



Arthur
Loyd

ORLÉANS

ÉTUDE DE MARCHÉ

2021

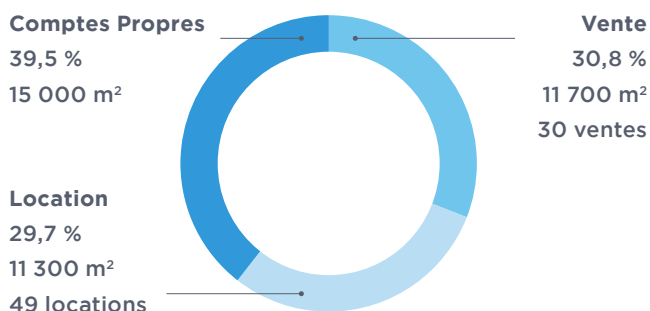


Bureaux

ARTHUR LOYD ORLÉANS

DEMANDE PLACÉE ET VALEURS EN 2021

VOLUME TOTAL PLACÉ :
38 000 M² POUR 79 TRANSACTIONS



SURFACE MOYENNE



	LOCATION HT HC / M ² / AN	VENTE HD / M ²
CENTRE-VILLE	130 - 140 €	1 500 - 2 800 €
PÉRIPHÉRIE	115 - 120 €	1 000 - 1 600 €
PARKING / UNITÉ	500 - 1 200 €	3 000 - 10 000 €

CE QUI EST À RETENIR POUR 2021 :

- Moyenne des 5 dernières années : 30 000 m²
Avec 23 000 m², 2021 est donc un marché mitigé au regard du volume placé (hors comptes propres)
- Le nombre de transactions (79) démontre un marché dynamique en matière de mouvements d'entreprises (72 en moyenne sur les 5 dernières années)
- La surface moyenne transactée est constante = 300 m²
- 70 % des transactions ont été réalisées à Orléans, dont 18 % en hyper centre
- 15 % de transactions réalisées en périphérie sont localisées au Sud de la Métropole, dans les parcs tertiaires récents et neufs
- Les valeurs locatives se maintiennent. Les ventes sont réalisées sur les fourchettes hautes du marché
- Le marché reste majoritairement locatif (en nombre de transactions)
- Les fonds propres (opérations clef-en-main) ont été une solution privilégiée par plusieurs entreprises (Partnaire, Postimmo, GRDF)

La crise sanitaire n'a pas impacté le marché tertiaire de la métropole d'Orléans

LA DEMANDE EXPRIMÉE

110 demandes exprimées pour un volume de 35 000 m²

- Les taux bas attractifs ont maintenu la motivation des utilisateurs à chercher à l'acquisition
- La situation géographique et l'environnement restent deux critères majeurs (transports en commun, proximité avec les gares SNCF, commerces, restauration, loisirs...)
- On assiste à un retour des coworkers et à une nouvelle demande en régions des espaces en coliving qui mixent résidentiel et espace de travail
- Contrairement aux années précédentes, le montant du loyer n'est plus le critère principal : la majorité des chefs d'entreprises cherche des espaces primes et/ou des lieux réaménageables. Ils sont disposés à investir dans des aménagements de qualité permettant l'autonomie et le confort des salariés (convivialité, acoustique...)
- Par conséquent, retour à des durées d'engagement plus longues (6 ans minimum) en échange de mesures d'accompagnement comme la franchise de loyer ou la participation financière en contrepartie de travaux réalisés par les bailleurs

LES NOUVEAUX CRITÈRES ESSENTIELS



RÉORGANISATION DES ESPACES DE TRAVAIL

Espaces conviviaux et collaboratifs, flexoffice, bureaux individuels...



RESPECT DES NORMES DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ



DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN



QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Les espaces extérieurs aménagés sont devenus des lieux de travail à part entière



VALORISATION DE L'IMAGE DE L'ENTREPRISE POUR ATTIRER DE NOUVEAUX TALENTS ET CLIENTS

LE VOLUME DISPONIBLE

LE STOCK EXISTANT AU 31/12/21

Seconde main
60 000 m²

Neuf
Inexistant

LE STOCK FUTUR

Stock à livrer
25 200 m²

- Le développement de parcs par la Métropole a généré de l'offre foncière permettant aux promoteurs de se positionner pour apporter au marché de nouvelles opportunités de futurs programmes neufs
- Les projets d'immeubles de bureaux à construire se développent dans les nouvelles zones/parcs tertiaires et d'activités :

ZAC des Portes du Loiret - Saran



CONCEPT-TY - *Infinity* (1 600 m² - à vendre)

Interives - Fleury-les-Aubrais



EXIA - *Intensity* (6 000 m² - à vendre ou à louer)



L'AVENIR : LES NOUVELLES ÉVOLUTIONS QUI FERONT LA DIFFÉRENCE



LA FLEXIBILITÉ DES ENTREPRISES :

- Les entreprises ont dû se recentrer sur leurs véritables besoins et leurs perspectives économiques
- 2022 s'inscrit dans la continuité des deux années précédentes et sera la concrétisation des idées qui ont émergé pendant cette période de transition



TÉLÉTRAVAIL ET CONFORT DES COLLABORATEURS :

- Le télétravail a été pérennisé ou adapté dans beaucoup d'entreprises
- Pour faire revenir les salariés au bureau, il faut miser sur le confort (locaux sociaux, espaces verts et ouverts, détente, flexibilité...)



NOUVELLES TECHNOLOGIES ET MOBILITÉ :

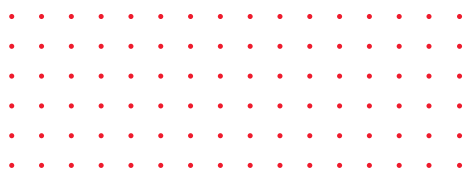
- La fibre optique est devenue indispensable
- La proximité avec les transports en commun est souvent essentielle
- Mobilité douce et écologie : bornes de recharge de voitures électriques, circuits et locaux vélos



ÉCOLOGIE, VOULUE OU «CONTRAINTE» :

- Démarche volontaire : les entreprises développent de nouvelles habitudes et créent du lien avec le public, leurs clients et leurs salariés au travers de pratiques écoresponsables (ruches sur les toits, recyclage, espaces potagers...). Ce type d'actions permet de protéger l'environnement et d'améliorer l'image des sociétés, en interne et en externe
- Obligations liées au «Décret Tertiaire» (économies d'énergie, amélioration des performances énergétiques des immeubles tertiaires, respect de l'environnement)

En 2022, l'immobilier fait un retour aux sources :
il met en avant l'humain et l'environnement



2021, ANNÉE RECORD POUR ARTHUR LOYD



• **+ DE 30 ANS**
d'existence



• **+ DE 380 COLLABORATEURS**
qualifiés et motivés



• **+ DE 70 AGENCES**
partout en France



• **4 STRUCTURES TRANSVERSES :**
investissement, logistique, asset
management, études et recherche

ARTHUR LOYD ORLÉANS

81 boulevard Alexandre Martin
45000 ORLÉANS

1 numéro unique : **02 38 62 51 00**

1 site internet dédié : **www.arthur-loyd-orleans.com**

contact@arthurloyd-orleans.com

