

ÉTUDE DE MARCHÉ 2020

ÉDITION 2021

BUREAUX

-

ACTIVITÉ

-

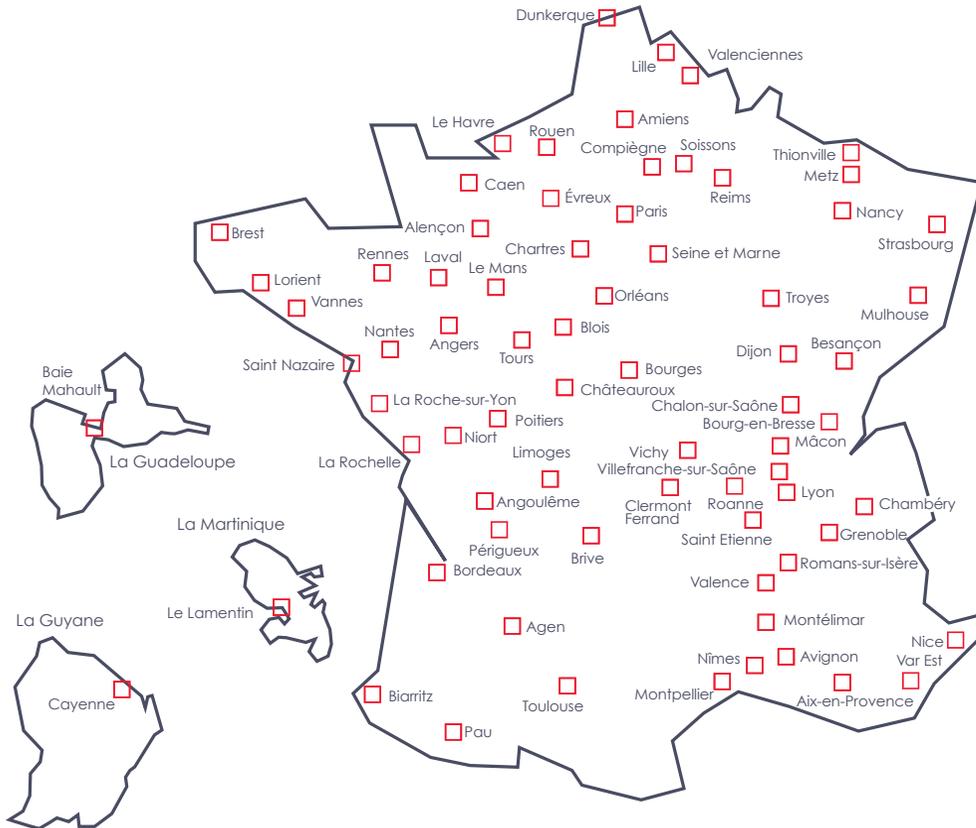
COMMERCE

ARTHUR LOYD CAEN

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

Arthur
Loyd

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 !

SOMMAIRE

1

Introduction

page. 5



2

Bureaux

page. 7



3

Activité

page. 16



4

Commerce

page. 24



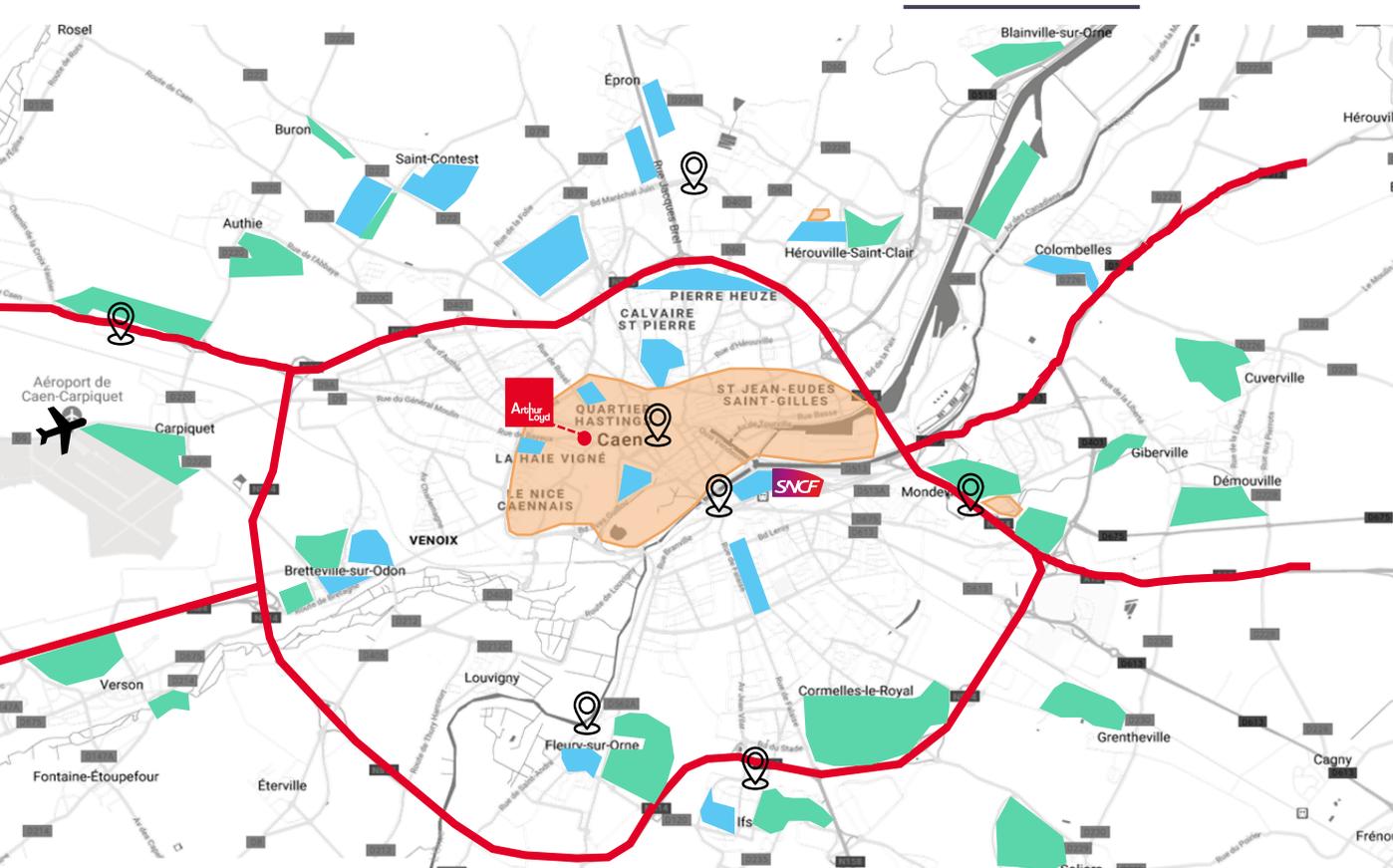
1



Introduction



L'ENVIRONNEMENT CAENNAIS



-  Centres commerciaux
-  Bureaux
-  Locaux d'activités
-  Commerces

UNE GRANDE ACCESSIBILITÉ

 Large réseau de transports urbain, dont un tramway, Bus Verts, Lignes de bus nationales, Taxis...

 CAEN
Aéroport de Carpiquet très bien desservi
1h de vol de Londres

 CAEN
2h de voiture de Paris
2h de voiture de Rennes
1h de voiture du Havre



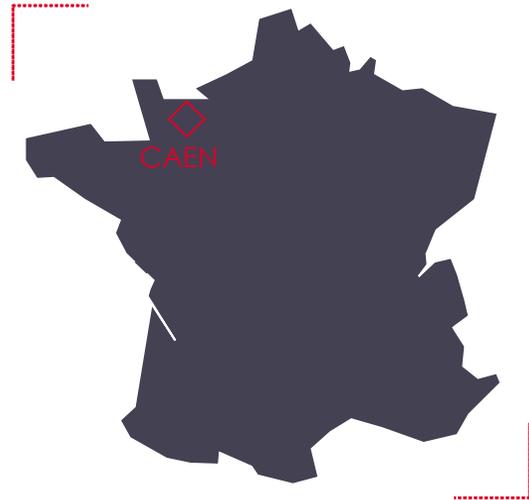
UN MARCHÉ PORTEUR

 CAEN
Aire urbaine de 420 000 habitants

 CAEN
6ème au classement
des villes qui offrent le meilleur cadre de vie pour les familles (Le Figaro-2020)

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

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





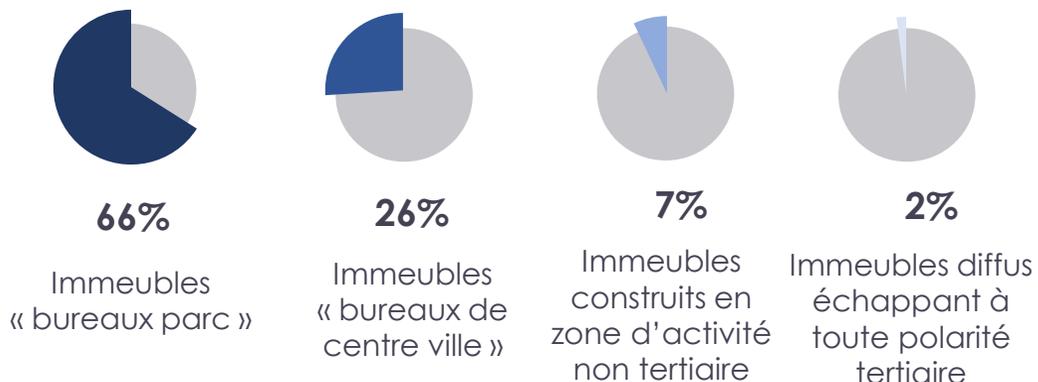
Le marché des bureaux



LE MARCHÉ DES BUREAUX LE **PARC** DE L'ANNÉE 2020

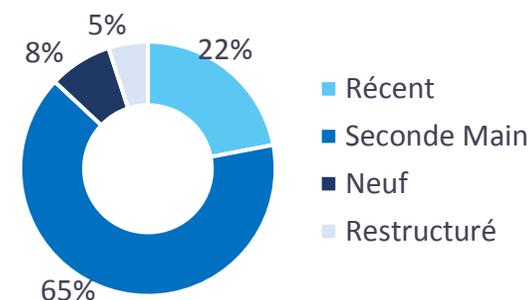
Le parc caennais est composé à **82% de surfaces anciennes qui ont plus de 10 ans**, la moitié de ce parc ancien (20% du total) est âgé de plus de 40 ans. 36% du parc à moins de 20 ans et 18% a moins de 10 ans.

CONSTITUTION DU PARC DE BUREAUX



PARC IMMOBILIER TERTIAIRE DE **630 000m²**

TYPOLOGIE DE L'OFFRE



À SAVOIR

▣ Cette offre de « bureaux parc » est par essence très sectorisée, elle est avant tout concentrée sur les secteurs périphériques. L'offre de bureaux de centre-ville se répartit sur les quartiers tertiaires de Beaulieu, l'espace Gardin, Claude Monet ainsi plus récemment sur les Rives de l'Orne.

LE MARCHÉ DES BUREAUX L'OFFRE DE L'ANNÉE 2020

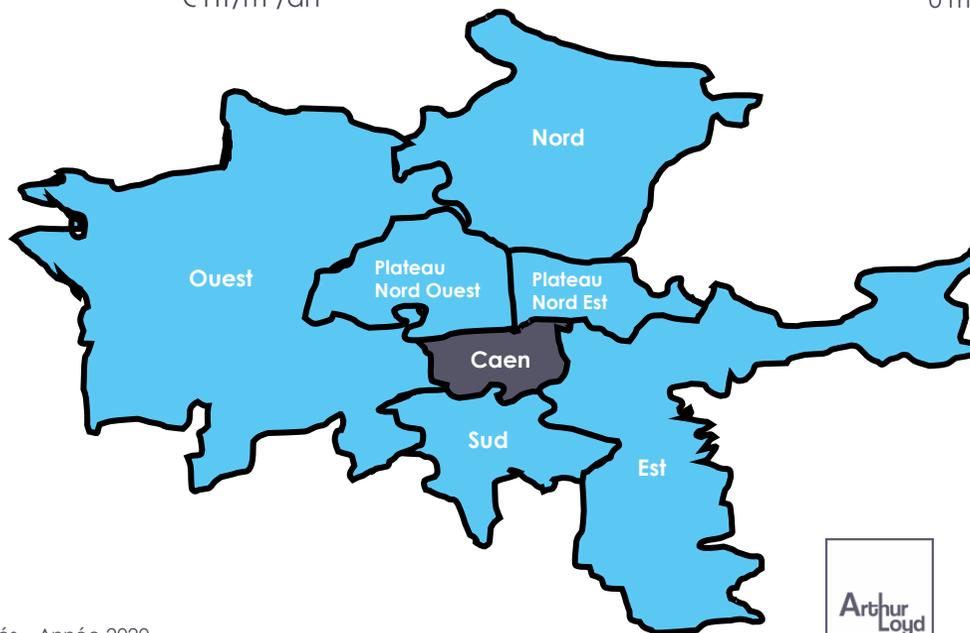
OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE

30 535 m² - 13% par rapport à fin 2019

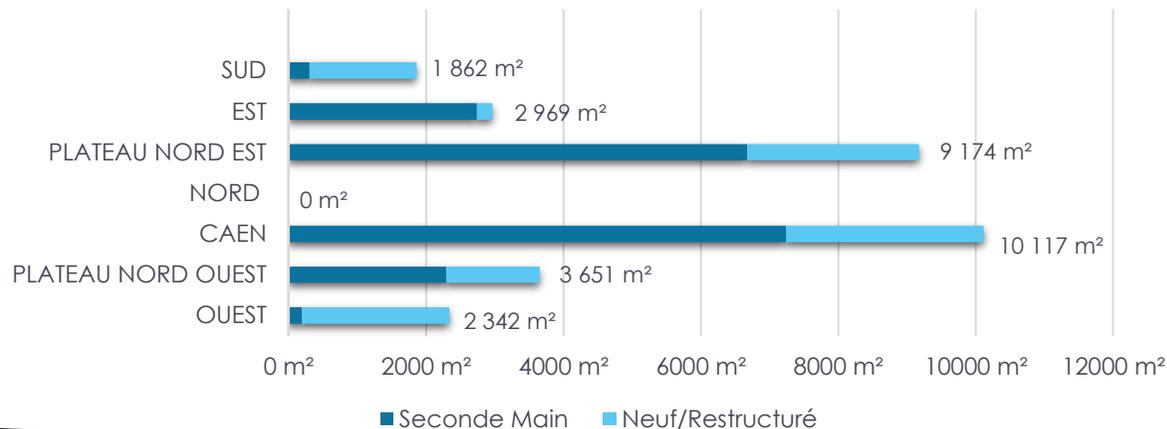
TAUX DE VACANCE 4,8%

LES VALEURS DES BUREAUX

€ HT/m²/an



RÉPARTITION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



BUREAUX PARC

Loyer neuf : 120 à 170 €
 Loyer 2nd main : 75 à 140 €
 Prix neuf : 1 570 € à 2 100 €
 Prix 2nd main : 700 € à 1 900 €
 Stationnement inclus

CENTRE – VILLE

Loyer neuf : 121 à 155 €
 Loyer 2nd main : 75 à 180 €
 Prix neuf : -
 Prix 2nd main : 1 500 € à 2 700 €



LE MARCHÉ DES BUREAUX LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020

18 788 m²

COMMERCIALISÉS EN 2020

- 19% par rapport à l'année 2019



Surface moyenne louée
199 m²

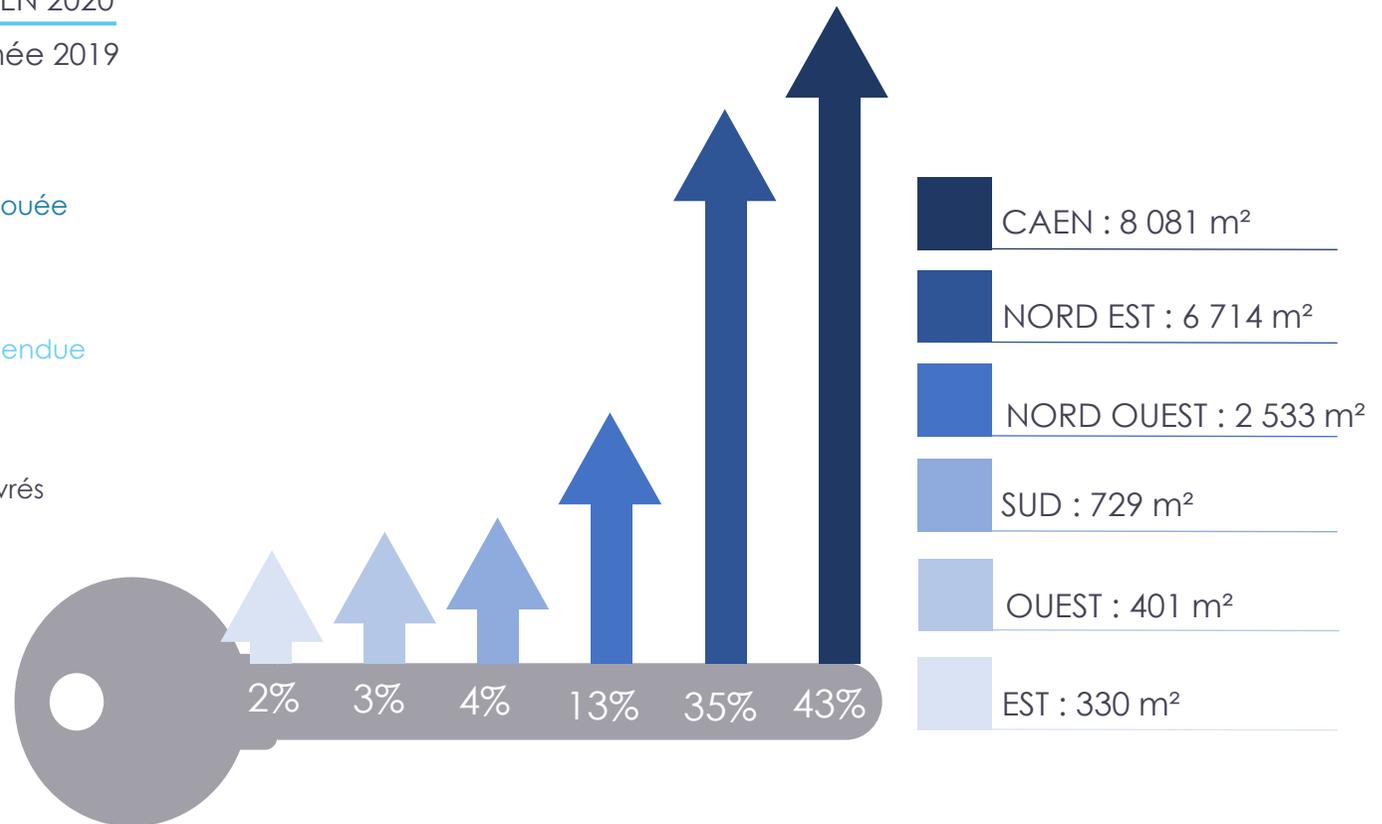


Surface moyenne vendue
210 m²



Comptes propres livrés
700 m²

LOCALISATION DES BIENS COMMERCIALISÉS



LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020



Annabelle NIAVET,
Spécialiste Bureaux

Avant la crise sanitaire qui a rythmée l'année 2020, le marché de bureaux traversait une conjoncture dynamique avec 23 313 m² de bureaux commercialisés et un stock disponible de 35 260 m². La crise a fait prendre conscience aux entreprises que de nouvelles alternatives dans l'organisation de leurs bureaux s'offraient à eux. Pour autant, nous ne pensons pas que l'organisation traditionnelle de travail s'effacera. Sans surprise et au regard de ce contexte particulier, le marché tertiaire caennais est en retrait d'environ 19% par rapport à 2019 avec un marché structurellement orienté en grande majorité à la location avec une répartition à 70%/30% entre la location et la vente.

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE ET EN SURFACE

SURFACES (M ²)	SURFACE COMMERCIALISÉE	% DES SURFACES COMMERCIALISÉES	NOMBRE DE TRANSACTIONS	% DU NOMBRE DE TRANSACTIONS
0 à 250	7 505 m ²	40 %	70	75 %
251 à 500	6 031 m ²	32 %	16	17 %
501 à 1 000	5 252 m ²	28 %	7	8 %
TOTAL	18 788 m²	100 %	93	100%



93

TRANSACTIONS

EN 2020

À SAVOIR

- La moyenne globale des 93 transactions de ce premier semestre est de 202m² et la médiane de 119m², ce qui est révélateur d'un marché dont leur cœur est composé de petites surfaces.
- Ces valeurs restent stables par rapport à l'an passé.
- Les surfaces commercialisées s'étalent entre 40 m² et 1 043m².

LE MARCHÉ DES BUREAUX

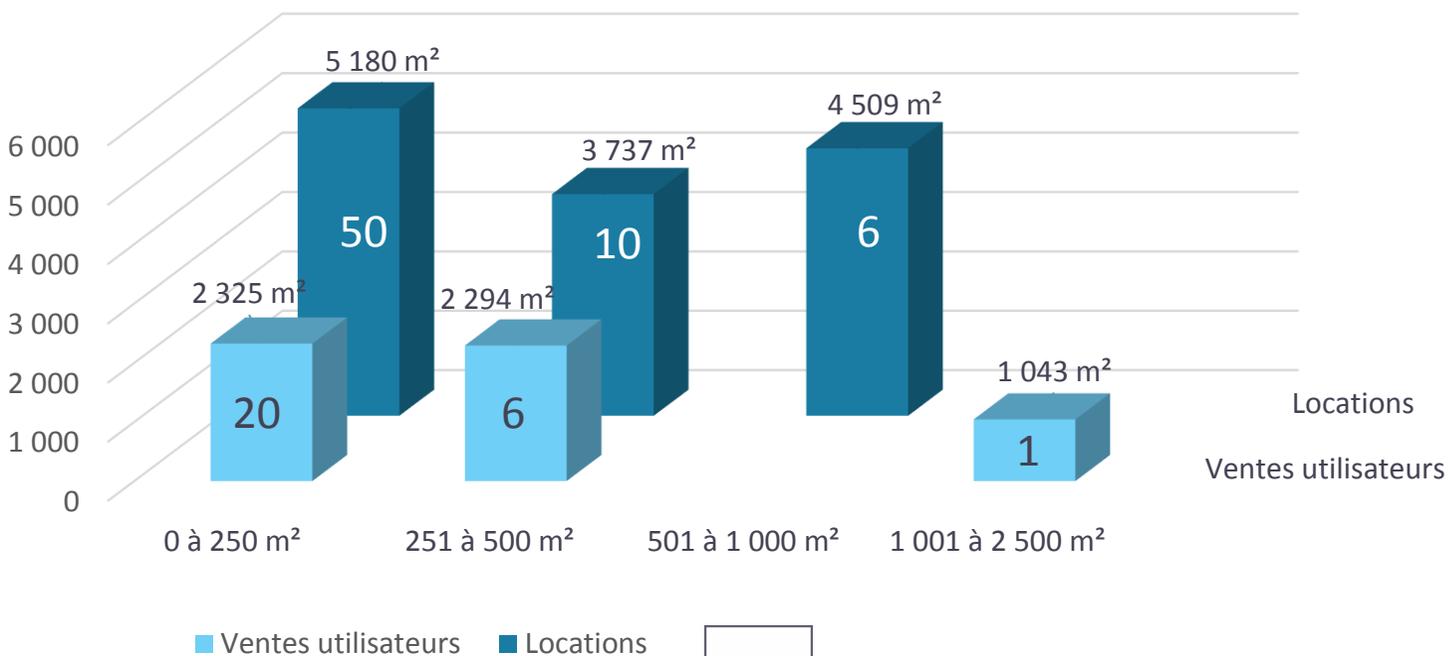
LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020



LIEU DES TRANSACTIONS PLACÉES

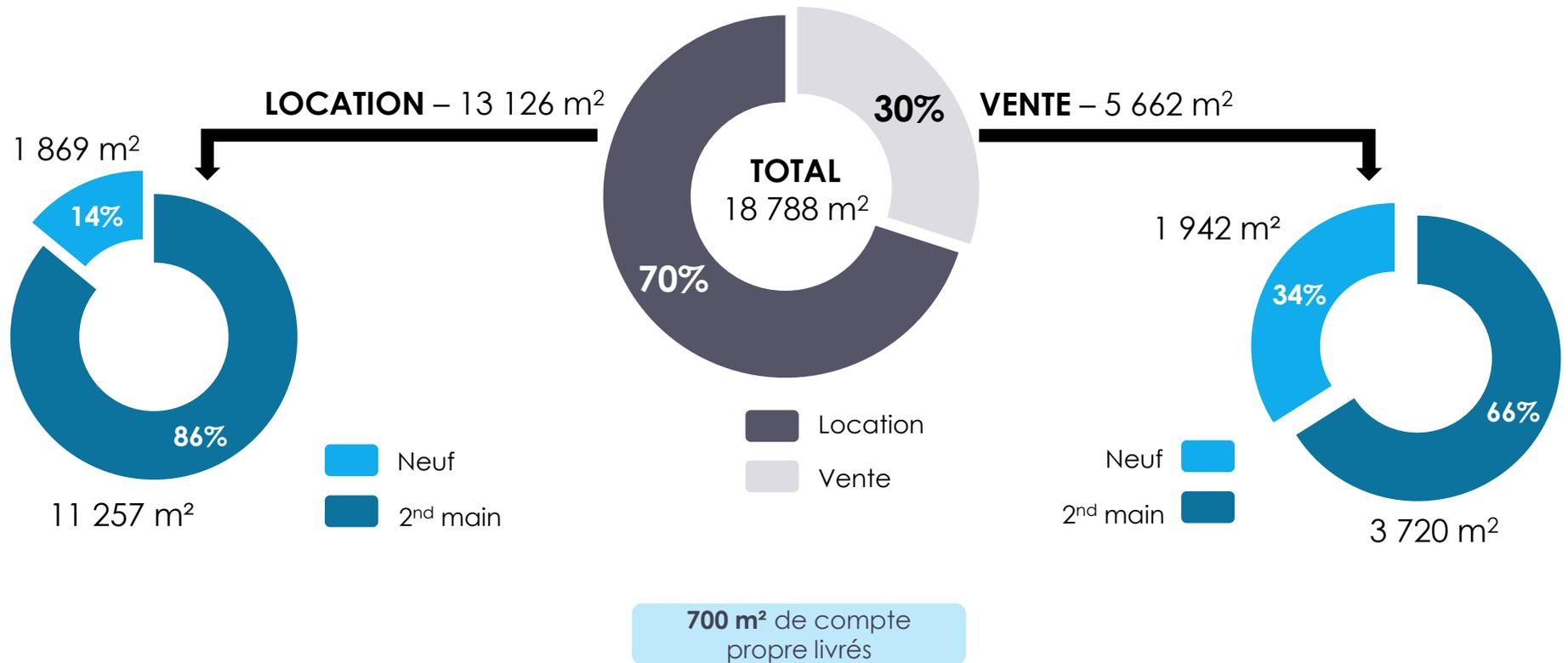
56% (10 452 m²) des transactions se sont placées sur les parcs d'activités tertiaires périphériques et 43% sur des biens situés en centre-ville (8 081 m²)

TPOLOGIE DE LA COMMERCIALISATION



LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020



LE MARCHÉ DES BUREAUX

L'OFFRE FUTURE SELON LA PÉRIODE DE LIVRAISON ESTIMÉE

À SAVOIR

2022



L'offre future livrable en 2022 viendra se placer sur le Plateau Nord Ouest.

On ne comptabilise plus aucune offre livrable en centre ville sur la période. Ces surfaces tertiaires (hors comptes propres ou clefs en main) représentent 7 377 m², 96% de cette surface est soumis à la pré commercialisation.

2023



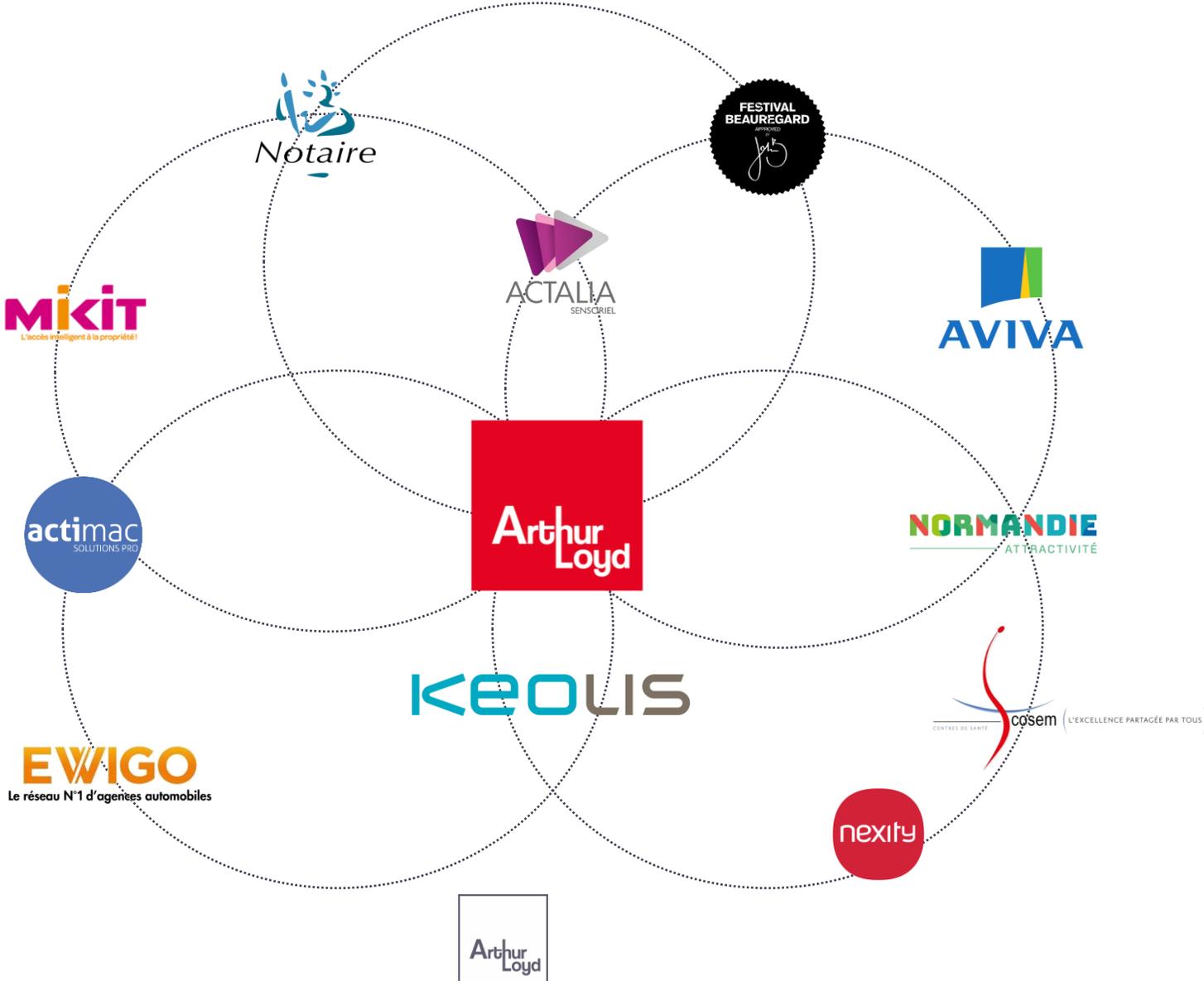
L'offre tertiaire livrable en 2023 (hors surface de comptes propres), représente 4 892 m², dont 2 800 m² sont soumis à la pré commercialisation. Ces programmes sont localisés sur les secteurs Ouest et de Caen.

2024



À l'horizon 2024, les programmes de renouvellement urbain vont se poursuivre ou vont être lancés, sur la ville centre (Presque-Île, le Quartier Gare, Côte de Nacre...), 2500m² sont d'ors et déjà identifiés.

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN BUREAUX





Le marché des locaux d'activité
et de la logistique



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ LE **PARC ET L'OFFRE** EN 2020

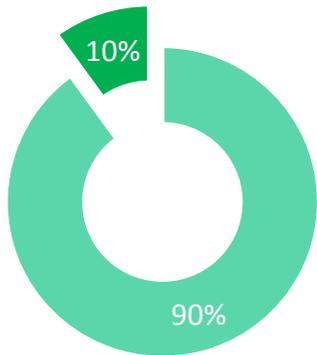
PARC IMMOBILIER D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

2 324 000 m²

OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE

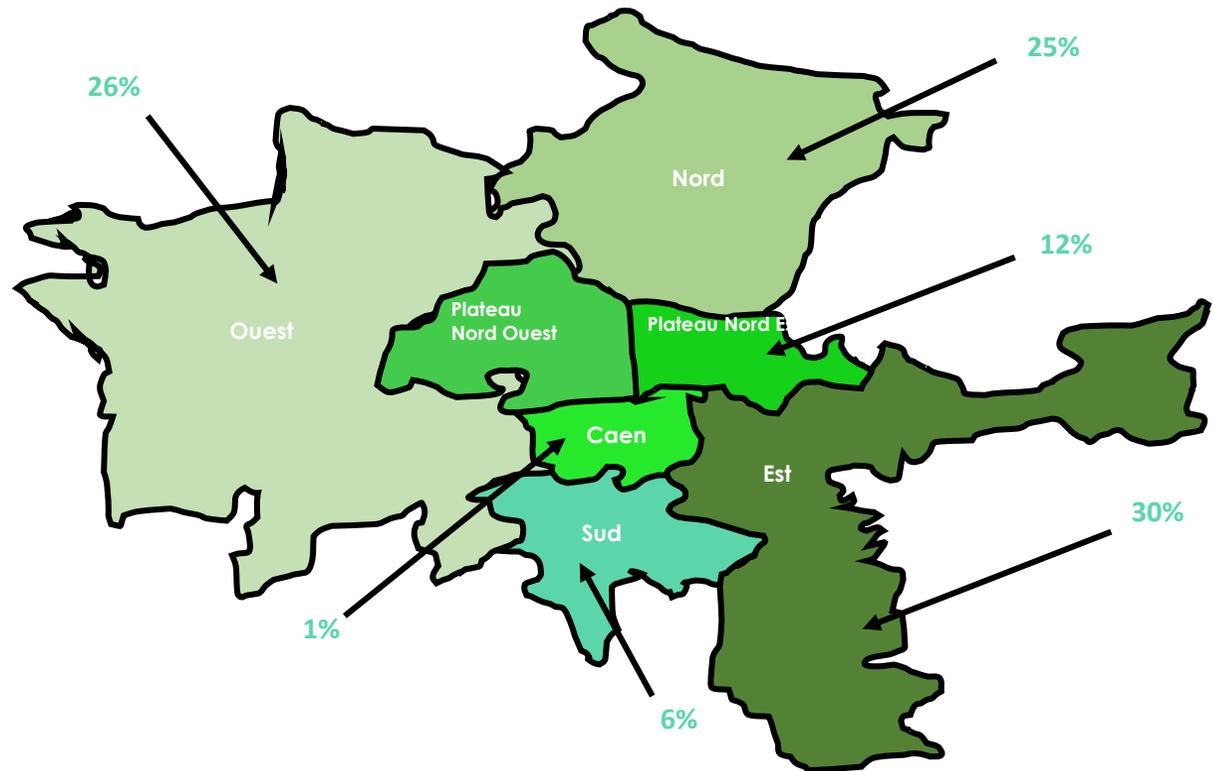
92 246 m²

COMPOSITION DU STOCK IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE



- Seconde Main
- Neuf

RÉPARTITION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

L'OFFRE EN 2020

TAUX DE VACANCE **4,1%**

Le **secteur Est** qui concentre 42% du parc et 30% de l'offre **compte 2.9% de vacance**. Cette situation révèle un marché tendu, de par sa situation de sous-offre. Ce marché fait la part belle aux comptes propres et aux «clef en main».



TYPOLOGIE DE L'OFFRE



À SAVOIR

- ❑ Le marché caennais dispose de peu d'offres en adéquation avec la demande. Nous relevons que 75 % des transactions portent sur des surfaces inférieures à 1000 m², représentant 14 745 m² sur 2020 alors que le stock de locaux d'activités de surfaces inférieures à 1000 m² est de 9700 m².
- ❑ Le développement des Parcs d'Activités peut permettre de répondre partiellement à certains besoins, et notamment d'offrir des opportunités à l'acquisition.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020

60 132 m²

COMMERCIALISÉS EN 2020

- 27% par rapport à l'année 2019



Surface moyenne louée

688 m²



Surface moyenne vendue

1 300 m²



Comptes propres livrés

26 877 m²

LOCALISATION DES BIENS COMMERCIALISÉS



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020



Romain BROCHOT,
Associé - Spécialiste
Locaux d'Activités

L'année 2020 a été marquée par un contexte particulier, avec cette crise sanitaire liée au Covid, ayant un impact immédiat sur l'économie. Nous relevons donc un recul de 27% des transactions sur 2020 par rapport à 2019 qui avait été une année particulièrement dynamique, majoritairement dû à la période de confinement de mars à mai, et l'incertitude sur une sortie de crise. Le second semestre 2020 a permis de redynamiser partiellement l'activité, où nous pouvons relever 60 % des transactions de l'année sur cette période. Certains secteurs d'activité ont réussi à maintenir une activité, voire à la développer. Le début d'année 2021 semble être dans la continuité du second semestre 2020.

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE ET EN SURFACE

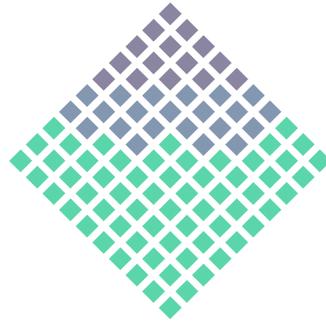
SURFACES (M ²)	SURFACES COMMERCIALISÉE	NOMBRE DE TRANSACTIONS	% DU NOMBRE DE TRANSACTIONS
0 à 250	4 637 m ²	34	47 %
251 à 500	3 007 m ²	9	12 %
501 à 1 500	17 186 m ²	19	26 %
1 501 à 3 000	15 880 m ²	8	11 %
3 001 à 5 000	6 270 m ²	2	3 %
5 000 et plus	13 152 m ²	1	1 %
TOTAL		73	100%



À SAVOIR

- Les transactions de 2020 se sont portées à 65% sur des locations et à 35% sur des ventes à utilisateurs.
- 74 % des transactions de 2020 portent sur des surfaces inférieures à 700 m², ce qui reflète un marché porté sur les petites et moyennes surfaces.

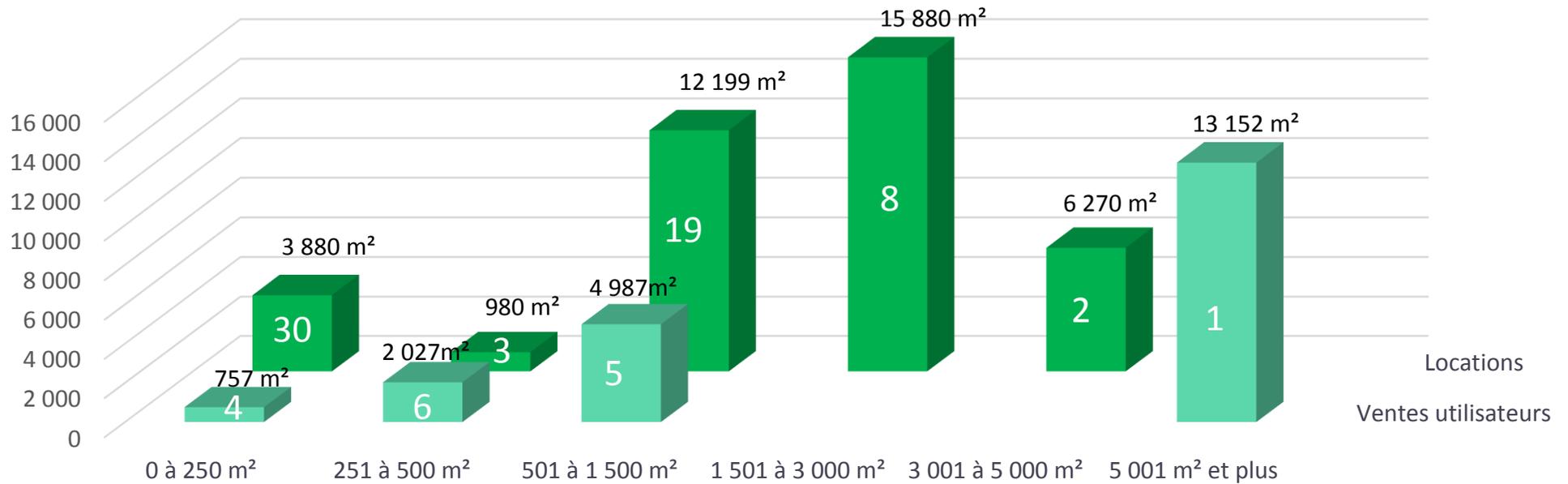
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020



65%

des transactions sont
des locations en 2020

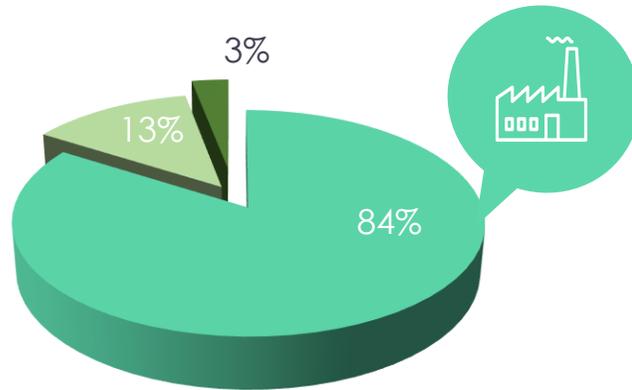
TYPLOGIE DE LA COMMERCIALISATION



■ Ventes utilisateurs ■ Locations

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020

TPOLOGIE DES BATIMENTS COMMERCIALISÉS



Messagerie : 3 135 m² commercialisés

Entrepôt : 6 335 m² commercialisés

Activité : 50 662 m² commercialisés



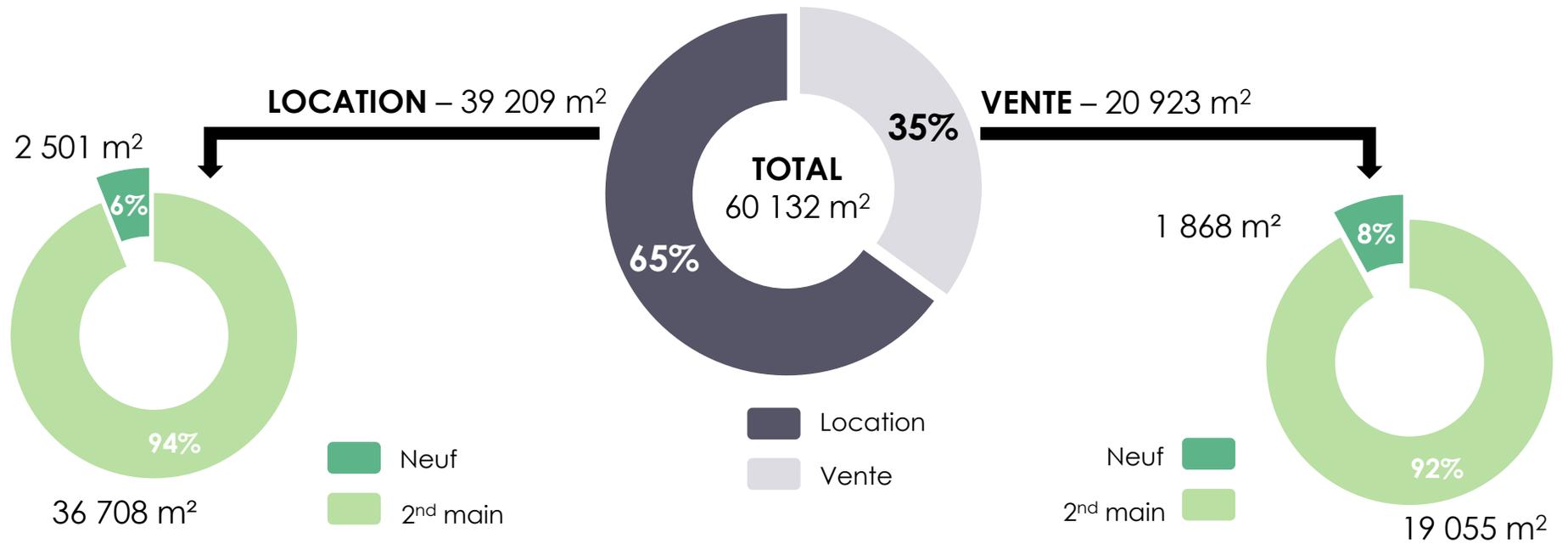
LES PRIX PRATIQUÉS

	LOCAUX ACTIVITÉS		AUTRES BATIMENTS DE STOCKAGE	
	Seconde Main	Neuf	Seconde Main	Neuf
Location €/m ² /HT	33-80	60-110	35-72	-
Vente €/m ²	373-825	900-950	350-475	-

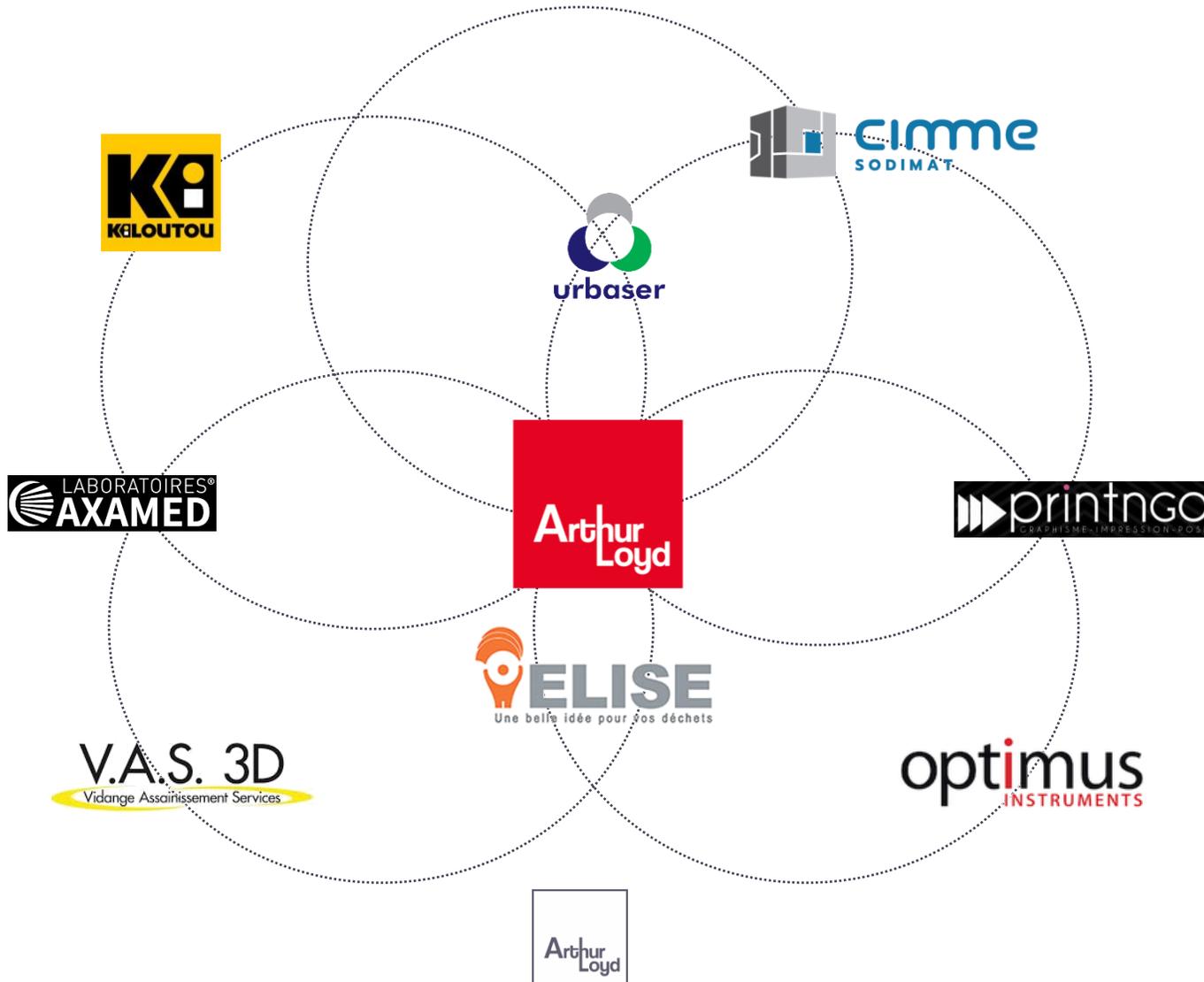


LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020



ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ

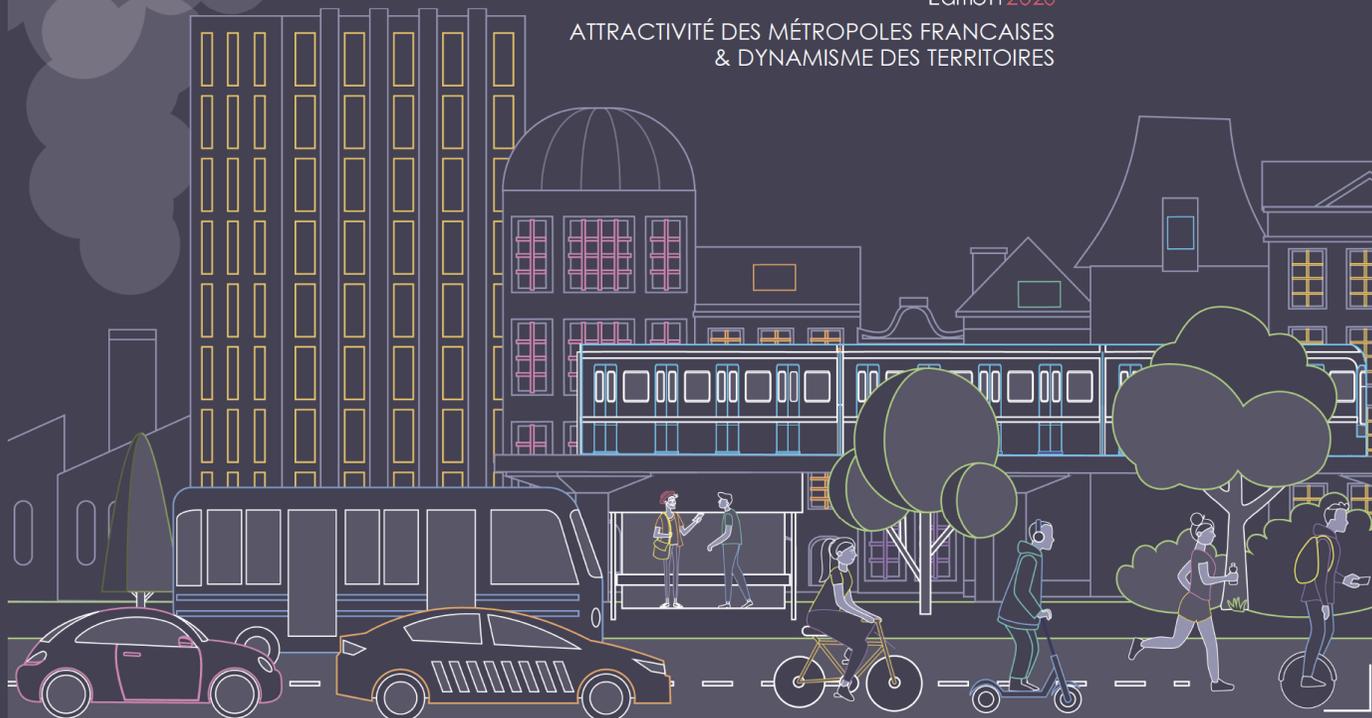




Le Baromètre

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



Arthur
Loyd

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

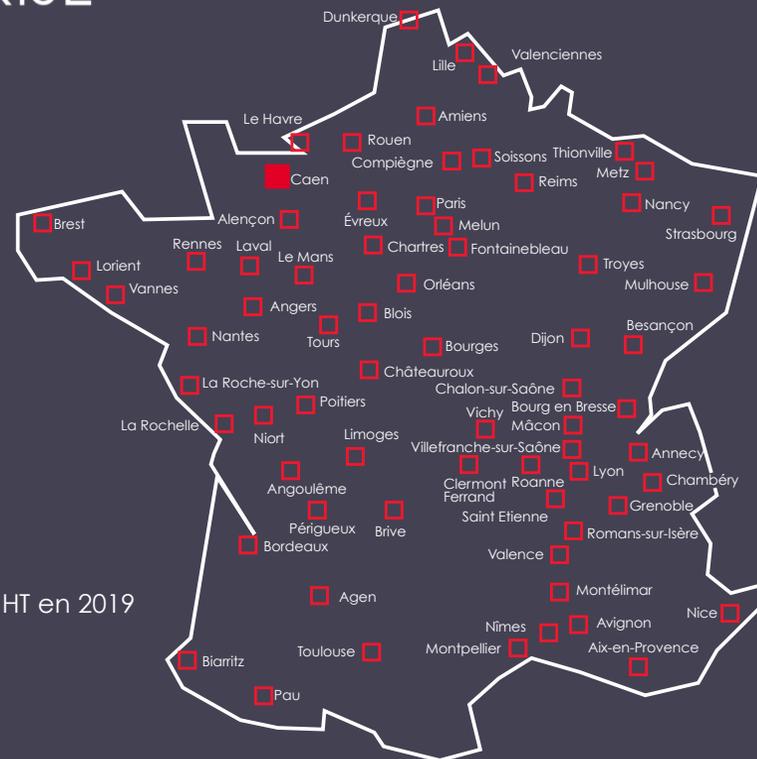
1 numéro

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



La Guadeloupe



La Guyane

La Martinique



Le Lamentin