



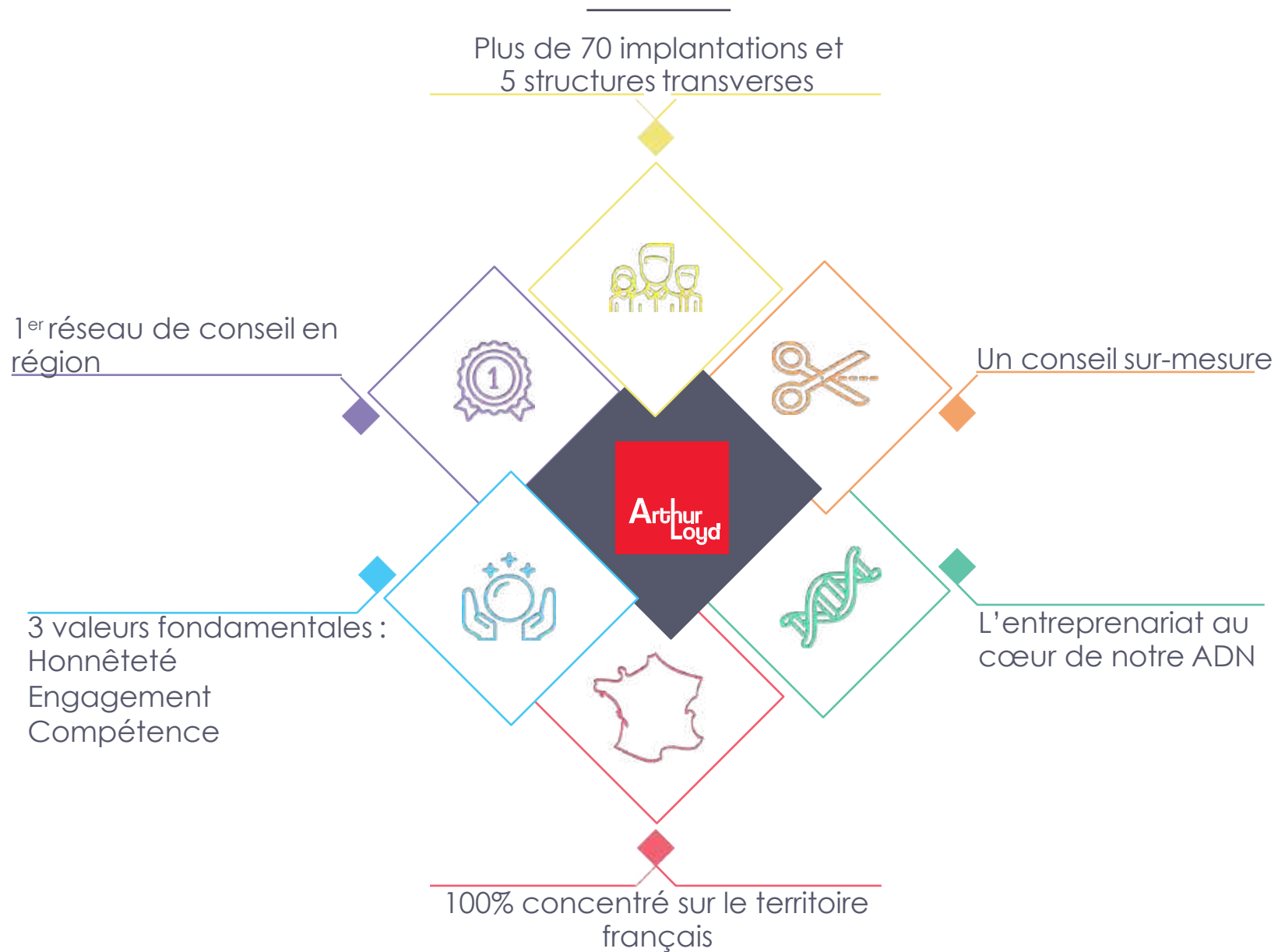
ETUDE DE MARCHÉ 2019
EDITION 2020

BUREAUX
-
ACTIVITÉ
-
COMMERCE

Arthur Loyd Oise



Arthur Loyd



Sommaire

1

Introduction

page. 4

2

les bureaux

page. 12

3

les locaux
d'activités

page. 27

4

les commerces

page. 42





Introduction



L'équipe



Edouard BOUSSION
Directeur Associé



Jean-Luc HERMENT
Directeur Associé



Louis DE BERTIER
Responsable Secteur Oise Ouest



Hélène DUHEM
Chargée de Communication
et Marketing



Nicolas CHEENNE - Alexia TONDREAU - Syndie LAURENT
Secteur Oise Est (Compiègne)



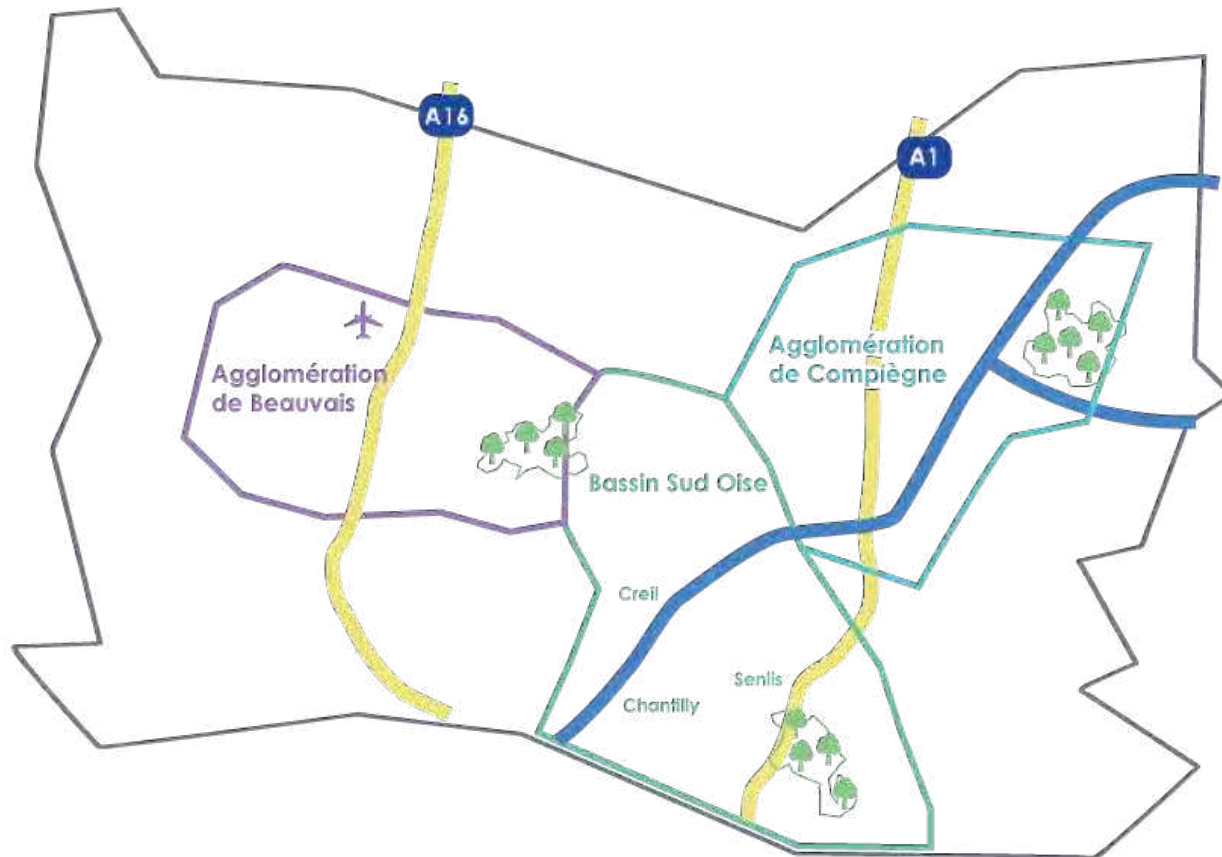
Hélène JOUFRAÏ - Benoit DELCOURT - Perrine BALCERZAK
Secteur Oise Sud (Senlis, Chantilly, Creil)



Louis HERMENT - Charline DUARTE
Secteur Oise Ouest (Beauvais, Chambly, Méru)

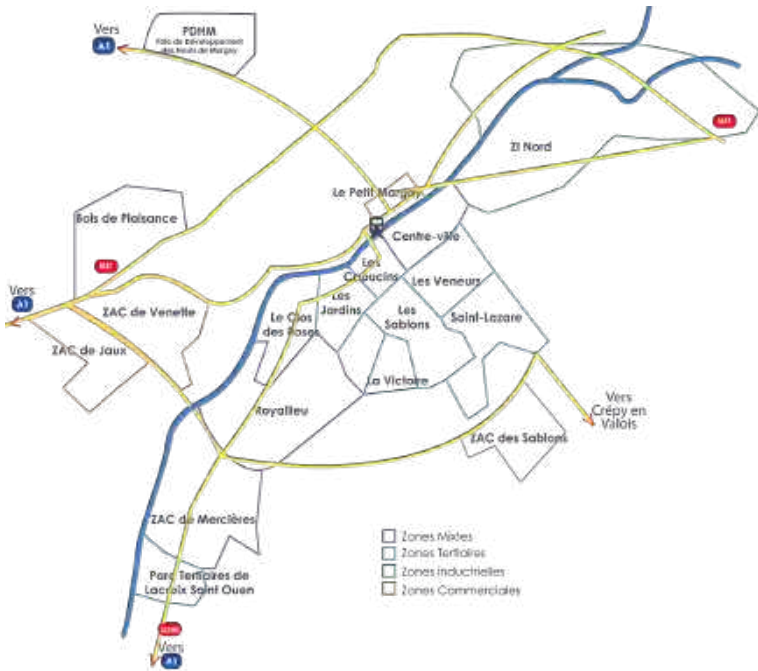


Les 3 grands secteurs de l'Oise





Compiègne



ZAC de Mercières

Zone d'Activités Tertiaire et commerciale référente de Compiègne



- Entrée sud de l'agglomération de Compiègne
- Axe RD200 reliant le cœur d'agglomération à l'autoroute A1
- Flux véhicules de plus de 30 000/jour
- Desservie par le réseau de bus gratuits
- Proximité de l'échangeur n°9 de l'autoroute A1 pour un accès directe de Roissy CDG
- Parc d'activité de 11 hectares
- Plus de 160 entreprises
- Plus de 5 664 emplois
- Dispose de toutes les commodités tels que commerces, restaurations, alimentaires

Parc tertiaire de Lacroix Saint Ouen

Zone Tertiaire de référence



- Entrée sud de l'agglomération de Compiègne
- Présence de nombreux sièges sociaux
- Projets de grandes envergures en développement
- Desservie par le réseau de bus gratuits
- Proximité de l'échangeur n°9 de l'autoroute A1
- Quelques minutes du centre de Compiègne par la voie rapide.
- Parc d'activité de 22 hectares
- Présence d'environ 60 entreprises
- Dédié aux activités tertiaires et de R&D



Zone Industrielle de Royallieu

Zone Industrielle et également future zone commerciale

- Zone située entre la ZAC de Mercières et le cœur de l'agglomération
- Desservie par le service de bus gratuits
- Sortie n°10 de l'autoroute A1 à 15 minutes
- 522 emplois
- 18 entreprises
- Zone bénéficiant d'un nouveau souffle avec la présence de DHL et la réhabilitation du site de la Banque Société Générale afin d'y implanter commerces, services et restaurations

Beauvais



ZAC de THER

Zone à vocation commerciale



- Située entre Beauvais et Allonne
- Accessibilité par l'A16
- 2^{ème} zone commerciale de l'Oise
- 173 000 m² de surface commerciale
- 2 300 emplois
- 150 enseignes
- Le Faubourg Saint Lazare représente 40 magasins

Parc d'activité Economique du Haut Villé

Zone à vocation logistique, production et tertiaire



- Situé à l'échangeur de l'A16, N1 et N31
- 2min de l'aéroport international de Beauvais-Tillé
- 45min de Roissy CDG
- 25min d'Amiens
- Parcs d'activités de 65 hectares dont 45 disponibles
- Plus de 20 entreprises
- Plus de 1 150 emplois
- Environnement paysager de qualité
- Sociétés présentes: CCMO Mutuelles, Ficora, KPMG, Colas...

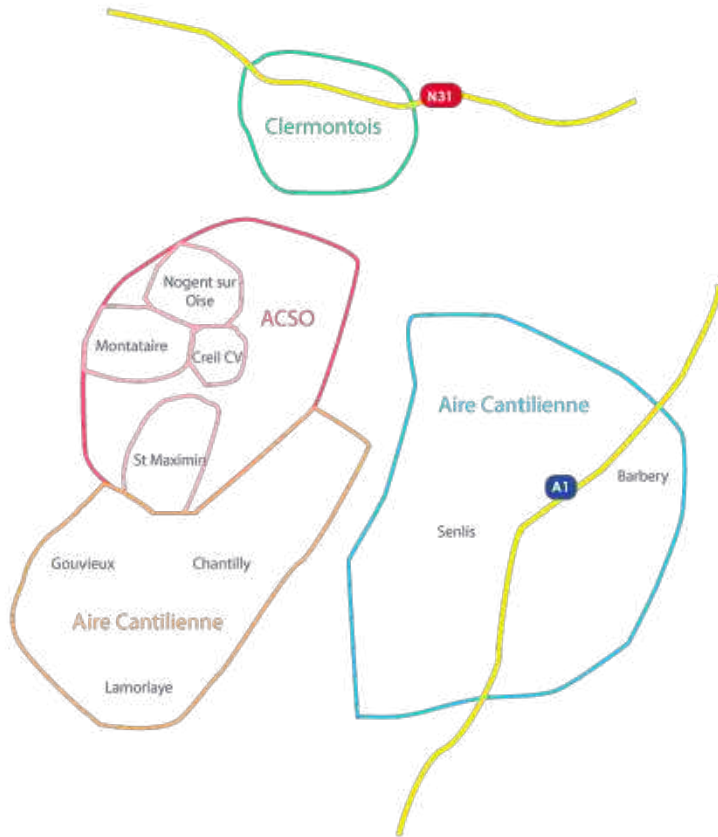


Zone des Champs Dolent

Zone à vocation logistique, production et tertiaire

- A 2 pas du centre-ville
- A 5minute de l'aéroport Beauvais Tillé
- A côté de la zone Beauvais Tillé
- 9,5 hectares offrant des disponibilités en bureaux et locaux d'activités
- Bénéficie des avantages de la Zone Franche Urbaine de par son rattachement à celle-ci

Le Bassin Sud Oise



ZAET de Senlis

Particulièrement bien placée au regard des accès autoroutier et de la région parisienne, la zone de d'activités de Senlis est plus que jamais à considérer pour une implantation au sud de l'Oise. Le marché du 2nde main en locaux d'activité et tertiaire est fluide et permet à de nouvelles entreprises extérieures de s'y implanter.

Le Parc Alata



Situé aux portes de l'Île de France, le Parc Alata bénéficie d'un environnement professionnel de grande qualité, d'une localisation stratégique et d'un cadre de travail au sein d'un espace naturel valorisant. Au cœur de la technologie « Oise la Vallée », le parc Alata rassemble déjà plus de 300 chercheurs et près de 25 entreprises implantées aux côtés de l'Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques (INERIS). Sur des surfaces de terrains de plus petites tailles, le parc Alata a permis à bon nombre de PME locales d'investir à proximité de leur marché dans des outils de travail pérenne (laboratoires, ateliers et centre de production). Bientôt 20 ans et un succès sans précédent dans le sud de l'Oise.

Zone commerciale de Saint Maximin

La plus grande zone commerciale de Picardie



L'une des zones les plus réputées de France
Regroupe des restaurants, des supermarchés, des enseignes d'équipement de la maison et de la personne
235 000 m² de surfaces commerciales
185 enseignes
Zone en développement avec la création, il y a peu, de nouveaux retails park.



Les Grands Projets

Le Barreau Roissy-Picardie :

Un grand projet, prévu pour 2022, **le barreau Roissy-Picardie**, va permettre la liaison directe des grandes gares picardes vers Roissy. Une fois mise en service, cette liaison va permettre d'accueillir 3,4 Millions de visiteurs par an dont les deux tiers pour les transports du quotidien.

Chantilly-Gouvieux-Roissy en 16min au lieu de 1h05 aujourd'hui

Compiègne-Roissy en 45min au lieu de 1h20 aujourd'hui

ORIGIN'S PARK, Compiègne :

Au cœur du pôle Tertiaires et Scientifique zone de référence pour le tertiaire de l'agglomération de la région de Compiègne. Bénéficiant d'une visibilité et d'un accès direct sur la D200 et de la desserte de l'autoroute A1. Une promotion sur plus de 2 hectares de surface foncière est actuellement en cours de commercialisation 4000 m² de bureaux et 5000 m² de show room professionnel pour un total d'environ 9000 m² de surface plancher bâti à la location et à l'acquisition sur des surfaces à partir de 100 m².

Ce parc est une véritable révolution dans l'immobilier professionnel s'affichant dans l'air du temps avec comme objectif principal, bien-être au travail, augmentation de la productivité, convivialité, épanouissement, échange, respect de l'environnement .

Il sera sans nul doute la destination privilégiée de propriétaires, locataires et investisseurs

Canal Seine Nord :

Les objectifs sont simples, il s'agit de créer une offre alternatives et compétitive face à la circulation poids lourds en reliant le Nord de la France à la Seine et de connecter par effet de réseau. Ainsi les péniches à grand gabarit pourront relier les ports du nord de l'Europe à ceux du Havre et de Rouen. Ce qui aura pour effet de continuer la dynamique déjà en place tout en respectant au mieux l'environnement

<https://www.canal-seine-nord-europe.fr/>

Quartier Gare (Compiègne):

Avec l'arrivée de la liaison Picardie – ROISSY, la gare va être entièrement réhabilitée et un nouvel éco - quartier va se développer.

Celui-ci répondra à plusieurs attentes notamment, l'impact climatique en faisant appel aux nouvelles technologies en énergies renouvelables, la création de 15 000 m² de bureaux et espace de co-working, et également 3 500 m² de commerce (restauration, tourisme, bars..) et des accès piétons et vélos avec l'apparition d'une passerelle reliant centre ville de Compiègne à la gare. Projet qui devrait aboutir en 2024.

Gare, Cœur d'Agglo (Creil):

En lien direct avec le barreau Roissy-Picardie, "**Gare, Cœur d'Agglo**" (GCA) est **le plus grand projet urbain et ferroviaire** du Sud de l'Oise qui engage l'avenir de la population et des usagers du Grand Bassin Creillois.

Gare Cœur d'Agglo, c'est une ambition majeure portée par la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), les 11 villes de l'agglomération (notamment Creil et Nogent-sur-Oise), et de nombreux partenaires institutionnels du territoire.

Il s'agit de remodeler sur **270 hectares**, autour de la Gare de Creil, un pôle urbain dynamique qui répond à l'ensemble, des besoins quotidiens de la population d'un bassin de vie de plus de 160 000 habitants.

La liaison ferroviaire Picardie-Creil-Roissy va renforcer la centralité et l'attractivité de l'**ACSO** au Sud de l'Oise et aux portes du **Grand Paris**.

Le bassin creillois dispose d'importantes ressources foncières disponibles en cœur d'agglomération pour développer ce projet urbain ambitieux et novateur.

Projet NOVAPARC (Beauvais) :

Après plusieurs années d'attente, l'ouverture de la nouvelle zone d'activité NOVAPARC devrait se confirmer pour la fin d'année 2020. Située au nord de l'agglomération entre la Zone du Haut-Villé et l'Aéroport, environ 125 ha seront ouverts à la commercialisation par tranches successives. Si certains lots conséquents seront dédiés à la logistique, la zone aura pour vocation principale de répondre aux besoins des PME industrielles et tertiaires.



Lexique

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 (2019 pour cette étude) et donc des sociétés ayant pris à bail ou acquis un actif.

┌ Compte propre

Il s'agit d'une transaction dans laquelle une société acquiert un terrain pour y construire un immeuble pour son propre usage.

┌ 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 31/12/2019. L'offre disponible à 6 mois correspond aux locaux disponibles avant le 30 juin 2020.

┌ Offre à 6/12 mois

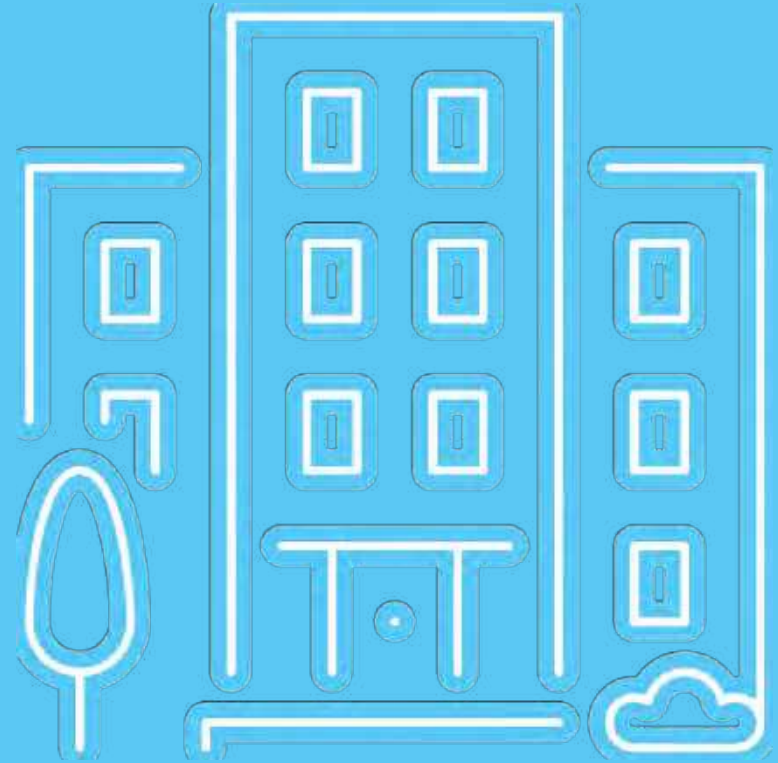
L'état du stock est arrêté au 31/12/2019. L'offre disponible à 6/12 mois correspond aux locaux disponibles entre le 30 juin 2020 et le 31 décembre 2020.

┌ 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 à lieu car elle répond à une demande/ attente du marché.

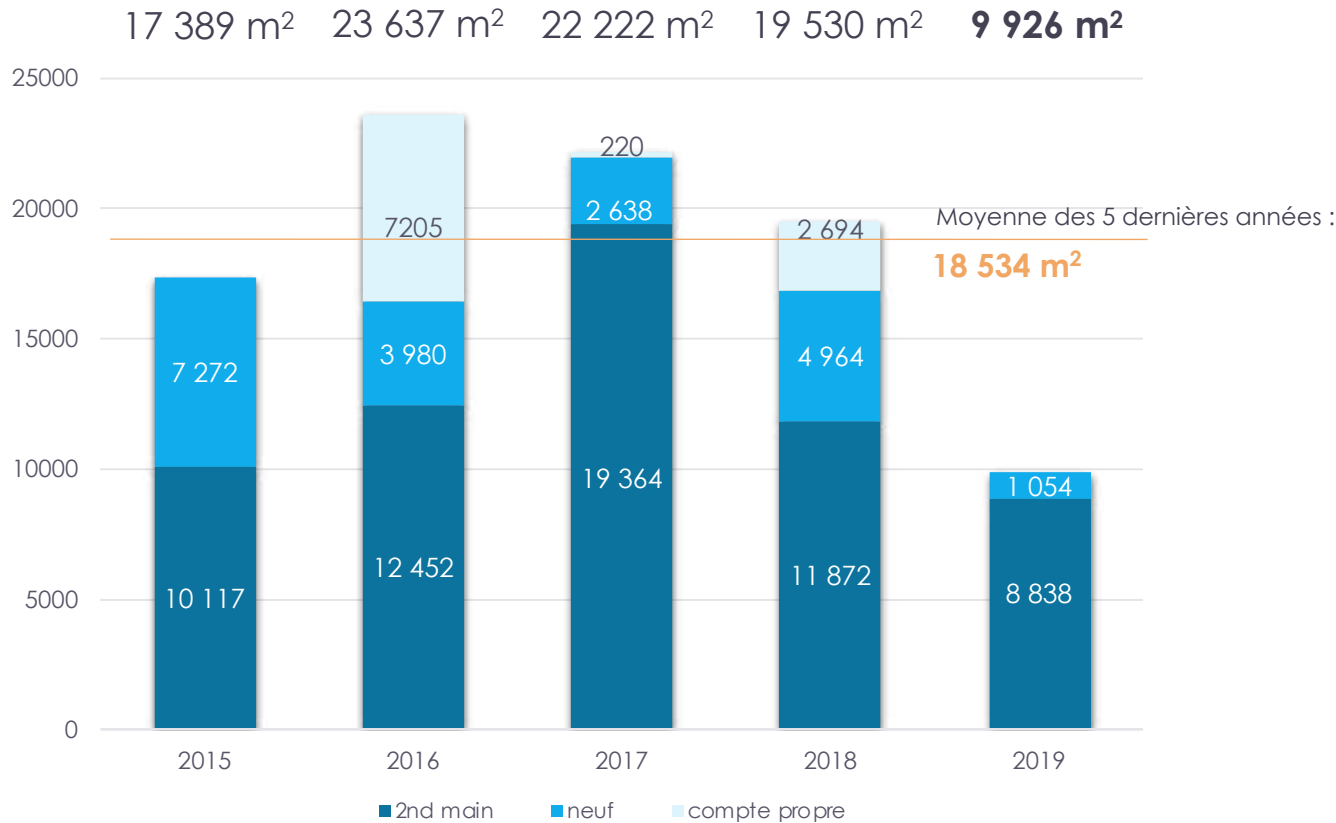


Le marché des bureaux





L'évolution de la demande placée en volume – neuf / 2nd main



Avec une demande placée à moins de 10.000 m² sur le département (-50% vs 2018), l'année 2019 pourrait faire peur.

Mais il convient de prendre du recul et d'analyser en détail tous les éléments constitutifs de cette tendance :

- Le marché de la **seconde main résiste bien**.
- Pas de transaction en compte propre qui peut s'expliquer par l'**absence de fonciers** adaptés.
- Chute du neuf après une belle année 2018 qui a consommé la quasi-totalité des surfaces disponibles.

Les dépôts de PC et les mises en chantiers en 2019, devraient permettre une belle reprise en 2020 / 2021.

Edouard BOUSSION
Directeur Associé

2019

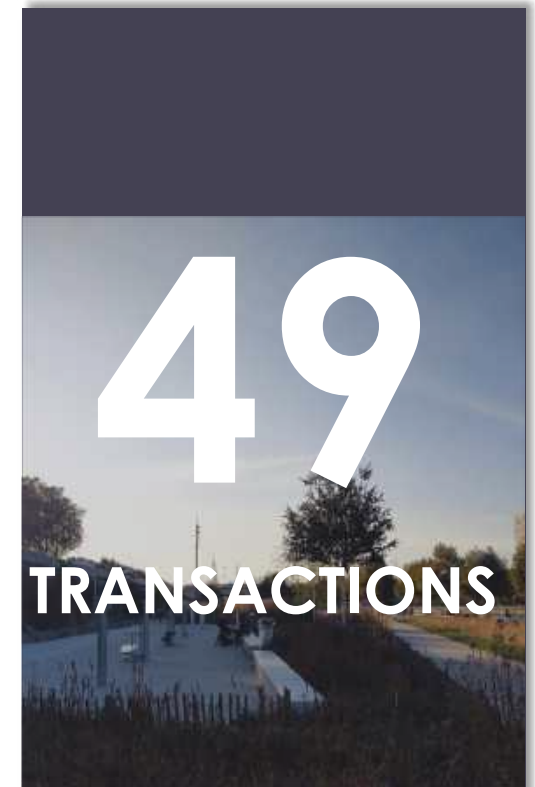
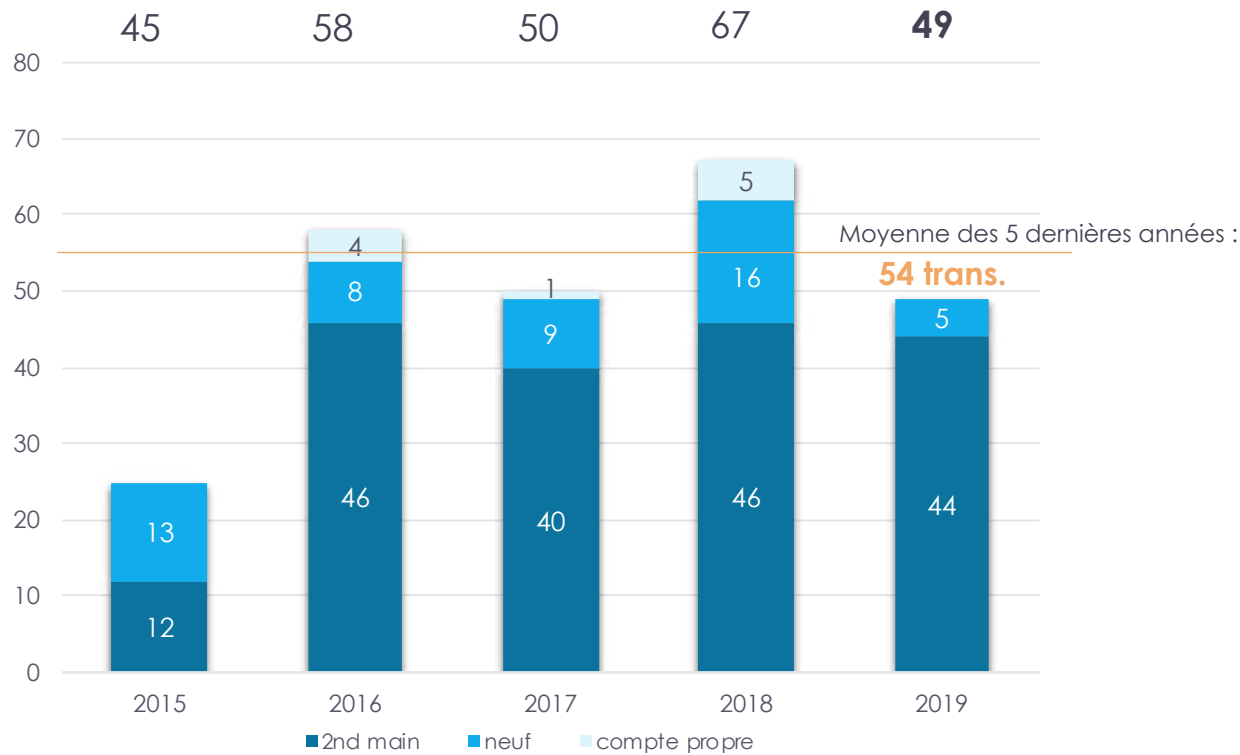
☐ 11% de neuf et 89% de 2nde main

☐ 200 m² c'est la surface moyenne des transactions dans le neuf comme dans le seconde main. Cette tranche de surface est à peu près constante d'une année sur l'autre.

Moyenne neuf
211 m²

Moyenne 2nde main
205 m²

L'évolution de la demande placée en nombre neuf / 2nd main



Les transactions dans le seconde main résistent bien en nombre et enregistrent même leur deuxième meilleure année.

La quasi absence de transactions de grandes surfaces (> à 1.000 m²) expliquent en grande partie la contraction en surface de la demande placée constatée en 2019.

Jean-Luc HERMENT
Directeur Associé

Nombre de transactions selon la surface

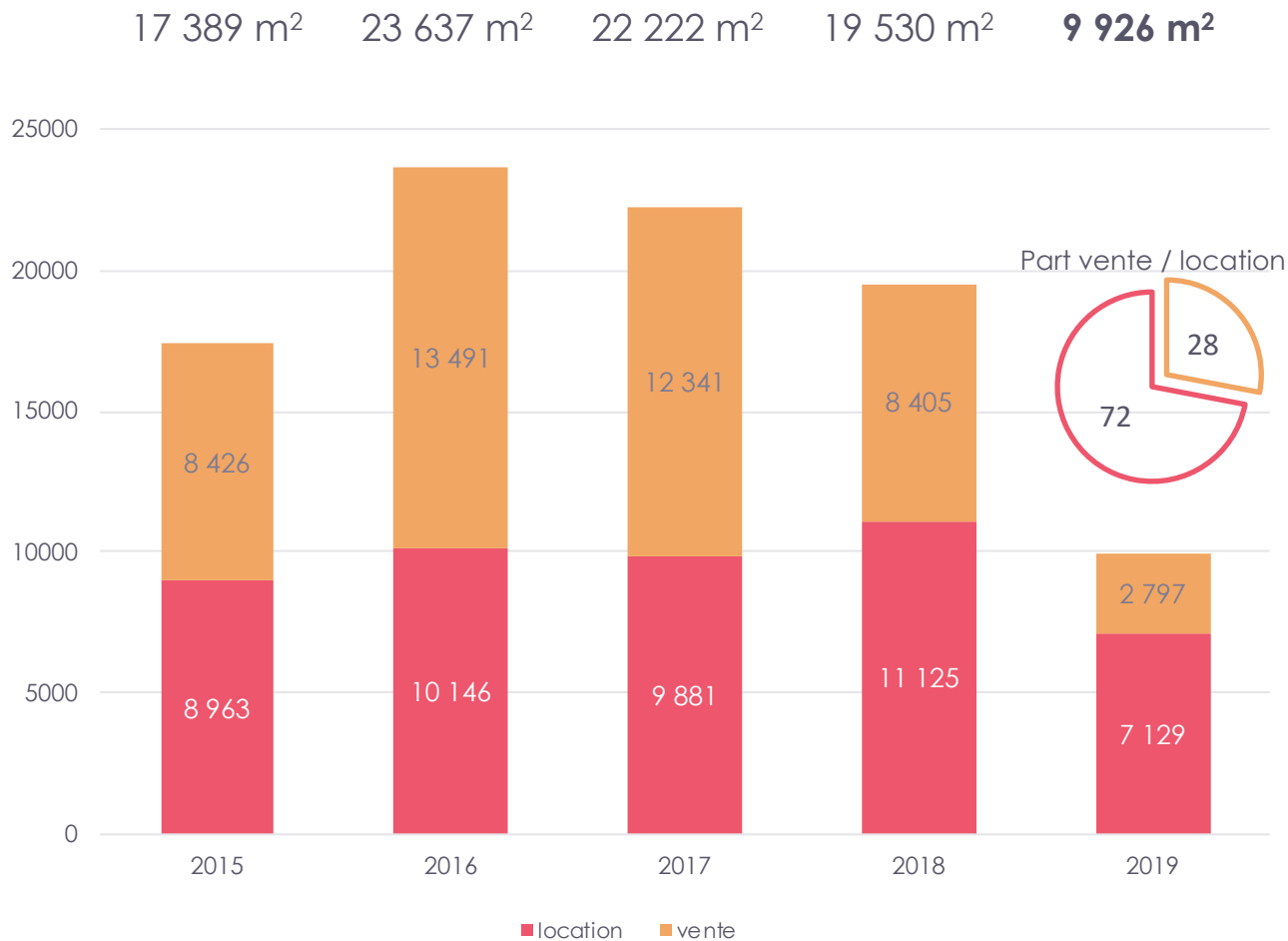
Surfaces (m ²)	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
0 - 100	16	33%
101 à 250	24	49%
251 à 500	7	14%
501 à 1 000	0	0%
1 001 à 2500	2	4%
TOTAL	49	100%

A savoir

Les bureaux dont la surface est inférieure à 250 m² concentrent **82%** du nombre des transactions de l'année.

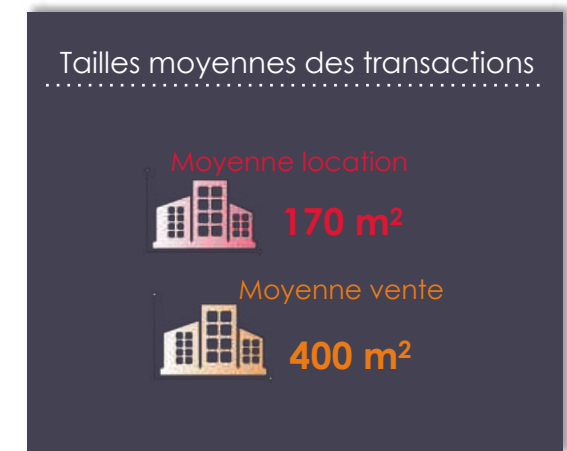


Evolution de la demande placée en volume – location / vente

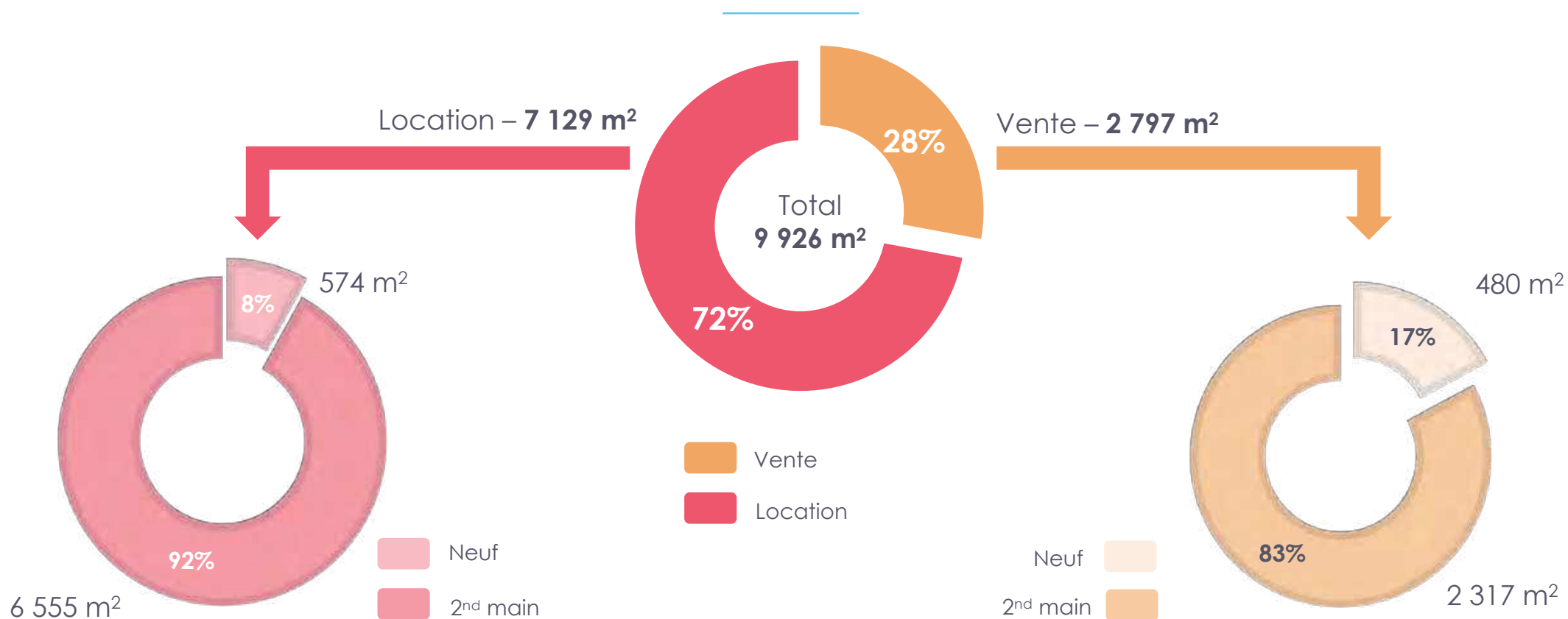


Logiquement, la baisse des transactions dans le neuf et les comptes propres, provoque un basculement franc vers la location.

Cette année la location est largement majoritaire, mais la taille moyenne des surfaces vendues est deux fois plus grande que celles des bureaux pris en location.



Evolution des volumes vente/location (en m²)



La location atteint un niveau record en proportion. L'accès au crédit et le coût de l'argent ne peuvent pas être mis en cause cette année.

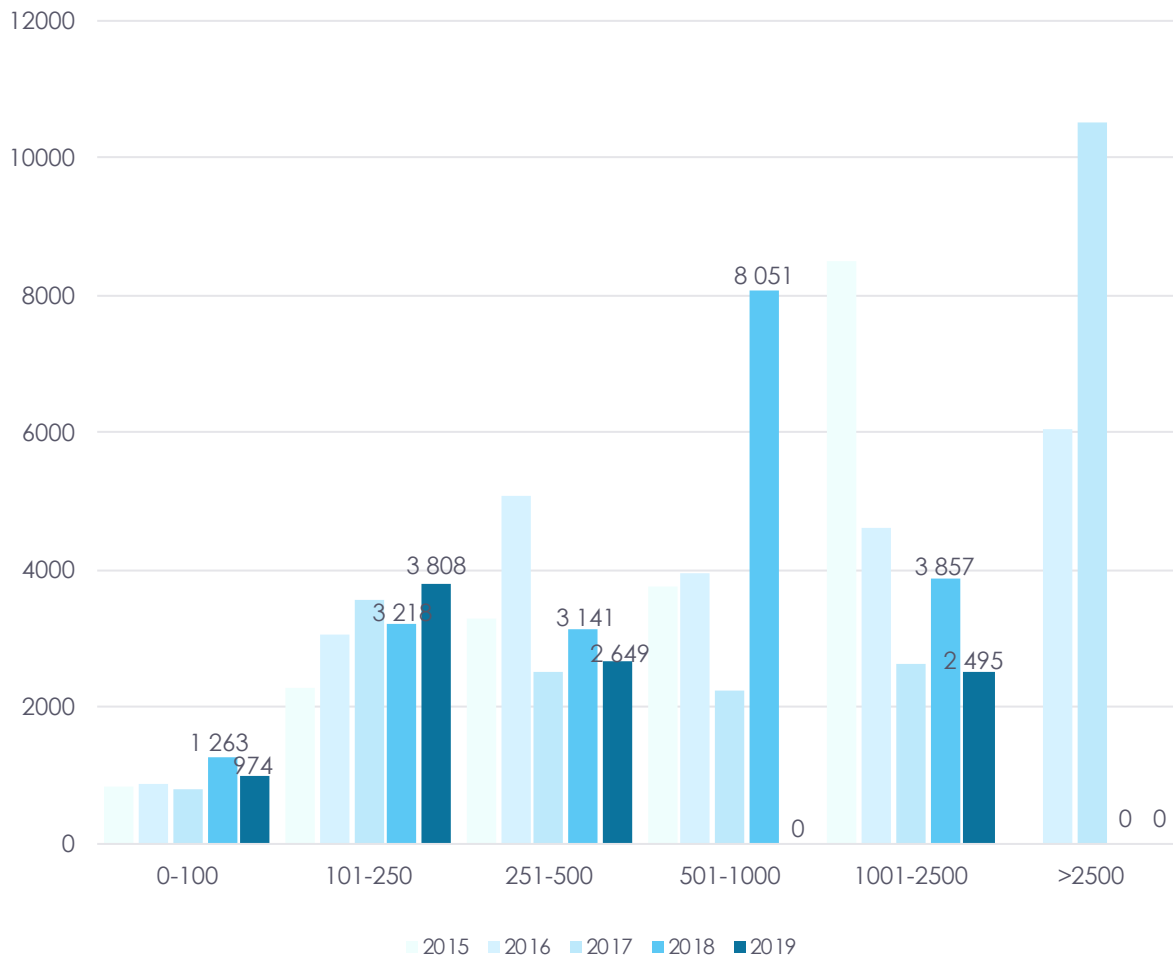
C'est bien les offres à la vente qui font défaut. Faute d'offres adéquates, la part du neuf dans les locations comme dans les ventes est particulièrement faible cette année.



Evolution des transactions par tranche de surface



En nombre comme en surface, l'attrait pour les petite et moyennes surfaces se confirme d'années en années. Les transactions sur les tranches supérieures à 500 m² est beaucoup plus irrégulier et se caractérise en 2019 par une absence totale de transaction supérieure à 2 500 m². Le Marché Isarien est à l'image de son tissu économique : un grand nombre de PME et quelques grands utilisateurs dont les mouvements sont plus rares mais toujours significatifs. Cette répartition rend difficile le développement de grands ensembles tertiaires par les promoteurs sans avoir au préalable un grand utilisateur "locomotive".



	LES TRANSACTIONS EN 2018		LES TRANSACTIONS EN 2019	
	En nombre	En %	En nombre	En %
0 - 100 m ²	23	34 %	16	33 %
100 - 250 m ²	21	31 %	24	49 %
250 - 500 m ²	9	14 %	7	14 %
500 - 1 000 m ²	11	16 %	-	-
1 000 - 2 500 m ²	3	5 %	2	4 %
TOTAL	67	100 %	49	100 %

A savoir

Pour la première fois depuis que cette étude existe, il n'y a pas eu une seule transaction dans des surfaces comprises entre 500 et 1 000 m²

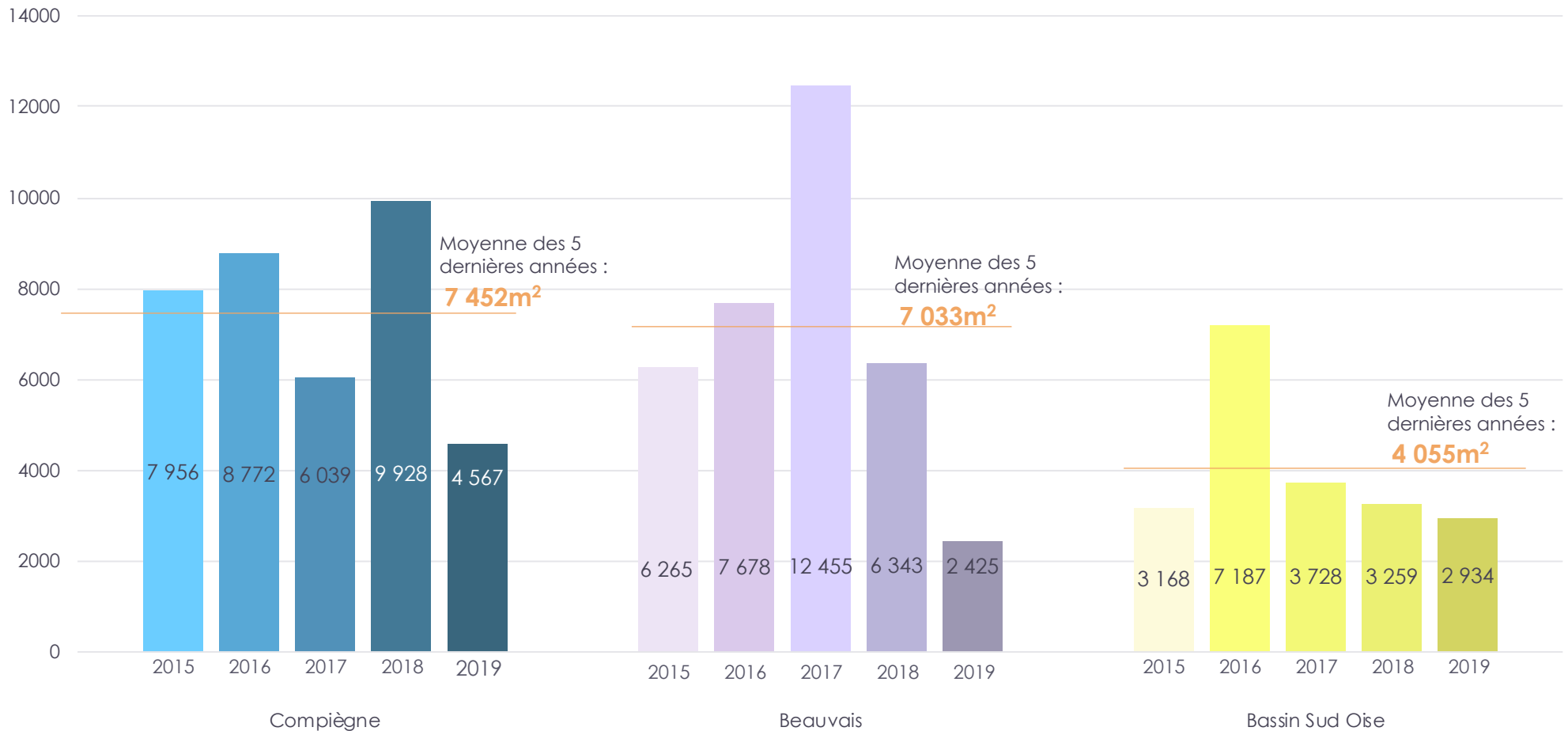
La tranche 100 - 250 m² est la seule qui marque une augmentation en 2019 aussi bien en nombre qu'en surface



Demande placée par secteurs



Plus petit marché de bureau des 3 grandes agglomérations, celui du Sud Oise est en revanche le plus stable. Beauvais et Compiègne qui concentrent plus d'administrations ou plus de sièges régionaux de grandes sociétés sont plus sujettes à de grandes variations au fil des années. Les grands projets tertiaires à venir sur COMPIEGNE et le développement de la zone NOVAPARC à BEAUVAIS devraient relancer la demande placée.





Principales transactions de bureaux par Arthur Loyd Oise

┌ Location

┌ Lacroix-Saint-Ouen

┌ 296 m²

┌ Preneur : Adecco



┌ Location

┌ Beauvais

┌ 222 m²

┌ Preneur : Groupe Prévoir



┌ Location

┌ Senlis

┌ 426 m²

┌ Preneur : Olic





L'offre disponible

58 881 m²
Et 4 659 m² disponibles à plus de 12 mois

	LE STOCK EN 2019			
	Total en m ²	En %	A 6 mois	A plus de 6 mois
AGGLOMÉRATION DE COMPIEGNE	25 217 m ²	40 %	17 148 m ²	8 069 m ²
AGGLOMÉRATION DE BEAUVAIS	16 600 m ²	26 %	16 600 m ²	-
BASSIN SUD OISE	21 723 m ²	34 %	20 409 m ²	1 314 m ²

Le marché de l'offre neuve en 2020 devrait rester sous tension : la quasi-totalité des projets immobiliers ne seront livrés qu'en 2021.

Le stock de **neuf** disponible représente moins de **8 %** du stock total.

Le **seconde main** restera donc majoritaire en 2020. Mais les utilisateurs risquent de privilégier les immeubles s'adaptant aux nouvelles façons de travailler car le confort de leurs salariés devient un facteur important afin de créer un lieu convivial au sein de l'entreprise.

C'est à **COMPIEGNE** que le stock disponible est le plus important, alors que **BEAUVAIS** risque de se retrouver avec un marché sous-offreur et une grande pénurie d'offres neuves. Sur le **Sud de l'Oise**, le marché continue sa lente mais sûre mutation avec quelques projets neufs à venir.

Bon à savoir Chacune des 3 agglomérations attendent dans les mois / années à venir de profondes mutations :

Sud-oise : Arrivée de la ligne LGV Roissy – Creil.

Compiègne : Restructuration du quartier de la gare, Réflexion autour des Haras Nationaux, Développement du programme ORIGIN'S PARK.

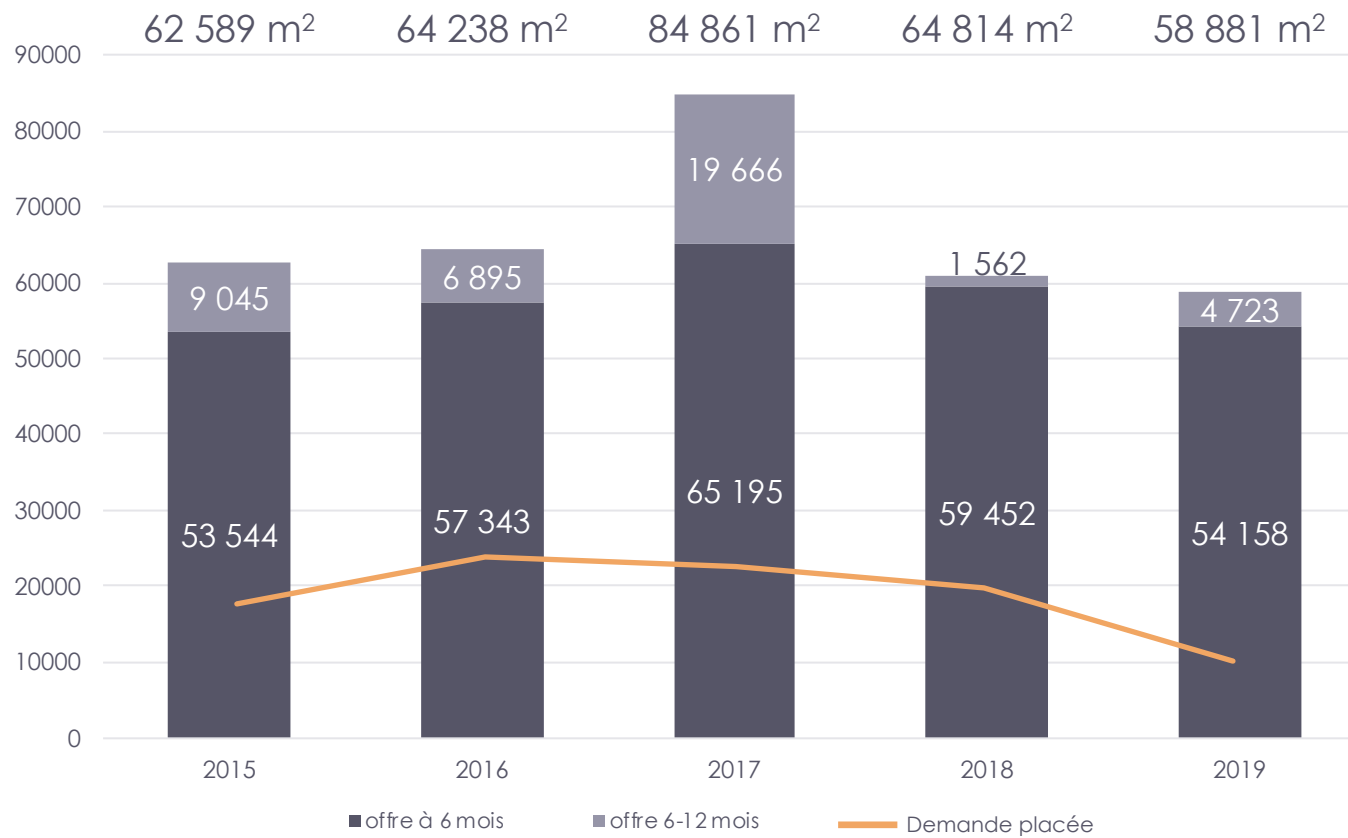
Beauvais : Commercialisation de NOVAPARC



Edouard BOUSSION
Directeur Associé



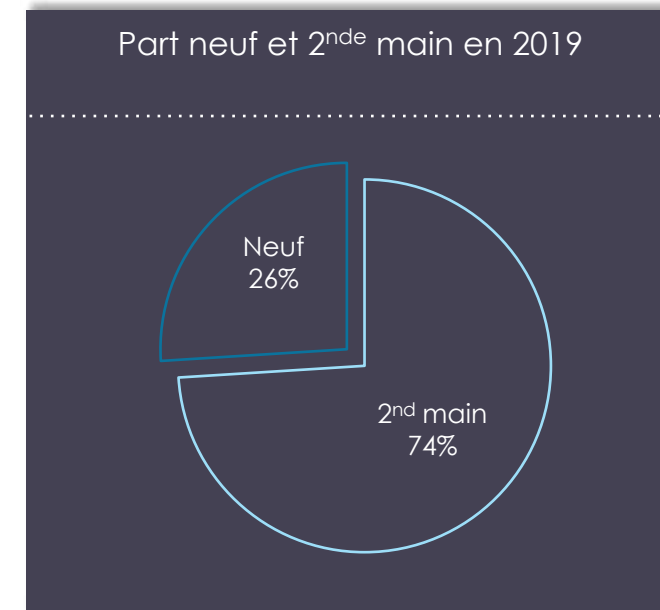
Evolution de l'offre : le stock global comparé au volume des transactions (m²)



L'offre immédiatement disponible reste stable en volume. L'offre future est en revanche plus à la peine.

S'ils ne veulent pas subir de baisse de loyer ou de vacance locative trop importante, les bailleurs ont intérêt à engager les travaux nécessaires à la mise à niveau de leurs bureaux de seconde main et ainsi pouvoir se distinguer parmi une offre importante. L'accessibilité PMR est notamment un critère de plus en plus important.

Jean-Luc HERMENT
Directeur Associé

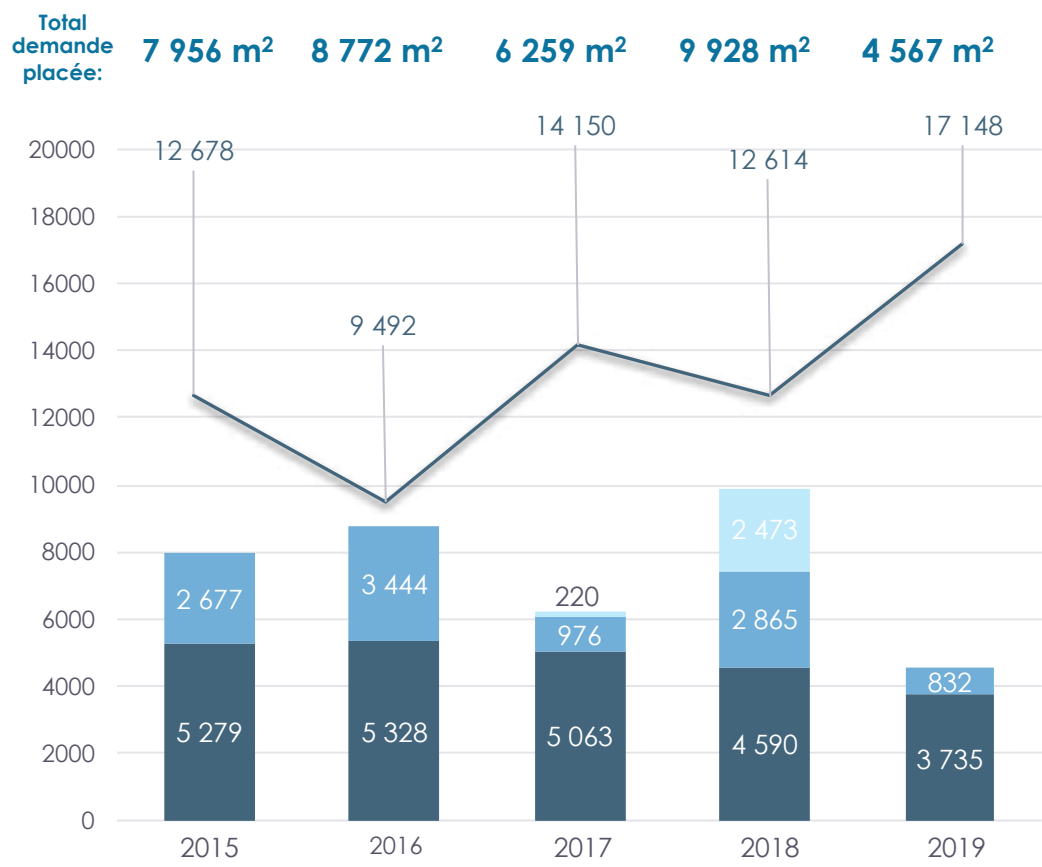
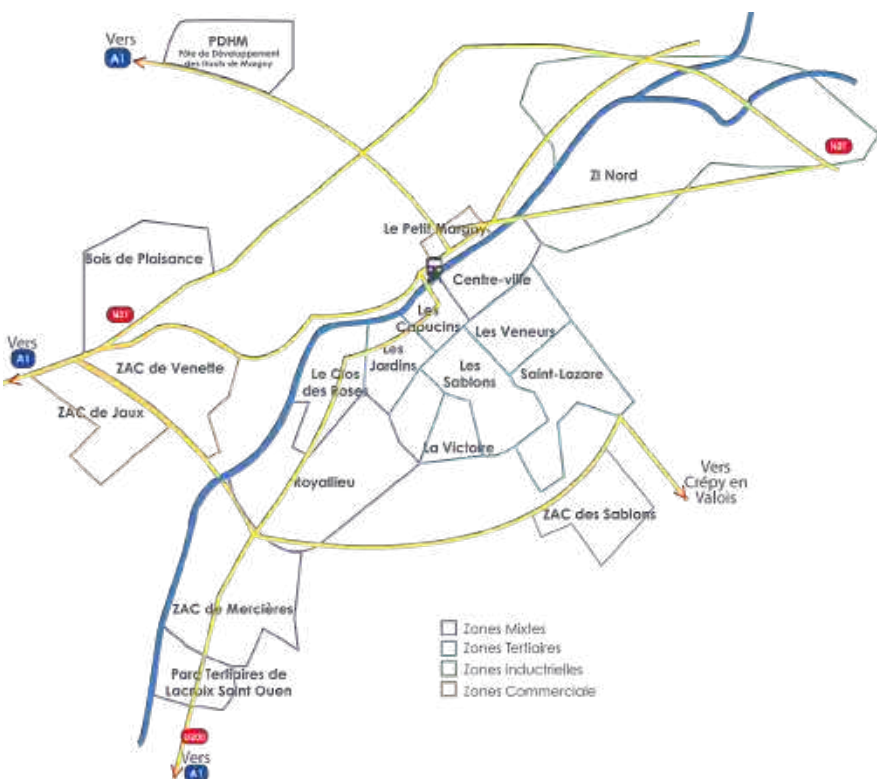


Demande placée et offre disponibles à 6 mois Secteur de Compiègne



Est-ce la perspective des nouveaux grands projets tertiaires à venir ? Mais force est de constater que la demande placée marque le pas à COMPIEGNE, atteignant son plus bas historique depuis 5 ans. L'attrait pour les bureaux neufs et le seconde main restructuré sera à surveiller en 2020 pour confirmer qu'il ne s'agit bien que d'une pause et non une difficulté structurelle.

Alexia TONDREAU et Nicolas CHEENNE
Consultants secteur Compiègne



■ Transaction 2nde main ■ Transaction Neuf ■ Compte propre / Offre disponible à 6 mois à fin 2019



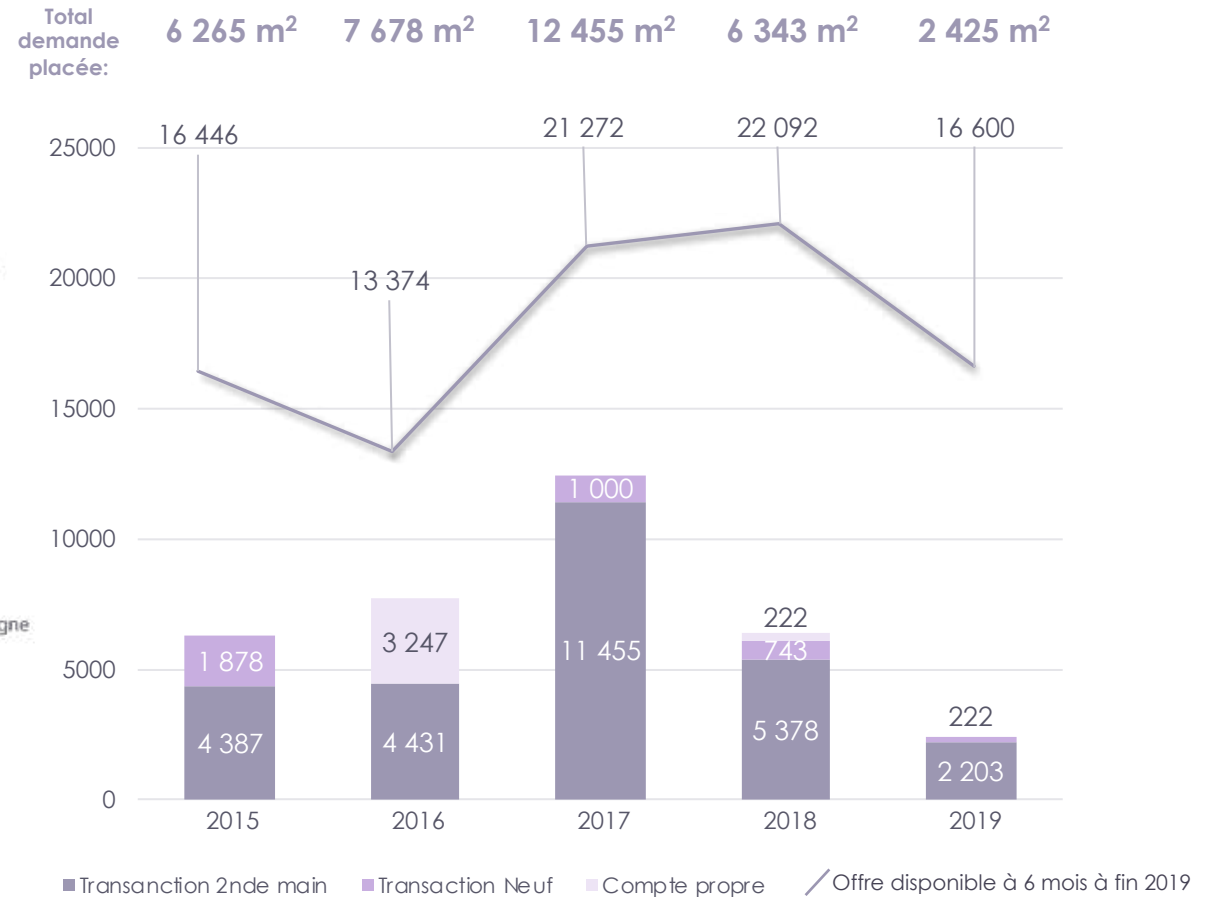
Demande placée et offre disponibles à 6 mois Secteur de Beauvais



La demande placée recule fortement en 2019. La chute du stock d'offres disponibles et le manque de foncier immédiatement disponible expliquent en partie cette baisse.

La vétusté des actifs historiques et la modification des méthodes de travail orientent les utilisateurs vers les actifs fortement restructurés ou neufs. La tendance du premier trimestre 2020 nous laisse penser que cette année sera assez similaire à celle écoulée. L'ouverture de la commercialisation de NOVAPARC permettra certainement un nouvel élan dès 2021 notamment pour les comptes propres.

Louis de BERTIER
Responsable secteur Beauvais





Demande placée et offre disponibles à 6 mois Bassin Sud Oise



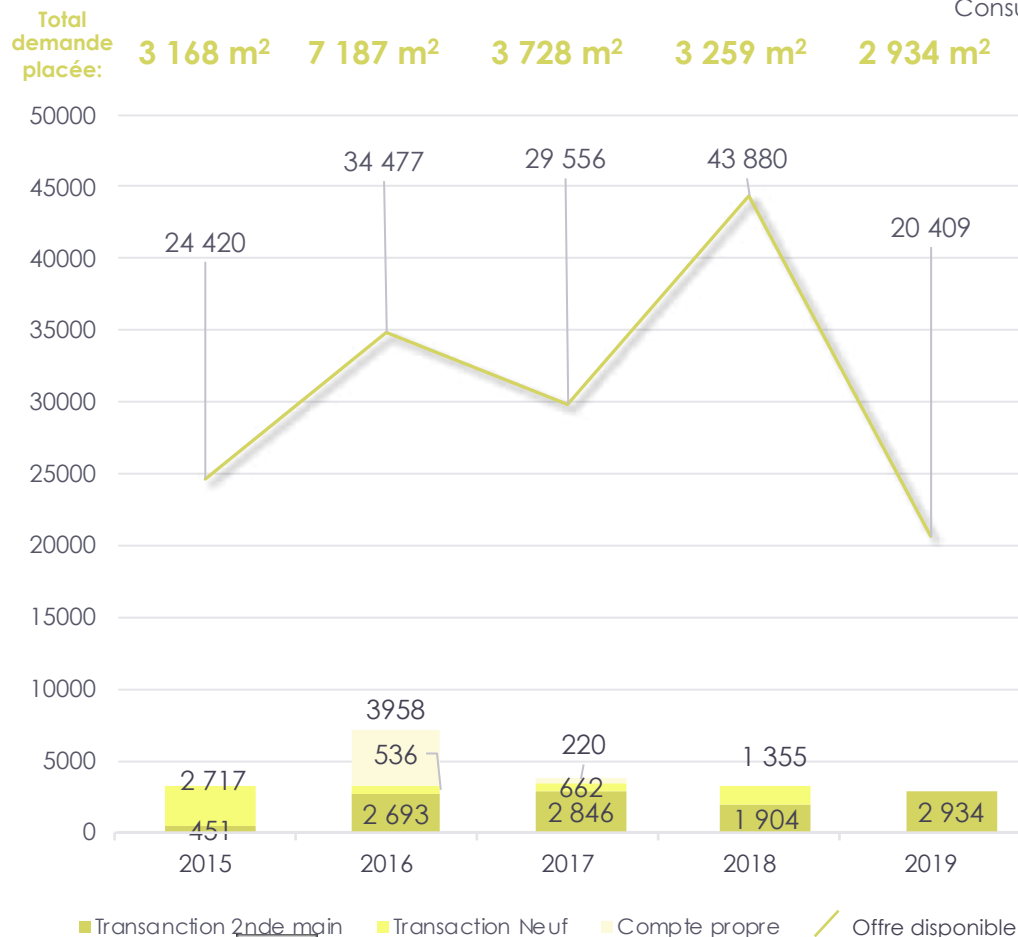
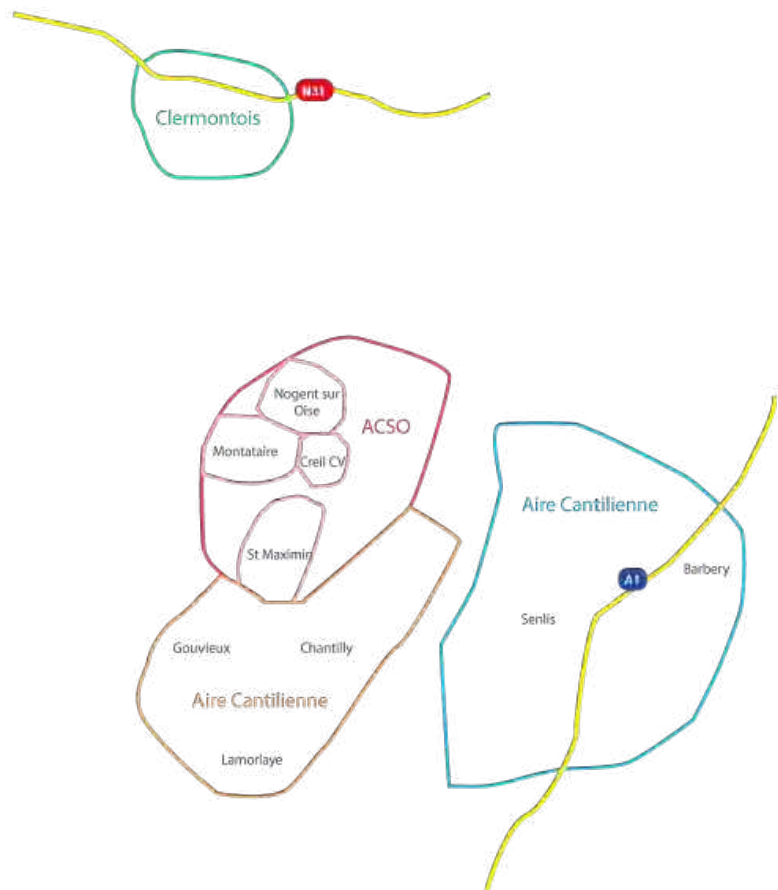
Avec certes un faible recul, la demande placée se maintient dans le Sud de l'Oise.

L'offre étant principalement compos e de locaux de seconde main non r am enag es, elle n'est pas toujours en adéquation avec la demande actuelle. Bien que des milliers de m² de bureaux aient été décompté du stock d'offres car étant vou s à la démolition, le Bassin Sud Oise comptabilise toutefois plus d'un tiers de son volume d'offres dans un état obsolète.

Si nous ne souhaitons pas accuser un recul des valeurs vénales et locatives, il va être primordial de renouveler cette offre en accompagnant les mandants sur des projets de réhabilitation en adéquation avec les nouvelles habitudes de travail et les nouvelles normes.

Notons également la disparité de notre secteur avec un marché très tendu sur Chantilly, contrairement aux secteurs nettement sur-offreurs de Creil et de Senlis.

Benoit DELCOURT et Hélène JOUFFRAY
Consultants secteur Bassin Sud Oise





L'offre disponible

Une sélection d'offres disponibles

58 881 m²

Dont 15 257 m² de bureaux neufs

Et si ...
votre projet
immobilier
vous ouvrirait
de nouvelles
perspectives ?



- COMPIÈGNE -
Location
222 m²



- COMPIÈGNE -
PHAROS
2 000 m²



- COMPIÈGNE -
ORIGIN'S PARK
3 776 m²



- BEAUVAIS -
KEREMMA
444 m²



- BEAUVAIS -
Vente utilisateur
2 200 m²



- COMPIÈGNE -
SOGEA
620 m²



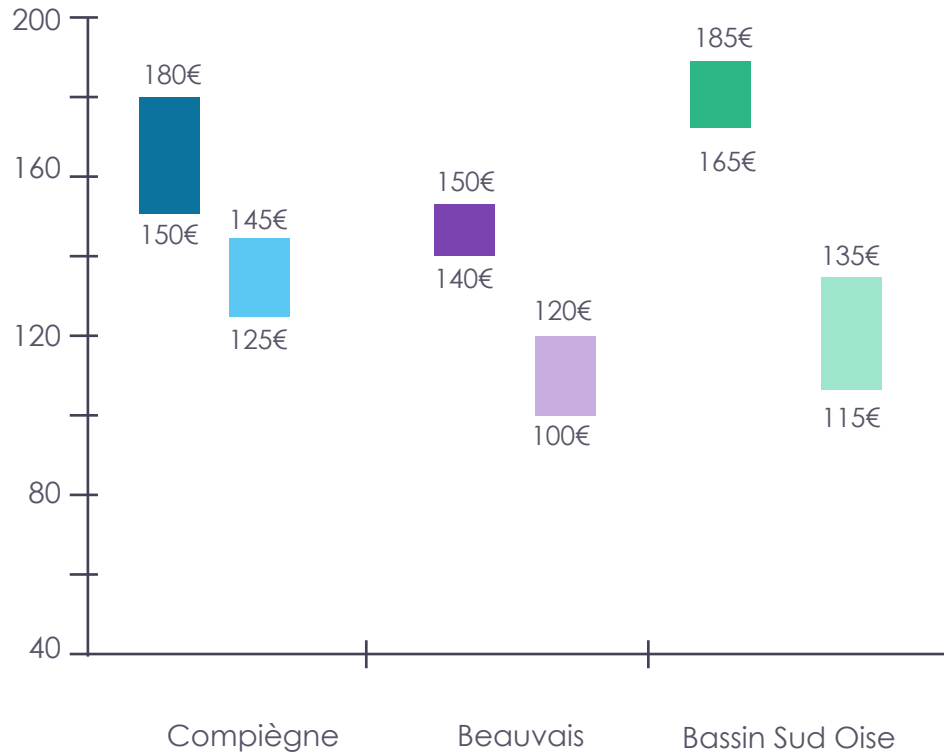
- CHANTILLY -
Location
1 335 m²



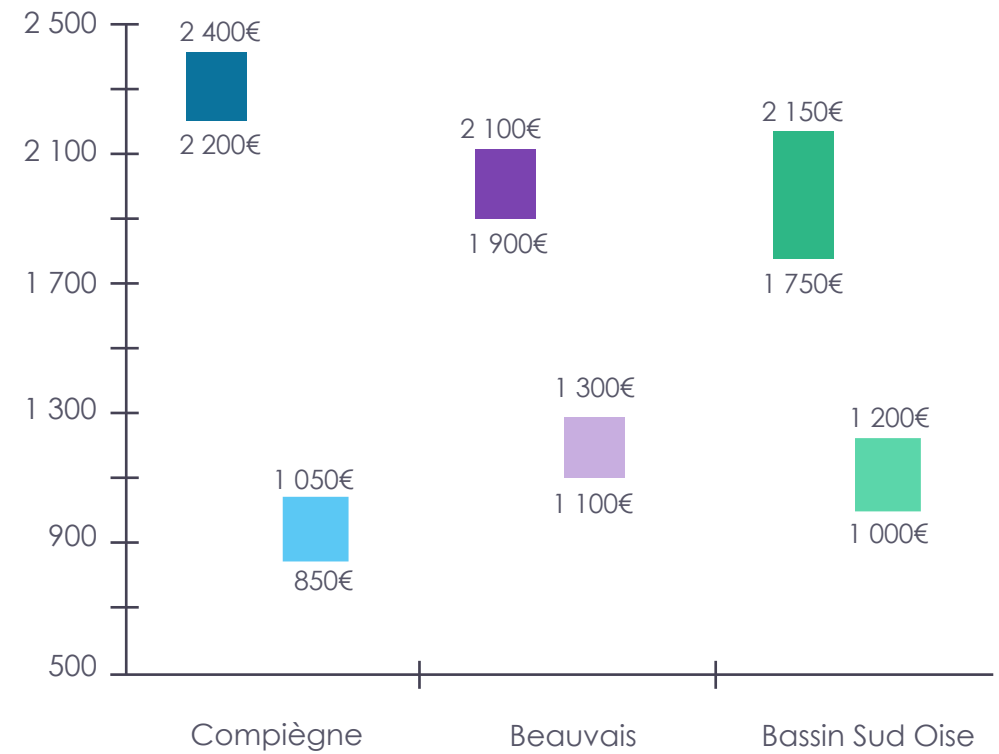
- COMPIÈGNE -
LE ROYALLIEU
3 135 m²

Valeurs moyennes à la location et à l'acquisition

Valeurs locatives en HT/HC/m²/an



Valeurs à l'acquisition HD



- Compiègne neuf
- Beauvais neuf
- Sud Oise neuf
- Compiègne 2^{de} main*
- Beauvais 2^{de} main *
- Sud Oise 2^{de} main *

* Hors obsolète

A savoir

Calcul des valeurs moyennes = $\frac{\text{Somme des loyers en € au m}^2}{\text{Nombre de transactions}}$

Les valeurs étant des moyennes, celles-ci évoluent également en fonction de la taille et de la qualité de l'actif.



Le marché des locaux d'activité



L'évolution de la demande placée en neuf/2nd main



Après une année 2018 exceptionnelle, le marché des locaux d'activité diminue fortement en 2019.

Le marché du seconde main semble être le moins impacté avec près de 50 000 m² de locaux placés. Le neuf ne représente que 4 000 m², l'offre en blanc n'existant pas, les demandes exprimées dans ce segment ne trouvent pas de solution. Les comptes propres aussi fléchissent. Les terrains disponibles sont rares.



Moyenne neuf

2 598 m²



Moyenne 2nd main

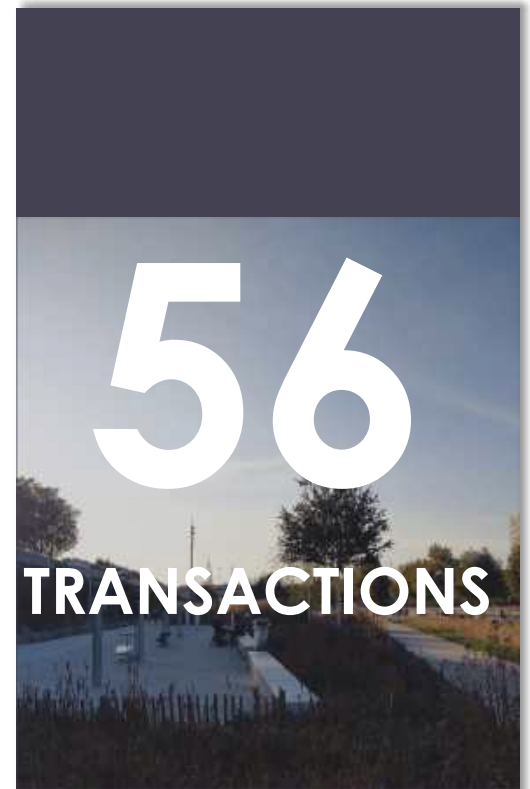
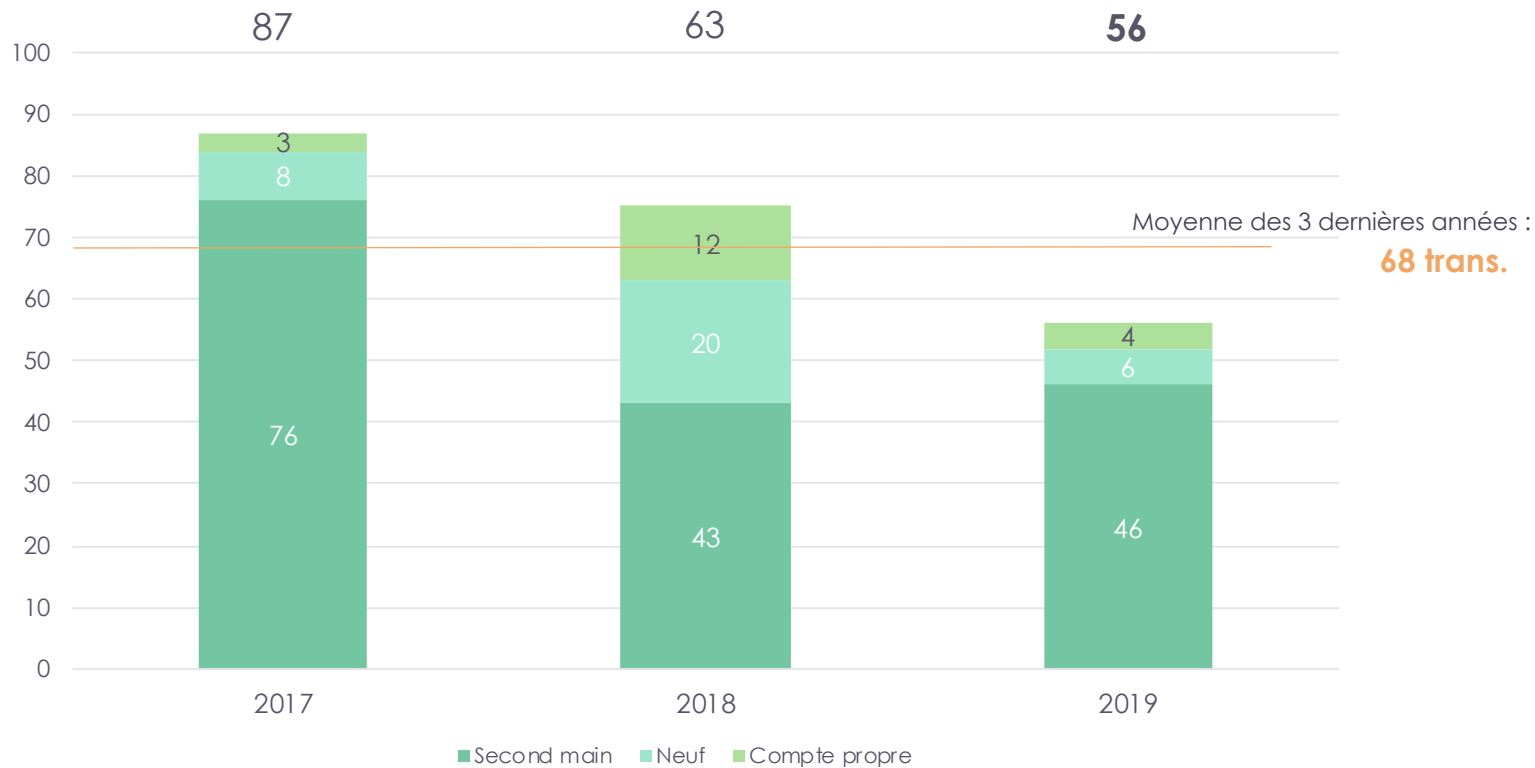
1 125 m²

2019

▣ **27%** des transactions ont été réalisées pour des comptes propres.

▣ La part du neuf est inférieure à 5% des transactions totales.

L'évolution de la demande placée en nombre neuf / 2nd main



A savoir

Les locaux d'activité dont la surface est supérieure à 500 m² concentrent **63%** du nombre des transactions de l'année.

Nombre de transactions selon la surface

Surfaces (m ²)	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
0 à 250	8	14%
251 à 500	13	23%
501 à 1 000	17	30%
1 001 à 2 500	12	22%
> 2 500	6	11%
TOTAL	56	100%

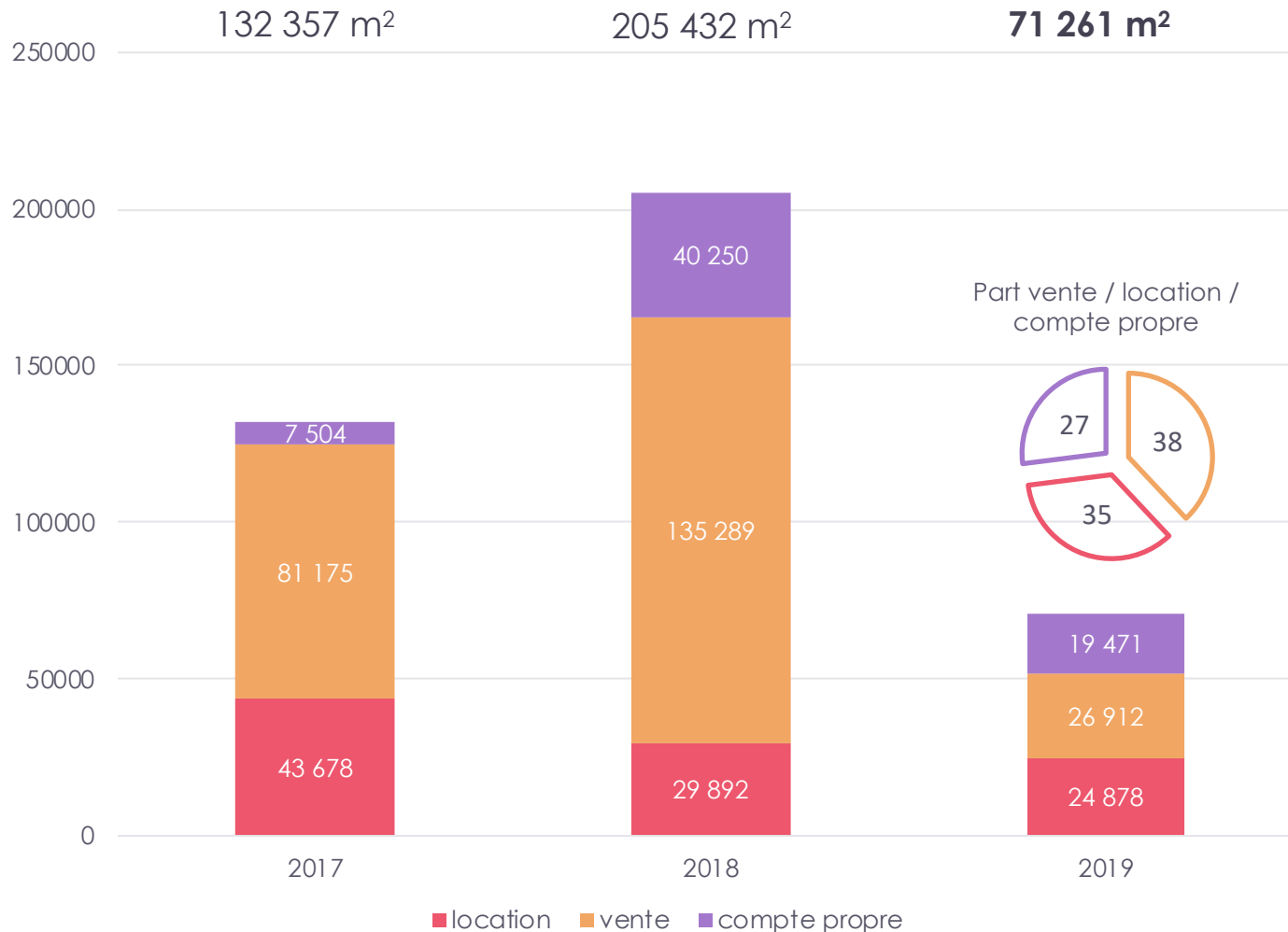


Le nombre de transactions reste stable pour les locaux de secondes mains. On constate une bonne répartition des demandes placées dans les tranches de surfaces de 500 à 2 000 m². Plus compliqué pour les grandes surfaces qui cherche des solutions de proximité pour préserver leur périmètre social.





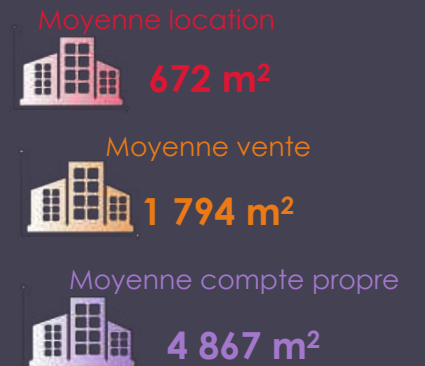
Evolution de la demande placée en volume – location / vente



L'offre existante ne semble pas satisfaire la demande exprimée. Les marchés locaux réagissent principalement en fonction de la proximité.

Il est rare de voir des entreprises isariennes changer de bassin d'emploi, même avec les infrastructures performantes existantes (Compiègne / Creil / Beauvais). Les fonciers disponibles destinés à l'extension de zone d'activité sont très rares et bloquent les projets de croissances de nombreuses PME locales ou exogènes.

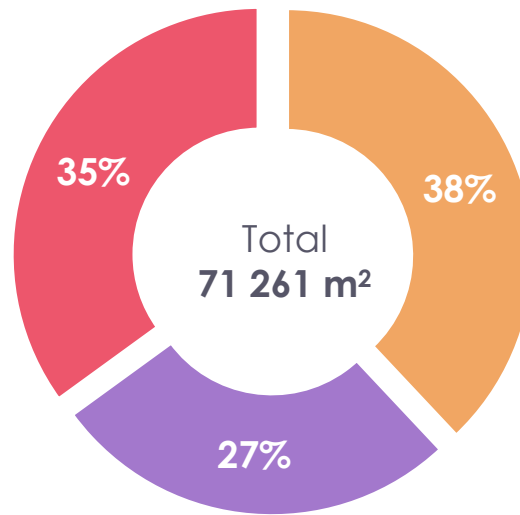
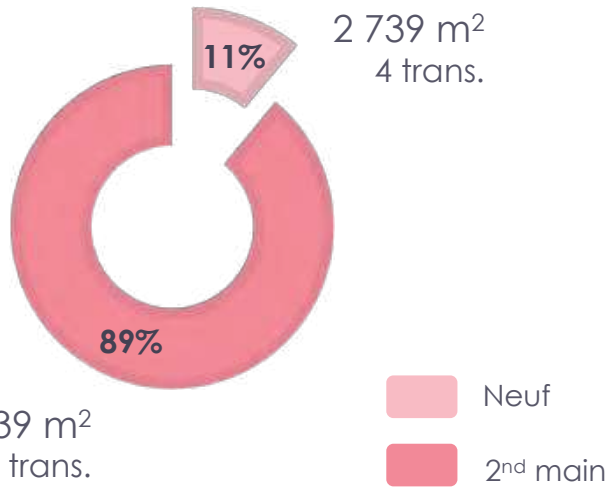
Tailles moyennes des transactions





La demande placée – Location / Vente & Neuf / 2nde main

Location – **24 878 m²** – 37 trans.



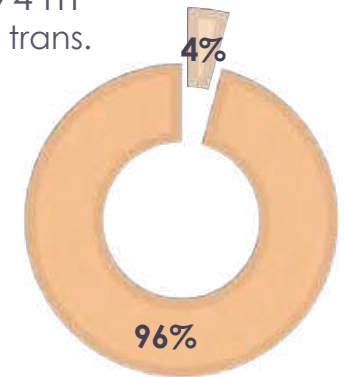
Compte propre – **19 471 m²** – 4 trans.



69 261 m² dont **8 245 m²** de locaux obsolètes

Vente – **26 912 m²** – 15 trans.

1 174 m²
2 trans.



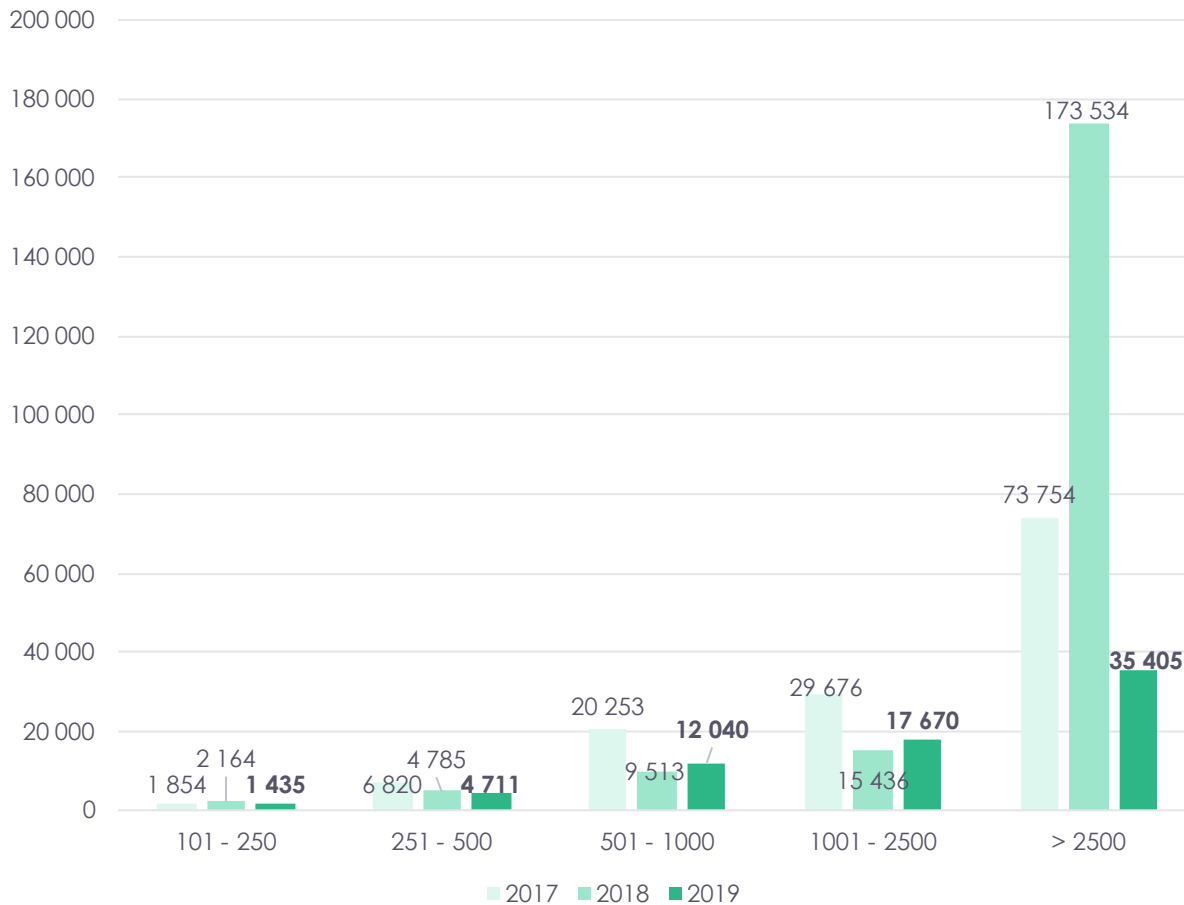
25 738 m²
13 trans.



Evolution des transactions par tranche de surface



Le dynamisme des PME est toujours présent. Même si on constate une diminution du nombre de transactions des très petites surfaces. Les transactions sur les surfaces de 250 à 2 000 m² se maintiennent parfaitement. La véritable différence vient du segment > à 2 500 m² qui a divisé par presque 3 le nombre de transactions réalisés.



	LES TRANSACTIONS EN 2018		LES TRANSACTIONS EN 2019	
	En nombre	En %	En nombre	En %
100 - 250 m ²	12	19%	8	14%
251 - 500 m ²	13	21%	13	23%
501 - 1 000 m ²	12	19%	17	30%
1 001 - 2 500 m ²	8	13%	12	22%
> 2 500 m ²	17	28%	6	11%
TOTAL	62	100 %	56	100 %

A savoir

L'offre de proximité des trois bassins, isariens (Compiègne / Creil et Beauvais) n'étant pas suffisamment importante ou qualitative, les PME locales en recherche pour leur développement refusent de déménager sur un bassin voisin risquant de fragiliser leur périmètre social.



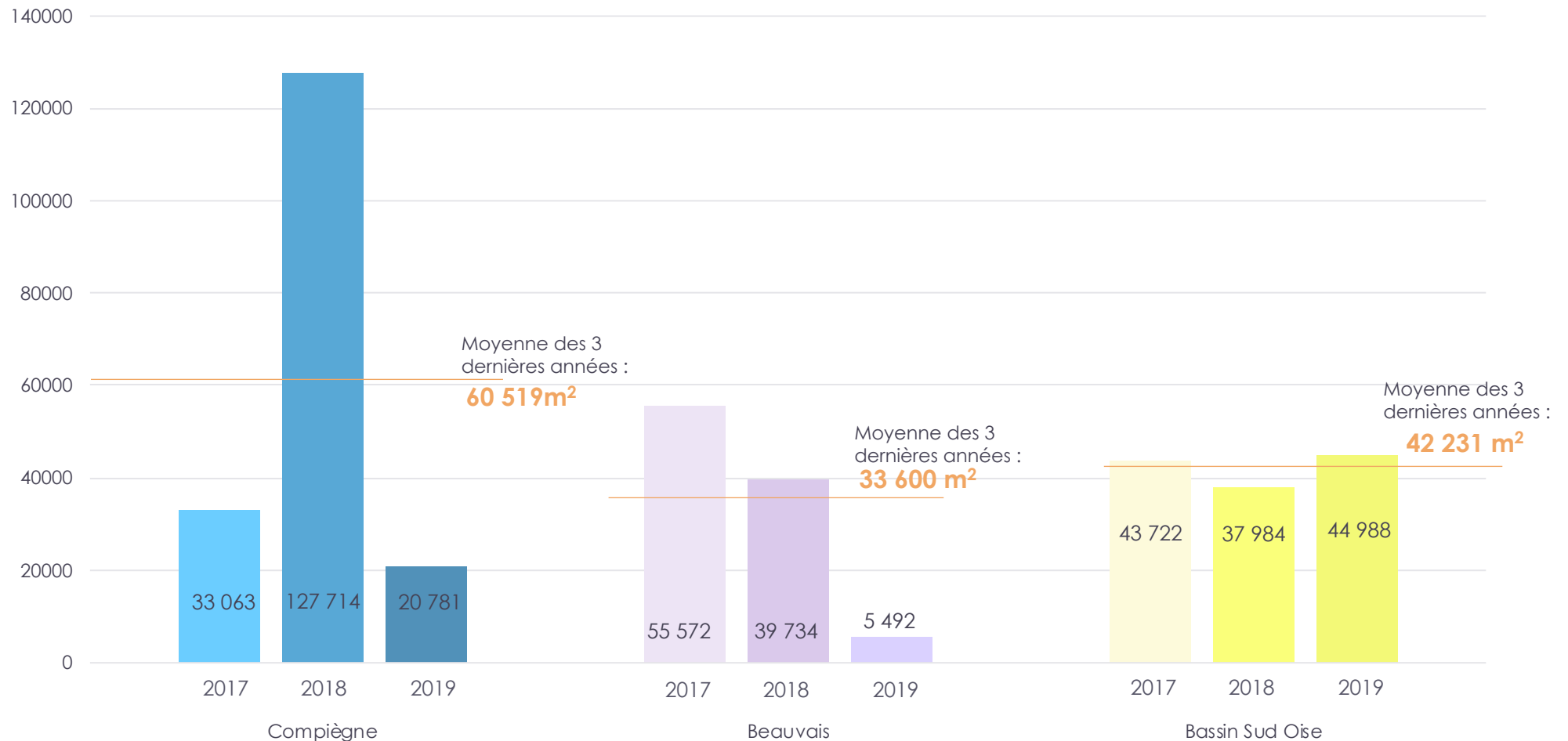
Demande placée par secteurs



Trois marchés différents, pourtant proches car à peine 20 à 30 minutes les séparent. La demande placée en surface est inégale en fonction des trois bassins d'économiques.

Le bassin du Compiégnois ne génère que 20 781 m² malgré une demande exprimée soutenue, il semble que l'offre existante n'est pas satisfaisante.

Le Bassin de Creil/Senlis reste quant à lui stable sur un marché mixte de seconde main et de neuf. Concernant le secteur du Beauvaisis, la demande placée est fortement réduite, même analyse que sur le Compiégnois, c'est en grande partie liée à l'inadéquation entre la demande exprimée et le peu d'offres disponibles ou qualitatives.





Principales transactions de locaux d'activité

┌ Location

┌ Compiègne

┌ 893 m²

┌ Preneur : Unikalo

┌ Vente

┌ Beauvais

┌ 1 026 m²

┌ Preneur : PLS Hydraulics

┌ Location/vente

┌ Senlis

┌ 1 659m²

┌ Preneur : Fermod





L'offre

396 120 m²
Et 35 867m² disponibles à plus de 12 mois

	LE STOCK EN 2019			
	Total en m ²	En %	A 6 mois	A plus de 6 mois
AGGLOMÉRATION DE COMPIEGNE	166 182 m ²	38 %	157 460 m ²	8 722 m ²
AGGLOMÉRATION DE BEAUVAIS	62 630m ²	15 %	60 730m ²	1 900 m ²
BASSIN SUD OISE	203 175 m ²	47 %	147 626 m ²	55 549 m ²



Même constat que pour la demande placée, le stock disponible est totalement inégal sur les trois bassins économiques de l'Oise.

L'agglomération de Compiègne représente 38% du stock global, principalement en seconde main. Le bassin Sud Oise (agglomérations de Creil / Senlis et Liancourt génère la majorité de ces surfaces disponibles. La plus grande part de ces offres de seconde main sont des sites supérieurs à 10 000 m². Quand au stock actuel du secteur de l'agglomération de Beauvais, il se réduit progressivement, le neuf étant inexistant.

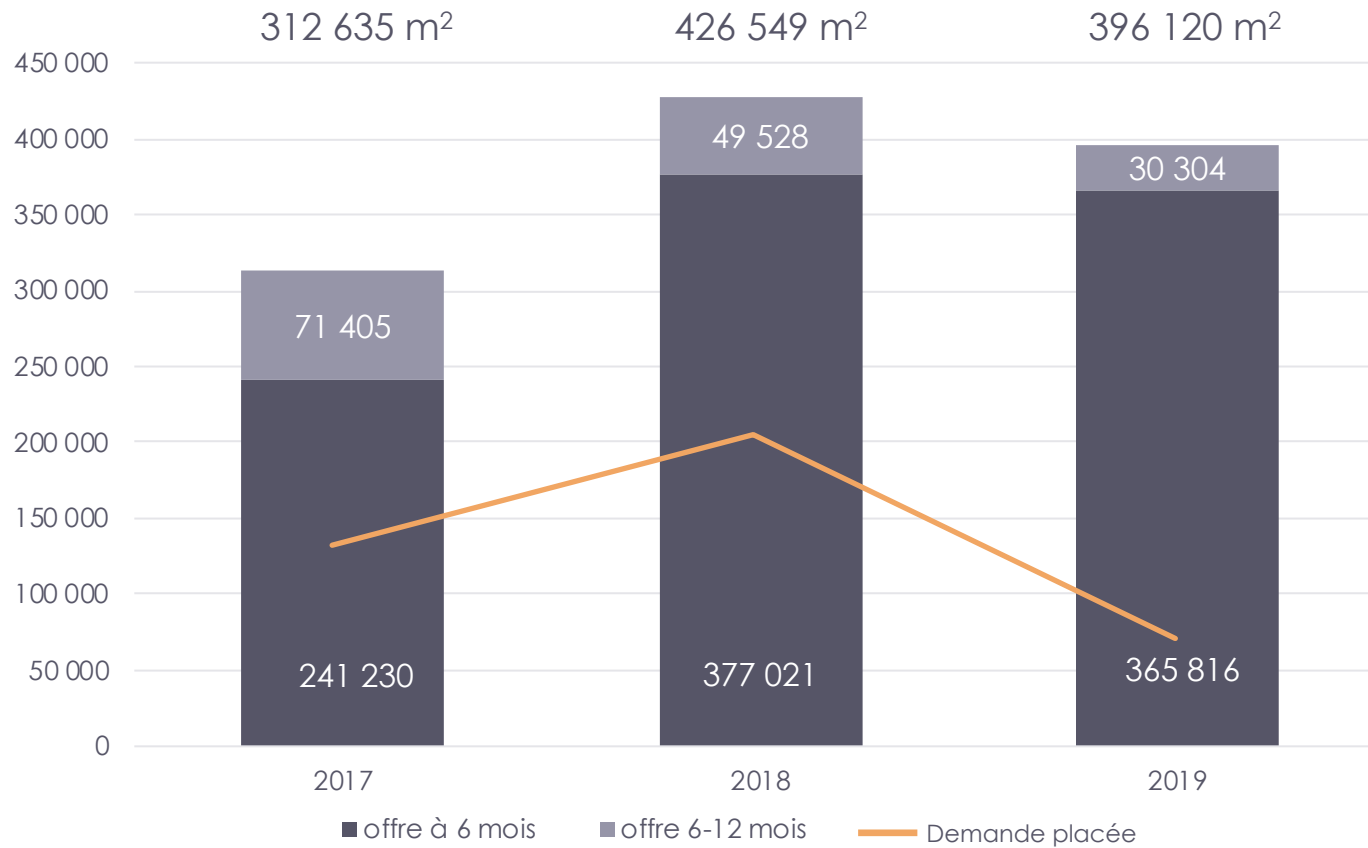
L'offre neuve identifiée correspond à la réalisation de locaux d'activité de type clés en main, Il n'y a pas aujourd'hui ou très peu de constructions en « blanc » malgré une demande exprimée sur ces trois bassins.

Autre particularité à noter : Plus de 20% du stock sont considérés comme obsolètes. Information intéressante pour le marché de la réhabilitation.

Bon à savoir : Bien que très concurrencée par l'Île de France, l'Oise conserve un avantage certain grâce aux conditions économiques compétitives et attrayantes proposées à la location ou à l'acquisition.

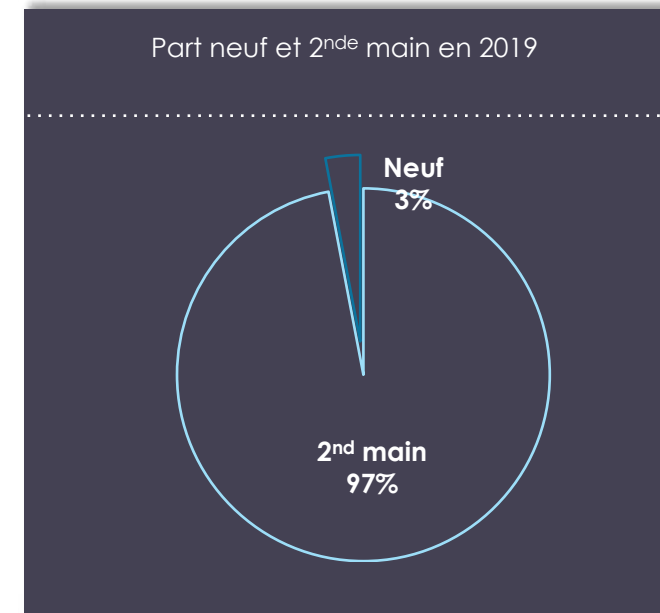


Evolution de l'offre : le stock global comparé au volume des transactions (m²)



Les stocks actuels semblent ne pas répondre précisément aux attentes de la demande exprimée. Sur les 70 000 m² placés, le stock ne baisse que de 30 000 m². La qualité des stocks de seconde main n'est pas au rendez-vous.

Le stock 6-12 mois diminue chaque année et ne représente plus que 7% de la globalité. La part du neuf ou du réhabilité pour cette année ne compte que 3% du stock. Cette offre neuve ne permet pas de renouveler le parc, principalement sur les petites et moyennes surfaces.



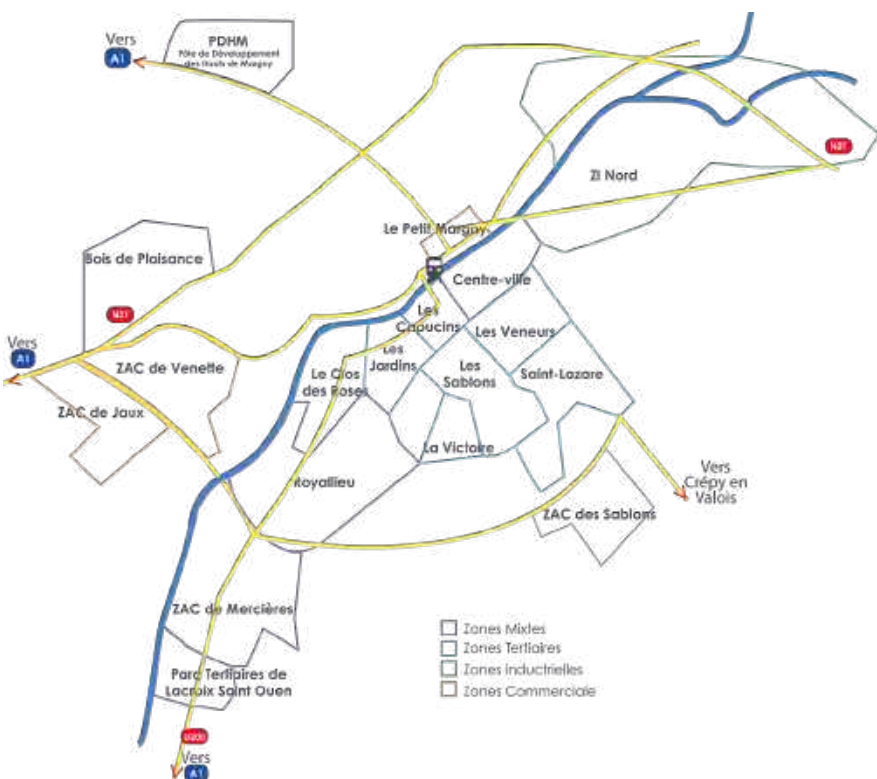
Demande placée et offre disponible à 6 mois Secteur de Compiègne



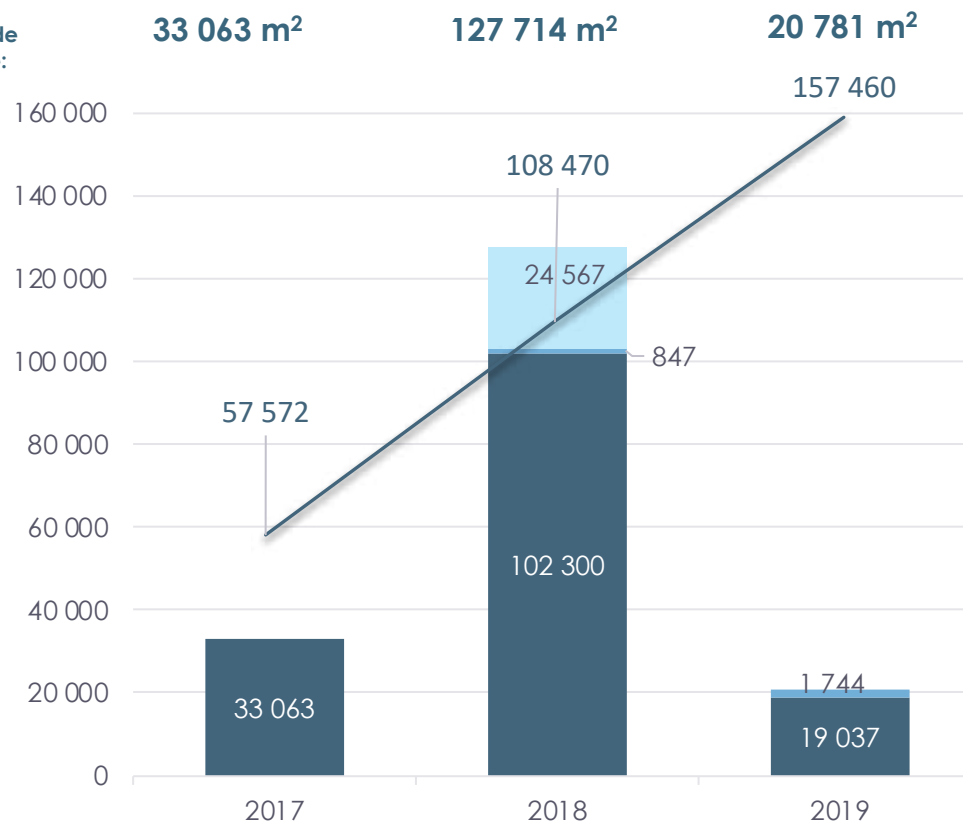
Les 2 transactions majeures de 2018 (plus de 80.000 m²) ont permis de doper la demande placée. Mais force est de constater qu'au même titre que les bureaux la demande placée marque le pas à COMPIEGNE. De nombreuses TPE/PME ont quitté la location pour devenir propriétaire de leurs locaux grâce aux fonciers disponibles, notamment dans les Hauts de Margny.

Les parcs d'activité peinent à se renouveler faute d'offres qualitatives et de fonciers de plus en plus difficiles à trouver

Alexia TONDREAU et Nicolas CHEENNE
Consultants secteur Compiègne



Total demande placée:



■ Transaction 2nde main ■ Transaction Neuf ■ Compte propre / Offre disponible à 6 mois à fin 2019

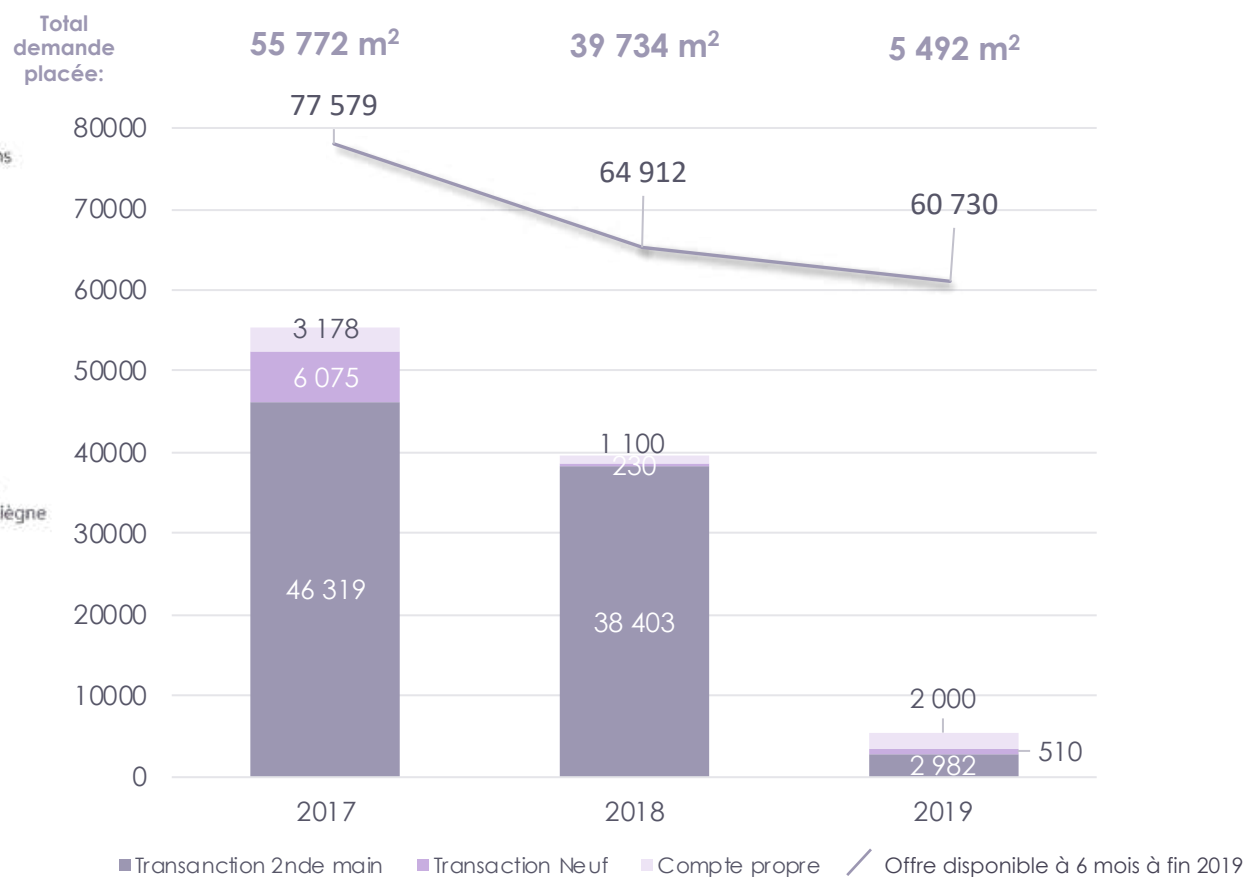
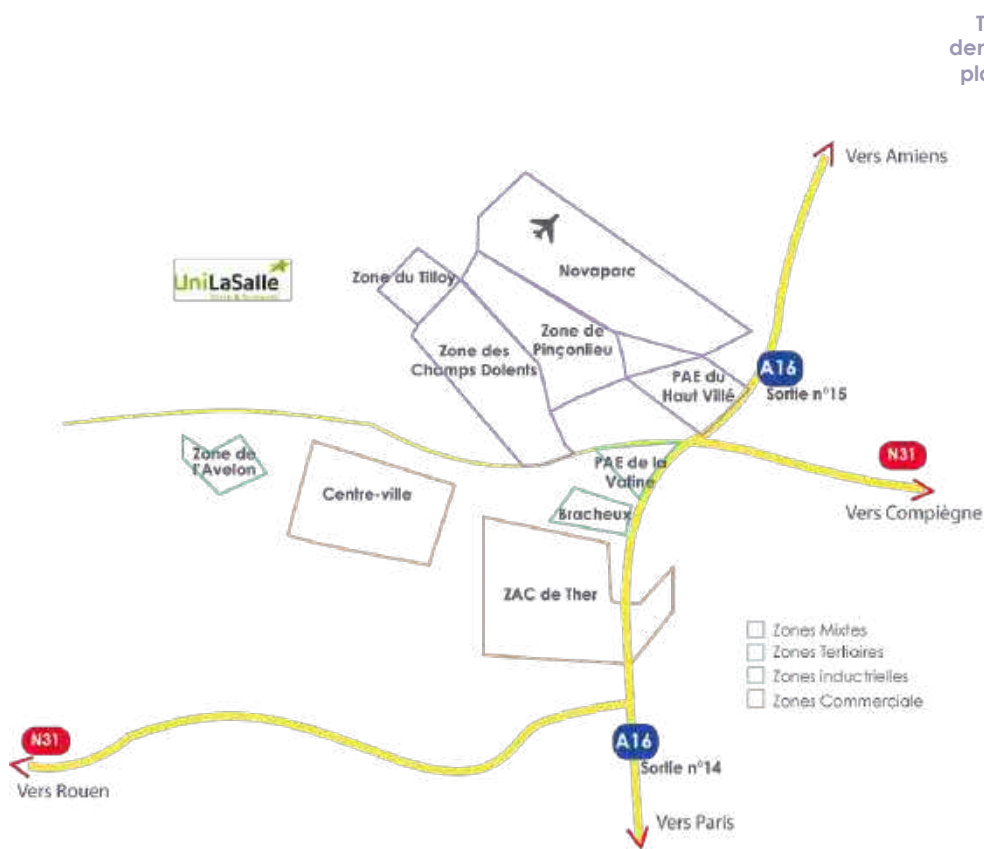


Demande placée et offre disponible à 6 mois Secteur de Beauvais



Après deux années successives dopées par les transactions des sites Michelin et Kuhne, le marché beauvaisien retrouve un niveau de demande placée assez bas. Le manque de corrélation entre les demandes orientées essentiellement à l'acquisition et un stock d'offres disponibles tourné à la location explique également cette baisse.

Louis de BERTIER
Responsable secteur Beauvais



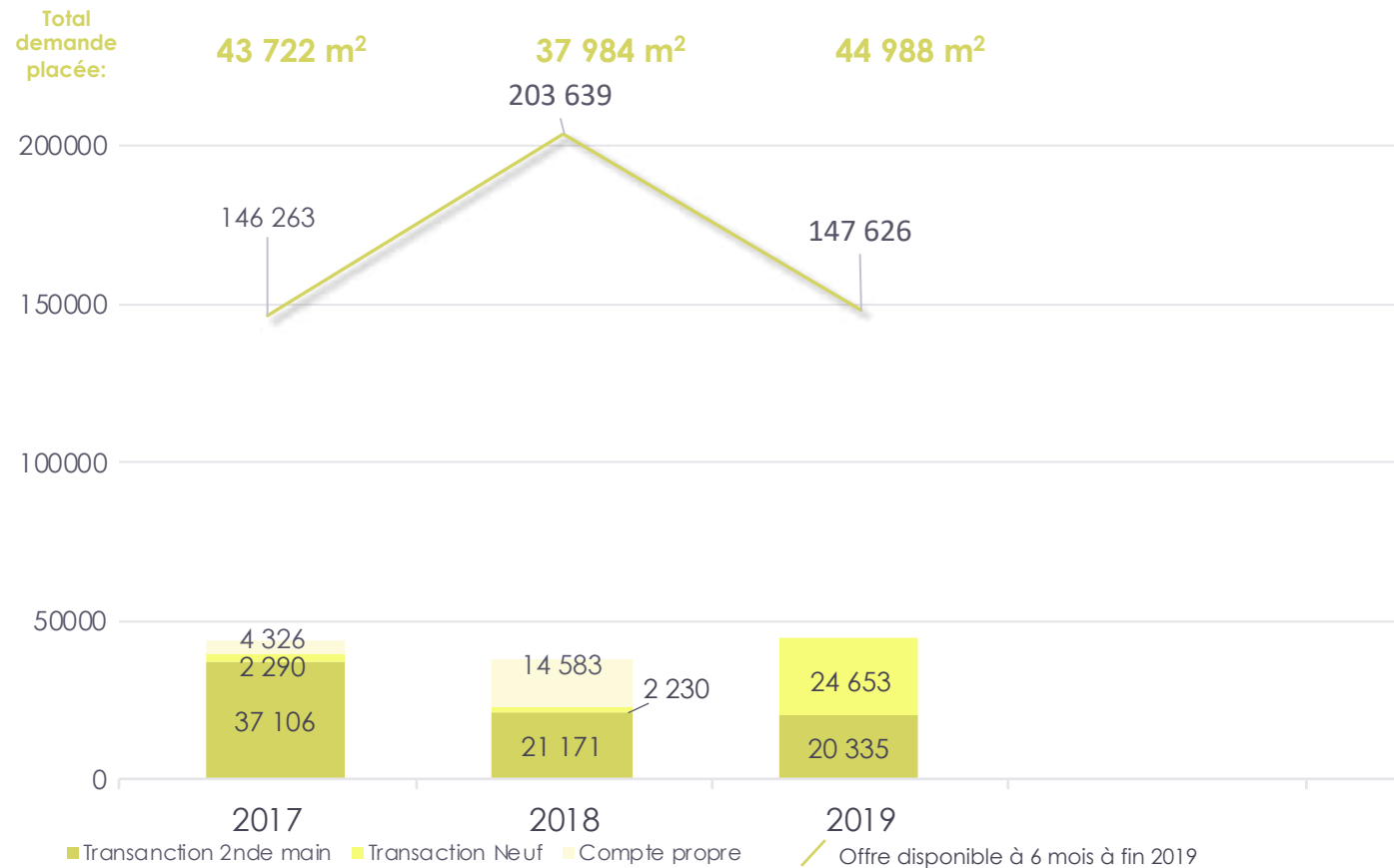
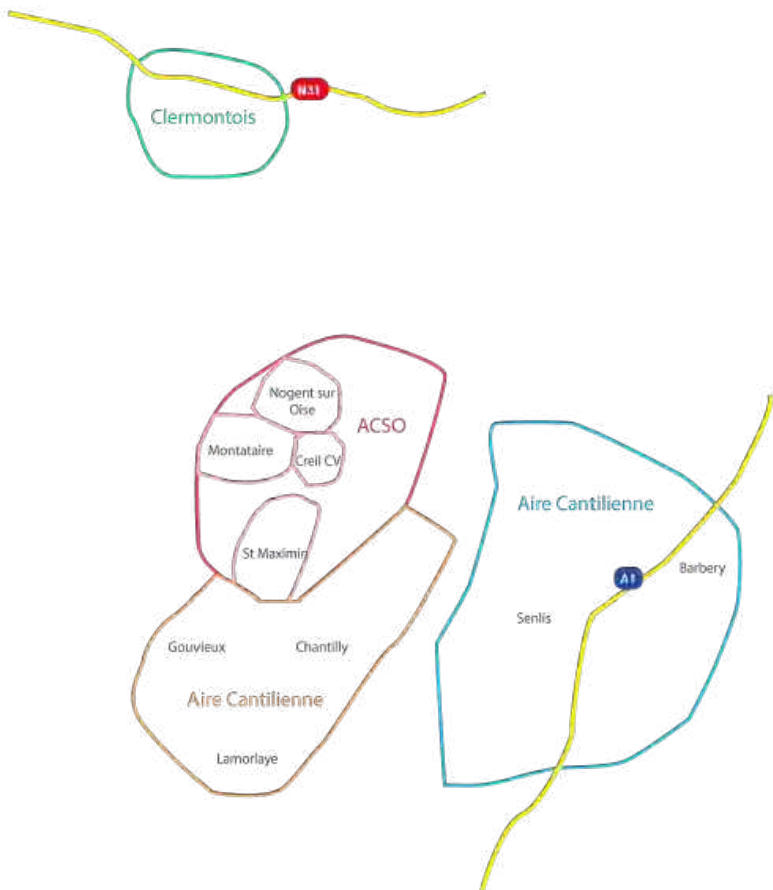


Demande placée et offre disponibles à 6 mois Bassin Sud Oise



La demande placée est légèrement plus haute par rapport aux années précédentes. Pour ce qui est de l'offre, 2019 s'est trouvée amoindrie, notamment dans l'extrême Sud de l'Oise. Nous avons constaté un repli de la demande en comptes propres, certainement liée au peu d'offre de foncier. Nous notons une forte augmentation des transactions dans le neuf, tendance qui paraît se confirmer à l'avenir... Les entreprises souhaitent intégrer des actifs en adéquation parfaite avec leur cahier des charges et leur activité. Le neuf leur permet également d'implanter leurs activités dans des bâtiments aux dernières normes RT 2012, gage de conscience écologique...

Benoît DELCOURT et Hélène JOUFFRAY
Consultants secteur Bassin Sud Oise





L'offre disponible

Une sélection d'offres disponibles

396 120m²

Dont 12 390 m² de locaux d'activité neufs

Et si ...
votre projet
immobilier
vous ouvrirait
de nouvelles
perspectives ?



- COMPIÈGNE -
Location
2 750 m²



- MARGNY LES COMPIEGNE -
Location
1 526 m²



- MONTATAIRE -
Location
1 505 m²



- NANTEUIL LE HAUDOIN -
Vente
De 182 à 579 m²



- BEAUVAIS -
Location
130 m²



- BEAUVAIS -
Location
Cellules de 50 à 130 m²



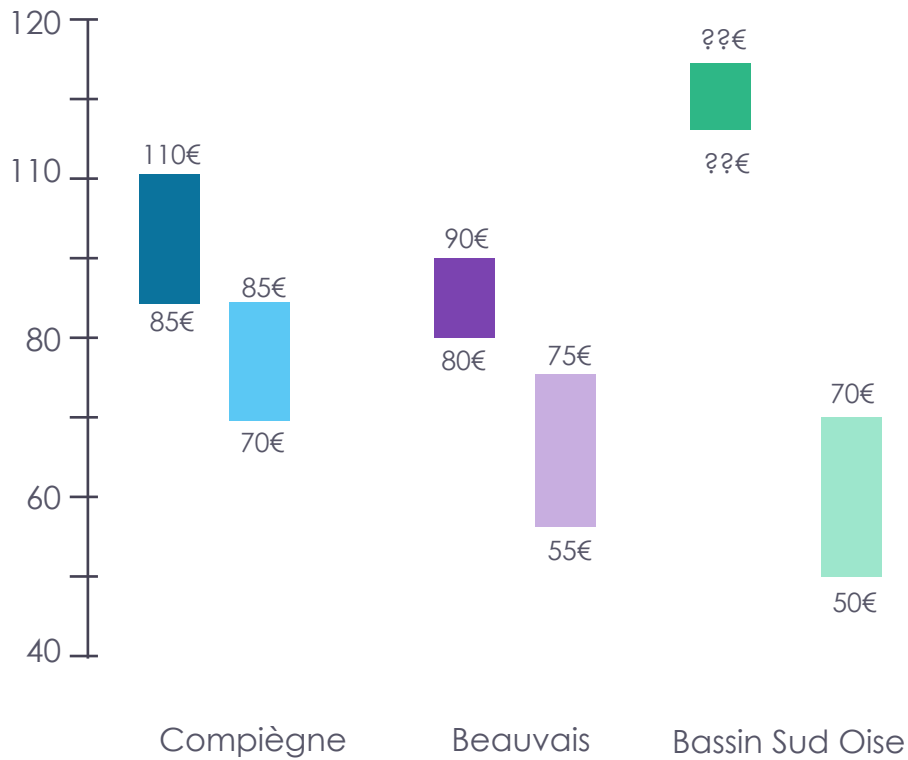
- COMPIÈGNE - ORIGIN'S PARK -
Location et vente
A partir de 423 m²



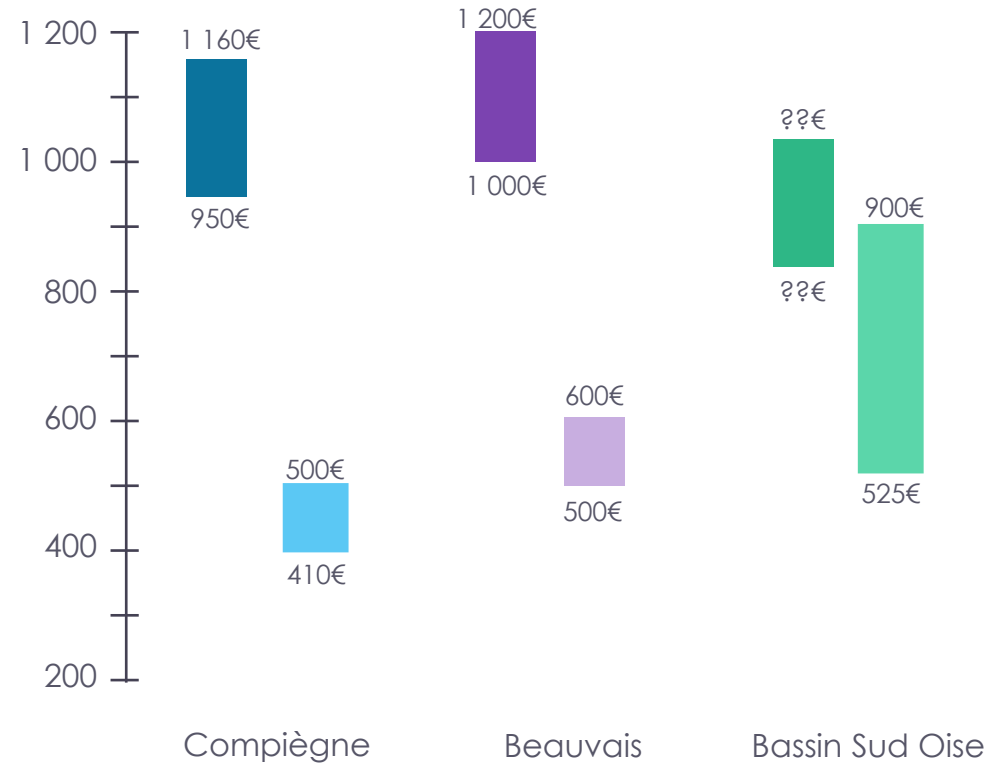
- LE PLESSIS BELLEVILLE -
Vente
3 467 m²

Valeurs moyennes à la location et à l'acquisition

Valeurs locatives en HT/HC/m²/an



Valeurs à l'acquisition HD



- Compiègne neuf
- Beauvais neuf
- Sud Oise neuf
- Compiègne 2^{de} main*
- Beauvais 2^{de} main*
- Sud Oise 2^{de} main*

* Hors obsolète

A savoir

Calcul des valeurs moyennes = $\frac{\text{Somme des loyers en € au m}^2}{\text{Nombre de transactions}}$

Les valeurs étant des moyennes, celles-ci évoluent également en fonction de la taille et de la qualité de l'actif.



Commerce



Le marché du commerce en 2019

Principales transactions réalisées sur le bassin sud Oise

- * RIKA – rue du Maréchal Joffre – Chantilly – 388 m²
- * DOMUS Energie – Saint Maximin – 418 m²
- * TRI ANN 2 – Zone Commerciale – Le Plessis Belleville – 400 m²
- * SARL OMBRES & LUMIERES – 17, rue Guillemillot – Chantilly – 140 m²
- * BEMYEVENT – 13, rue Guillemillot – Chantilly – 355 m²
- * TOUSALON / PLACE DE LA LITERIE – Zone Commerciale – Saint-Maximin – 1 283 m²
- * MOBILIER DE FRANCE – Zone Commerciale – Saint-Maximin – 800 m²
- * FREEING GAME – Zone Commerciale – Saint-Maximin – 380 m²
- * S-FIVES – 6 Rue des Frères Péreaux - Nogent-sur-Oise – 1 080 m²
- * LASER GATE – Zone Commerciale – Cauffry – 830 m²
- Cabinet médico-dentaire – Saint-Max Avenue – Saint-Maximin – 398 m²
- * BIOCOOP – Avenue du Poteau – CHAMANT – 650 m²
- * LA CABANE DE LEON – Av. du Maréchal Joffre – CHANTILLY – 80 m²
- * AUTR UNIVR – Saint Max Avenue – SAINT MAXIMIN – 443 m²
- * NUANCES DE FEU – Rue Claire Lacombe – SAINT MAXIMIN – 417m²
- DEGRIF DES STOCKS – Avenue de la République – CREIL – 70 m²
- CENTURY 21 – Rue de Gouvieux – CHANTILLY – 80 m²
- CIGARETTE ELECTRONIQUE – Centre commercial Cora – SAINT MAXIMIN – 74 m²



NAVY & RICHARD MILLET
PHOTOGRAPHES



* Transactions réalisées par Arthur Loyd Oise





Le marché du commerce en 2019

Principales transactions réalisées dans l'Oise

- * FOULEES – Rue Théodore Monod – BEAUVAIS – 320 m²
- * MAISONS DU BEAUVAISIS – Rue d'Agincourt – BEAUVAIS – 70 m²
- * Cabinet Dentaire – Rue Gambetta – BEAUVAIS – 105 m²
- FEEL JUMP – Avenue Descartes ALLONNE – 1 648 m²
- FREE – Centre commercial Carrefour – VENETTE
- Pandora – Centre commercial de VENETTE
- Les 3 Brasseurs – Extension de 600 m² – JAUX
- MAXO PIÈCES – JAUX
- Le Dressing d'Alex – COMPIEGNE centre-ville
- Moskito (déménagement) – Rue des Lombard COMPIEGNE
- By Sam Traiteur - Rue des Lombard COMPIEGNE
- Axa – Rue de Beauvais – MARGNY LES COMPIEGNE



* Transactions réalisées par Arthur Loyd Oise

Compiègne



Le marché du commerce en 2019 - Compiègne

Les faits marquants



ZAC des 2 Rives



Centre-ville – Rue Solferino

- ┌ L'ouverture de du **T'Aim Hôtel** du groupe Best Western à **Margny Les Compiègne** au 1er Trimestre 2019, sur une surface de 3300 m² comprenant un restaurant, l'Atelier d'Yves et diverses prestations de chambres. Il est situé sur les rives de l'Oise
- ┌ L'enseigne FREE ouvre sa 66ème boutique dans la galerie marchande de CARREFOUR PLANETE à Venette, offrant un nouvel espace de découverte et de vente
- ┌ En centre ville, un nouveau dressing s'installe en face de la nouvelle place du Change à Compiègne non loin de la fameuse nouvelle fontaine et de son environnement réhabilité.



Alexia TONDREAU
Consultante secteur Compiègne



Le marché du commerce en 2019 - Compiègne

On en parle 2020



□ Un nouveau centre commercial, Les Grands Chemins, va ouvrir courant 2020 dans la zone de Royallieu, comprenant un nouveau supermarché de 3 400 m² et une galerie commerciale :

- RETAIL PARK : V AND B pour la vente de spiritueux , STOCKOMANI, une animalerie TOM & CO, un coiffeur, fleuriste et une esthéticienne. De plus, la Caisse d'Epargne et la Pharmacie Blois vont déménager de la zone actuelle à côté de l'ancien Intermarché pour venir s'installer dans de nouveaux locaux sur ce nouveau retail park.

□ ZAC JAUX – VENETTE – IIRI JARDIN vient s'implanter sur la zone commerciale de Jaux Venette, pour amener une nouvelle offre dans l'aménagement de la maison et LITTERIE LOGIS déménage du centre ville pour venir prendre 300 m² sur la zone commerciale.



LE MARCHÉ DU RETAIL PARK ET DE LA PÉRIPHÉRIE - COMPIEGNE

L'année **2019** a impulsé une dynamique d'aménagement d'espaces commerciaux qui se poursuivra en 2020 avec **l'aboutissement de projets de grandes ampleurs** (Retail de Park de 3000 m2 pour accueillir de nouvelles enseignes), **de modernisation urbaine** et **de réaménagement de site à fort potentiel commercial** (réhabilitation des anciens locaux d'archives de la société générale). La totalité du retail park de la zone de Royallieu a été entièrement pré-commercialisé avant livraison des cellules.



2020

LE RETAIL PARK EN 2020 : La totalité du retail park de la zone de Royallieu a été entièrement pré-commercialisée avant livraison des cellules.

LA DEMANDE :

En zone commerciale :

Le 1er rideau toujours convoité,

La zone Commerciale de Jaux Venette est un réel attrait pour les enseignes nationales sur le Compiégnois,

Le constat sur cette zone est une offre rare voir quasi inexistante qui empêche le développement de la zone commerciale comme l' autre zone de référence phare de Saint Maximin).

En périphérie :

Les axes majeurs, pénétrantes urbaines, et giratoires offrant visibilité et parkings.



Alexia TONDREAU
Consultant Commerce

Beauvais



Le marché du commerce en 2019 - Beauvais

Les faits marquants



ZAC de Ther



ZAC de Ther Faubourg Saint Lazare

- 「 L'**ouverture de You Jump** au sein du Faubourg Saint Lazare. Cette implantation apporte un nouveau segment Loisir sur la ZAC de Ther.
- 「 L'enseigne 100 % DES MARQUES passe sous pavillon **SPORT 2000** complétant l'offre PAP dans la ZAC de THER.
- 「 L'ouverture du Corner **BOULANGER** au sein même du **magasin AUCHAN**. Ce concept pose-t-il les fondations d'une nouvelle ère des galeries commerciales avec un parcours client refondé ?



Louis de BERTIER
Responsable secteur Beauvais



Le marché du commerce en 2019 - Beauvais

On en parle 2020



Beauvais – ZAC de THER

- Ouverture mai 2020 du **Dépôt But** sur + de 3 000 m² pour les services Click & Collect et SAV. Avec le **Click & Collect** l'objectif est simple : Zéro Attente.
- Le devenir de l'enseigne **Mr BRICOLAGE** se jouera certainement en 2020. Le site pourrait être repris avec le maintien de l'enseigne sur une surface plus adaptée et une ouverture de surface à d'autres concepts.
- Le **segment Loisir** devra se renforcer, **escape game & concept d'escalade indoor** sont à privilégier.
- **Action Cœur de Ville** aura toute son importance sur l'année 2020, notamment pour renforcer les commerces après la crise du Covid-19.

Bassin Sud Oise



Le marché du commerce en 2019 – Bassin Sud Oise

Les faits marquants



Les ouvertures successives de **MOBILIER DE FRANCE** et **TOUSALON/PLACE DE LA LITERIE** au sein de la zone commerciale de Saint-Maximin en remplacement respectivement de **CHANTEMUR** et **KERIA**. Ces implantations viennent compléter une offre d'équipements de la maison déjà bien fournie.

L'implantation en retail park de **BIOCOOP** à Senlis permet de renforcer le positionnement de cette enseigne leader du Bio sur notre marché. Avec cette dernière implantation, le retail park est presque complet, avec un taux d'occupation de plus de 80%. Cette seule zone commerciale de Senlis, rattachée au nouveau pôle de santé offre un dynamisme certain en entrée de ville.

Il est à noter qu'une certaine appétence des professions libérales de santé se dessine pour les zones commerciales aux regards des demandes travaillées cette année et des installations réalisées. Ces professions souhaitent désormais profiter des flux et avoir des emplacements stratégiques.

2019 a été une année forte pour les activités de loisirs, notamment avec le développement de **FREEING GAME** qui est désormais l'un des plus grands complexes des Hauts de France.



Le marché du commerce en 2019 – Bassin Sud Oise

On en parle 2020



- Ouverture en juillet 2020 de nouvelles cellules commerciales dans le zone très recherchée de **Senlis/Chamant**. Près de 600 m² sont disponibles sur différentes cellules/
Cette zone bénéficie d'un double attrait, avec d'une part les commerces ALDI, BIOCOOP, Boulangerie Louise, Bastide et Monceaux Fleurs et de l'autre les activités médicales et para-médicales (maison de santé de 2000 m², centre spécialisé en ophtalmologie et EPAHD de 110 lits).
- **Action Cœur de Ville de Senlis** aura toute son importance sur l'année 2020, notamment pour renforcer les commerces après la crise du Covid-19.



Le marché du commerce en 2019

Les valeurs



	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)	200 € - 250€ 125 € - 185€ 550 € - 400 €	Centre-ville de Chantilly et Creil Rue Carnot à Beauvais Place de l'Hôtel de ville à Compiègne
EMPLACEMENTS 1 BIS / 2 (SERVICES)	155 € - 175 € 250 € - 190 €	Rue Gambetta à Beauvais Rue Saint Corneille à Compiègne
CENTRES COMMERCIAUX	270 € - 290 €	Centre commercial de centre-ville à Beauvais
BOÎTES À VENDRE	140 € - 150 €	Bassin Sud Oise
RETAIL PARKS	90 € - 150 € 140 € - 150 € 105 € - 125 €	Compiègne Bassin Sud Oise Beauvais
ZONES COMMERCIALES PREMIUM (AVEC LOCOMOTIVES ALIMENTAIRESHYPERMARCHÉS)	110 € - 160 € 140€ - 150 € 160€ - 180 €	Compiègne Bassin Sud Oise Beauvais



1^{ER} RÉSEAU NATIONAL ^{DE} CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



www.arthur-loyd-oise.com



Arthur Loyd - Oise