



Arthur  
Loyd

# ÉTUDE DE MARCHÉ ÉDITION 2024

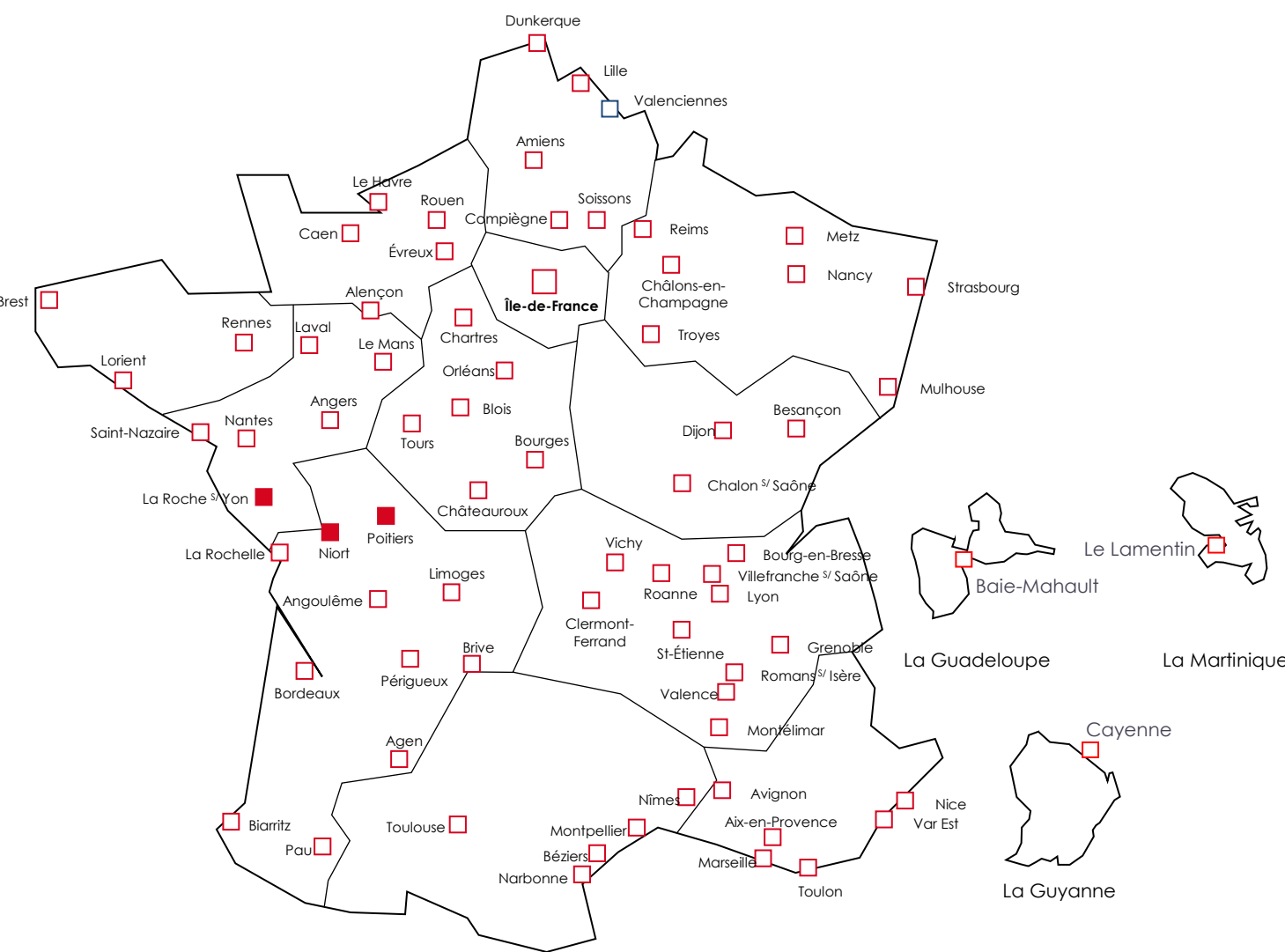
BUREAUX – ACTIVITÉ - COMMERCE

Arthur Loyd **Poitou Vendée**



# LE RÉSEAU ARTHUR LOYD

EN 2023



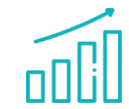
+ de 30 ans  
d'existence

+de 75 Agences  
partout en France



450 Collaborateurs  
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :  
Investissement - Logistique -  
Asset Management -



3 130 000m<sup>2</sup> commercialisés



3 330 transactions



63 M€ de CA

### LE CONSEIL AUX UTILISATEURS

**Recherche immobilière, cession/acquisition d'actifs**, regroupement de vos équipes, désengagement contractuel de site(s), renégociation de bail

### LE CONSEIL AUX PROPRIÉTAIRES

**Stratégie de commercialisation**, identification des locataires et/ou d'acquéreurs, mission de conseil en marketing des actifs

### LE CONSEIL AUX INVESTISSEURS

**Stratégie d'acquisition, arbitrage**, externalisation, rationalisation immobilière ; actifs **à l'unité** & **portefeuilles nationaux**

### L'ASSET MANAGEMENT

**Gestion d'actifs immobiliers** pour le compte de tiers, gestion patrimoniale/stratégie, optimisation locative, gestion financière et budgétaire



# ARTHUR LOYD POITOU VENDÉE

+ de **60 000 m<sup>2</sup>**  
commercialisés



+ de  
**140**  
transactions



**Leader**

en Vienne &  
Deux Sèvres



**3**

agences

EN  
**2023**

+ de

**10 000 mandats**

Signés depuis la création d'Arthur Loyd  
Poitou Vendée



**1 rue Henri Oudin, 86000 POITIERS**



**poitou.vendee@arthur-loyd.com**



**05 49 52 20 20**



**493 avenue de Paris, 79000 NIORT**



**poitou.vendee@arthur-loyd.com**



**05 49 52 20 20**



**7 boulevard Louis Blanc, 85000 LA ROCHE-SUR-YON**



**poitou.vendee@arthur-loyd.com**



**02 51 99 17 24**



Suivez-nous sur les  
réseaux sociaux :



[arthur-loyd-poitou-vendee.com](http://arthur-loyd-poitou-vendee.com)



Arthur Loyd Poitou Vendée



Arthur Loyd Poitou Vendée

## ÉDITO

Comme chaque année à pareille époque nous sommes ravis de vous présenter l'édition 2024 de notre Étude de marché de l'immobilier professionnel.

Cette nouvelle édition (la 11<sup>ème</sup> !), poursuit le même objectif que les précédentes : vous présenter une analyse détaillée des dynamiques qui ont animé nos marchés de bureaux, locaux commerciaux et d'activité sur nos marchés de la Vienne, des Deux-Sèvres et de la Vendée.

Depuis 3 ans maintenant nous avons la chance de pouvoir enrichir notre étude locale avec le Baromètre national Arthur Loyd sur l'attractivité des métropoles. Vous retrouverez en page 11 les critères qui ont permis à l'agglomération Poitevine de se hisser à la 2<sup>ème</sup> marche de ce podium.

Cette bonne performance illustre assez bien la capacité de résilience de nos villes. En effet malgré le contexte économique morose de 2023, les volumes de transactions ont été assez peu impactés.

L'ensemble de l'équipe Arthur Loyd Poitou Vendée se tient disponible pour vous commenter ces chiffres et répondre à vos interrogations.

Bonne lecture !

**Eric TERRIÈRE**  
Dirigeant de l'agence

**Emmanuel FERRU**  
Dirigeant de l'agence

# L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD

## POITOU VENDÉE



**Eric TERRIÈRE**  
Dirigeant-chargé  
d'investissement  
e.terriere@arthur-loyd-poitiers.com



**Emmanuel FERRU**  
Dirigeant-chargé de bureaux et  
d'investissement  
e.ferru@arthur-loyd.com



**Nathan DASSONNEVILLE**  
Assistant  
juridique  
n.dassonneville@arthur-loyd.com

Arthur  
Loyd



**Patrick FRUY**  
Négociateur commerce et  
activité Niort  
p.fruy@arthur-loyd.com



**Arthur GENDRON**  
Négociateur commerce  
Poitiers  
a.gendron@arthur-loyd.com



**Kévin MIOT**  
Négociateur bureaux Niort et  
Parthenay  
k.miot@arthur-loyd.com



**Véronique NISSOU**  
Négociatrice  
Vienne  
v.nissou@arthur-loyd.com



**Andreea PALACEAN**  
Stagiaire en négociation  
immobilière



**Laura POIRIER**  
Alternante chargée de  
communication  
l.poirier@arthur-loyd.com



**Charlotte PROSPER**  
Responsable gestion locative et  
administrative  
c.prosperi@arthur-loyd.com



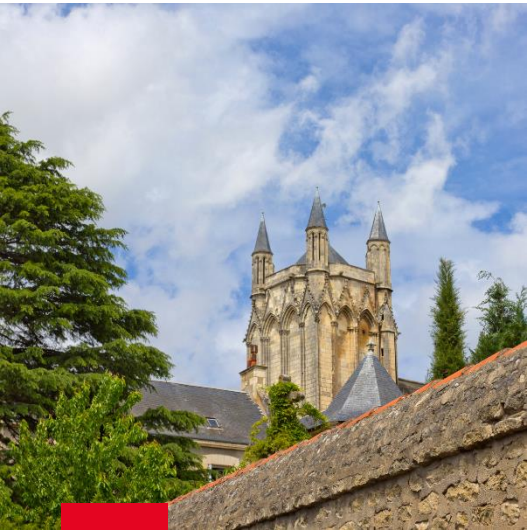
**Clément SAVARY**  
Alternant négociateur  
La Roche-Sur-Yon  
c.savary@arthur-loyd.com



**Alban THIBAUT**  
Négociateur activité  
Poitiers  
a.thibault@arthur-loyd.com

# Sommaire

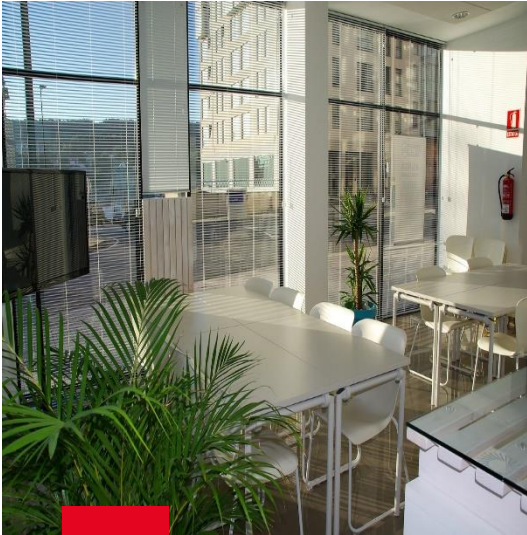
---



**01**

**PRÉSENTATION DES  
AGGLOMÉRATIONS**

Page 9



**02**

**LE MARCHÉ DES  
BUREAUX**

Page 15



**03**

**LE MARCHÉ DU  
COMMERCE**

Page 20



**04**

**LE MARCHÉ DE  
L'ACTIVITÉ**

Page 25



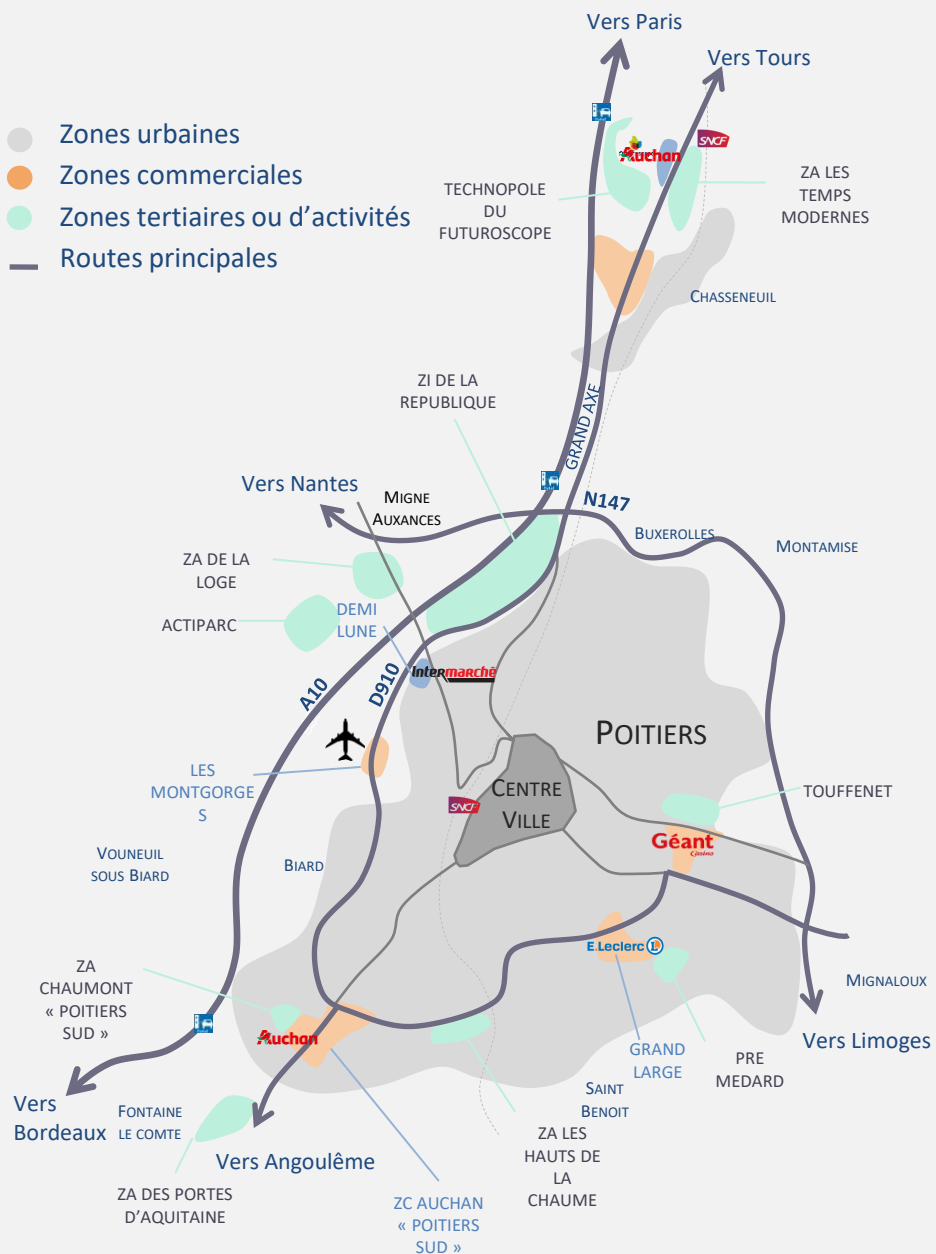
An aerial photograph of a city, likely Paris, with a red overlay. The image shows a dense urban landscape with many buildings and a prominent cathedral with a tall spire in the background. The text 'Arthur Loyd' is centered in a white square.

Arthur  
Loyd

PRÉSENTATION DES  
AGGLOMÉRATIONS

# POITIERS

## « LA VILLE AUX CENT CLOCHERS »



## Q ZOOM SUR LE CENTRE-VILLE

- Mairie de Poitiers
- Centre commercial les Cordeliers
- Parkings
- Marché couvert Notre Dame
- Science Po (1)
- Faculté de Droit (2)
- Lycée Victor Hugo (3)
- Médiathèque François Mitterrand
- Théâtre Auditorium de Poitiers
- Église Notre-Dame-La-Grande
- Emplacement n°1
- Emplacement n°1 bis
- Emplacement n°2
- Cafés et restaurants



# BAROMÈTRE ARTHUR LOYD 2023



## POITIERS : 2<sup>ème</sup> AGGLOMÉRATION LA PLUS ATTRACTIVE PARMI LES MÉTROPOLIS DE TAILLE MOYENNE 100 000 à 300 000 habitants



2<sup>ème</sup> - Poitiers

### 75 indicateurs

Chiffres utilisés pour la construction de l'indice d'attractivité & résilience Arthur Loyd

### 50 métropoles & agglomérations

Passés au crible.

### + 30 sources

De données officielles ou reconnues, les plus récentes au moment du traitement statistique.

### 82% de la population

Française des aires d'attraction de plus de 100 000 habitants pour le classement.



Poitiers reste plébiscitée, se positionnant à la deuxième place du podium des agglomérations les plus attractives de France.

C'est plus spécifiquement sur la thématique de la qualité de vie que la préfecture de la Vienne a su faire la différence. Ainsi fait-elle honneur à sa réputation de centre universitaire de référence, grâce à un maillage extrêmement dense en la matière, qui en fait l'un des principaux pôles universitaires de la Nouvelle-Aquitaine. Une stratégie qui s'avère payante, au regard de son taux élevé de diplômés, ou de la nette croissance de sa jeune population. Sans être attractif, le coût de l'immobilier résidentiel n'y est pas prohibitif, cela en dépit d'une politique de sobriété foncière. Une démarche qui n'empêche pas Poitiers de repenser la ville, et l'incite à mettre en place des projets de réaménagement urbain (programmes des quartiers du Palais, de la Gare ou encore du Pont-Neuf).

Comptant un nombre élevé d'étudiants étrangers dans ses rangs, Poitiers s'avère par ailleurs assez bien reliée aux grandes métropoles européennes. Comme l'atteste la fréquentation de ses gares, ou encore ses installations de bornes de recharge électriques, Poitiers sait également travailler sur ses capacités de connexion. Cela d'autant plus qu'elle s'avère bien reliée à Paris et aux principales métropoles françaises. A une échelle très locale, elle pâtit néanmoins d'un manque d'aires de covoiturage, et de transports collectifs en site propre.

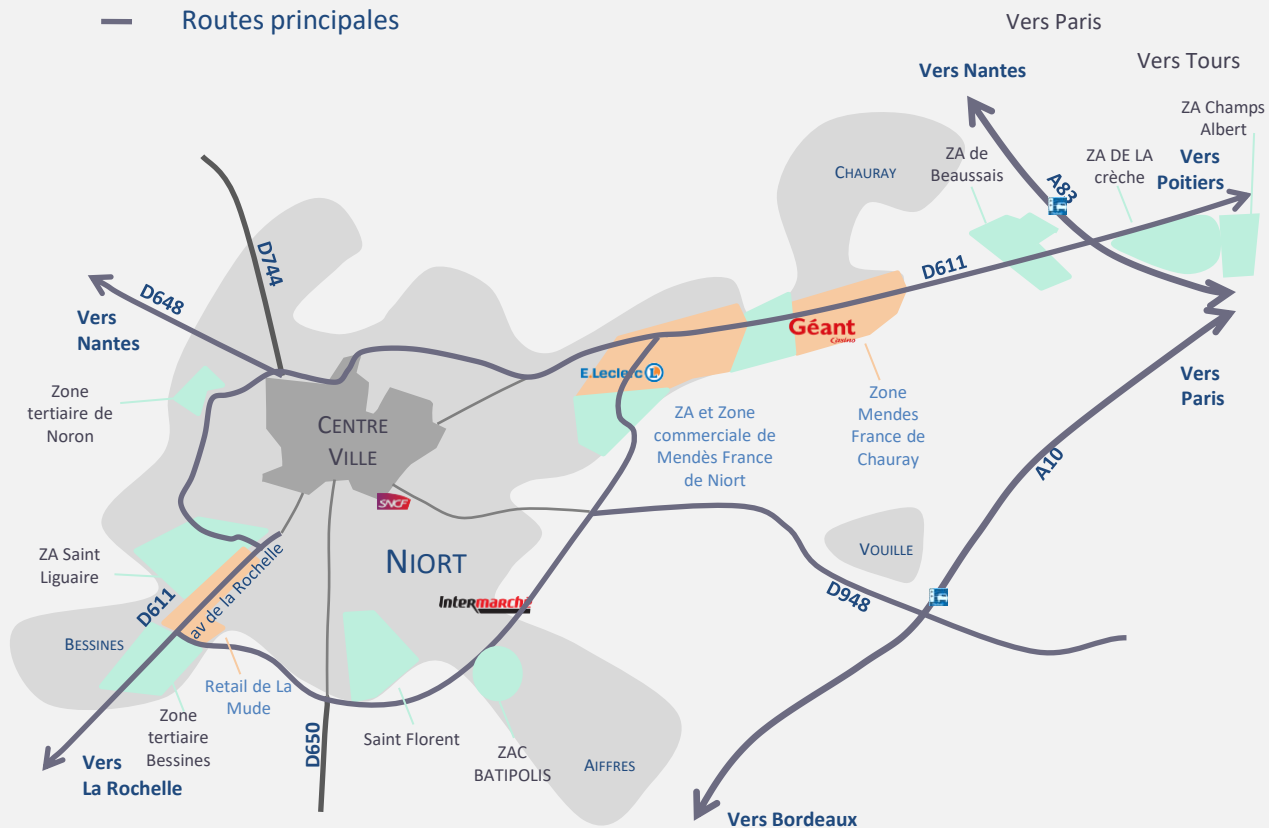
Poitiers connaît une performance mitigée sur le plan de la vitalité économique, cela même si elle peut s'appuyer sur un taux de chômage faible et un taux de créations d'entreprises important. Elle souffre néanmoins d'une faible implantation de grandes entreprises. Signal positif, l'économie de Poitiers est néanmoins soutenue par un marché immobilier tertiaire animé, avec des loyers de bureaux neufs relativement attractifs.



# NIORT

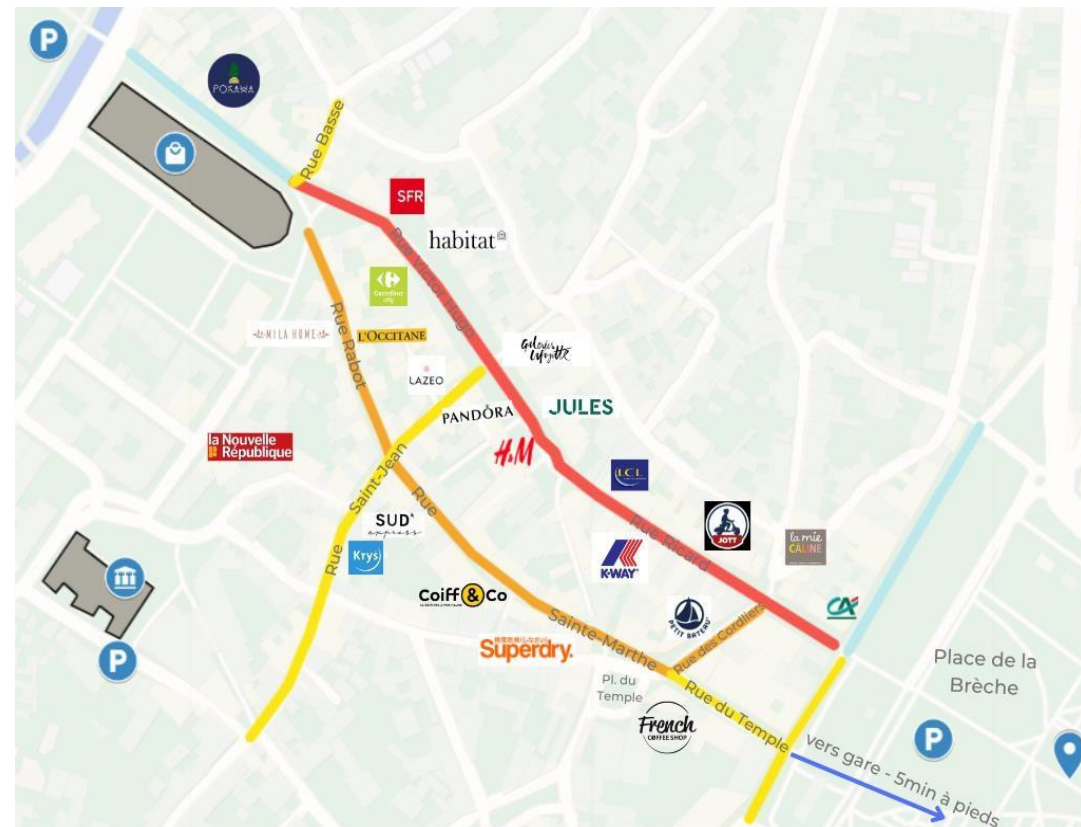
## « LA VILLE JARDIN »

- Zones urbaines
- Zones commerciales
- Zones tertiaires ou d'activités
- Routes principales



## Q ZOOM SUR LE CENTRE-VILLE

- Emplacement n°1
- Emplacement n°1 bis
- Emplacement n°2
- Cafés et restaurants
- 🏛️ Mairie de Niort
- 🛍️ Les Halles
- 📍 Jardins de la Brèche
- 🅅 Parkings



# LA ROCHE-SUR-YON

« LA VILLE DE NAPOLÉON »

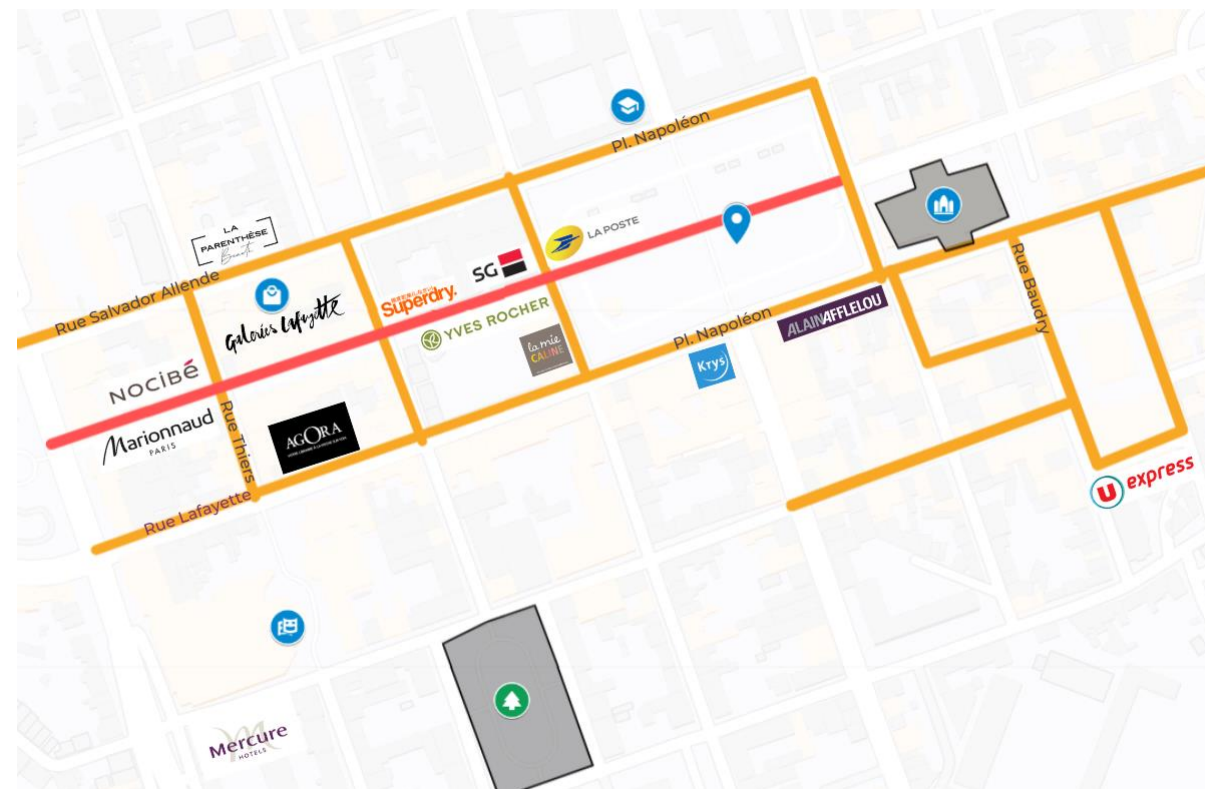
- Zones urbaines
- Zones commerciales
- Zones tertiaires ou d'activités
- Routes principales



## ZOOM SUR LE CENTRE-VILLE

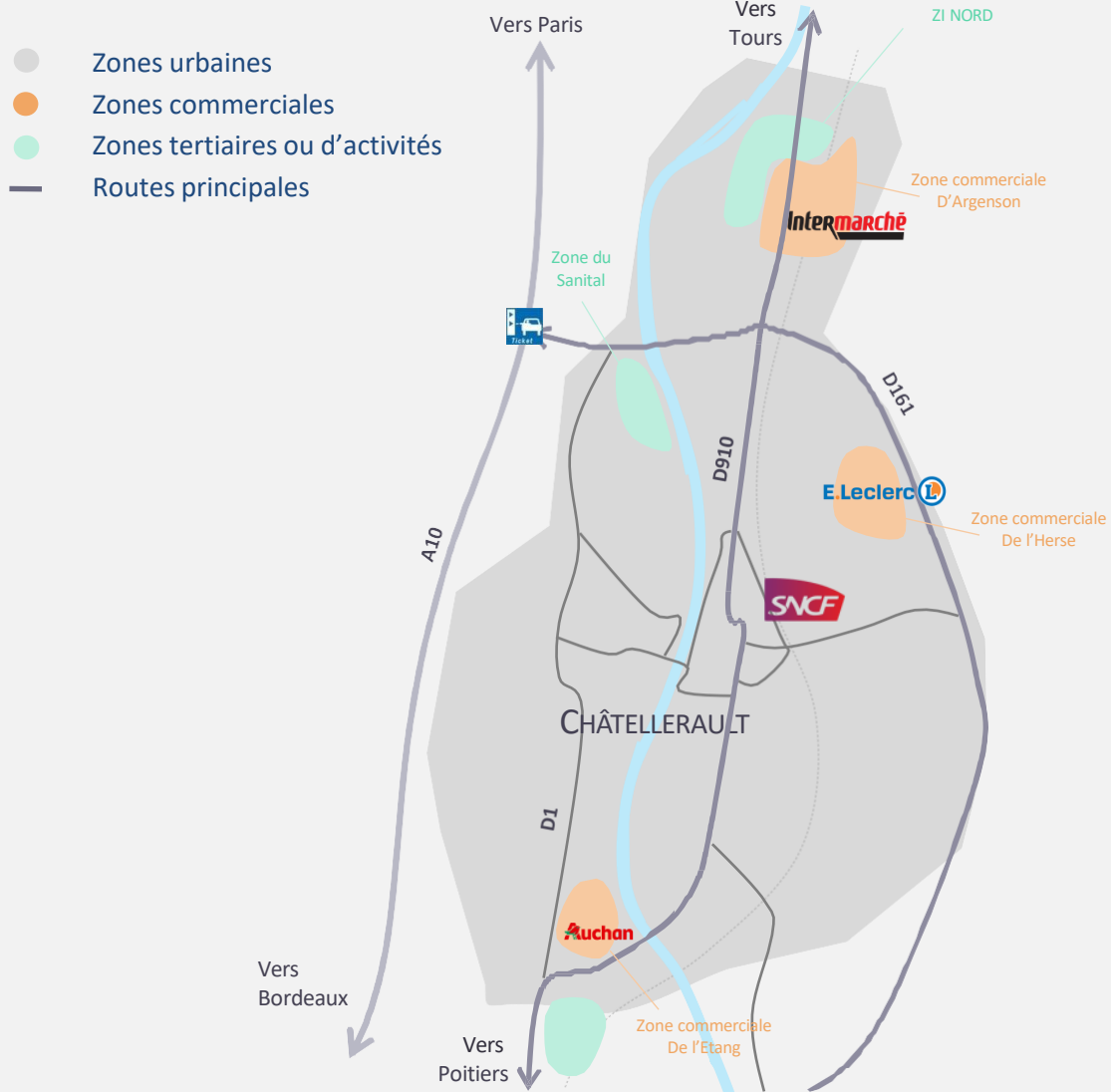
- 🏠 Église Saint-Louis
- 📍 Place Napoléon
- 🌳 Jardin Mitterrand
- 📦 Galeries Lafayette La Roche Sur Yon
- 🎓 Collège Edouard Herriot
- 🏠 Le Grand R

- Emplacement n°1
- Emplacement n°1 bis



# CHATELLERAULT

« LE 4<sup>ème</sup> POLE ÉCONOMIQUE DU POITOU »



Arthur Loyd





Arthur  
Loyd

LE MARCHÉ DES  
BUREAUX

# LE MARCHÉ DES BUREAUX

POITIERS



## SYNTHÈSE

### Demande placée

24 150 m<sup>2</sup> placés

97 transactions

Hausse de la demande placée en nombre par rapport à 2022

Baisse de la demande placée en m<sup>2</sup> par rapport à 2022

### Évolution des valeurs

Valeur en neuf clés en main en hausse

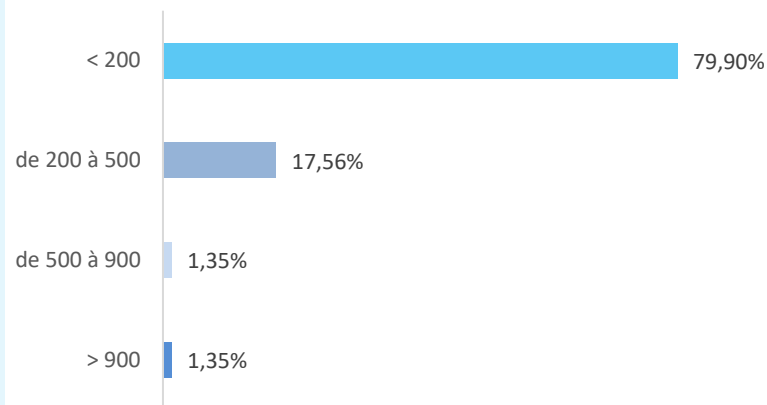
Valeurs de la seconde main en baisse

### Offre disponible

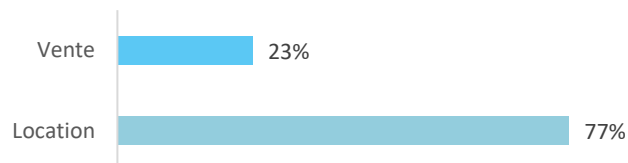
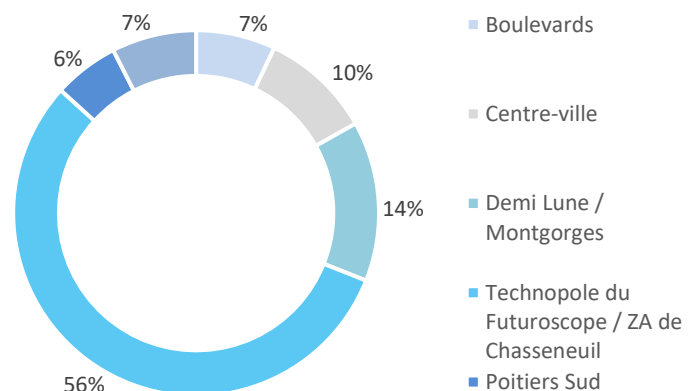
40 448 m<sup>2</sup> disponibles

Offre stable par rapport à 2022

## ANALYSE DE LA DEMANDE EN M<sup>2</sup>

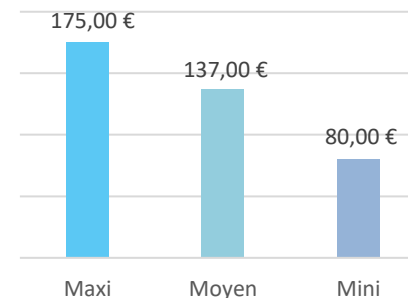


## SURFACES COMMERCIALISÉES EN M<sup>2</sup>

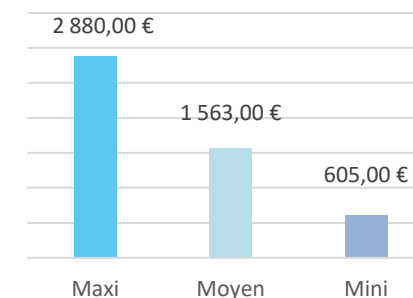


## VALEURS

### Location



### Vente



## ANALYSE

“ Le marché tertiaire poitevin a connu un certain dynamisme en 2023 : en effet, malgré la conjoncture, le nombre de transactions a augmenté.

On note toutefois une certaine prudence des utilisateurs : comparé aux années précédentes ils ont recherché de plus petites surfaces (d'où une surface globale commercialisée en légère baisse) et plutôt à la location qu'à la vente ; conséquence logique de la conjoncture économique morose, de l'augmentation des taux d'intérêt et des coûts de construction. C'est d'ailleurs ce dernier point qui explique l'augmentation des loyers, principalement dans le neuf livré « clés en mains ».



**Emmanuel FERRU**

Dirigeant – chargé de bureaux et d'investissement



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

NIORT



## SYNTHÈSE



### Demande placée

14 234 m<sup>2</sup> placés  
42 transactions  
Demande placée stable par rapport à 2022



### Évolution des valeurs

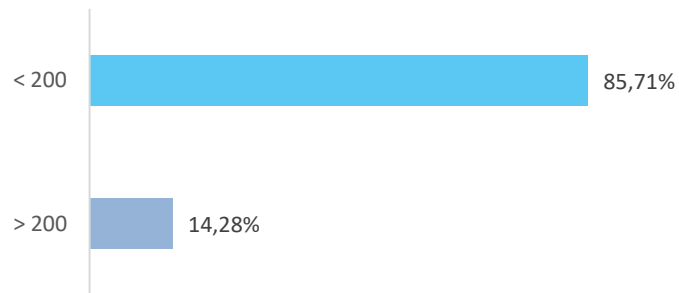
Valeurs stables en seconde main  
Valeurs en neuf en hausse



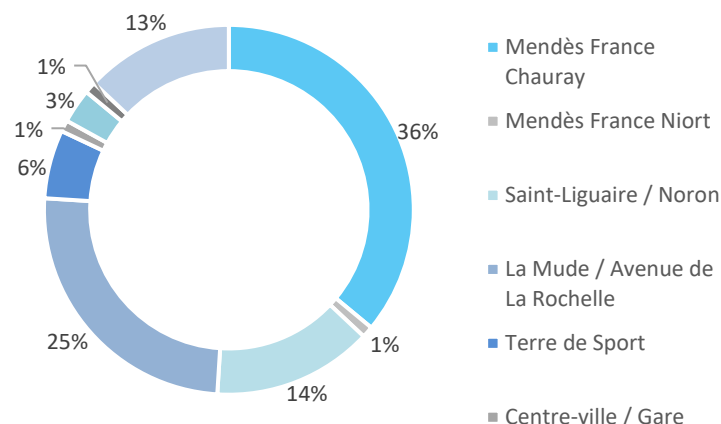
### Offre disponible

35 546m<sup>2</sup> disponibles  
Offre en hausse par rapport à 2022

## ANALYSE DE LA DEMANDE EN M<sup>2</sup>

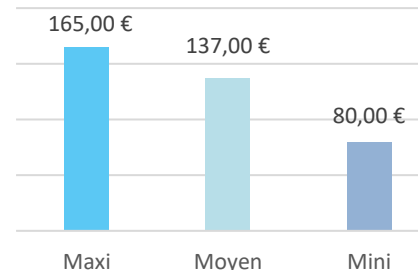


## SURFACES COMMERCIALISÉES EN M<sup>2</sup>

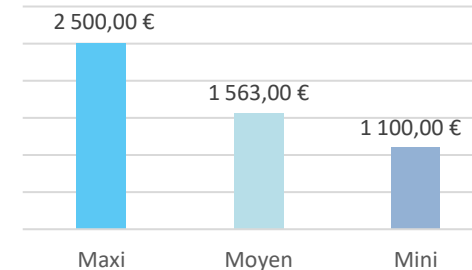


## VALEURS

### Location



### Vente



## ANALYSE

“Par rapport à 2022, pas de réelle évolution du marché du bureau. Le nombre de demandes n'a pas augmenté, lié toujours au télétravail. Les utilisateurs sont très attentifs à l'optimisation de la surface occupée et expriment donc un véritable accompagnement sur la définition de leur cahier des charges. Côté valeurs, entre 2022 et 2023, il faut noter une hausse de 5€/m<sup>2</sup>/an sur les loyers des bâtiments neufs avec bureaux livrés « clés en mains ». En seconde main les valeurs restent stables. La demande s'oriente plutôt vers de la location que de la vente, et plutôt des petites et moyennes surfaces.



**Kévin MIOT**  
Négociateur bureaux Niort et Parthenay

# Transactions Significatives du marché



Chauray (79) – Avenue de Paris  
Location – 1 635m<sup>2</sup>



Poitiers (86) – Z.A. Chasseneuil  
Location – 1 047m<sup>2</sup>



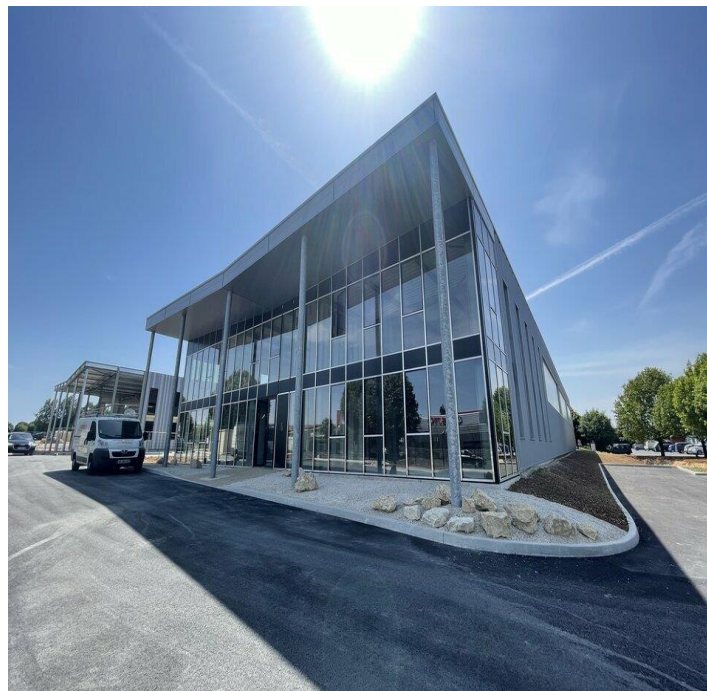
Poitiers (86) – Z.A. Chasseneuil  
Vente – 414m<sup>2</sup>

# Offres neuves



## Programme Tresco

Niort (79) – Zone Terre de Sport  
Location – 1 000m<sup>2</sup>



## Parc des Colonnes

Chauray (79) – Zone Mendès France  
Location – 150m<sup>2</sup>



## Rochewood

Mouilleron Le Captif (85) – Parc de Beaupuy  
Vente – 384m<sup>2</sup>

The logo for Arthur Loyd, featuring the name in a white serif font inside a white square border. The background is a red-tinted photograph of a clothing store with racks of clothes and a table of folded garments.

Arthur  
Loyd

The title text 'LE MARCHÉ DU COMMERCE' in a white, all-caps, sans-serif font, centered on the page. It is flanked by white L-shaped brackets on the left and right sides.

LE MARCHÉ DU  
COMMERCE

# LE MARCHÉ DU COMMERCE

POITIERS



## SYNTHÈSE



### Demande placée

28 869 m<sup>2</sup> placés

120 transactions

Demande placée stable par rapport à 2022



### Évolution des valeurs

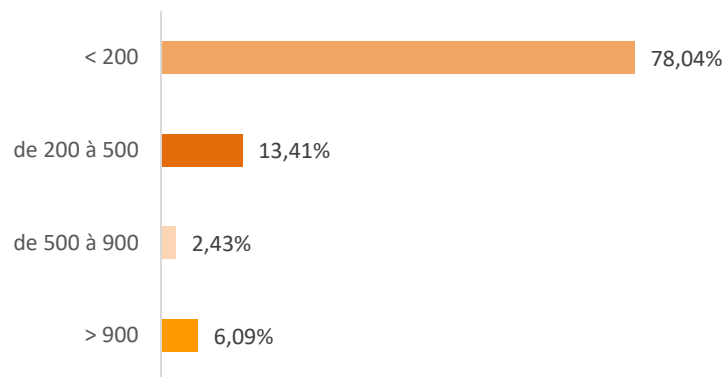
Hausse des valeurs en neuf



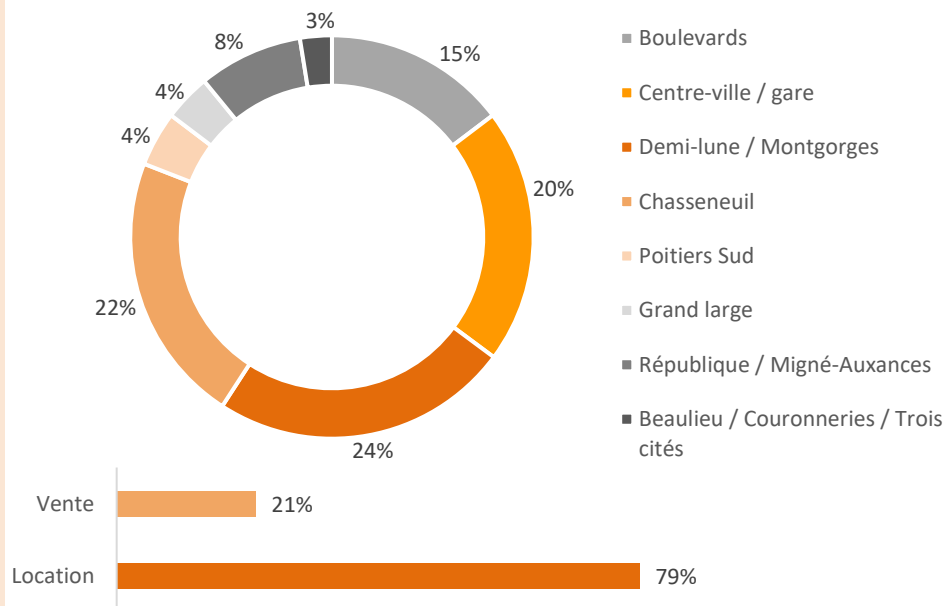
### Offre disponible

30 500 m<sup>2</sup> disponibles  
Offre en baisse par rapport à 2022

## ANALYSE DE LA DEMANDE EN M<sup>2</sup>

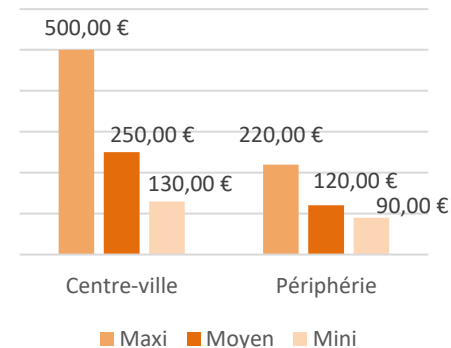


## SURFACES COMMERCIALISÉES EN M<sup>2</sup>

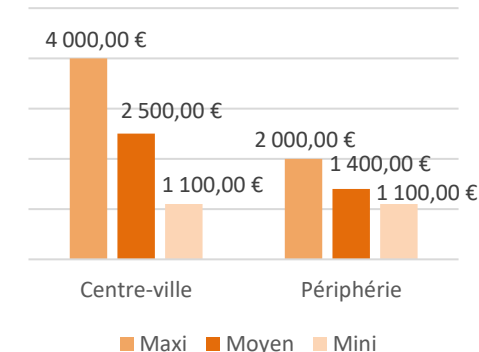


## VALEURS

### Location



### Vente



## ANALYSE



Nous avons constaté une baisse globale de la demande sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2023 ; cependant nous observons une dynamique différente selon les secteurs : la demande est croissante sur la périphérie, et à l'inverse, les prospects délaissent le centre-ville. La dynamique en périphérie est portée par le retour des enseignes nationales ; retour notable depuis le début de l'année 2024.

Côté valeurs, en centre-ville, la diminution de la demande a généré une augmentation du nombre de locaux vacants sans pour autant faire baisser les valeurs locatives alors qu'elles ont légèrement augmenté dans les zones commerciales dynamiques, notamment sur les emplacements de premier choix. L'offre de produits disponibles à la vente reste limitée.



**Arthur GENDRON**  
Négociateur commerce Poitiers

# LE MARCHÉ DU COMMERCE

NIORT



## SYNTHÈSE



### Demande placée

26 732 m<sup>2</sup> placés

73 transactions

Demande placée stable par rapport à 2022



### Évolution des valeurs

Évolution stable

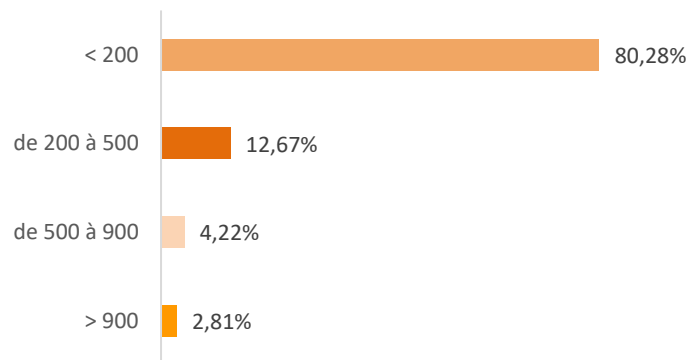


### Offre disponible

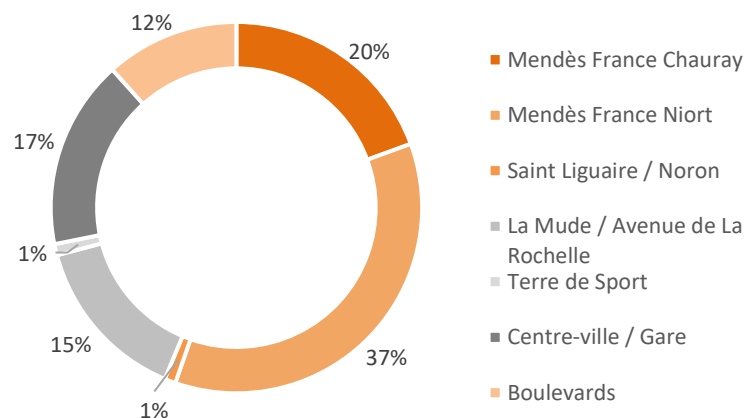
30 600m<sup>2</sup> disponibles

Offre en baisse par rapport à 2022

## ANALYSE DE LA DEMANDE EN M<sup>2</sup>

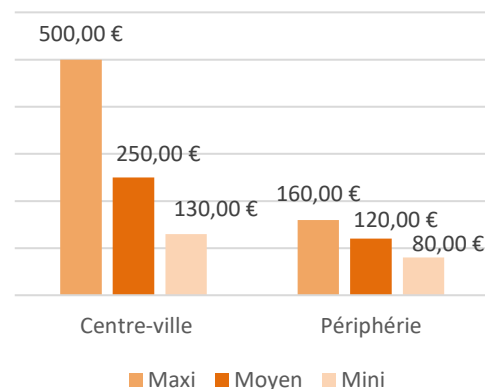


## SURFACES COMMERCIALISÉES EN M<sup>2</sup>

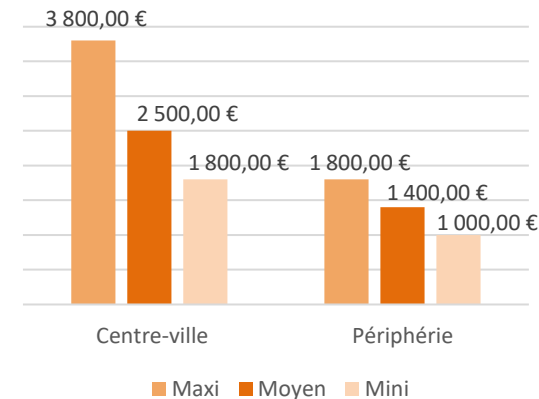


## VALEURS

### Location



### Vente



## ANALYSE

“Le nombre de demandes en commerce a nettement baissé comparé aux années précédentes. Le marché a connu deux dynamiques presque opposées : Conséquence d'une baisse de la demande, le stock de locaux disponibles à la location a légèrement augmenté et, logiquement, les négociations de prise à bail de locaux commerciaux ont été favorables aux preneurs. Au contraire, l'offre de locaux à la vente étant très réduite, les valeurs vénales sont restées stables.”



**Patrick FRUY**

Négociateur commerce et activité Niort

# Transactions Significatives du marché



Châtellerault (86) – Z.A.C d'Argenson  
Location – 580m<sup>2</sup>



Poitiers (86) – Centre Commercial Beaulieu  
Location – 1 641m<sup>2</sup>



La Châtaigneraie (85) – Avenue Charles de Gaulle  
Location – 1 641m<sup>2</sup>

# Offres neuves



## Programme Tresco

Niort (79) – Zone Terre de Sport  
Location – 1 000m<sup>2</sup>



## La Plaine d'Azia

Azay Le Brulé (79) – Zone commerciale  
Location – 785m<sup>2</sup>



## Zone de la République

Poitiers (86) – Zone de la République  
Location – 690m<sup>2</sup>





Arthur  
Loyd



LE MARCHÉ DE  
L'ACTIVITÉ

# LE MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

POITIERS



## SYNTHÈSE



### Demande placée

25 534 m<sup>2</sup> placés

45 transactions

Baisse de la demande placée en volume

Nombre de demande placée stable



### Évolution des valeurs

Valeurs en seconde main stables

Valeurs en neuf en hausse

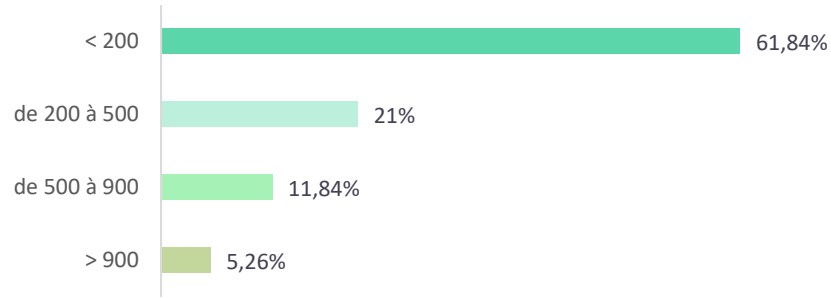


### Offre disponible

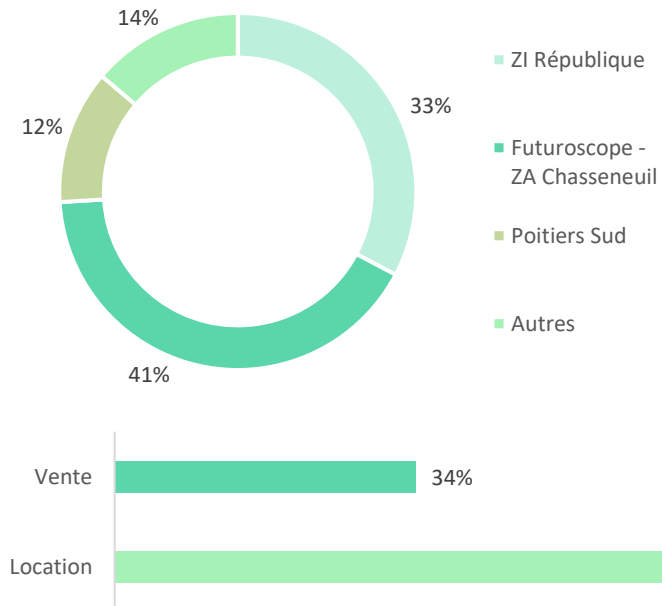
84 900m<sup>2</sup>

Offre disponible en hausse par rapport à 2022

## ANALYSE DE LA DEMANDE EN M<sup>2</sup>

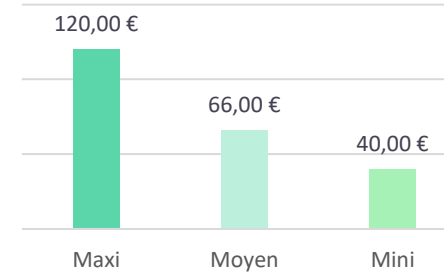


## SURFACES COMMERCIALISÉES EN M<sup>2</sup>

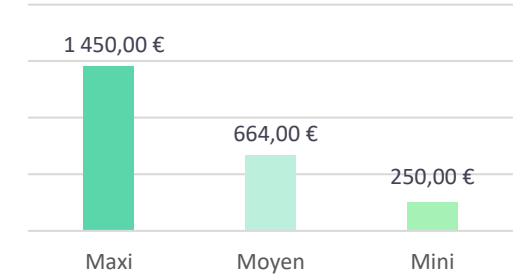


## VALEURS

### Location



### Vente



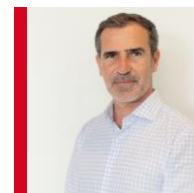
## ANALYSE

“En 2023, nous constatons une légère diminution de la demande placée (41 au lieu de 45 en 2022). Le nombre de mètres carrés placés a subi une forte baisse malgré une offre disponible en hausse de 32% par rapport à 2022. La demande, à hauteur de 82%, se concentre exclusivement sur des locaux de moins de 500m<sup>2</sup>, une surface peu ou pas disponible dans la zone géographique.

Les prix moyens de location et d'achat ont légèrement augmenté en 2023, en raison de la hausse des prix de construction et des taux d'emprunt. Par conséquent, cela valorise mécaniquement les bâtiments existants.

Il est également remarquable que les loyers n'aient pas suivi proportionnellement l'augmentation des coûts actuels de construction.

Enfin pour une bonne lecture de nos données, il est important de différencier les bâtiments d'activité de moins de 10 ans et ceux de plus de 25 ans. Pour les bâtiments les plus anciens, le prix de location est généralement inférieur à 40 € HT/m<sup>2</sup>/an (contre 75 € HT/m<sup>2</sup>/an pour les locaux récents) et le prix de vente par m<sup>2</sup> varie entre 200 et 400 €.



**Eric TERRIÈRE**

Dirigeant-chargé d'investissement

# LE MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

NIORT



## SYNTHÈSE

### Demande placée

21 079 m<sup>2</sup> placés

26 transactions

Demande placée en baisse par rapport à 2022

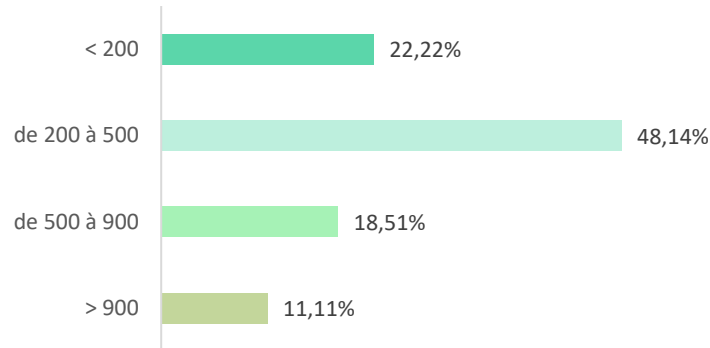
### Évolution des valeurs

En augmentation par rapport à 2022

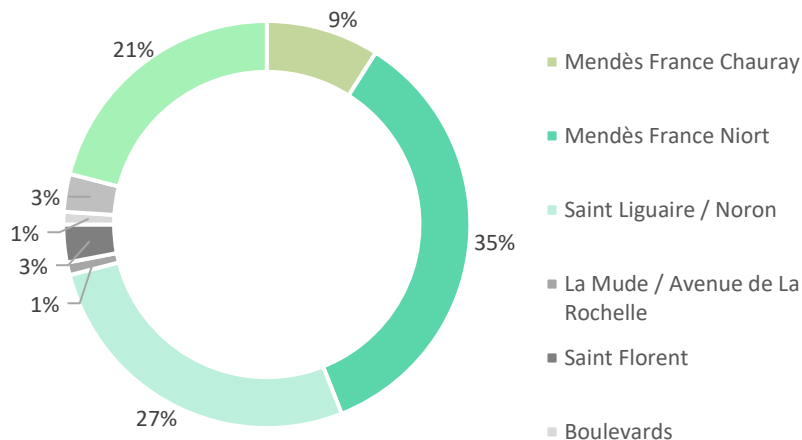
### Offre disponible

85 816 m<sup>2</sup>

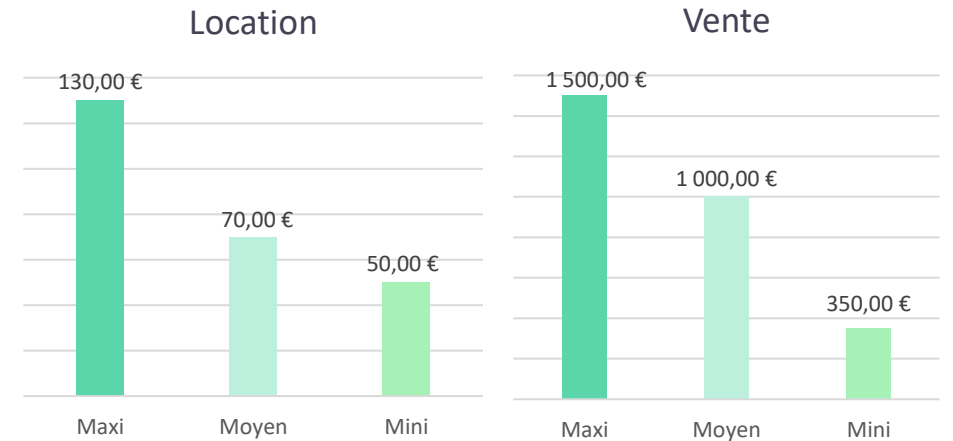
## ANALYSE DE LA DEMANDE EN M<sup>2</sup>



## SURFACES COMMERCIALISÉES EN M<sup>2</sup>



## VALEURS



## ANALYSE

“ Nous notons dans notre observatoire de l'année dernière une baisse de la demande sur le dernier trimestre.

Cette baisse s'observe surtout sur le marché de la location. Autre baisse notable sur ce marché : la surface moyenne recherchée.

À l'inverse, le volume de recherches à l'acquisition se maintient. Cette demande est difficile à satisfaire puisque le volume est faible et, conséquence de l'augmentation des coûts de construction, et des taux d'intérêts bancaires, l'offre en neuf est trop chère

pour une partie des candidats à l'acquisition.



**Patrick FRUY**

Négociateur commerce et activité Niort

# Transactions Significatives du marché



Poitiers (86) – Z.A. Chasseneuil  
Location – 632m<sup>2</sup>



Sainte-Foy (86) – Parc d'activités de l'Épinette  
Location – 240m<sup>2</sup>



Poitiers (86) – Zone Auchan Sud  
Location – 300m<sup>2</sup>

# Offres neuves



## AXTOM DEVELOPPEMENT

Poitiers (86) – Zone Auchan Sud  
Vente – 215m<sup>2</sup>



## AXTOM DEVELOPPEMENT

Châtellerault (86) – Zone industrielle Nord  
Location – 200m<sup>2</sup>



## PROUDREED

Poitiers (86) – Zone de la République  
Location – 2 800m<sup>2</sup>

# LE MARCHÉ DE CHATELLERAULT

## BUREAUX, COMMERCE & ACTIVITÉ

### SYNTHÈSE

#### Demande placée

6 911 m<sup>2</sup> placés en commerce

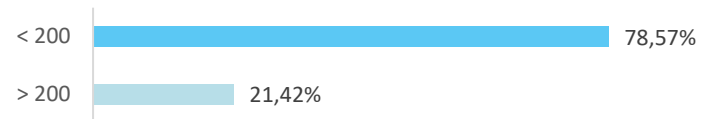
2 382 m<sup>2</sup> placés en activité

1 680 m<sup>2</sup> placés en bureau

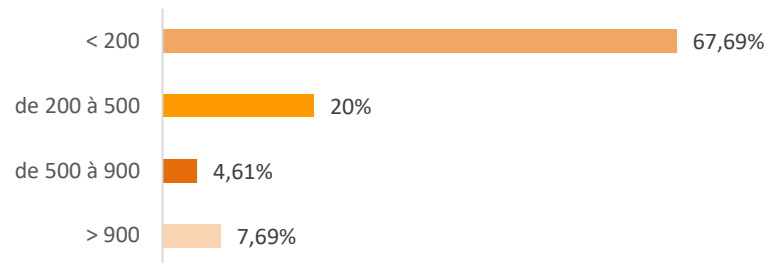
Soit 10 973 m<sup>2</sup> placés au total



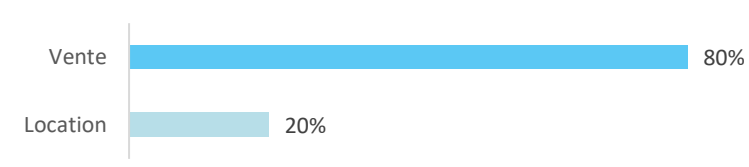
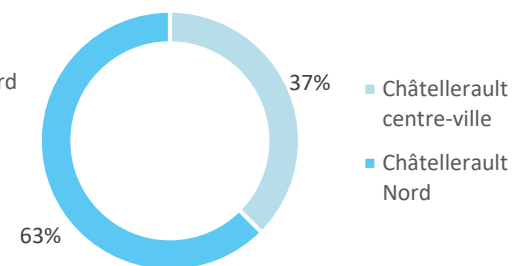
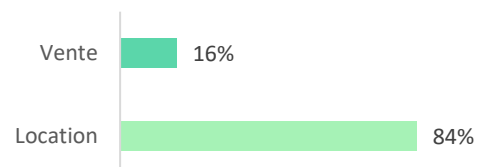
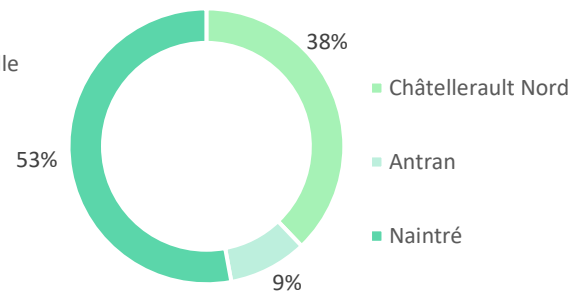
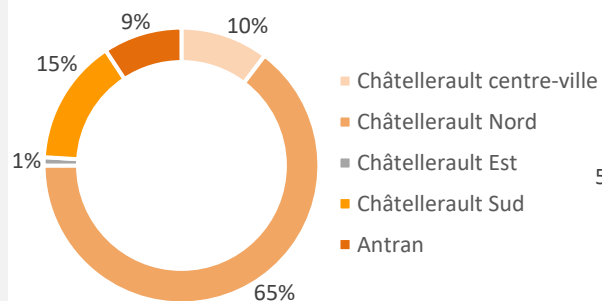
#### ANALYSE DE LA DEMANDE EN M<sup>2</sup> DES BUREAUX



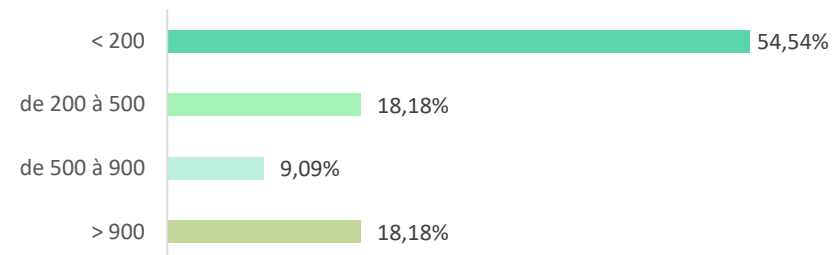
#### ANALYSE DE LA DEMANDE EN M<sup>2</sup> DU COMMERCE



#### SURFACES COMMERCIALISÉES EN M<sup>2</sup>



#### ANALYSE DE LA DEMANDE EN M<sup>2</sup> DE L'ACTIVITÉ



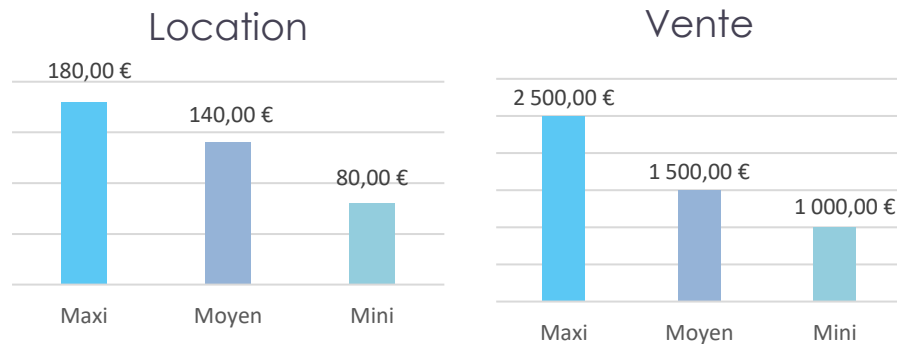
# LE MARCHÉ DE LA ROCHE-SUR-YON

## BUREAUX & ACTIVITÉ



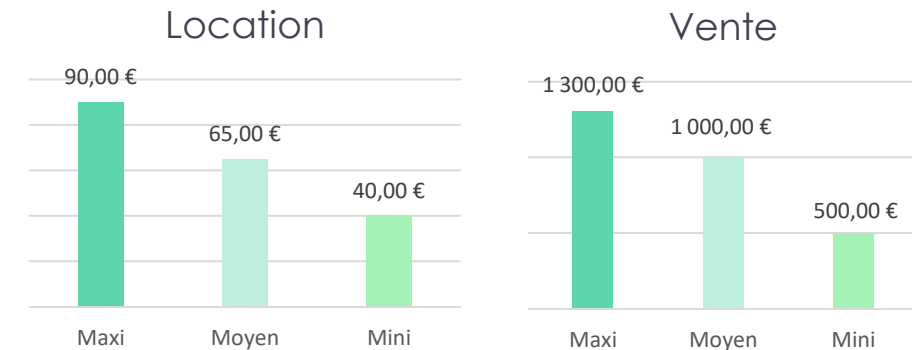
### LE MARCHÉ DES BUREAUX

Valeurs	Neuf	Seconde main
Location €/m2/an HT HC	150/160	110/130
Acquisition €/m2	2 000/2 500	1000/1700



### LE MARCHÉ DE L'ACTIVITÉ

Valeurs	Neuf	Seconde main
Location €/m2/an HT HC	70/85	45/65
Acquisition €/m2	1 100/1300	600/800



### ANALYSE

“ Du point de vue valeurs, le marché des bureaux a connu très peu d'évolution en un an. Nous avons constaté un léger ralentissement de la demande. Plusieurs projets importants sont sortis de terre, la commercialisation n'est pas terminée, les prix de vente sont supérieurs aux capacités financières des potentiels acquéreurs. Le stock a donc augmenté. Les acquéreurs se tournent vers de la seconde main. Tous les secteurs ne connaissent pas la même attractivité, la zone Nord (Acti Beaupuy et Bazinières) est le secteur le plus dynamique suivi du secteur de la Landette, le secteur le moins attractif reste l'Est.

Le marché des locaux d'activité a perdu un peu de son dynamisme. Les prix de construction ont augmenté trop vite pour que la demande suive. Aujourd'hui il y a une déconnexion entre prix de vente et valeur locative. Le marché orienté à l'achat en 2022 se rééquilibre vers la location. Le stock est toujours faible. Il y a eu peu de projets faute de foncier disponible.



**Eric TERRIÈRE**  
Dirigeant-chargé  
d'investissement

**Local d'activité** : local à usage de stockage et/ou de production.

**Emplacement « n°1 »** : axe commercial incontournable, bénéficiant de flux importants, où se positionnent une demande importante et les enseignes nationales.

**Emplacement « n°1 bis »** : axe commercial incontournable, bénéficiant de flux importants, où se positionne une demande importante de la part des indépendants et des affiliés.

**Emplacement « n°2 »** : axe commercial bénéficiant de moins de flux et de demandes les axes n°1 et 1 bis.

**Demande placée** : Somme des m<sup>2</sup> effectivement commercialisés annuellement.

**Enseigne nationale** : marque installée sur plus de 8 points de vente qui ne sont pas concentrés sur une seule région.

**Retail Park** : ensemble commercial à ciel ouvert, réalisé et géré comme une unité. Il comprend au moins 5 unités locatives et sa surface est supérieure à 3 000m<sup>2</sup> SHON.

**Taux de vacance** : rapport entre le nombre d'emplacements commerciaux inoccupés pour une période indéterminée et le nombre d'emplacements total sur la zone étudiée.

**Valeur locative** : Moyenne pondérée par la surface prise à la location.

**Valeur vénale** : La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être raisonnablement cédé en cas de vente amiable ou au moment de l'expertise.

**Commerçant affilié** : Ce sont tous les points de vente d'entreprises juridiquement indépendantes liées à une tête de réseau par un contrat commission-affiliation, le commerçant n'est pas le propriétaire de son stock (il ne choisit pas la marchandise et les prix de vente sont imposés). La propriété de la marchandise passe directement de la tête de réseau au client. Le commissionnaire-affilié est alors rémunéré à la commission.

**Commerçant franchisé** : Entreprises juridiquement indépendantes qui bénéficient notamment du savoir-faire et de l'enseigne du franchiseur dans le cadre d'un contrat franchisé. Les points de vente utilisent l'enseigne dans le cadre de relations contractuelles assorties de droits et d'obligations par rapport au franchiseur.

**HT** : Hors TVA

**HC** : Hors charges



# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE

EN 2023





Arthur  
Loyd

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE  
CONSEIL EN IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE