

The logo for Arthur Loyd, featuring the company name in white text on a red square background.

Arthur
Loyd

ÉTUDE DE MARCHÉ

Édition 1er Semestre 2021

BUREAUX

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Arthur Loyd CAEN

SOMMAIRE

1

Introduction

page. 5



2

Bureaux

page. 7



3

Activité

page. 16



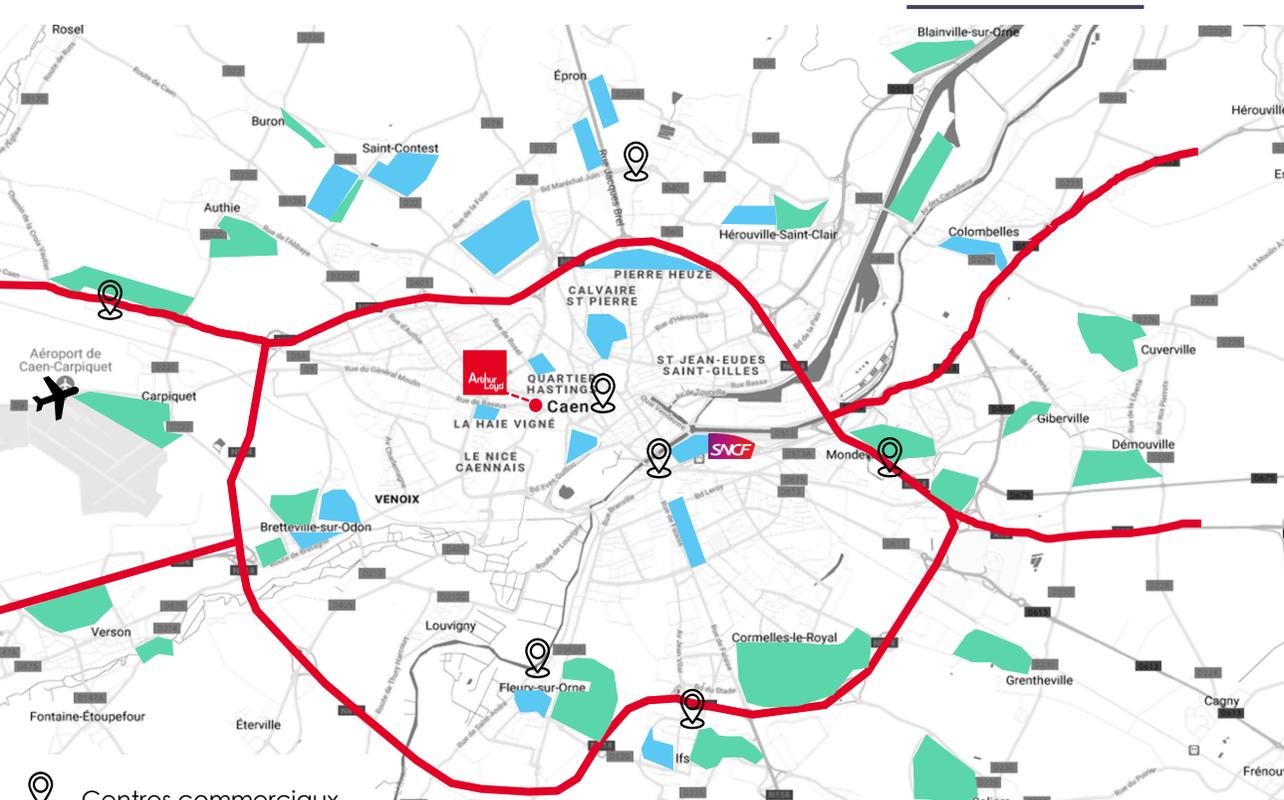
1



Introduction



L'ENVIRONNEMENT CAENNAIS



CAEN

SECTEUR OUEST

- Bretteville sur Odon
- Cairon
- Carpiquet
- Eterville
- Mouen
- Rosel
- Rots
- Saint-Germain-La-Blanche-Herbe
- Thaon
- Tourville sur Odon
- Verson
- Villons-les-Buissons

PLATEAU NORD-EST

- Colombelles
- Epron
- Hérouville-Saint-Clair

PLATEAU NORD-OUEST

- Authie
- Saint-Contest

PLATEAU SUD

- Fleury-sur-Orne
- Ifs
- Louvigny
- Saint-André-sur-Orne

SECTEUR EST

- Bourguébus
- Cornelles-Le-Royal
- Cuverville
- Démouville
- Giberville
- Grentheville
- Le Castelet
- Mondeville
- Saline
- Soliers

SECTEUR NORD

- Bénouville
- Biéville-Beuville
- Blainville-sur-Orne
- Cambes-en-Plaine
- Colleville-Montgomery
- Hermanville-sur-Mer
- Lion-sur-mer
- Mathieu
- Ouistreham
- Périers-sur-le-Dan

UN MARCHÉ PORTEUR

- Centres commerciaux
- Bureaux
- Locaux d'activités



CAEN
9ème ville dans le classement
 des villes les plus attractives en termes
 d'emploi et de pouvoir d'achat immobilier
 (2019)



CAEN
 Aire urbaine de
420 000 habitants



CAEN
TOP 10
 Depuis 2018 en termes de
performances économiques
 selon le Baromètre Arthur Loyd



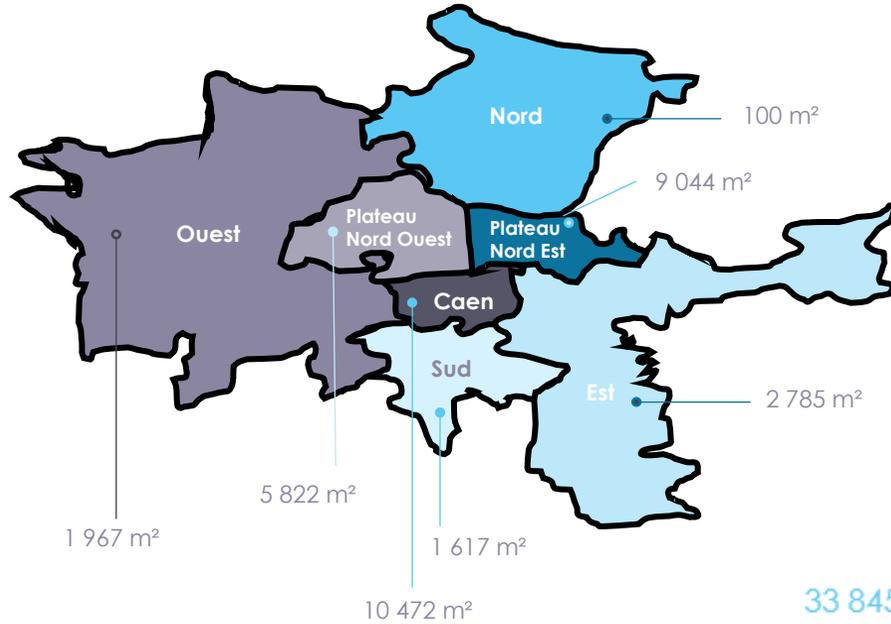


Le marché des bureaux

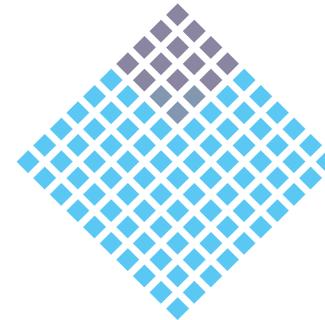


LE MARCHÉ DES BUREAUX L'OFFRE AU 1ER SEMESTRE 2021

L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE



11 % de Neuf



88 % de 2nd Main

L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE



Un marché relativement stable et équilibré avec un stock disponible plutôt constant sur ces 3 dernières années, avec une moyenne de 32 664 m²/an.

31 807 m² disponibles

+4% VS fin 2020

À SAVOIR

- Parc immobilier tertiaire de 630 000 m²
- 5 % taux de vacance
- 283 000 m² de surface obsolète
- Aucun programme neuf livré en 2021 mais néanmoins aucun retrait de programme.

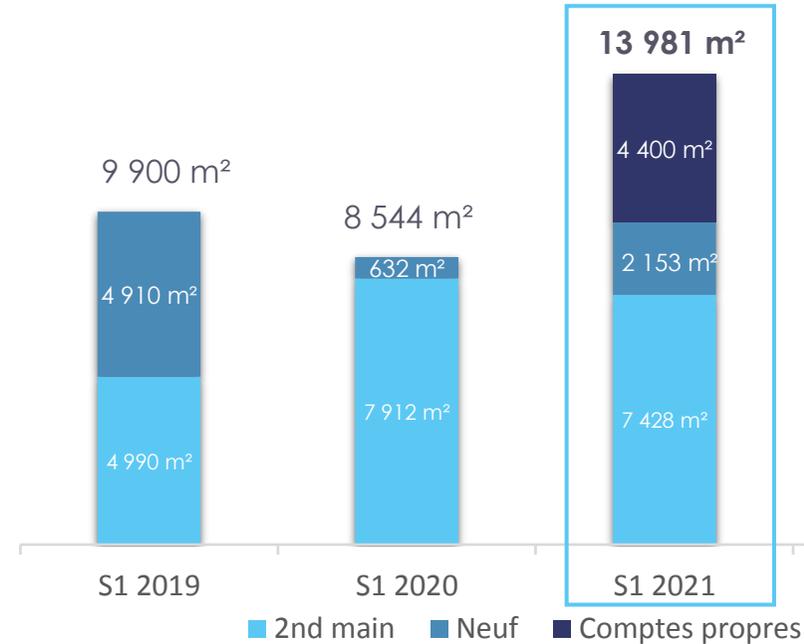
LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION 1ER SEMESTRE 2021



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN



Annabelle NIAVET,
Spécialiste Bureaux

Après un léger recul observé au premier semestre 2020 en raison de la crise sanitaire (environ 13%), la demande placée au premier semestre 2021 est revenue à son taux habituel avec 9 580 m² bureaux commercialisés (hors comptes propres) soit, une augmentation de +11% par rapport à l'année précédente.

Nous constatons également une dominante toujours actuelle des produits de seconde main, représentant à ce jour, plus des ¾ de la demande placée.



Surface moyenne louée
175 m²



Surface moyenne vendue
139 m²



LE MARCHÉ DES BUREAUX

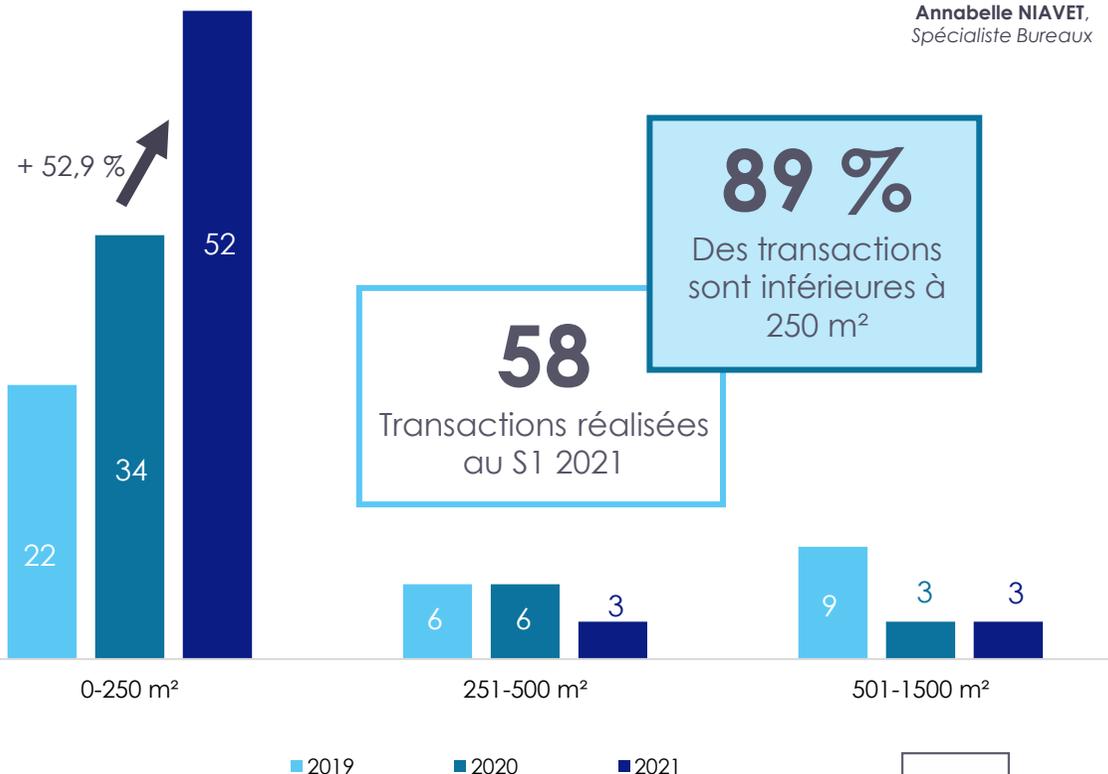
LA COMMERCIALISATION 1ER SEMESTRE 2021



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN NOMBRE DE TRANSACTIONS

Nombre de transactions par surface



Annabelle NIAVET,
Spécialiste Bureaux

Nous pouvons noter une augmentation de plus de 50% par rapport aux transactions effectuées sur la même période l'an passé.

Parallèlement, les transactions réalisées ont baissé de moitié pour les bureaux de 250m² à 500 m² et de 66% pour les surfaces de 501 à 1500 m².

Les différentes périodes de confinement et la généralisation du télétravail à très certainement accentué ce phénomène ; incitant les utilisateurs à revoir à la baisse leur besoin de surfaces.

À SAVOIR

- La moyenne de ces trois dernières années est de **46 transactions /semestre**
- 58** transactions au S1 2021 contre 43 transactions au S1 2020

LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION AU 1ER SEMESTRE 2021



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN NOMBRE DE TRANSACTIONS – Vente et location

Nombre de transactions à la vente et à la location

	En nombre	En %
0 - 250 m ²	52	90 %
250 - 500 m ²	3	5 %
501 - 1 500 m ²	3	5 %
TOTAL	58	100 %

À SAVOIR

- ❑ 90 % des transactions réalisées au S1 2021 portent sur des surfaces inférieures à 250 m² (avec une surface moyenne de 150 m²), ce qui est révélateur d'un marché dont le cœur est composé de petite surface.
- ❑ On comptabilise 3 transactions de plus de 500 m², et aucune de plus de 1 000m².
- ❑ Les surfaces commercialisées varient entre 35 m² et 800 m².
- ❑ La surface moyenne louée est de 175m².
- ❑ La surface moyenne vendue est de 128 m².

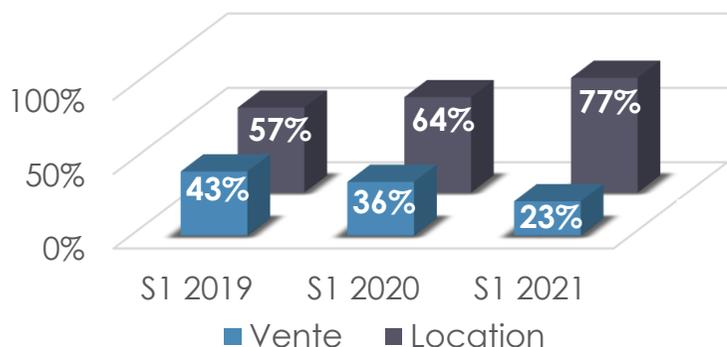
LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION AU 1ER SEMESTRE 2021

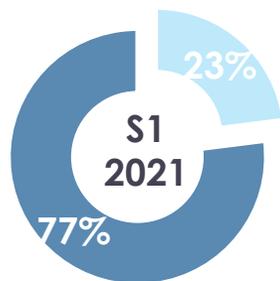
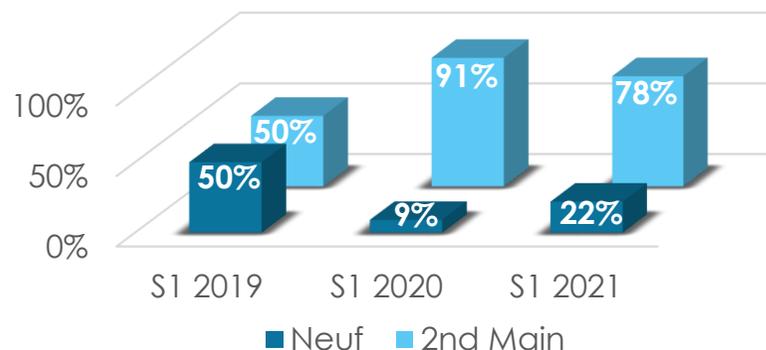


L'ÉVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DE COMMERCIALISATION

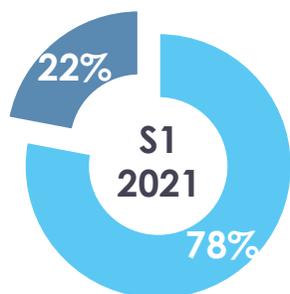
L'évolution de la répartition de la vente et la location



L'évolution de la répartition du neuf et du 2nd main



■ Vente ■ Location



■ 2nd Main ■ Neuf

La part des locations de bureaux est en constante augmentation sur ces trois dernières années avec une augmentation moyenne de 17% /an, faisant par conséquent, diminuer proportionnellement le volume des ventes.

Nous recensons actuellement que peu d'offres de biens de seconde main disponibles à la vente ce qui explique qu'au 1^{er} semestre 2021, le volume de biens de seconde main représente près de 80% du volume des transactions.

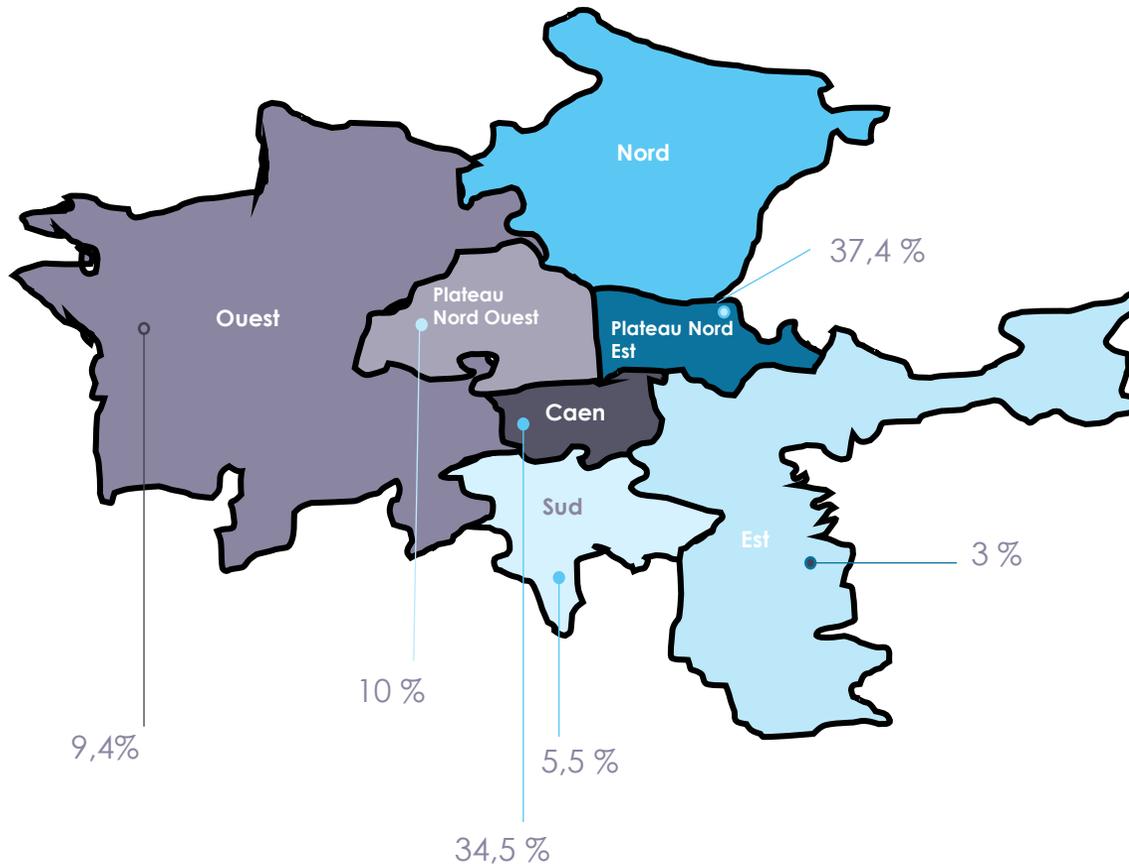


LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION 1ER SEMESTRE 2021

La commercialisation bureau S1 2021

En %



À SAVOIR

- ▣ Cette carte met en évidence l'appétence assez forte que porte les utilisateurs sur les biens situés en centre ville et au sein du plateau Nord Est de Caen
- ▣ Cette carte illustre également le faible dynamisme des zones tertiaires situées au Sud de Caen, qui devrait connaître un futur rebond ces prochaines années par l'arrivée des nouveaux programmes neufs



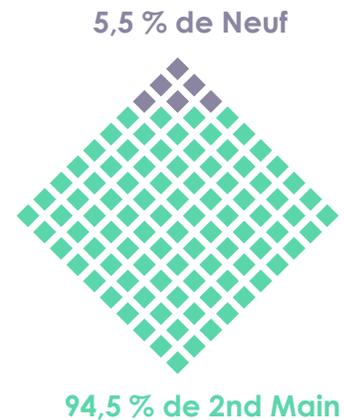
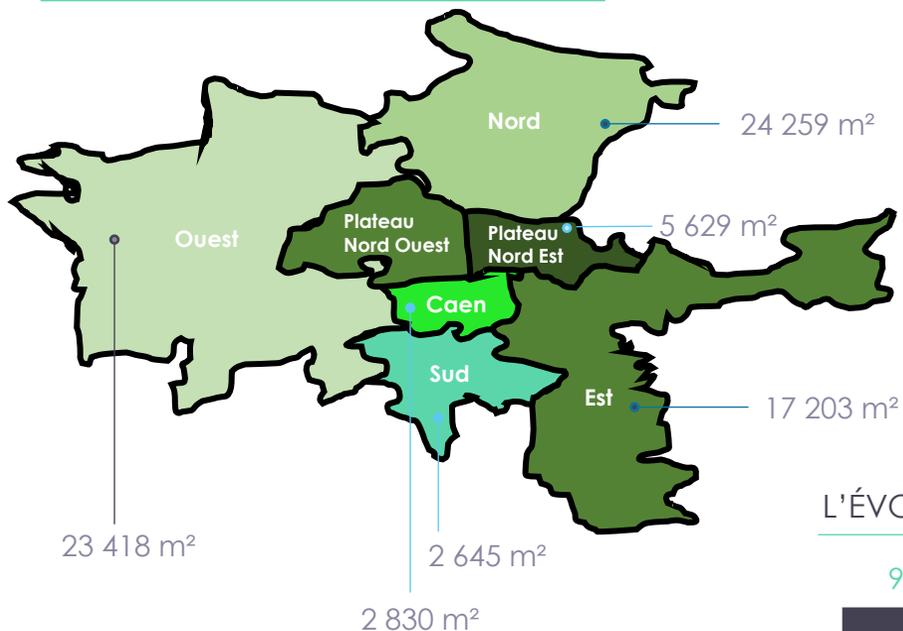
Le marché des locaux d'activité
et de la logistique



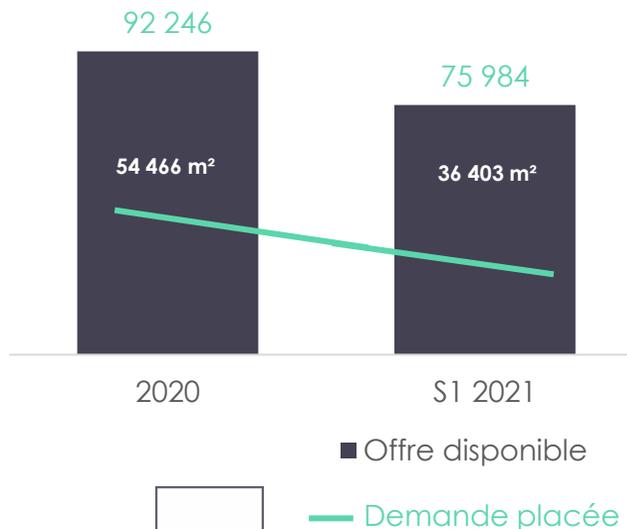
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

L'OFFRE 1ER SEMESTRE 2021

L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE



L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE



Le volume de l'offre comptabilisée à la fin du premier semestre 2021 s'établit à 75 984 m² et se répartit sur 48 adresses. La tendance de la diminution du stock se poursuit au courant de cette année 2021. Nous disposons ainsi de peu d'offre par rapport à la demande.

Chiffres clés – S1 2020

Taux de vacance :

3,3 %

À SAVOIR

- Surface disponible : 75 984 m²
- Parc immobilier de 2 324 000 m²

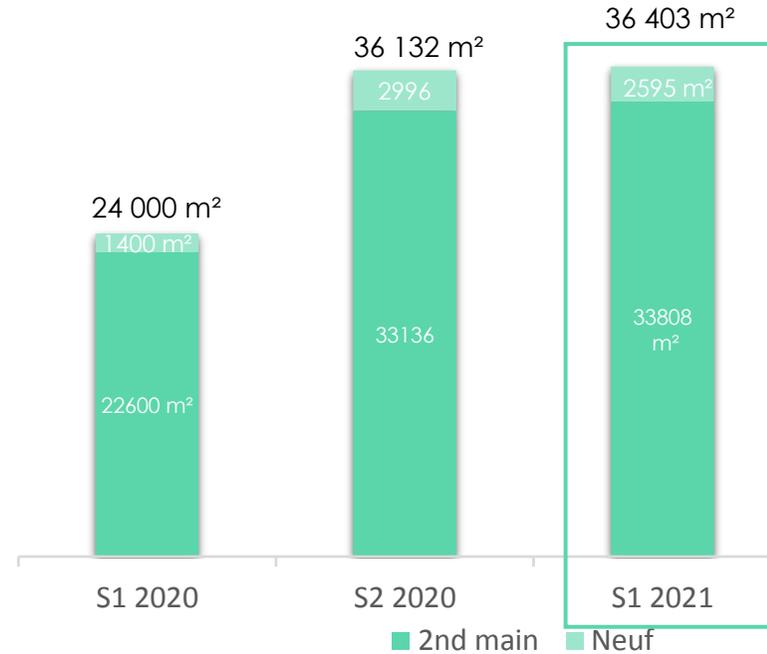
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

LA COMMERCIALISATION AU 1ER SEMESTRE 2021



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN



Romain BROCHOT,
Associé - Spécialiste
Locaux d'Activités

Avant la crise sanitaire, l'année 2019 avait été particulièrement active avec 82 384 m² commercialisés, soit une moyenne de 41 192 m² par semestre. Nous constatons un creux au premier semestre 2020 correspondant au début de cette crise. Nous avons relevé une activité plus dynamique en fin d'année 2020, que nous confirmons désormais avec les chiffres ce premier semestre 2021.



Surface moyenne louée

942 m²



Surface moyenne vendue

1 040 m²

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

LA COMMERCIALISATION AU 1ER SEMESTRE 2021



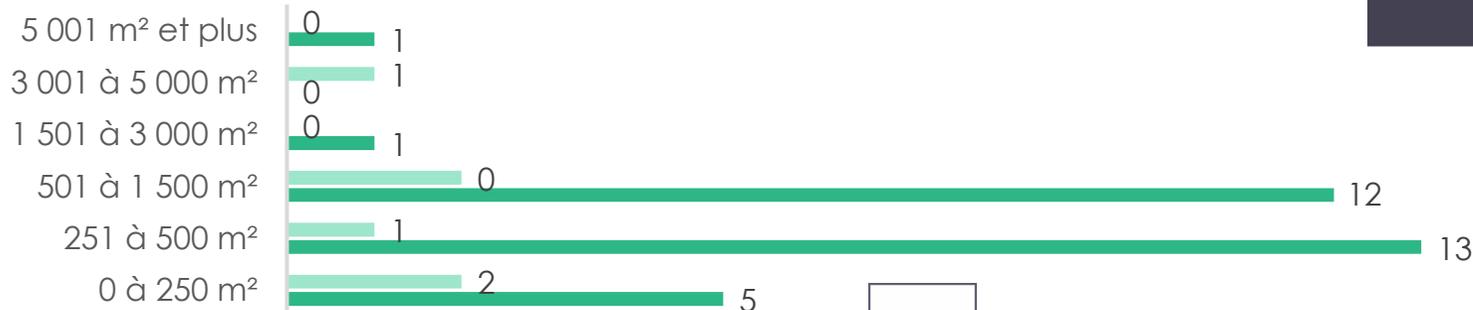
LA DEMANDE PLACÉE

EN NOMBRE DE TRANSACTIONS – NEUF / 2ND MAIN

Nombre de transactions à la vente et à la location

	En nombre	En %
0 - 250 m ²	7	18 %
250 - 500 m ²	14	37 %
501 - 1 500 m ²	14	37 %
1 501 – 3 000 m ²	1	3 %
3 001 – 5 000 m ²	1	3 %
5 000 m ² et plus	1	3 %
TOTAL	38	100 %

■ Vente ■ Location



À SAVOIR

Le marché des locaux d'activités et entrepôts caennais est caractérisé par des commercialisations de moyennes surfaces (entre 250 et 1500 m²): la surface moyenne est de 957 m².

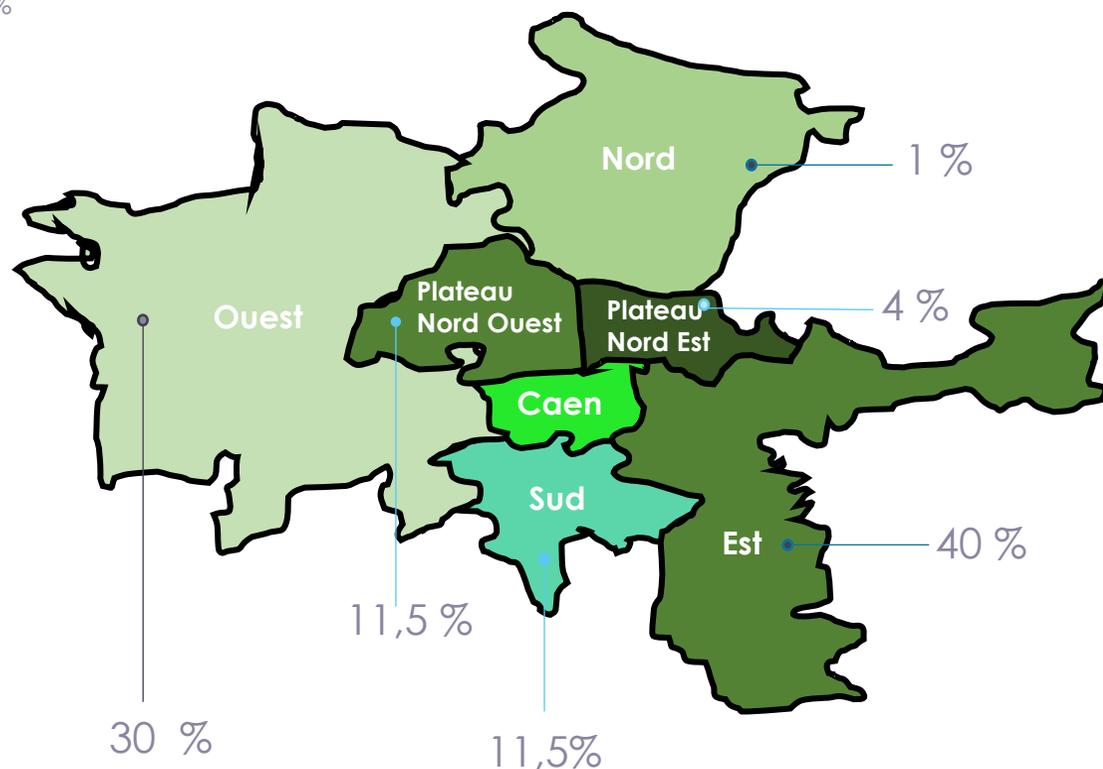
Nous ne comptons aucune commercialisation sur des bâtiments logistiques, les surfaces commercialisées se répartissent à 63% pour les bâtiments d'activités et 36% pour les bâtiments de stockage et 1% pour les bâtiments de messagerie.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

LA COMMERCIALISATION AU 1ER SEMESTRE 2021

La commercialisation bâtiments d'activités et entrepôts S1 2021

En %



À SAVOIR

- ❏ Cette carte illustre le pourcentage des transactions par secteur géographique. Le secteur Sud est régulièrement attaché au secteur Est avec un bassin d'activité du secteur de Mondeville-Giberville jusqu'à Iffs-Fléury sur Orne.
- ❏ Cette carte illustre également les zones majeures de l'agglomération, avec une sectorisation Est-Ouest.
- ❏ Le secteur Nord reste dynamique, mais dispose de zones plutôt orientées tertiaire, donc peu d'offre et ainsi de commercialisation en locaux d'activités.

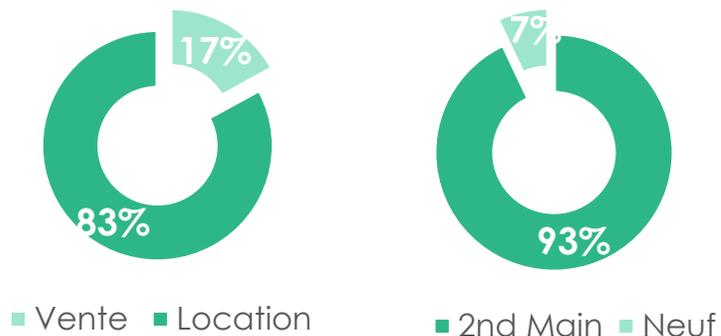
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

LA COMMERCIALISATION AU 1ER SEMESTRE 2021



LA TYPOLOGIE DE COMMERCIALISATION

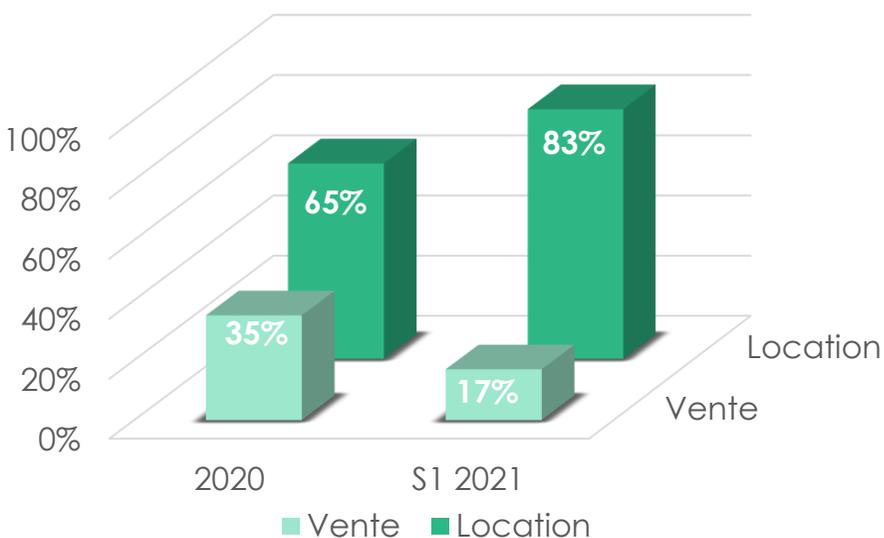
DEPUIS LE S1 2019



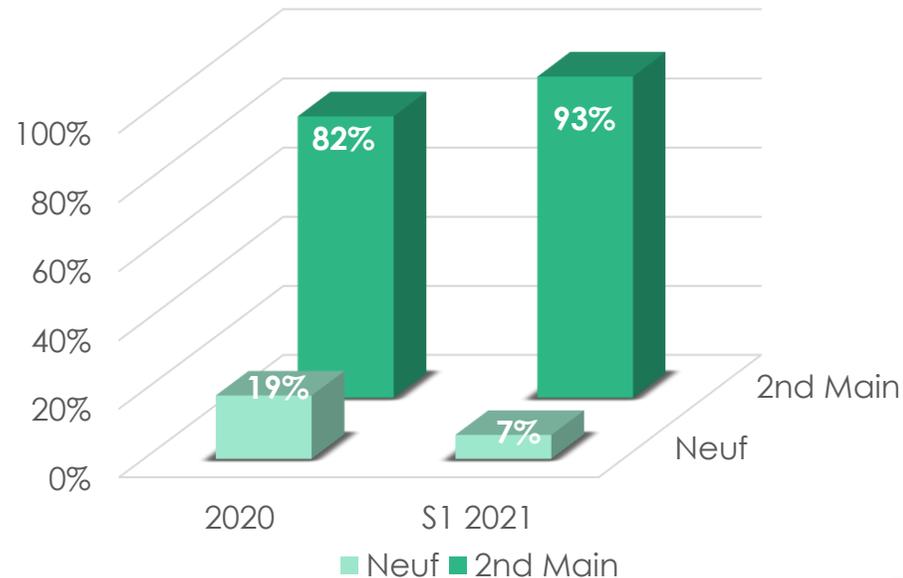
À SAVOIR

La part des locations est en hausse : sur les 38 transactions du premier semestre 2021, 82% des transaction se sont porté sur des locations et seulement 18% sur des ventes à utilisateurs.

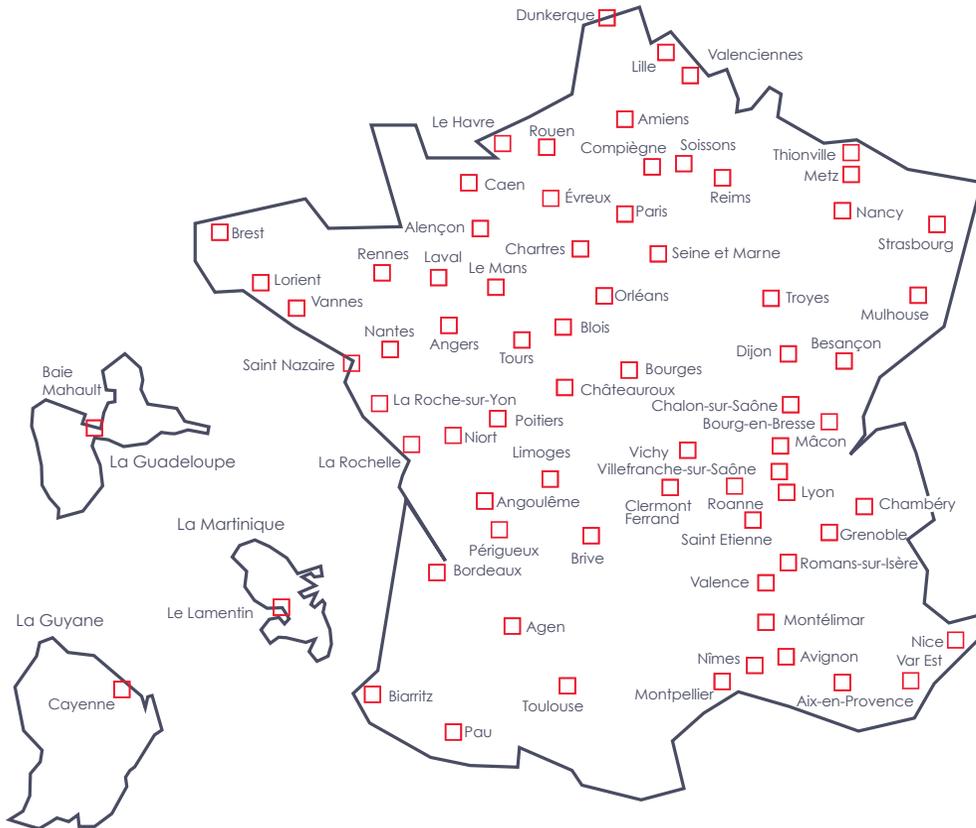
L'évolution de la répartition de la vente et la location



L'évolution de la répartition du neuf et du 2nd Main



LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2020



+ de 30 ans
d'existence

+ de 70 Agences
partout en France



360 Collaborateurs
qualifiés & motivés

3 Structures Transverses :
Investissement – Logistique
- Asset Management -



2 520 000 m² commercialisés
3 260 000 m² commercialisés en 2019



2 760 transactions
3 070 transactions en 2019



43 M€ de CA
53,35 M€ de CA en 2019



Leader de l'immobilier d'Entreprise et
de Commerce en Régions



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD CAEN



COMMERCES



LOCAUX D'ACTIVITÉ



BUREAUX



GESTION LOCATIVE



Erwan DAVID

Gérant - Spécialiste Commerces



Romain BROCHOT

Associé - Spécialiste
Locaux d'Activité



Annabelle NIAVET

Spécialiste Bureaux



Stéphanie LECOINTE

Assistante Commerciale

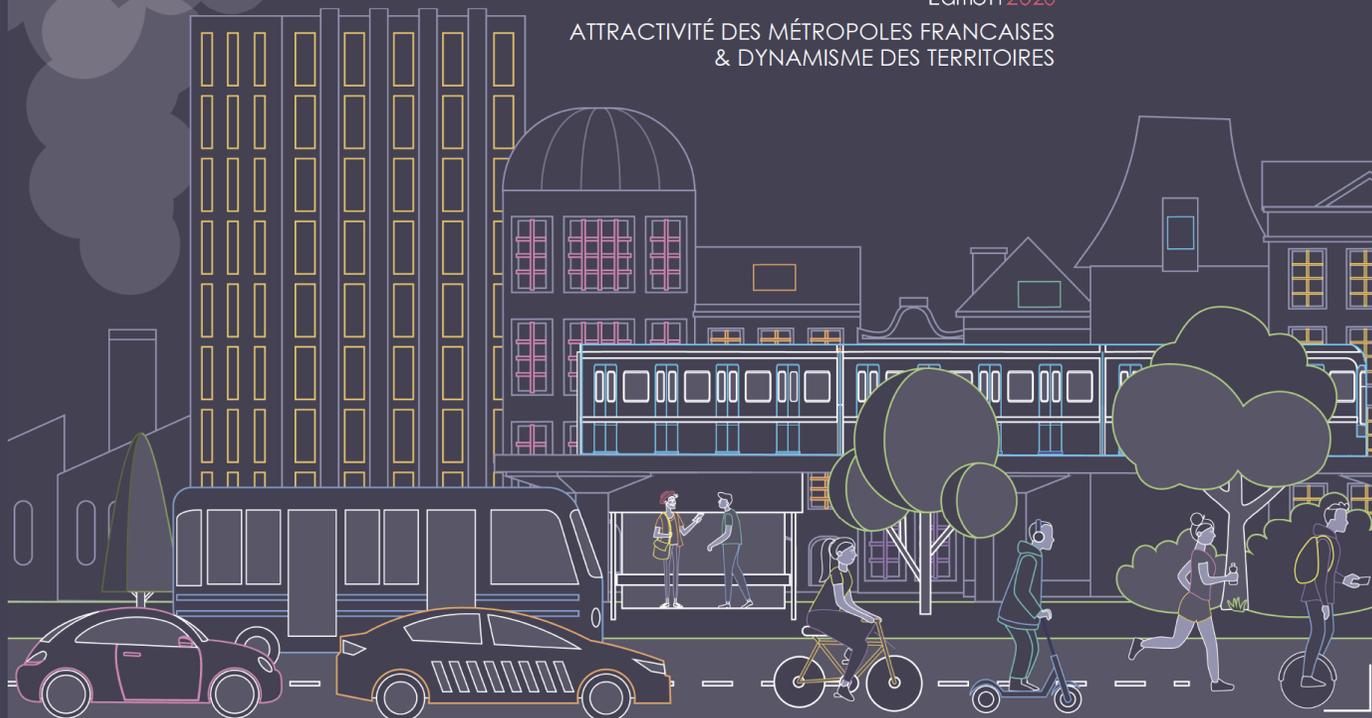
4 personnes à l'écoute de vos projets !



Le Baromètre

Édition 2020

ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLIS FRANÇAISES
& DYNAMISME DES TERRITOIRES



DÉCOUVREZ LE BAROMÈTRE 2020
ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLIS FRANÇAISES ET DYNAMISME DES TERRITOIRES

www.arthur-loyd.com





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



ARTHUR LOYD CAEN

4 PERSONNES À L'ÉCOUTE DE VOS BESOINS

1 agence

39 rue Saint-Sauveur – 14000 CAEN

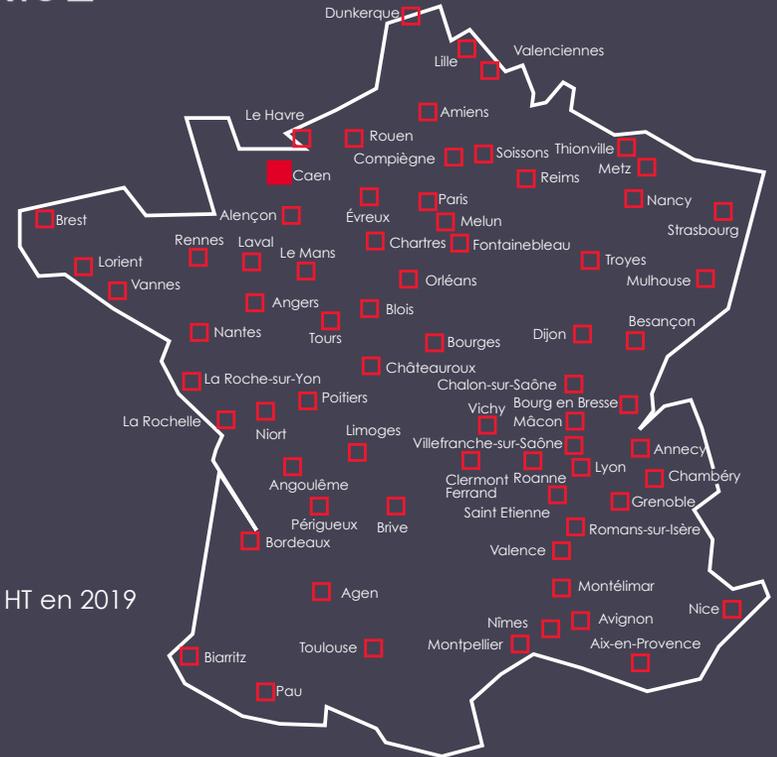
1 numéro

02 31 15 60 00

1 site internet

www.arthur-loyd-caen.com

- Plus de 30 ans d'existence
- 71 implantations en France
- 360 collaborateurs
- 52,7 M € de chiffres d'affaire HT en 2019



Le Lamentin

La Guyane