



Commerces & Retail Parks

Bretagne & Grand Ouest – 2025-2026

14 marchés analysés · Rennes · Nantes · Brest · Vannes · Lorient · Quimper
Saint-Brieuc · Laval · Le Mans · Angers · La Roche-sur-Yon · La Rochelle · Caen · Tours

2026

MARKET VIEW

Sommaire

Ce que vous allez découvrir

01

Éditorial

La résilience du commerce de périphérie vue par Carole Mével

02

Marché en chiffres

Les grands indicateurs France 2025-2026

03

Convictions & tendances

Nos 3 convictions et les secteurs porteurs

04

Valeurs locatives

Loyers et rendements par classe d'actifs

05

14 marchés analysés

Rennes · Nantes · Brest · Vannes · Lorient · Quimper · Saint-Brieuc · Laval · Le Mans · Angers
· La Roche-sur-Yon · La Rochelle · Caen · Tours

06

Enjeux & perspectives

Décret tertiaire · Polarisation · Expérience client · 12 prochains mois



*Par Carole MEVEL
Directrice Commerce
Condate – Groupe Hadéenn*

« Le commerce de périphérie bien positionné n'est pas en déclin. Il est en mutation. »

Longtemps considéré comme le parent pauvre de l'immobilier commercial, le commerce de périphérie a profondément changé de statut. L'essor du e-commerce, la crise sanitaire et les nouvelles habitudes de consommation avaient conduit à prédire son déclin. Les faits racontent une tout autre histoire.

En 2025, le commerce représente 3 Md€ d'investissements en France, en hausse de 10 à 14 % selon les sources. Les fonds institutionnels et foncières cotées sont revenus sur le segment des retail parks après plusieurs années d'absence – signal fort de la confiance retrouvée dans la classe d'actifs.

Dans le Grand Ouest, les meilleures zones commerciales continuent de se renforcer. Les enseignes nationales consolident leurs positions sur les emplacements les plus performants. Pour les investisseurs, les rendements restent attractifs – entre 6 et 8,5 % selon le marché et la qualité de l'actif.

Mais le marché se polarise. Les sites qui savent évoluer – mix d'enseignes, services, expérience – créent de la valeur. Ceux qui restent figés la détruisent. C'est cette lecture de terrain que nous partageons dans cette Market View.

Marché en chiffres — France 2024–2025

~3 Md€

Investissement commerce
France 2025

+10–14 % vs 2024

6 %

Taux prime retail parks
(T4 2025)

périmètre actifs prime

+32 %

Transactions T1 2025
vs T1 2024

*54 signatures – retour
massif des fonds*

11,6 %

Vacance zones
commerciales
France 2025

*Vs 10,7 % en 2024 – format
le moins touché*

9,8 %

Vacance commerciale
Bretagne 2025

Vs 9,1 % en 2024

72 %

Dépenses commerce
physique
captées par la périphérie

*20 % centres-villes
8 % centres commerciaux
périurbains*

6–8,5 %

Rendements observés
retail parks Grand Ouest

*Selon marché et qualité de
l'actif*

130–220 €

Loyer facial retail park
m²/an – Grand Ouest

Fourchette hors incentives

Nos 3 convictions & les secteurs porteurs

Bretagne & Grand Ouest – 1er semestre 2026

N°1 – La bataille de la praticité est gagnée

Accès rapide · parking gratuit · offre diversifiée · facilité de retour. Dans un contexte de temps contraint, les retail parks répondent aux attentes mieux que tout autre format commercial.

N°2 – Les meilleurs pôles gagnent des parts de marché

La concentration des enseignes nationales sur les zones les plus performantes s'accélère. Masse critique · locomotive forte · accessibilité : les leaders consolident, les seconds fragilisent.

N°3 – Les enseignes privilégient la qualité à la quantité

Après le développement extensif, place à la sélectivité. Les enseignes attendent le bon emplacement. Les actifs qualitatifs se renforcent, les sites secondaires voient leur attractivité s'éroder.

SECTEURS PORTEURS



Équipement de la maison

Bricomarché · Leroy Merlin · IKEA · But · Conforama – Locomotive historique des retail parks



Sport & loisirs

Decathlon · Intersport – Demande soutenue, profil outdoor & nautique fort en Bretagne



Discount & déstockage

Action · Noz · Stokomani · B&M – Contexte inflationniste favorable, trafic générateur



Santé & bien-être

Pharmacies · optiques · salles sport · cabinets médicaux – Tendance de fond, visites régulières



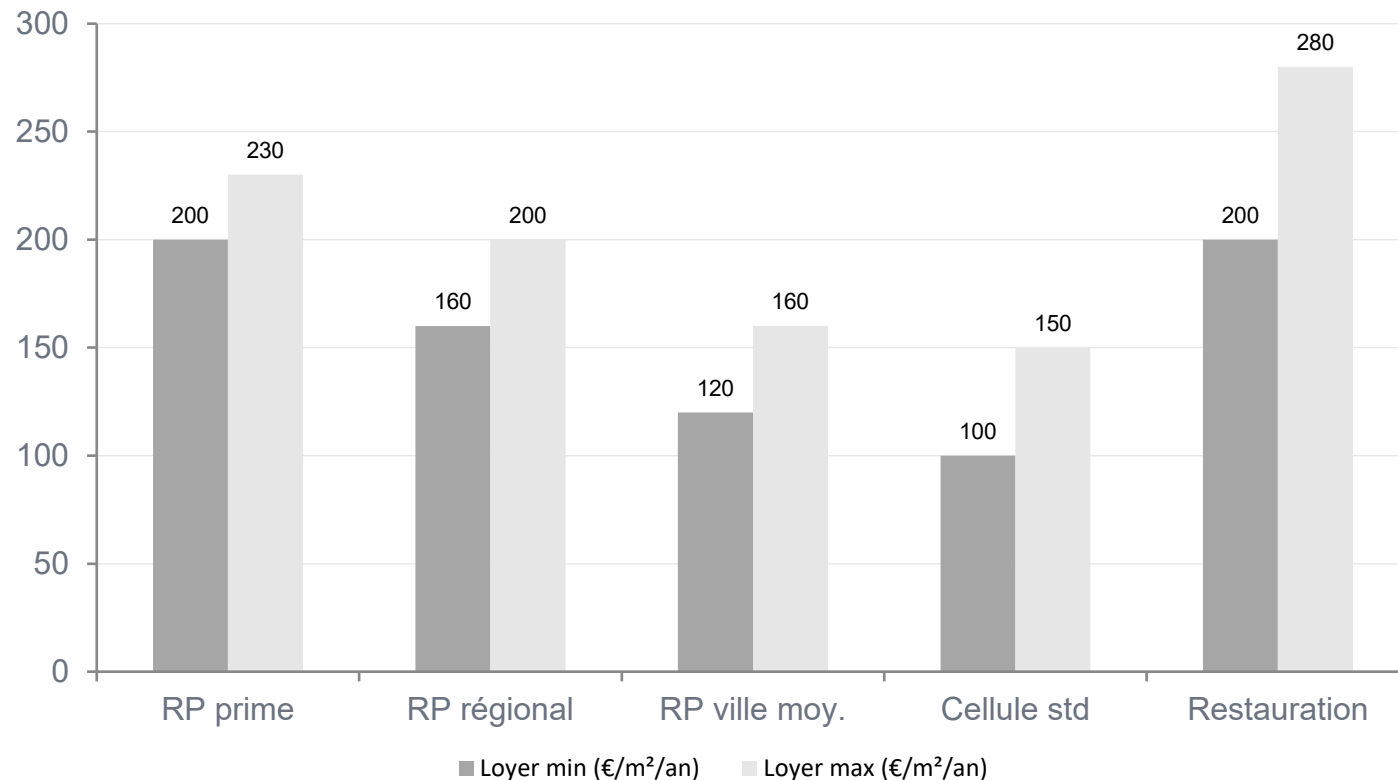
Restauration de périphérie

McDonald's · KFC · Burger King · Five Guys – Flux soirée/WE, critère d'attractivité pour les enseignes voisines

Valeurs locatives & rendements

Grand Ouest – Fourchettes indicatives hors incentives – 2ème semestre 2025

Loyers faciaux indicatifs (€/m²/an)



RENDEMENTS PAR NIVEAU DE MARCHÉ

Rennes / Nantes	6,50-7,50 %
Brest / Vannes	7,00-7,50 %
Lorient / Quimper	7,50-8,50 %
Villes moyennes Grand Ouest	8,00-9,00 %
Sites secondaires	9,00-10,00 %
Restauration prime	6,00-7,00 %
<i>indépendant stand-alone à accès direct depuis la voie</i>	

Grand Quartier

Pôle leader nord

Alma

200+ enseignes sud

Route du Meuble

Équip. maison NW

Pacé

IKEA

PÔLES COMMERCIAUX

- Grand Quartier – Pôle leader nord
- Alma – 200+ enseignes sud
- Route du Meuble – Équip. maison NW
- Pacé / IKEA

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Forte attractivité des enseignes nationales – pôles nord et nord-ouest leaders
- Polarisation croissante entre Grand Quartier et zones secondaires
- Demande soutenue restauration de périphérie – axes à fort trafic
- Développement santé / bien-être dans les zones mixtes
- Population jeune : sportswear, fast fashion et restauration porteurs

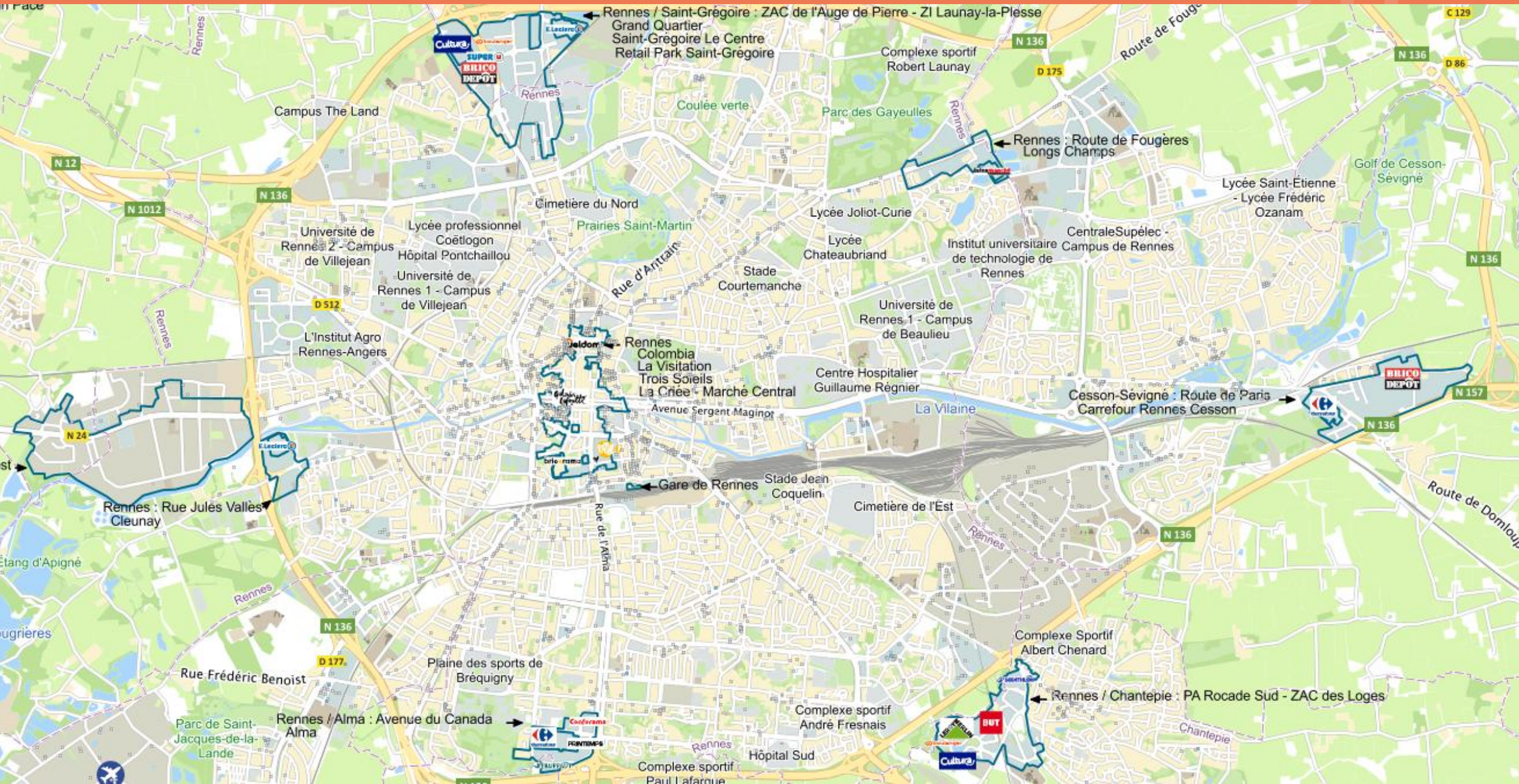
VALEURS LOCATIVES

- Retail park prime Grand Quartier : 190-230 €/m²/an · Route du Meuble : 100-140 €/m²/an
- Cellule standard : 100-150 €/m²/an
- Restauration emplacement prime : 200-280 €/m²/an
- Rendements observés : 6,50-7,50 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Réhabilitation cellules libérées post-Casino / Go Sport (zones Alma, périphérie sud)
- ✓ Développement offre services : santé, coworking, crèches dans les zones mixtes
- ⚠ Pression concurrentielle forte au nord – analyser les flux avant implantation
- ⚠ Décret tertiaire – anticiper la rénovation énergétique des zones anciennes





Atlantis Saint-Herblain

70 ha · 151 enseignes

Route de Vannes

350+ enseignes

Paridis / Carquefou

Pôle nord-est · équip. maison

Basse-Goulaine

Développement est · rive droite Loire

PÔLES COMMERCIAUX

- Atlantis Saint-Herblain – 70 ha · 151 enseignes
- Route de Vannes – 350+ enseignes
- Paridis / Carquefou – Pôle nord-est · équip. maison
- Basse-Goulaine – Développement est · rive droite Loire
- Rezé
- Leclerc Océane

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Atlantis : destination shopping incontestée du Grand Ouest – 3 900 places de parking
- Route de Vannes : l'une des concentrations commerciales les plus denses de France
- Paridis/Carquefou : pôle complémentaire nord-est en fort développement
- Basse-Goulaine : nouveau pôle rive droite Loire en cours de structuration
- Retour institutionnels et fonds privés sur les actifs core · Dynamisme démographique confirmé

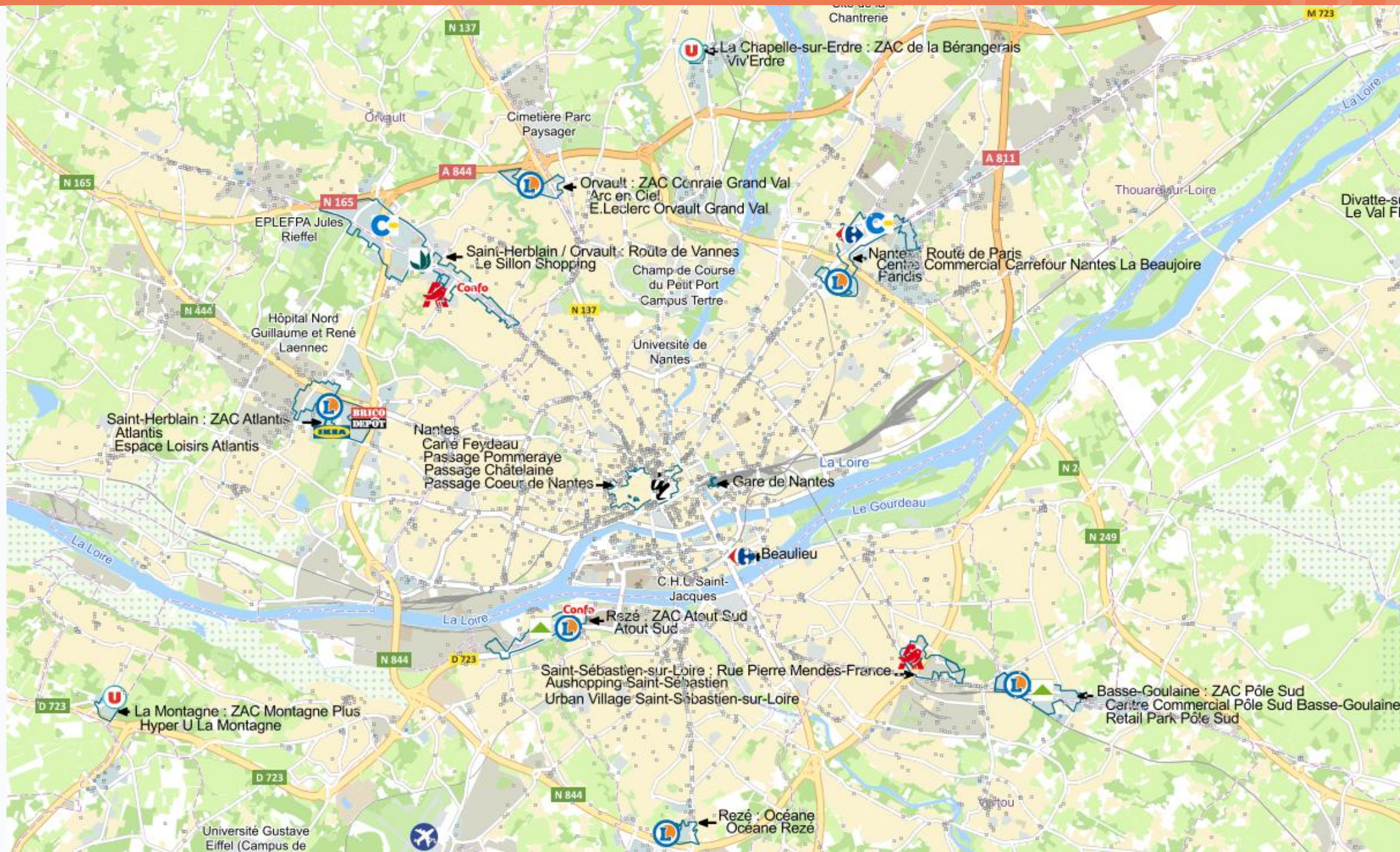
VALEURS LOCATIVES

- Retail park prime (Atlantis, Rte de Vannes) : 200-240 €/m²/an
- Cellule standard : 110-160 €/m²/an
- Restauration prime Atlantis : 220-300 €/m²/an
- Rendements observés : 6,50-7,50 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Restructuration actifs secondaires rive sud – sous-valorisés vs zones nord-ouest
- ✓ Développement offre santé & services – demande non satisfaite dans certains secteurs
- ⚠ Concentration Atlantis/Rte de Vannes pénalise les zones moins bien positionnées
- ⚠ Impact tramway ligne 1 – bien analyser l'accessibilité selon la zone





Phare de l'Europe

Leclerc + Grand Frais 2026

Iroise Commerces

Pôle ouest de l'agglomération

Cap Cavale / Guipavas

Zone mixte · aéroport

Kergaradec nord

Équip. maison et personne

PÔLES COMMERCIAUX

- Phare de l'Europe – Leclerc + Grand Frais 2026
- Iroise Commerces – Pôle ouest de l'agglomération
- Cap Cavale / Guipavas – Zone mixte · aéroport
- Kergaradec nord – Équip. maison et personne

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Événement commercial majeur 2026 : Leclerc + Grand Frais (1er magasin agglomération) sur site Mercialis ex-Géant Casino
- Mercialis démontre sa capacité à repositionner les actifs avec revalorisation attendue du site
- Bassin finistérien important : Brest capte une large zone de chalandise au-delà de l'agglomération
- Demande soutenue pour discount et forte valeur perçue – contexte économique ouest-Finistère

VALEURS LOCATIVES

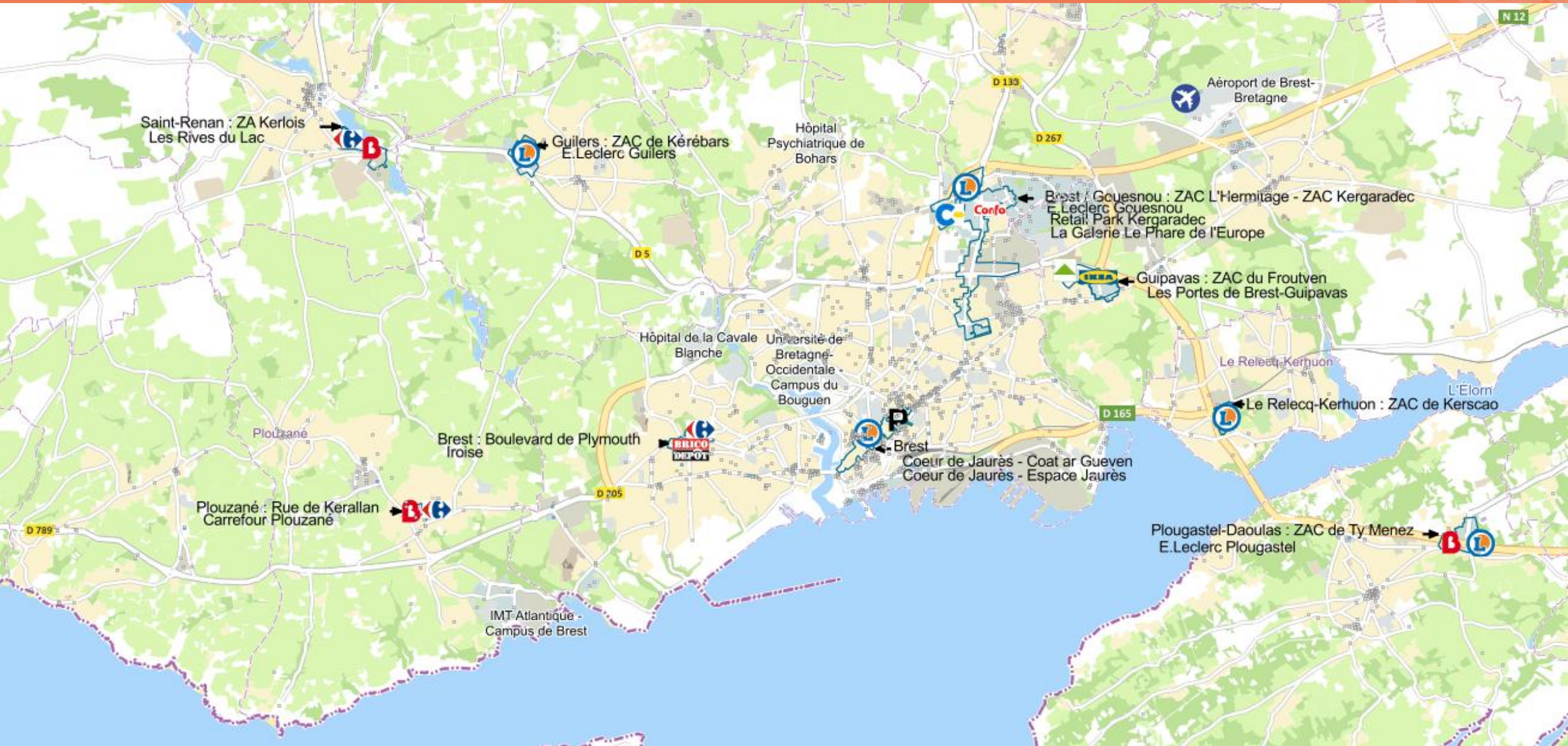
- Retail park prime : 150-190 €/m²/an
- Cellule standard : 90-140 €/m²/an
- Rendements observés : 7-7,50 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Effet d'entraînement Phare de l'Europe – cellules voisines à sécuriser à conditions attractives
- ✓ Demande insatisfaite d'enseignes nationales non encore présentes à Brest
- ⚠ Marché de taille intermédiaire – analyser la zone de chalandise avec précision
- ⚠ Vigilance sur la concurrence des nouvelles zones en développement périphérique



Brest



Kerlann

Pôle commercial principal de Vannes

Séné

Zone sud · développement commercial actif

Theix-Noyal

Pôle périphérique est · développement récent

PÔLES COMMERCIAUX

- Kerlann – Pôle commercial principal de Vannes
- Séné – Zone sud · développement commercial actif
- Theix-Noyal – Pôle périphérique est · développement récent

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Double flux : résidents (croissance démographique forte) + touristes (Golfe, littoral Morbihan)
- Attractivité résidentielle exceptionnelle – ménages aisés, demande en commerce à forte valeur
- Marché non saturé : enseignes encore absentes – fenêtres d'implantation ouvertes
- Pression foncière forte – disponibilité limitée des fonciers commerciaux bien placés
- Zone de chalandise élargie : Pays d'Auray, Golfe, communes périphériques

VALEURS LOCATIVES

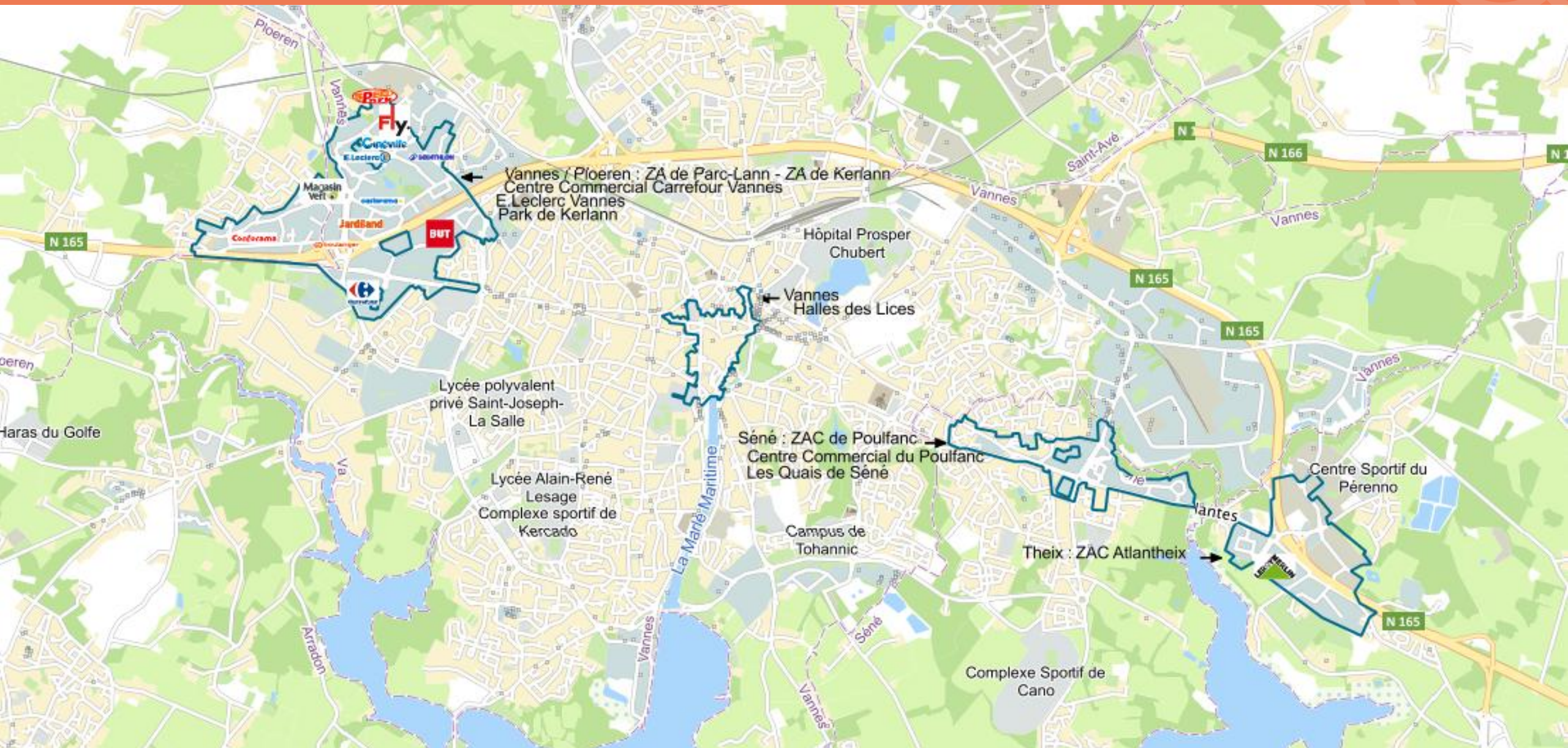
- Retail park prime : 170-210 €/m²/an
- Cellule standard : 100-140 €/m²/an
- Restauration / services premium : 180-250 €/m²/an
- Rendements : 7-7,50 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ **Marché sous-équipé** : sport premium, bien-être, restauration à thème – implantations possibles
- ✓ **Investissement** : valorisation continue – rendements attractifs à horizon 3-5 ans
- ⚠ **Disponibilité foncière très contrainte** – anticiper les projets très en amont
- ⚠ **Saisonnalité du trafic** à intégrer dans les projections de CA



Vannes



Kéryado

Pôle équipement de la maison – vacance locative en hausse

Zone de Lanester

Équipement de la personne

Secteur Lanarvily

Développement en cours

PÔLES COMMERCIAUX

- Kéryado – Pôle équipement de la maison – vacance locative en hausse
- Zone de Lanester – Équipement de la personne
- Secteur Lanarvily – Développement en cours

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Deux pôles distincts à distinguer : Kéryado (équipement de la maison) et Cap Lorient/Lanester (équipement de la personne – pôle principal)
- ⚠ Vacance locative en hausse à Kéryado – requalification à anticiper
- Zone de chalandise captive – Brest et Vannes à 1h – évasion commerciale limitée
- Tissu économique maritime stable – défense, pêche, numérique
- Demande croissante pour le discount et les enseignes à forte valeur perçue

VALEURS LOCATIVES

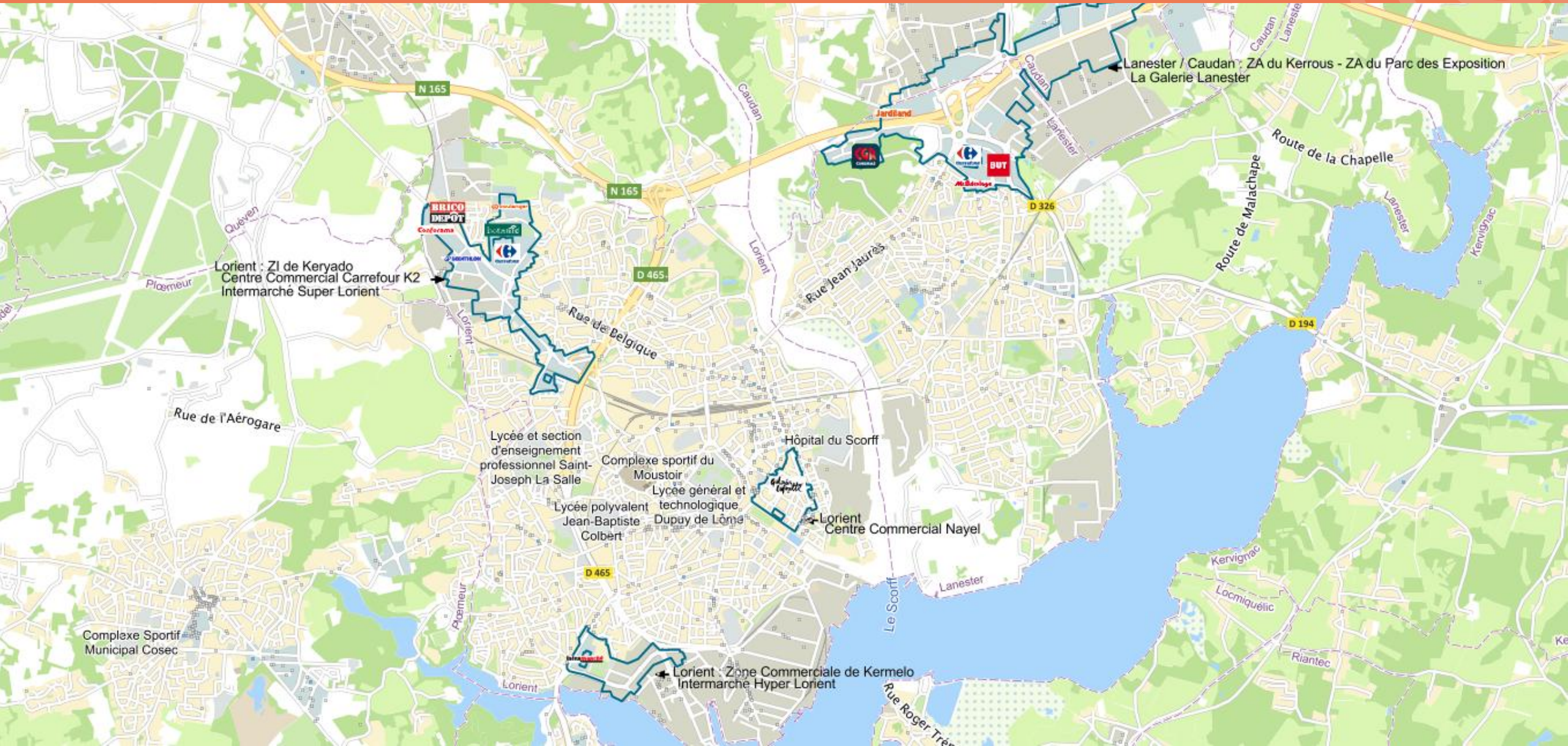
- Retail park prime : 140-180 €/m²/an
- Cellule standard : 100-140 €/m²/an
- Rendements : 7,50-8,50 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Marché préservé de la sur-concurrence – premières implantations encore accessibles
- ✓ Rendements élevés (7-8 %) pour des flux locatifs stables sur locataires solides
- ⚠ Taille de marché à ne pas surestimer – zone de chalandise à analyser précisément
- ⚠ Vigilance sur les bâtiments anciens soumis au décret tertiaire



Lorient



Zone de Gourvily

Pôle principal · Leclerc locomotive

Zone Intermarché

Équipement maison · bricolage · restauration

Zone Carrefour

Alimentaire + commerces adjacents

Axe route de Brest

Commerces auto & semi-périphérique

PÔLES COMMERCIAUX

- Zone de Gourvily – Pôle principal · Leclerc locomotive
- Zone Intermarché/route de Bénodet – Équipement maison · bricolage · restauration
- Zone Carrefour – Alimentaire + commerces adjacents
- Axe route de Brest – Commerces auto & semi-périphérique

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Zone Gourvily : Leclerc joue un rôle de locomotive exceptionnel – structure l'offre périphérique
- Arrivée progressive nouvelles enseignes : Maxizoo, Écomiam, discount et santé
- Quimper capte l'essentiel du bassin de consommation sud-finistérien
- Clientèle rurale et périurbaine importante, fidèle aux zones commerciales

VALEURS LOCATIVES

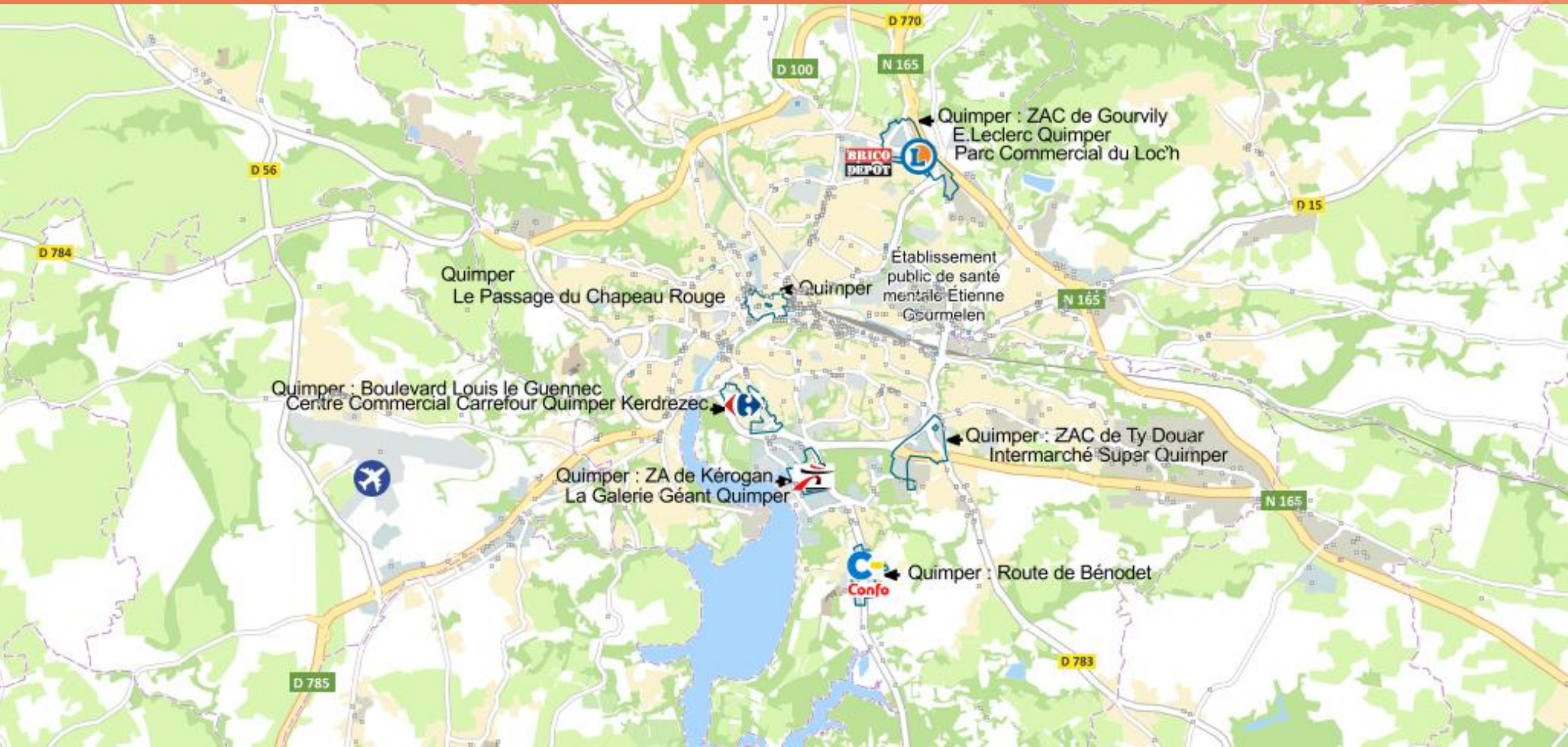
- Retail park prime zone Gourvily : 130-170 €/m²/an
- Cellule standard : 80-120 €/m²/an
- Rendements : 7,50-8,50 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Zones non saturées – plusieurs enseignes nationales encore absentes
- ✓ Rendements attractifs pour investisseurs cherchant flux sécurisés
- ⚠ Vigilance sur la locomotive Leclerc – toute fragilisation impacterait l'ensemble
- ⚠ Peu de foncier disponible en zone prime – anticiper les opportunités



Quimper



Zone de Languieux

Zone structurante – équip. maison & équip. personne

Zone des Villages

Pôle commercial complémentaire

Axe Plérin

Développement est de l'agglomération

Trégueux sud

Zone commerciale sud de l'agglomération

PÔLES COMMERCIAUX

- Zone de Languieux – Zone structurante – équip. maison & équip. personne
- Zone des Villages – Pôle commercial complémentaire
- Axe Plérin – Développement est de l'agglomération
- Trégueux sud – Zone commerciale sud de l'agglomération

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Marché de niche relativement préservé de la sur-concurrence régionale
- Zone de chalandise élargie à tout le nord de la Bretagne – bas-Trégor, Guingamp
- Demande soutenue pour le discount et l'équipement de la maison – marché sous-équipé
- Investisseurs locaux moteurs – tickets médians inférieurs à 2 M€
- Croissance démographique régulière de l'agglomération briochine

VALEURS LOCATIVES

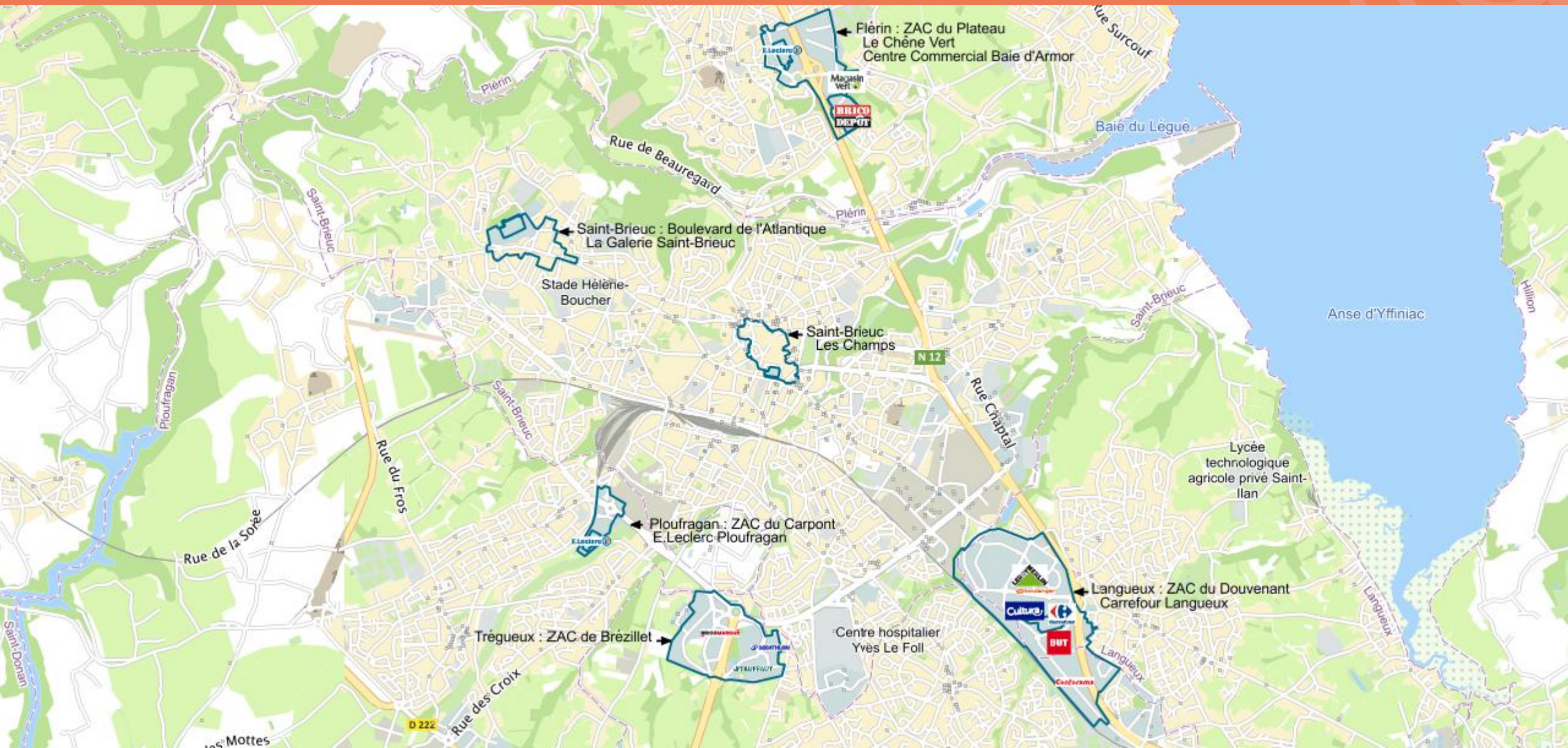
- Retail park : 110-150 €/m²/an
- Cellule standard : 70-100 €/m²/an
- Rendements : 7,50-9,00 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Marché peu saturé – fenêtres d'implantation ouvertes sur plusieurs segments
- ✓ Rendements parmi les plus élevés du Grand Ouest pour les investisseurs privés
- ⚠ Taille de marché limitée – analyser la zone de chalandise avec précision
- ⚠ Accessibilité automobile à vérifier selon la zone (pas de contournement complet)



Saint-Brieuc



Saint-Berthevin

Pôle commercial principal de l'agglomération lavalloise

Zone Pégase

Pôle complémentaire en développement

Carrefour ZAC de la Grivonnière

Restauration - maison

Parc de l'Habitat

Équip. maison

PÔLES COMMERCIAUX

- Saint-Berthevin – Pôle commercial principal de l'agglomération lavalloise
- Zone Pégase – Pôle complémentaire en développement
- Carrefour ZAC de la Grivonnière – Restauration - maison
- Parc de l'habitat – Équipement maison -

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Position géographique stratégique : carrefour A81 Paris-Rennes – 1h de Rennes, 2h30 de Paris
- Bassin de consommation mayennais captif – peu d'alternatives métropolitaines proches
- Tissu industriel et agricole solide (agroalimentaire) – pouvoir d'achat stable
- Attractivité croissante pour les enseignes en quête de maillage de l'Ouest
- Coûts d'implantation compétitifs vs métropoles régionales

VALEURS LOCATIVES

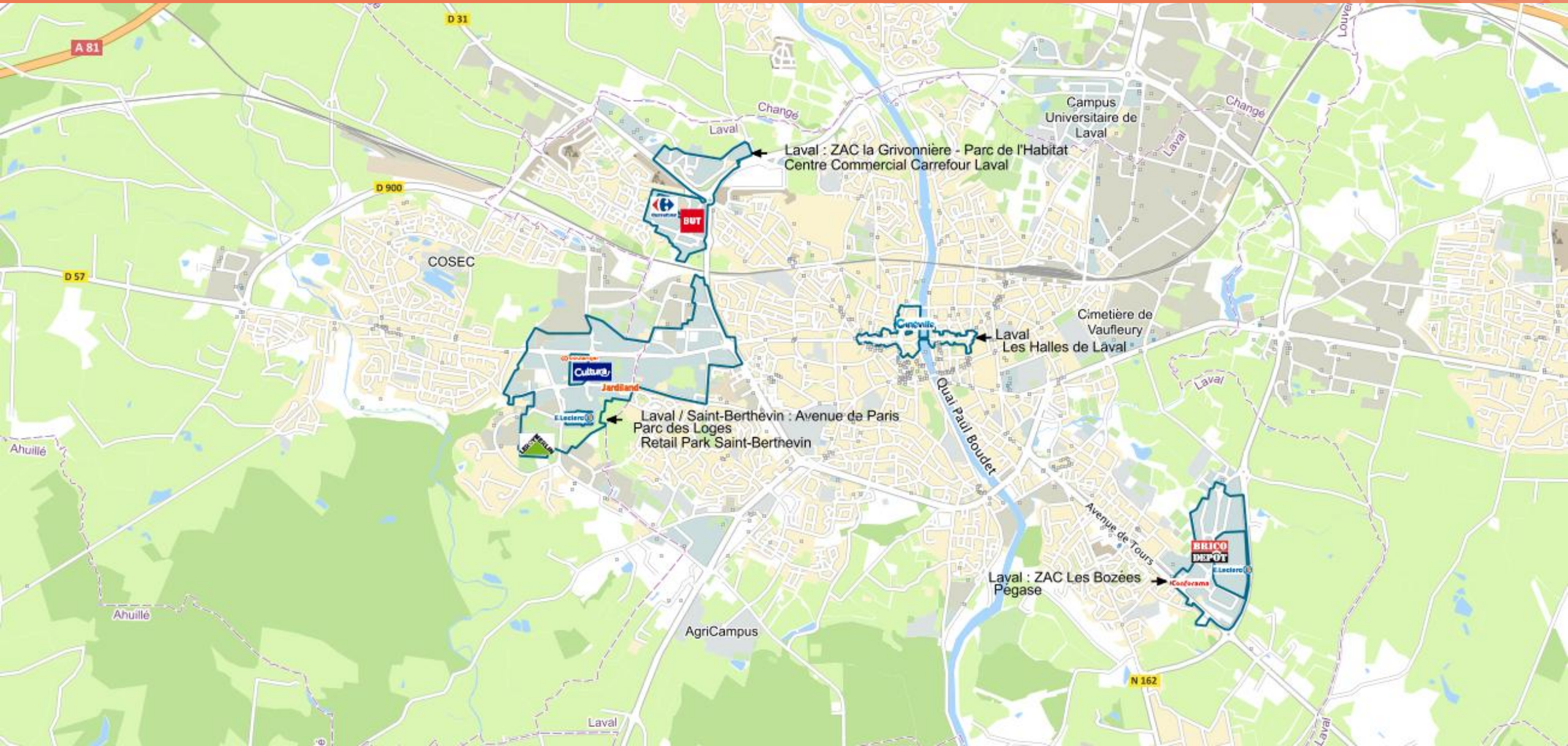
- Retail park : 115-140 €/m²/an
- Cellule standard : 70-100 €/m²/an
- Rendements parmi les + élevés du Grand Ouest : 8,00-9,00 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Marché sous-équipé sur plusieurs segments – premières implantations accessibles
- ✓ Rendements les plus élevés du Grand Ouest – attractif pour les investisseurs privés
- ⚠ Taille de bassin de consommation modeste – vigilance sur le format et la surface
- ⚠ Concurrence e-commerce forte dans les zones rurales – privilégier les enseignes expérientielles



Laval



La Chapelle-Saint-Aubin

Pôle commercial nord

Zone Ruaudin

Équipement maison · loisirs

Zone Allonnes ouest

Activités commerciales mixtes

Yvré-l'Évêque / axe est

Développements récents

PÔLES COMMERCIAUX

- La Chapelle-Saint-Aubin – Pôle commercial nord
- Zone Ruaudin – Équipement maison · loisirs
- Zone Allonnes ouest – Activités commerciales mixtes
- Yvré-l'Évêque / axe est – Développements récents

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Position géographique exceptionnelle : 1h de Paris (TGV), A11, A28 – accessibilité maximale
- 1er employeur privé : Stellantis (ex-PSA) – fort pouvoir d'achat industriel ouvrier & cadres
- Demande soutenue sport, équipement maison et restauration rapide
- Bassin de consommation sarthois important et captif
- Profil de consommateurs attaché aux formats de périphérie – facilité et prix

VALEURS LOCATIVES

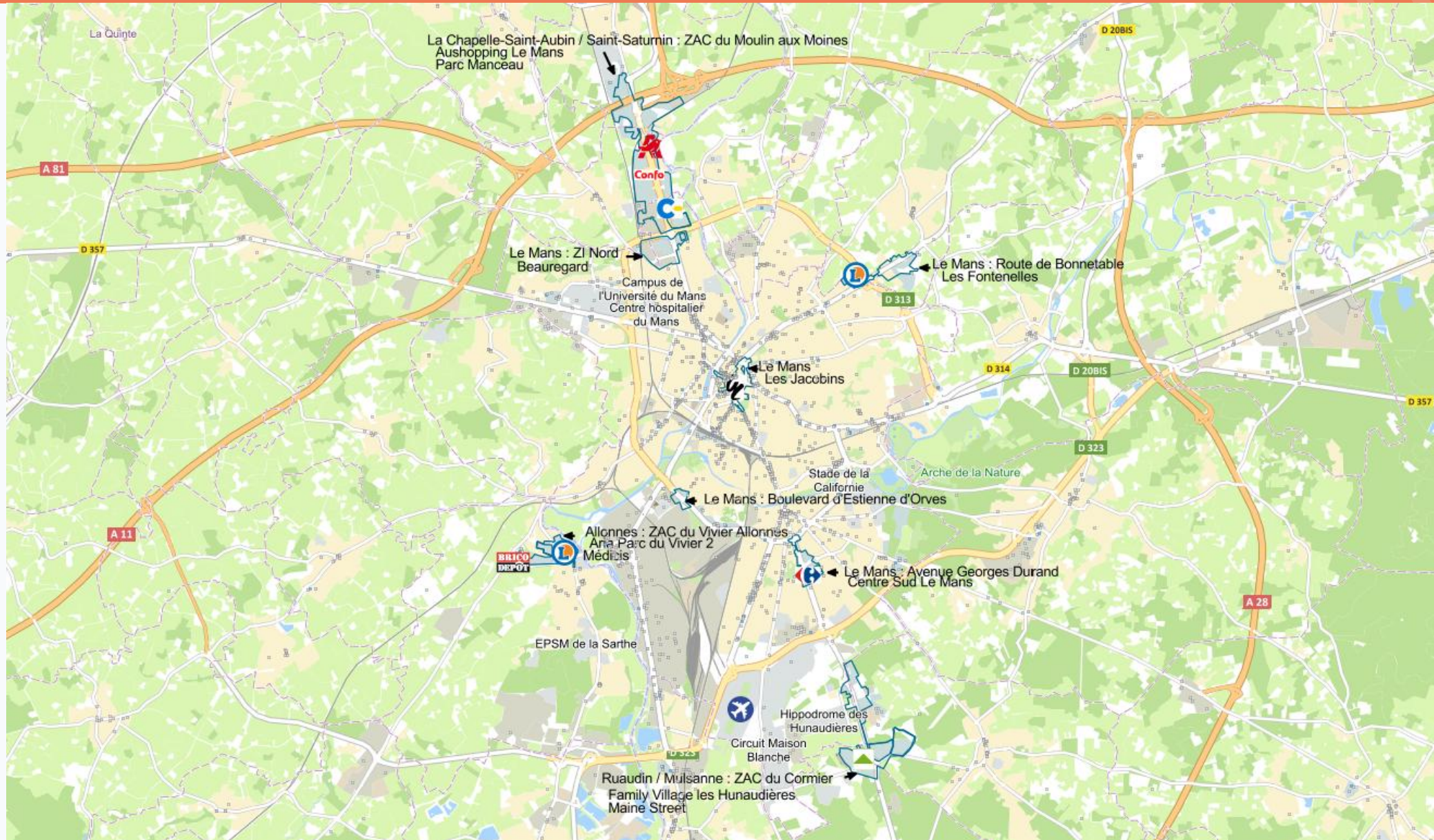
- Retail park : 110-155 €/m²/an
- Cellule standard : 80-110 €/m²/an
- Rendements : 7,50-8,50 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Prix d'entrée attractifs – rendements supérieurs aux métropoles principales
- ✓ Dynamique sport et loisirs portée par le bassin industriel et universitaire
- ⚠ Vigilance sur la dépendance à Stellantis – anticiper l'évolution du tissu industriel
- ⚠ Concurrence des zones commerciales de Nantes (90 min) pour les achats premium



Le Mans



Espace Anjou

Pôle commercial structurant

Saint Serge

Commerces et activités

Zone nord / Avrillé

Développement récent

Zone Beaucouzé

Route de Nantes · mixte

PÔLES COMMERCIAUX

- Espace Anjou – Pôle commercial structurant
- Saint-Barthélemy d'Anjou – Zone est, équipement maison
- Zone nord / Avrillé – Développement récent
- Zone Beaucouzé/Grand Maine – Commerces et mixte

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- 2e marché tertiaire des Pays-de-la-Loire – dynamique portée par le numérique et les industries spécialisées
- Pôle végétal mondial reconnu – tissu d'entreprises spécialisées, emploi qualifié
- Population étudiante nombreuse – demande soutenue fast fashion, restauration, sport
- Retour des investisseurs privés – tickets raisonnables, marchés peu saturés
- Développement restauration à thème et fitness porté par la jeune population

VALEURS LOCATIVES

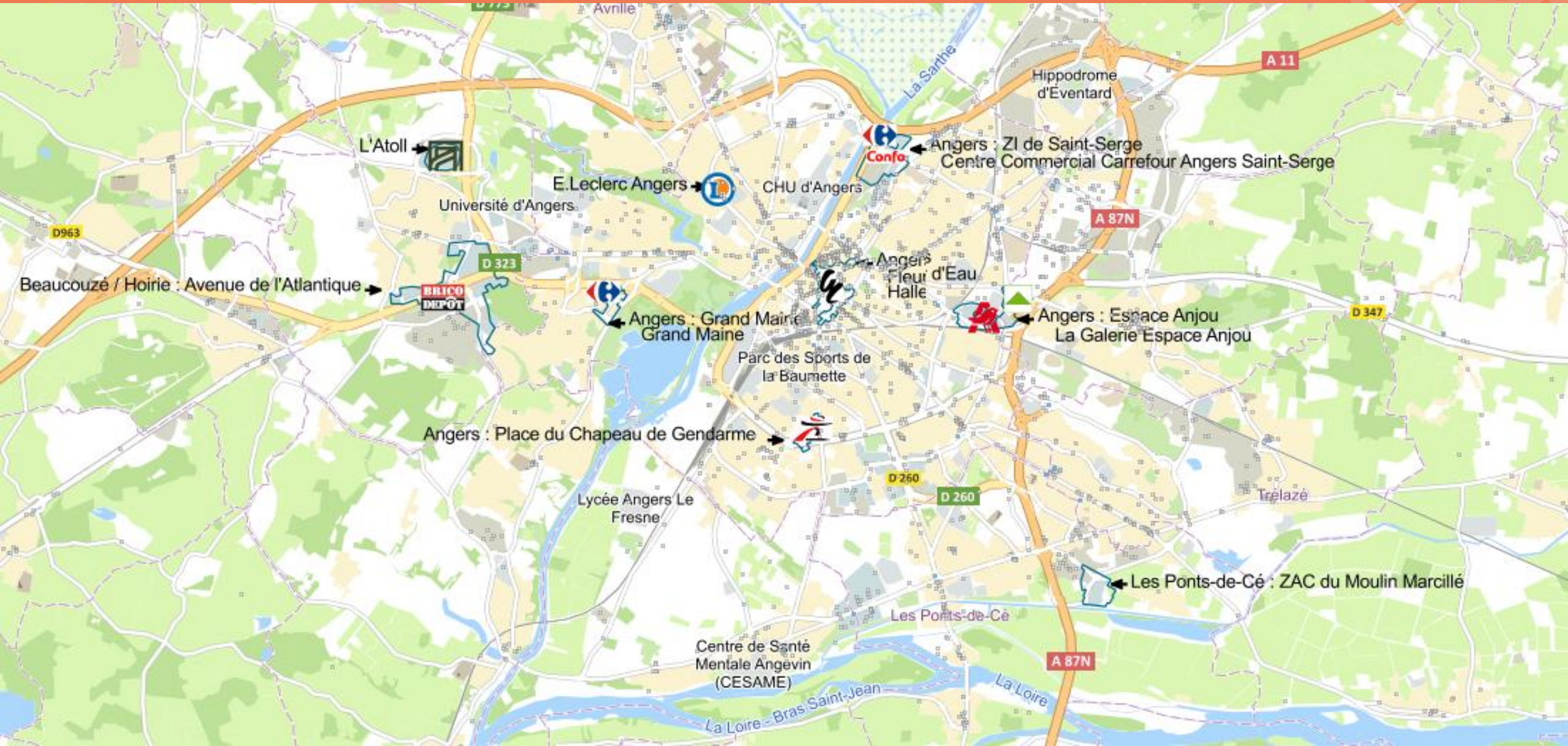
- Retail park prime : 130-200 €/m²/an
- Cellule standard : 85-120 €/m²/an
- Rendements : 6,50-8,00 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Marché porteur – écosystème économique diversifié, croissance démographique positive
- ✓ Opportunités sur le segment fitness / santé / bien-être – sous-représenté
- ⚠ Surveiller la concurrence des zones commerciales nantaises pour les achats premium
- ⚠ Décret tertiaire : anticiper les travaux sur les bâtiments construits dans les années 90-2000



Angers



Les Flâneries

Super U locomotive · pôle central de l'agglomération

Zone Mouilleron-le-Captif / axe Nantes

Pôle ouest · équip. maison & services regroupés

Zone sud

Développement récent · nouvelles enseignes

PÔLES COMMERCIAUX

- Les Flâneries – Super U locomotive · pôle central de l'agglomération
- Zone Mouilleron-le-Captif / axe Nantes – Pôle ouest · équip. maison & services regroupés
- Zone Sud – Développement récent · nouvelles enseignes

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Locomotive Super U aux Flâneries – pôle alimentaire structurant de l'agglomération
- Zone Mouilleron-le-Captif et axe Nantes constituent un seul pôle commercial occidental
- Flux touristiques littorale : Les Sables-d'Olonne, Noirmoutier, île d'Yeu – amplifiés en été
- Tissu PME industrielles – pouvoir d'achat stable, demande régulière
- Zone sud en développement – opportunités sur nouvelles implantations

VALEURS LOCATIVES

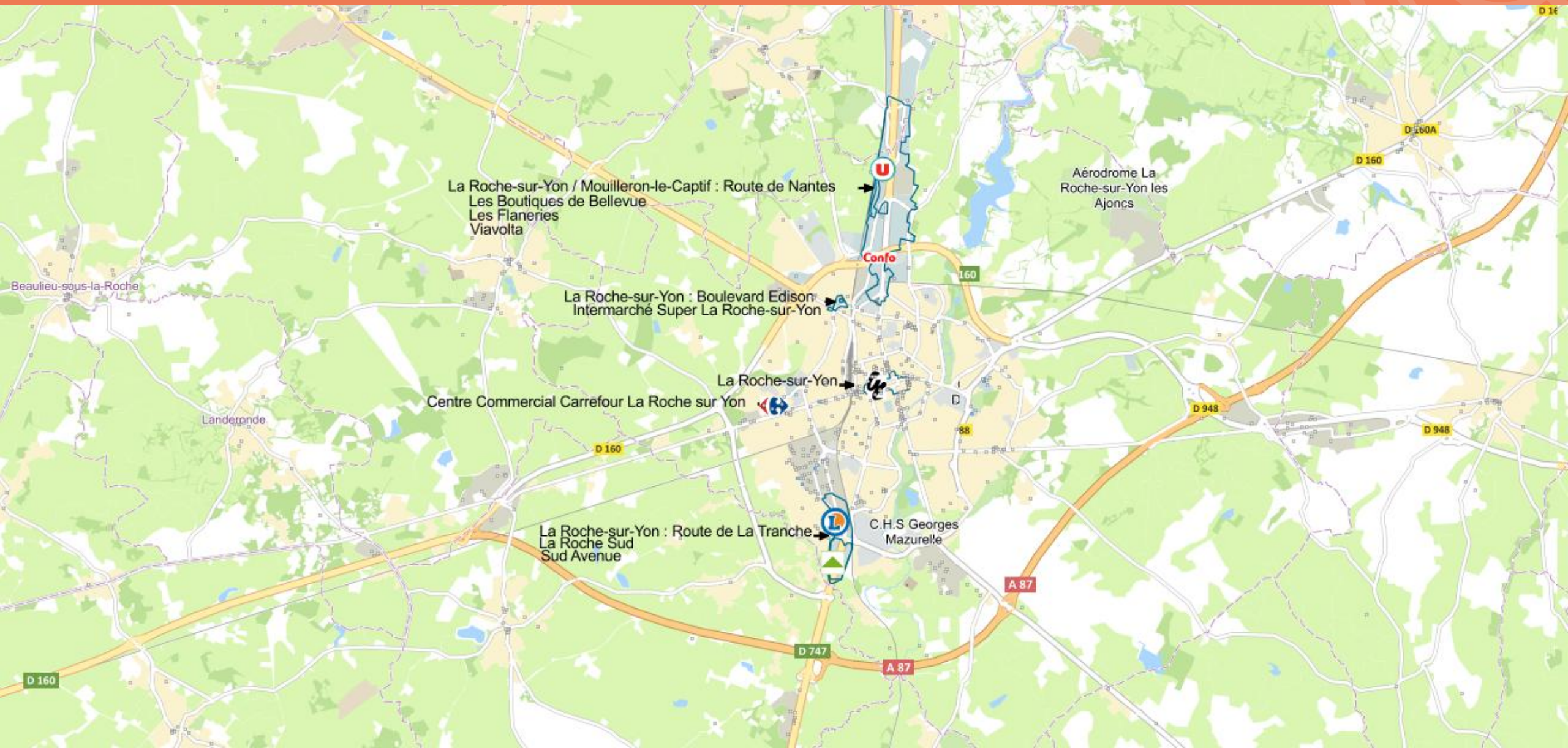
- Retail park : 110-200 €/m²/an
- Cellule standard : 90-130 €/m²/an
- Rendements : 7,50-9,00 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ **Marché encore peu saturé – opportunités de premières implantations**
- ✓ **Rendements élevés couplés à une demande structurelle en croissance**
- ⚠ **Saisonnalité à intégrer dans les projections – forte variation estivale**
- ⚠ **Concurrence relative de Nantes (1h) pour les achats premium et spécialisés**



La Roche-sur-yon



Zone Beaulieu

Pôle commercial structurant de
l'agglomération

Lagord / La Jarne nord

Zones mixtes en développement

Angoulins

Pôle sud · développement littoral

Axe La Pallice

Activités portuaires + commerces
périphériques

PÔLES COMMERCIAUX

- Zone Beaulieu – Pôle commercial structurant de l'agglomération
- Lagord / La Jarne nord – Zones mixtes en développement
- Angoulins – Pôle sud · développement littoral
- Axe La Pallice – Activités portuaires + commerces périphériques

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Attractivité touristique et résidentielle premium – arrivée de ménages aisés, résidences secondaires
- Pouvoir d'achat élevé comparé à la moyenne nationale – positionnement qualitatif des enseignes
- Pression foncière forte : disponibilité limitée des fonciers commerciaux bien situés
- Demande soutenue pour les enseignes positionnées haut de gamme et les restaurants à thème
- Flux touristiques estivaux significatifs générant un surplus d'activité

VALEURS LOCATIVES

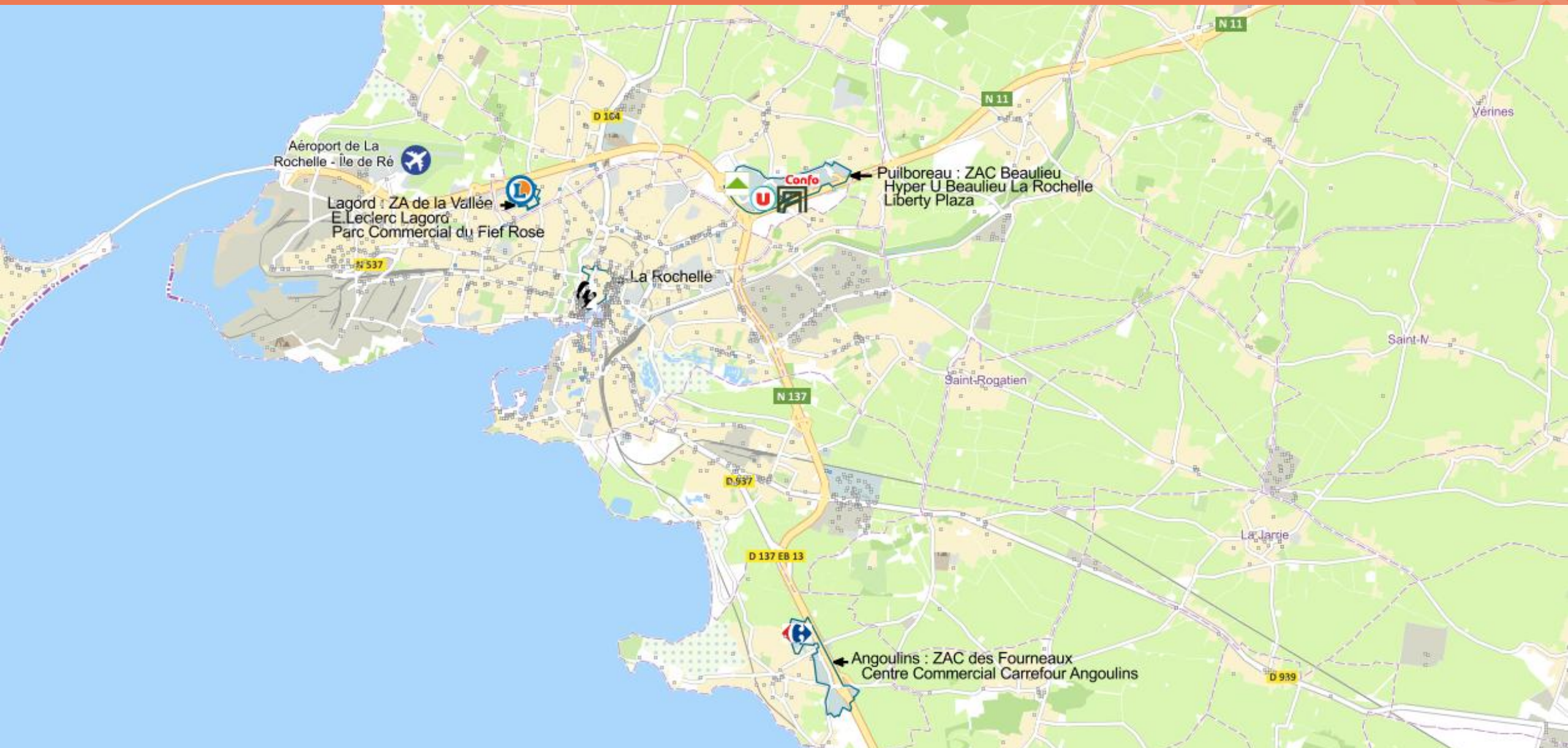
- Retail park prime : 150-200 €/m²/an
- Cellule standard : 90-130 €/m²/an
- Rendements : 6,50-7,50 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Clientèle à fort pouvoir d'achat – positionner les enseignes premium et restauration qualitative
- ✓ Investissement : marché bien valorisé avec potentiel de revalorisation continue
- ⚠ Disponibilité foncière très contrainte – anticiper les projets en amont
- ⚠ Saisonnalité marquée – analyser les CA annualisés et non sur la seule période estivale



La Rochelle



Mondeville 2

Pôle commercial phare : Carrefour, H&M, Boulanger, Darty

Hérouville-Saint-Clair

Zone mixte · activités · commerces

Fleury-sur-Orne

IKEA locomotive + futur retail park

Rives de l'Orne

CC centre-ville + pieds d'immeuble

PÔLES COMMERCIAUX

- Mondeville 2 – Pôle commercial phare : Carrefour, H&M, Boulanger, Darty
- Hérouville-Saint-Clair – Zone mixte · activités · commerces
- Fleury-sur-Orne – IKEA locomotive + futur retail park
- Rives de l'Orne – CC centre-ville + pieds d'immeuble

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- Mondeville 2 : centre commercial structurant de l'agglomération caennaise – enseignes nationales majeures
- IKEA locomotive à Fleury-sur-Orne – retail park en développement adjacent : opportunité à surveiller
- Bassin de consommation normand dense – 400 000 habitants dans la zone de chalandise élargie
- Loyers Mondeville observés : 140 €/m²/an en cellule standard (Arthur Loyd 2025)
- Retour post-Covid confirmé – repositionnement après une période de suroffre (2013-2018)

VALEURS LOCATIVES

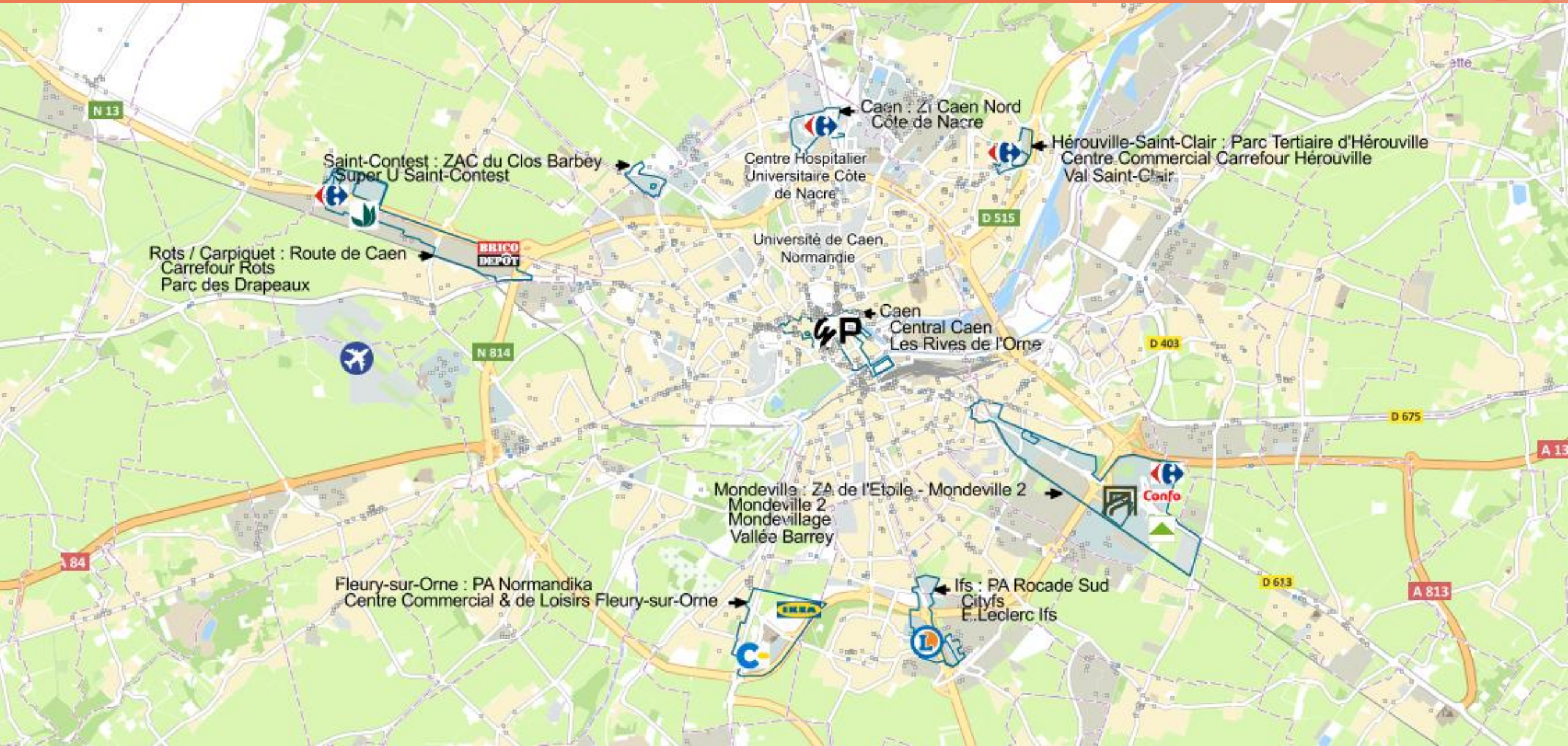
- Retail park prime : 140-185 €/m²/an
- Cellule standard Mondeville : 120-150 €/m²/an
- Rendements : 7,00 -7,50 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Développement retail park Fleury-sur-Orne autour d'IKEA – cellules à commercialiser
- ✓ Marché normalisé après la surconstruction – équilibres offre/demande restaurés
- ⚠ Surveiller l'évolution du tissu industriel normand post-OL/Boeing – impact sur l'emploi
- ⚠ Concurrence de Rouen pour les enseignes haut de gamme – positionnement à bien définir



Caen



Tours

Indre-et-Loire · Centre-Val-de-Loire
Métropole tourangelle

Gare TGV · Paris 1h · 3 grandes zones commerciales · Bassin de consommation Val-de-Loire

Chambray-lès-Tours

Zone n°1 de l'agglomération

Tours Nord

Pôle commercial structurant nord

Saint-Cyr-sur-Loire

Développement massif < 10 ans

Les Atlantes (Saint-Pierre-des-Corps)

70+ enseignes · Carrefour locomotive

PÔLES COMMERCIAUX

- Chambray-lès-Tours – Zone n°1 de l'agglomération
- Tours Nord – Pôle commercial structurant nord
- Saint-Cyr-sur-Loire – Développement massif < 10 ans
- Les Atlantes (Saint-Pierre-des-Corps) – 70+ enseignes · Carrefour locomotive

DYNAMIQUE DU MARCHÉ

- 3 grandes zones structurantes (Chambray, Tours Nord, Saint-Cyr) + Les Atlantes à Saint-Pierre-des-Corps
- Chambray-lès-Tours : zone n°1 de l'agglomération tourangelle, offre la plus complète
- Saint-Cyr-sur-Loire : développement spectaculaire en moins de 10 ans – nouvelles enseignes
- Population universitaire importante : 50 000 étudiants – dynamique fast fashion, restauration et sport

VALEURS LOCATIVES

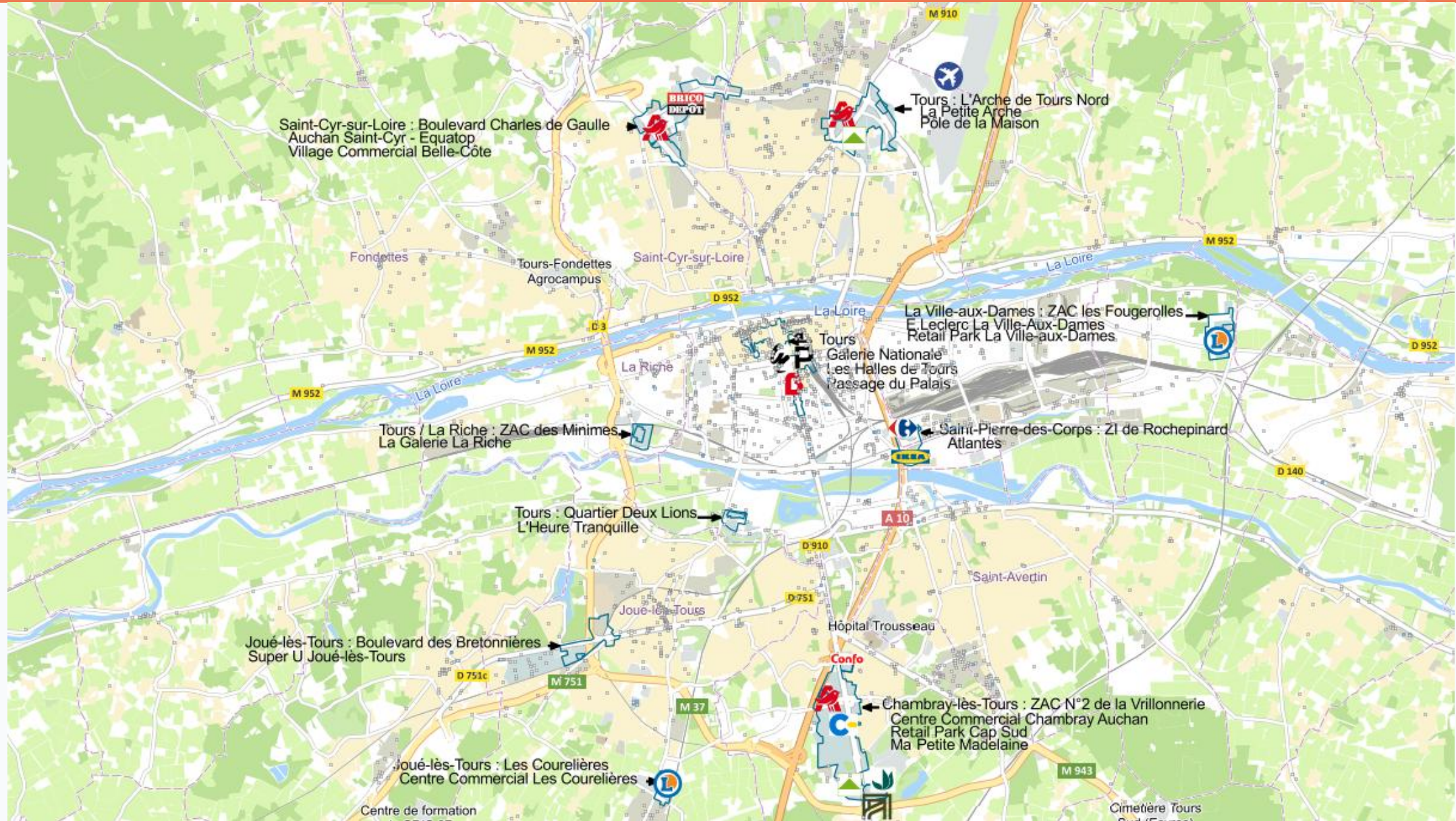
- Retail park prime Chambray : 150-185 €/m²/an
- Cellule standard : 90-130 €/m²/an
- Rendements : 7-8 %

OPPORTUNITÉS & POINTS D'ATTENTION

- ✓ Saint-Cyr-sur-Loire : zone en développement rapide – opportunités sur nouvelles cellules
- ✓ Bassin de consommation Val-de-Loire – flux touristiques châteaux & tourisme d'affaires
- ⚠ Concurrence forte entre les 3 zones – bien identifier la zone la plus pertinente
- ⚠ Impact du tramway et des projets urbains sur l'accessibilité de certaines zones



Tours



Enjeux & perspectives – 12 Prochains mois

Les tendances structurelles à surveiller dans le Grand Ouest



Polarisation accélérée

Les meilleurs actifs concentrent la demande. Les enseignes attendent le bon site plutôt que de s'implanter sur un actif secondaire. La spirale vertueuse/vicieuse s'accélère selon la qualité du site.



Décret tertiaire – échéance sept. 2026

Déclaration OPERAT des consommations 2025 avant le 30 sept. 2026. Arrêté Valeurs absolues VI (6 sept. 2025) : les commerces disposent de leurs objectifs -40 % d'ici 2030. Photovoltaïque = levier prioritaire.



Rénovation & expérience client

Végétalisation · terrasses · signalétique · animations · accessibilité. Les zones qui investissent dans l'expérience maintiennent leur fréquentation. Celles qui stagnent voient leur trafic s'éroder.



Mobilités douces & multimodalité

La question des accès cyclables et TC gagne en importance – notamment vis-à-vis des jeunes consommateurs et des critères ESG des institutionnels. Atout différenciant à horizon 5 ans.



Perspectives d'investissement 2026

Les Retail Parks confirment leur attractivité. Retour des institutionnels. Les villes moyennes du Grand Ouest (Lorient, Vannes, Laval, Saint-Brieuc...) offrent les meilleurs couples rendement/risque.



GROUPE HADÉENN

Rennes · Paris
Grand Ouest & Arc Atlantique



Carole MEVEL
Directrice Commerce

07.77.43.66.75
cmevel@condate.fr

www.condate.fr

Notre expertise commerce

Carole MEVEL – spécialiste commerce de périphérie

Expertise unique sur 14 marchés du Grand Ouest, de Rennes à Tours en passant par Caen et La Rochelle.

Réseau d'enseignes & propriétaires actif

Un accès direct aux décideurs des enseignes nationales et aux propriétaires de zones commerciales.

Vision investisseur intégrée

Imwest accompagne les utilisateurs ; Condate accompagne les investisseurs ; Westone structure les deals.

Terrain avant tout

Notre force : la connaissance des marchés locaux, des flux réels et des opportunités concrètes – avant le marché.

HADÉENN
GROUPE

CONDATÉ

Transaction pour compte
d'investisseurs

IMWEST

Conseil aux utilisateurs
et entreprises

WESTONE

Investissement, gestion et
club-deals

IKER

Family office
& gestion de fortune