



Immobilier à Angoulême, l'étude du cabinet Arthur Loyd

mardi 21 juin 2016, par [lpe](#)

Le Cabinet Arthur Loyd Charente basé à Angoulême a réalisé une étude sur l'immobilier de bureaux en 2015 sur le territoire du GrandAngoulême.

Sa présentation :

L'agglomération d'Angoulême est située sur l'axe européen nord-sud, au cœur de la nouvelle grande région sud-ouest. Cet emplacement, associé à l'arrivée de la LGV en 2017, est propice au développement de nombreux échanges et coopération avec Paris et Bordeaux.

Premier bassin industriel entre Nantes et Bordeaux, il devrait se développer au sein de la grande région. L'agglomération offre plusieurs parcs d'activités récents dont un premier parc à vocation tertiaire avec 8 000 m2 d'étude en cours. Dans le cadre de l'arrivée de la LGV, le quartier de la gare fait peau neuve et se développe. La gare sera modernisée et plus accessible. Le quartier devient, par ses aménagements, un véritable pôle d'échanges entre espaces de travail, de transit, de loisirs et de commerce, et accueillera prochainement un centre d'affaires avec 25.000m2 de bureaux et une pépinière d'entreprises. L'offre de locaux commerciaux est abondante et variée, principalement en périphérie où deux retail-parks ont vu le jour. Le commerce de centre-ville est en mutation vers une offre en adéquation avec les zones de périphérie.

L'année 2015 a été marquée par l'achat d'anciennes friches industrielles par des investisseurs et utilisateurs en vue de leur revalorisation en locaux tertiaires et d'activité.

Les conclusions :

Le volume de transactions progresse de 54 % en 2015.

La part du neuf réalise l'essentiel de cette progression

Les transactions de seconde main sont, elles, en sensible diminution.

La part locative du marché redevient prépondérante avec 68 %.

Les transactions en neuf qui ont arrimé le marché en 2015 se sont positionnées sur la location pour l'essentiel.

On observe une répartition géographique équilibrée entre les implantations de centre et de périphérie. La dynamique du marché est nourrie par les grandes surfaces (1000 à 2500) et le tissu traditionnel des PME de 100 à 250 m².

Le marché se concentre essentiellement sur des surfaces de 100 à 250 m2 de seconde-main

Le marché des grandes surfaces ne tient qu'à la demande ponctuelle d'utilisateurs

Il faudra nuancer à moyen terme cette analyse, du fait de la politique de grands travaux lancée par l'agglomération (projet tertiaire de la gare)

L'offre disponible à 6 mois se concentre sur la périphérie d'Angoulême à 75%

Nous considérons au global un maintien des valeurs locatives

Par contre le seconde main sur certains secteurs creuse l'écart en continuant à baisser tirant mécaniquement le marché vers le bas.

Les valeurs du neuf se maintiennent en facial consentant néanmoins des mesures d'accompagnement qui peuvent être sensibles.

Quelques fourchettes de prix HT au m² pour le locatif de bureaux :

Location Centre prime de 125 à 150 € en neuf, 75 à 90 € en seconde main

Location Périphérie de 100 à 120 € en neuf, 70 à 90 € en seconde main

Tous les détails de cette étude : www.arthur-loyd.com