec un taux de pré-commercialisation faible.

Par ailleurs la mise en vente de 78 hectares en parc d'activité sur l'Est de REIMS, a suscitée un vif intérêt de la part des investisseurs. Le marché des locaux d'activité étant clairement sous-offreur, il s'agissait d'une opportunité rare de développer des surfaces autour de 300m² à destination des PME et artisans locaux.

2018 est aussi une année « référence » pour le marché des locaux commerciaux en Retail, avec la vente d'une grande partie de la zone commerciale Régionale de CORMONTREUIL par la CIE FREY à une foncière du Groupe ATLAND.

D'autres programmes, plus modestes ont trouvé Preneur à des taux de capitalisation autour de 6%.

Enfin et évidemment, la cession d'actifs au CENTRE VILLE de REIMS, continue à susciter toutes les convoitises.

La vente en fin d'année à une foncière privée, de 3 pieds d'immeuble loués à des enseignes nationales pour un montant d'environ 4M€, en est un des exemples.

2018 marque donc une consolidation du marché de l'investissement commercial avec une ouverture aux parcs d'activités et tertiaires.



CESSION D'ACTIFS EN 2018



MATY rue Condorcet - REIMS



Nature et découverte Pl. Erlon - REIMS



IMMEUBLE HEXAGONE - BEZANNES



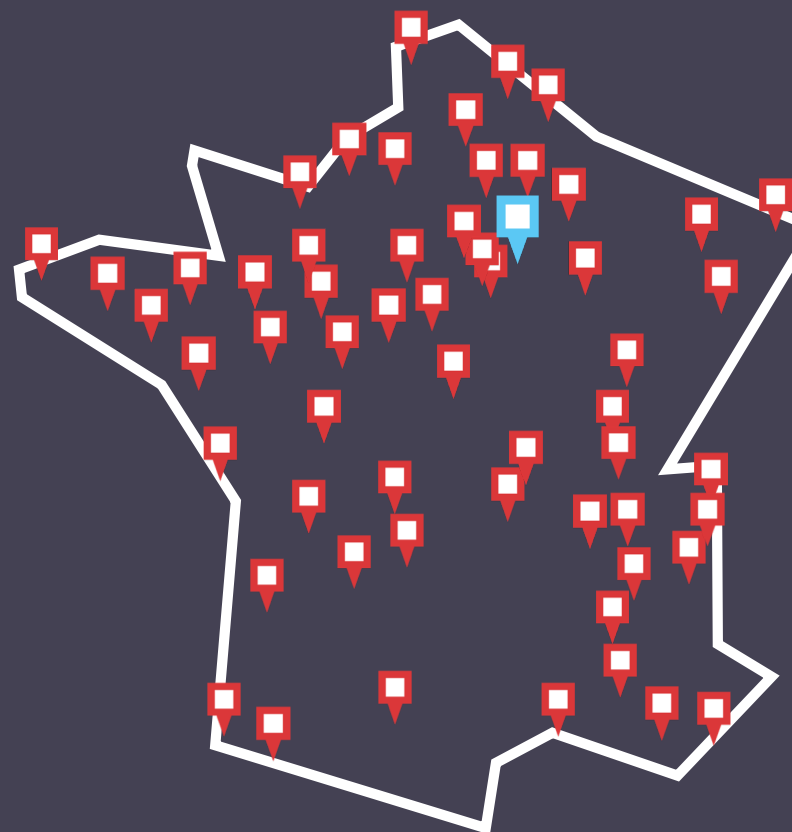
ACTI - FOSSE CHENEVIÈRES - GUEUX

Arthur Loyd Reims

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

1 site internet dédié :
www.arthur-loyd-reims.com

1 numéro unique :
03 26 77 05 05



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



arthur-loyd.com



[/company/arthurloyd](https://www.linkedin.com/company/arthurloyd)



[@arthurloyd](https://twitter.com/arthurloyd)