

# ÉTUDE DE MARCHÉ 2020

ÉDITION 2021

BUREAUX

-

ACTIVITÉ

-

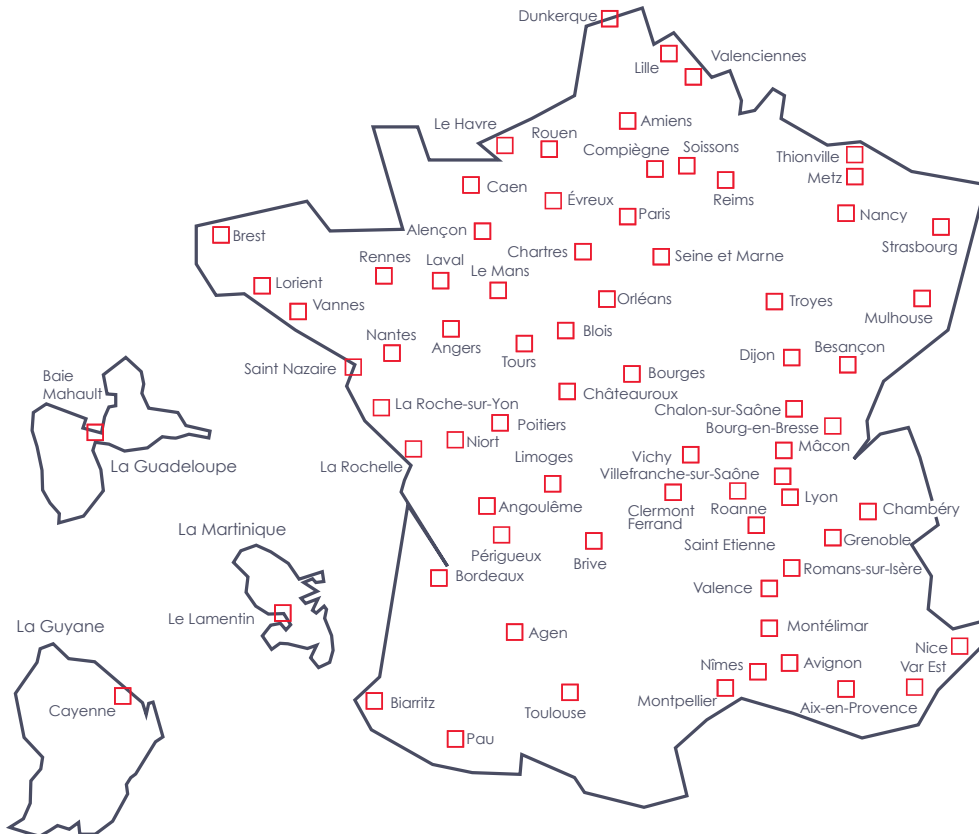
COMMERCE

**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 m<sup>2</sup> commercialisés  
3 260 000 m<sup>2</sup> 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 <sup>DE</sup>  
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 !**

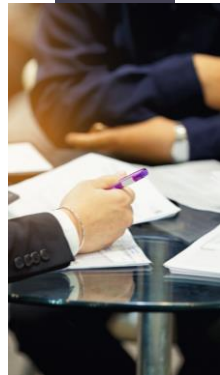
# SOMMAIRE

---

1

Introduction

page. 5



2

Bureaux

page. 7



3

Activité

page. 16



4

Commerce

page. 24



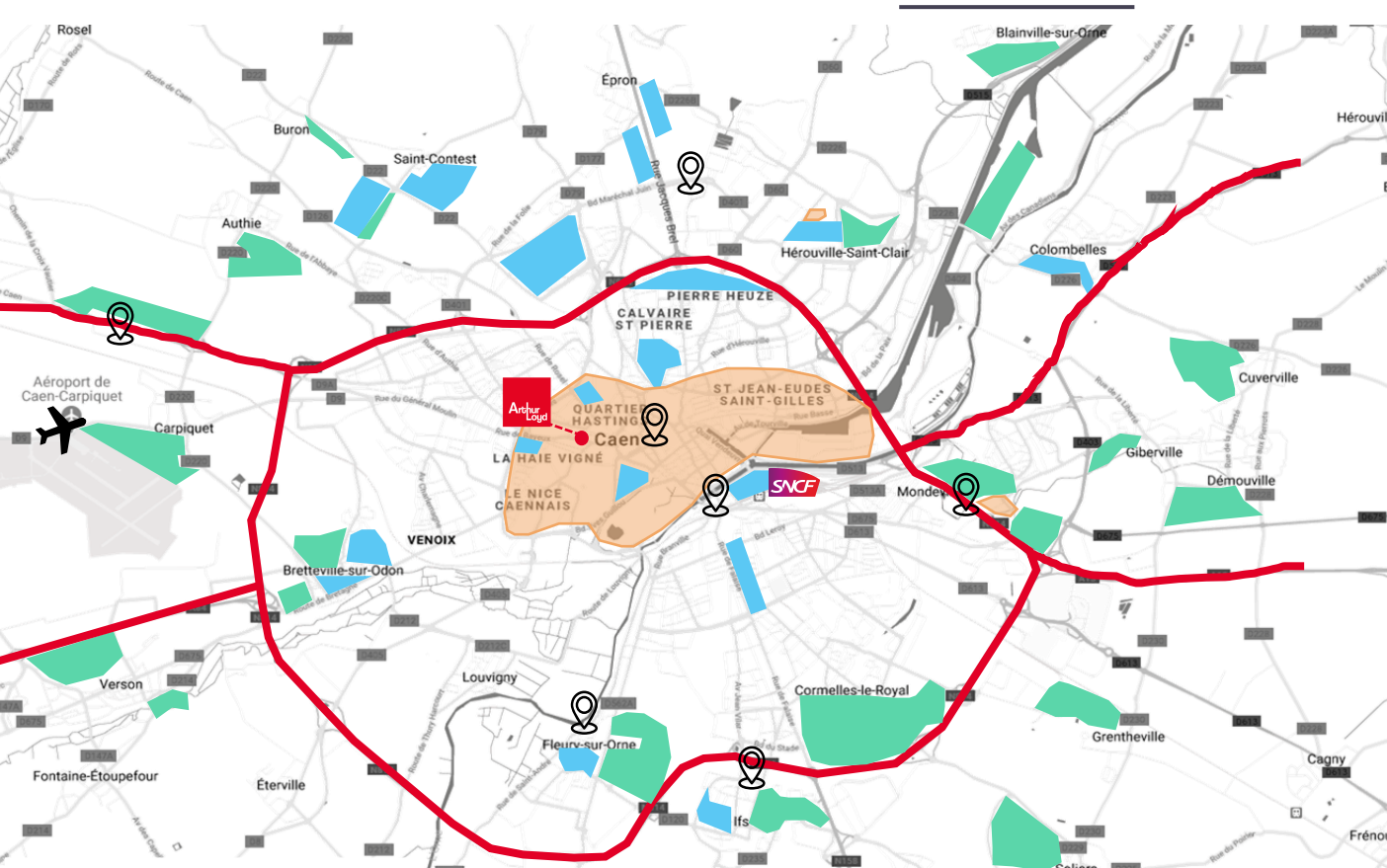
1







## 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



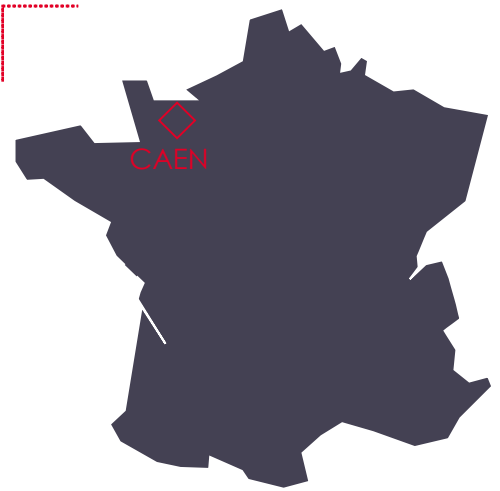
## UN MARCHÉ PORTEUR

 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





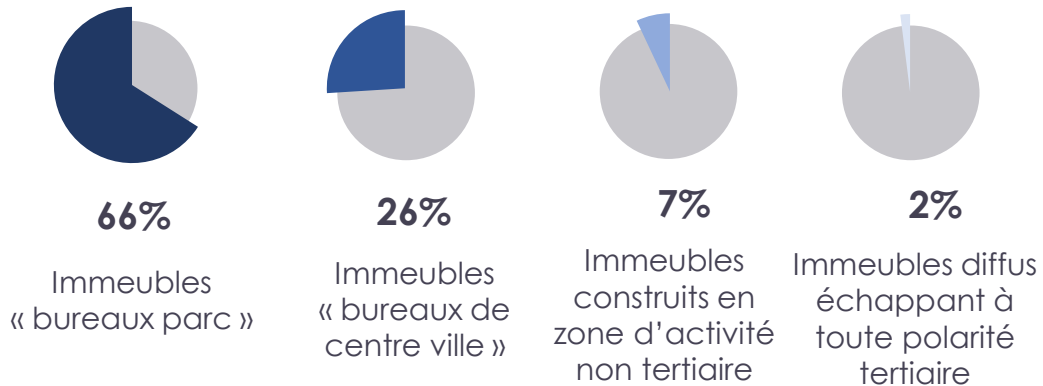
## Le marché des bureaux



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

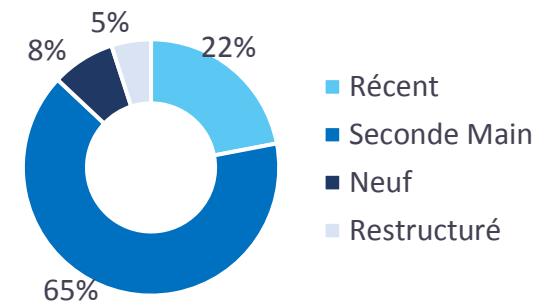
Le parc caennais est composé à **82% de surfaces anciennes qui ont plus de 10 ans**, la moitié de ce parc ancien (20% du total) est âgé de plus de 40 ans. 36% du parc à moins de 20 ans et 18% a moins de 10 ans.

## CONSTITUTION DU PARC DE BUREAUX



## PARC IMMOBILIER TERTIAIRE DE **630 000m<sup>2</sup>**

## TYPLOGIE 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

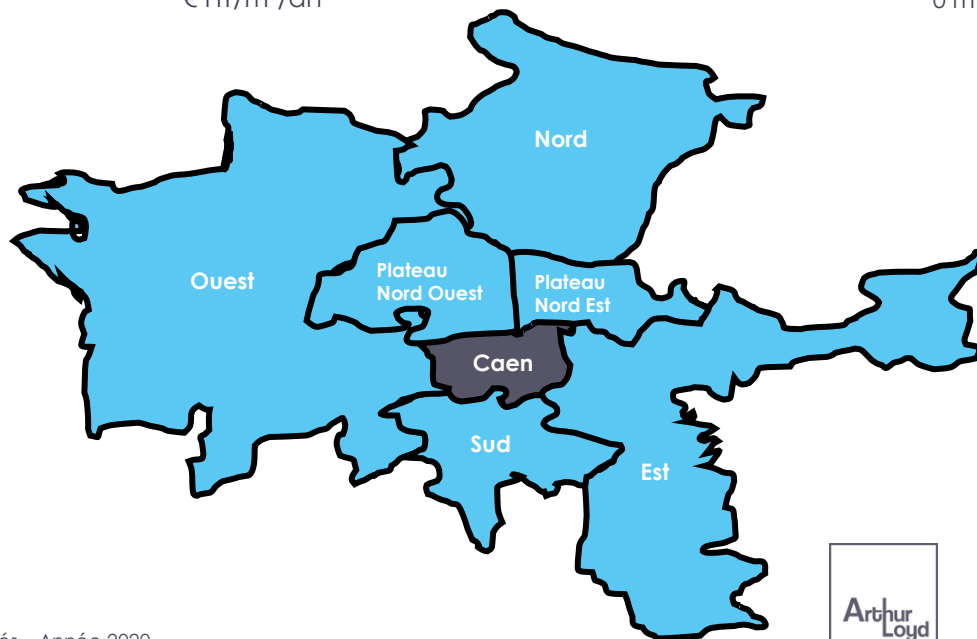
## OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE

**30 535 m<sup>2</sup>** - 13% par rapport à fin 2019

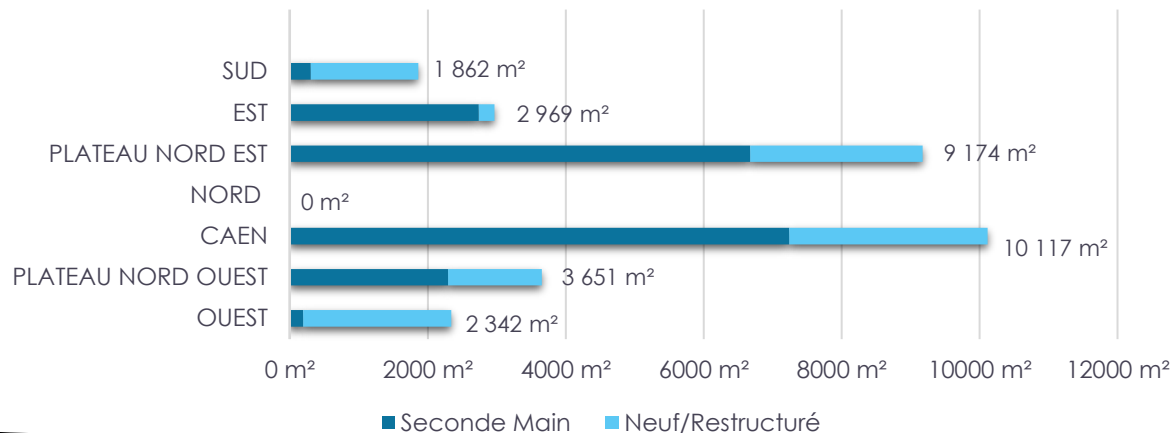
**TAUX DE VACANCE 4,8%**

## LES VALEURS DES BUREAUX

€ HT/m<sup>2</sup>/an



## RÉPARTITION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



**BUREAUX PARC**

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

**CENTRE – VILLE**

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

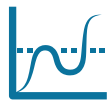


# LE MARCHÉ DES BUREAUX LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020

## 18 788 m<sup>2</sup>

COMMERCIALISÉS EN 2020

- 19% par rapport à l'année 2019



Surface moyenne louée  
**199 m<sup>2</sup>**

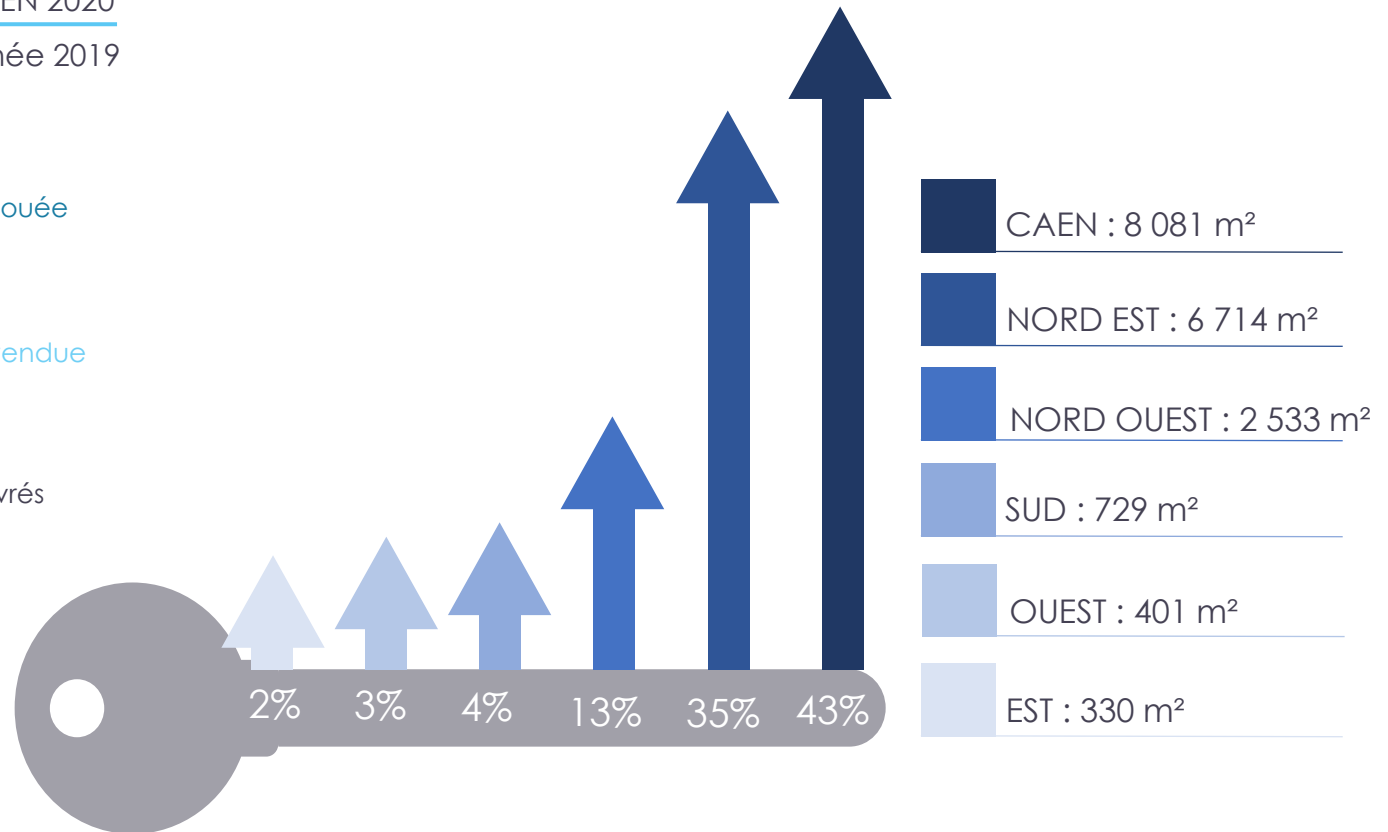


Surface moyenne vendue  
**210 m<sup>2</sup>**



Comptes propres livrés  
**700 m<sup>2</sup>**

## 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 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés et un stock disponible de 35 260 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> )	SURFACE COMMERCIALISÉE	% DES SURFACES COMMERCIALISÉES	NOMBRE DE TRANSACTIONS	% DU NOMBRE DE TRANSACTIONS
0 à 250	7 505 m <sup>2</sup>	40 %	70	75 %
251 à 500	6 031 m <sup>2</sup>	32 %	16	17 %
501 à 1 000	5 252 m <sup>2</sup>	28 %	7	8 %
<b>TOTAL</b>	<b>18 788 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>93</b>	<b>100%</b>



# 93

## TRANSACTIONS

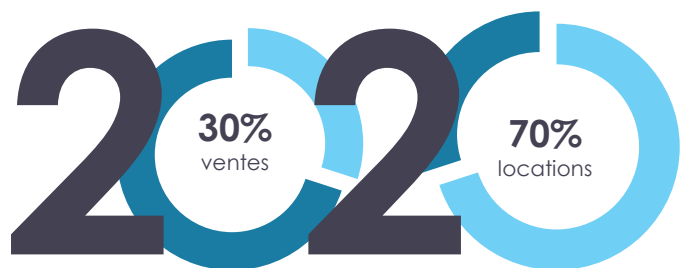
# EN 2020

### À SAVOIR

- La moyenne globale des 93 transactions de ce premier semestre est de 202m<sup>2</sup> et la médiane de 119m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> et 1 043m<sup>2</sup>.

# LE MARCHÉ DES BUREAUX

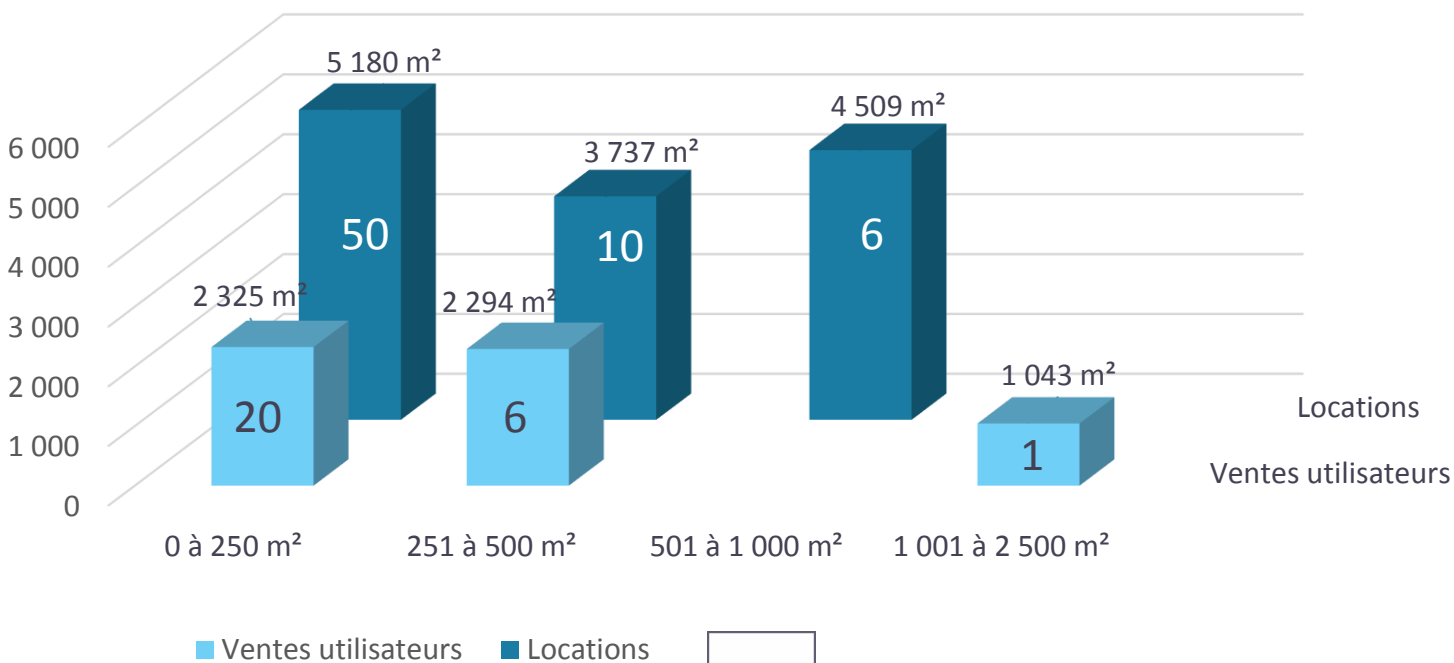
## LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020



### LIEU DES TRANSACTIONS PLACÉES

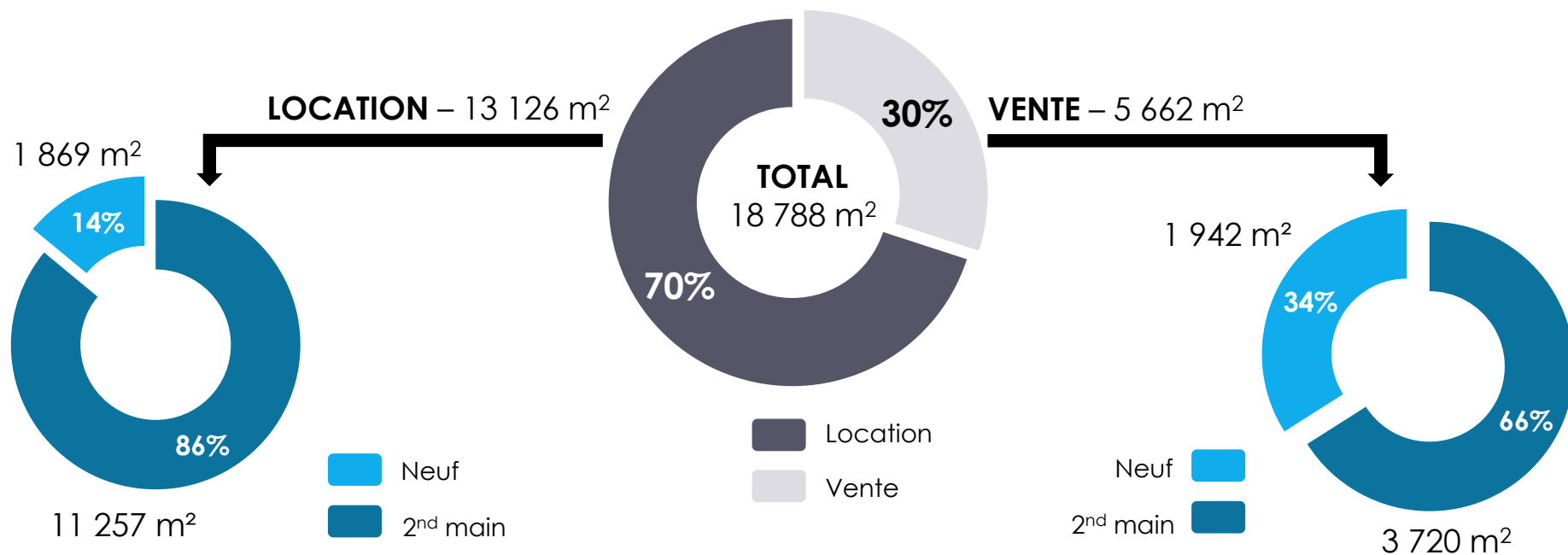
56% (10 452 m<sup>2</sup>) des transactions se sont placées sur les parcs d'activités tertiaires périphériques et 43% sur des biens situés en centre-ville (8 081 m<sup>2</sup>)

### 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 m<sup>2</sup>, 96% de cette surface est soumis à la pré commercialisation.

**2023**



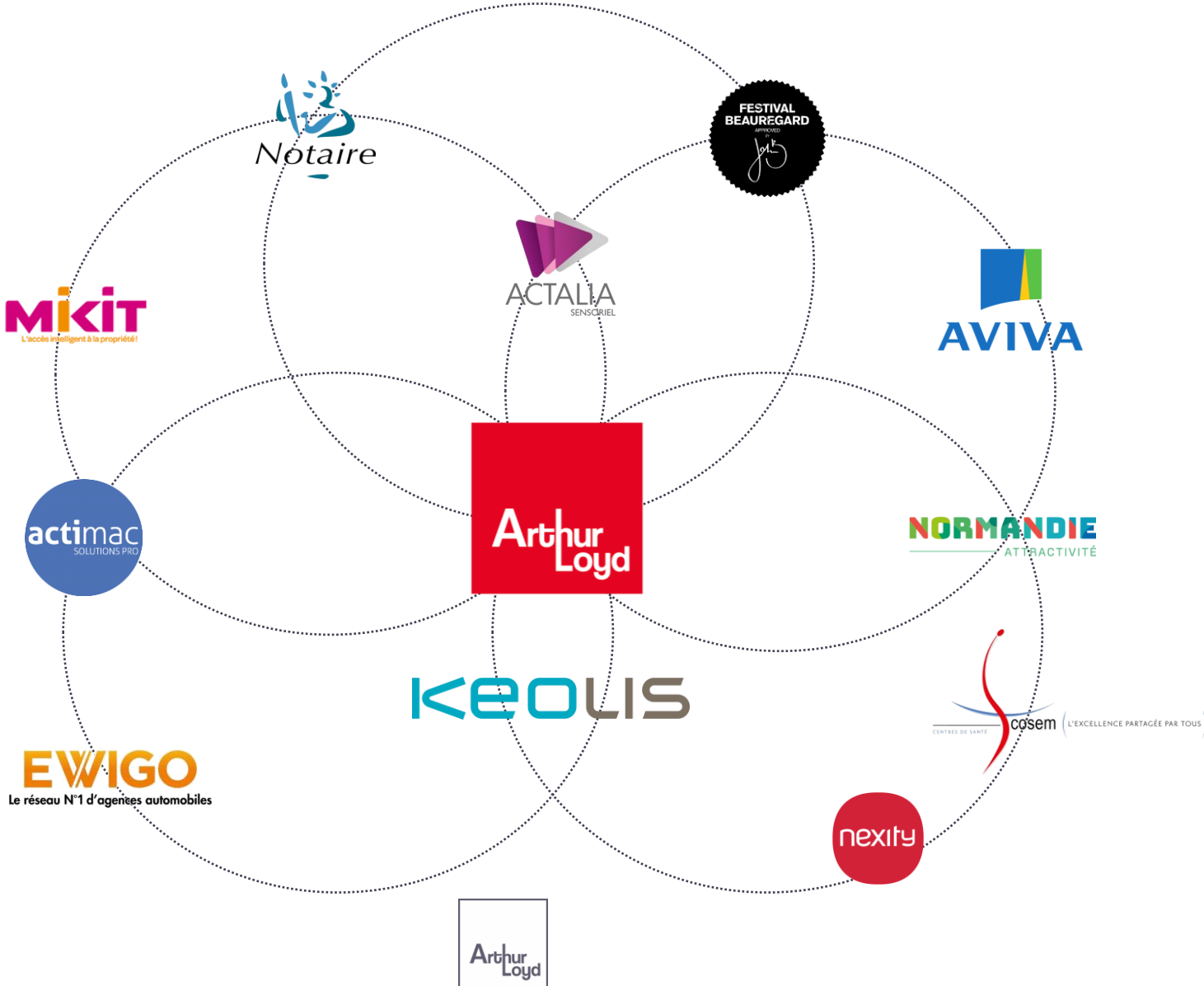
L'offre tertiaire livrable en 2023 (hors surface de comptes propres), représente 4 892 m<sup>2</sup>, dont 2 800 m<sup>2</sup> sont soumis à la pré commercialisation. Ces programmes sont localisés sur les secteurs Ouest et de Caen.

**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...), 2500m<sup>2</sup> 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

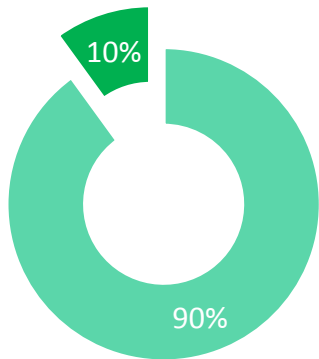
## PARC IMMOBILIER D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

**2 324 000 m<sup>2</sup>**

## OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE

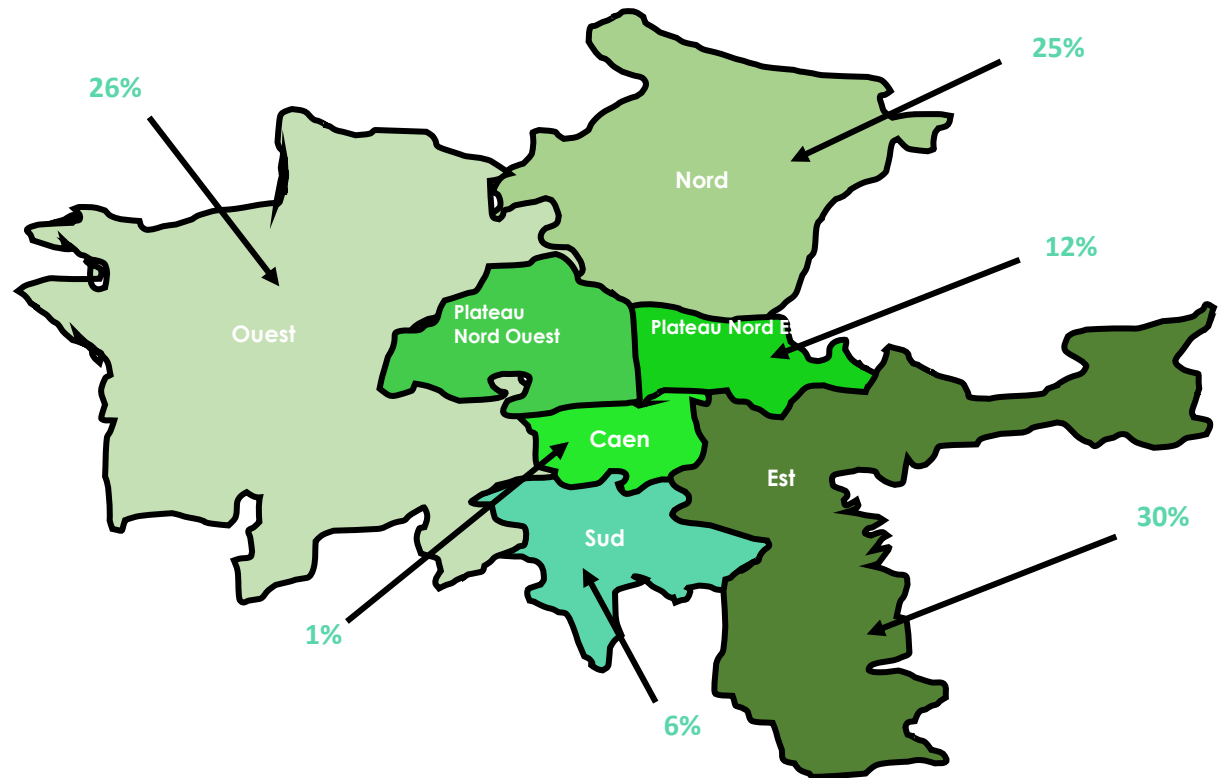
**92 246 m<sup>2</sup>**

## COMPOSITION DU STOCK IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE



- Seconde Main
- Neuf

## RÉPARTITION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



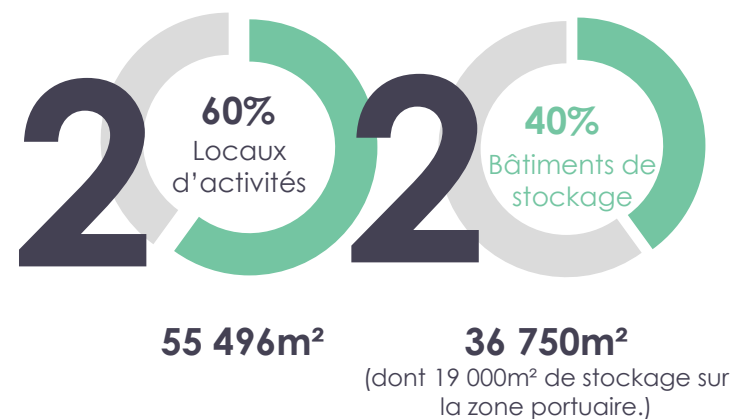
# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ L'OFFRE EN 2020

## 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 m<sup>2</sup>, représentant 14 745 m<sup>2</sup> sur 2020 alors que le stock de locaux d'activités de surfaces inférieures à 1000 m<sup>2</sup> est de 9700 m<sup>2</sup>.
- ❑ 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 m<sup>2</sup>

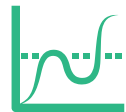
COMMERCIALISÉS EN 2020

- 27% par rapport à l'année 2019



Surface moyenne louée

**688 m<sup>2</sup>**



Surface moyenne vendue

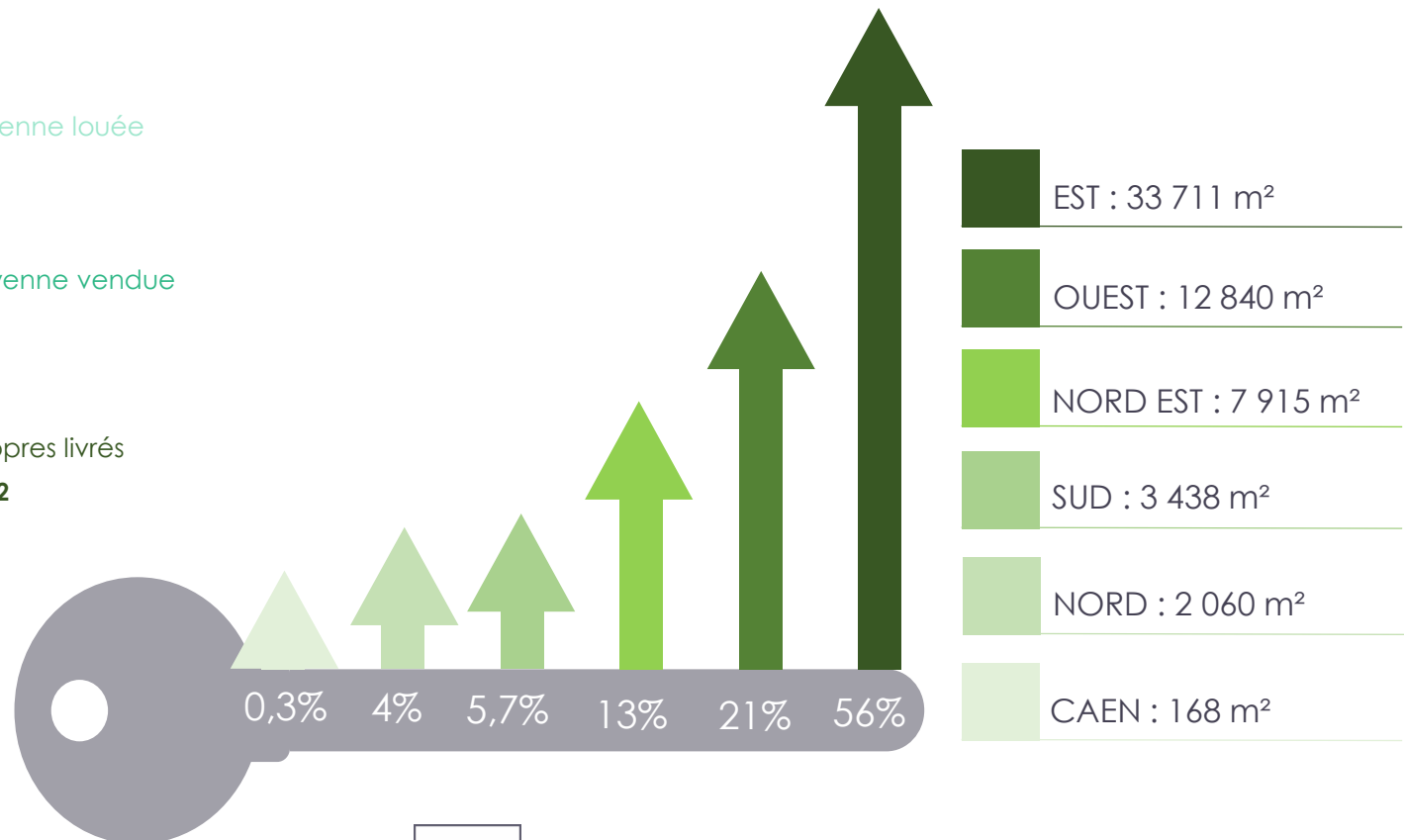
**1 300 m<sup>2</sup>**



Comptes propres livrés

**26 877 m<sup>2</sup>**

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



# 73

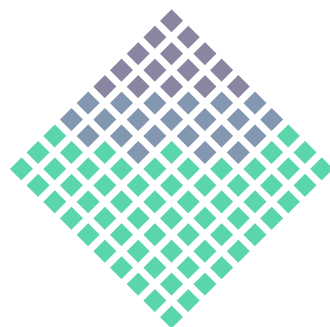
## TRANSACTIONS

# EN 2020

### 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 m<sup>2</sup>, ce qui reflète un marché porté sur les petites et moyennes surfaces.

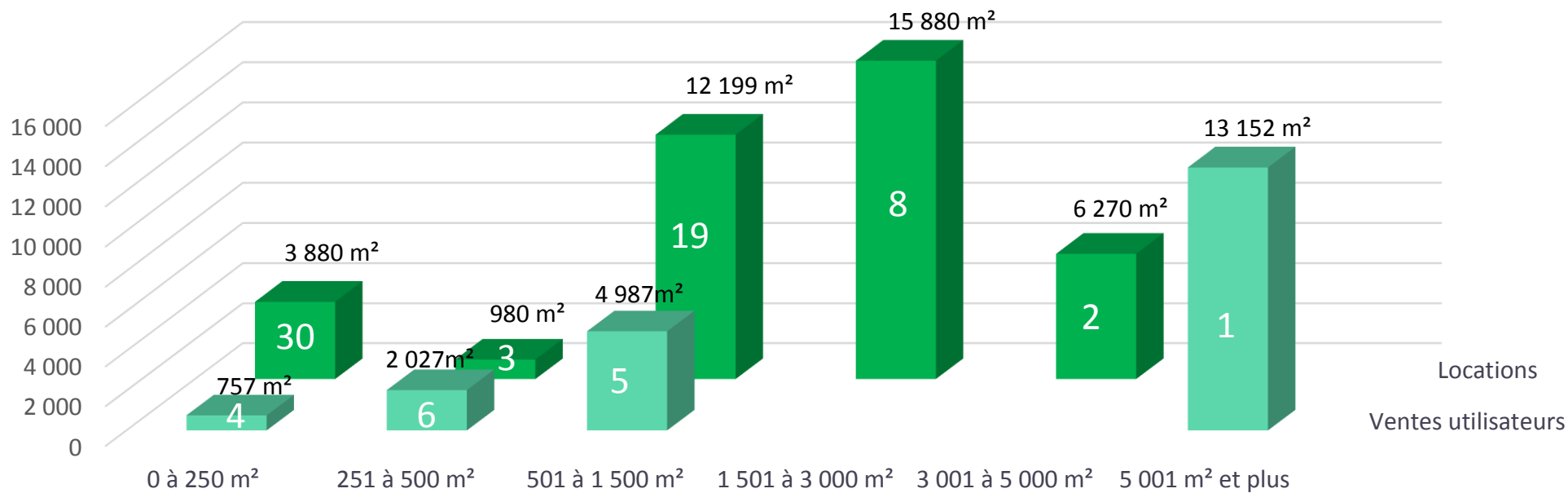
# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020



**65%**

des transactions sont  
des locations en 2020

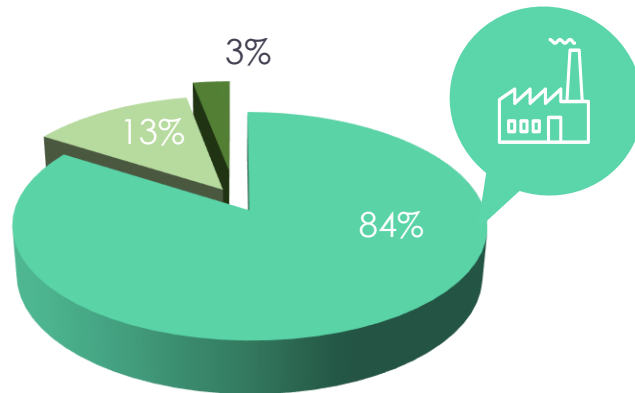
## TPOLOGIE DE LA COMMERCIALISATION



■ Ventes utilisateurs ■ Locations

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

## TPOLOGIE DES BATIMENTS COMMERCIALISÉS



**Messagerie** : 3 135 m<sup>2</sup> commercialisés

**Entrepôt** : 6 335 m<sup>2</sup> commercialisés

**Activité** : 50 662 m<sup>2</sup> commercialisés



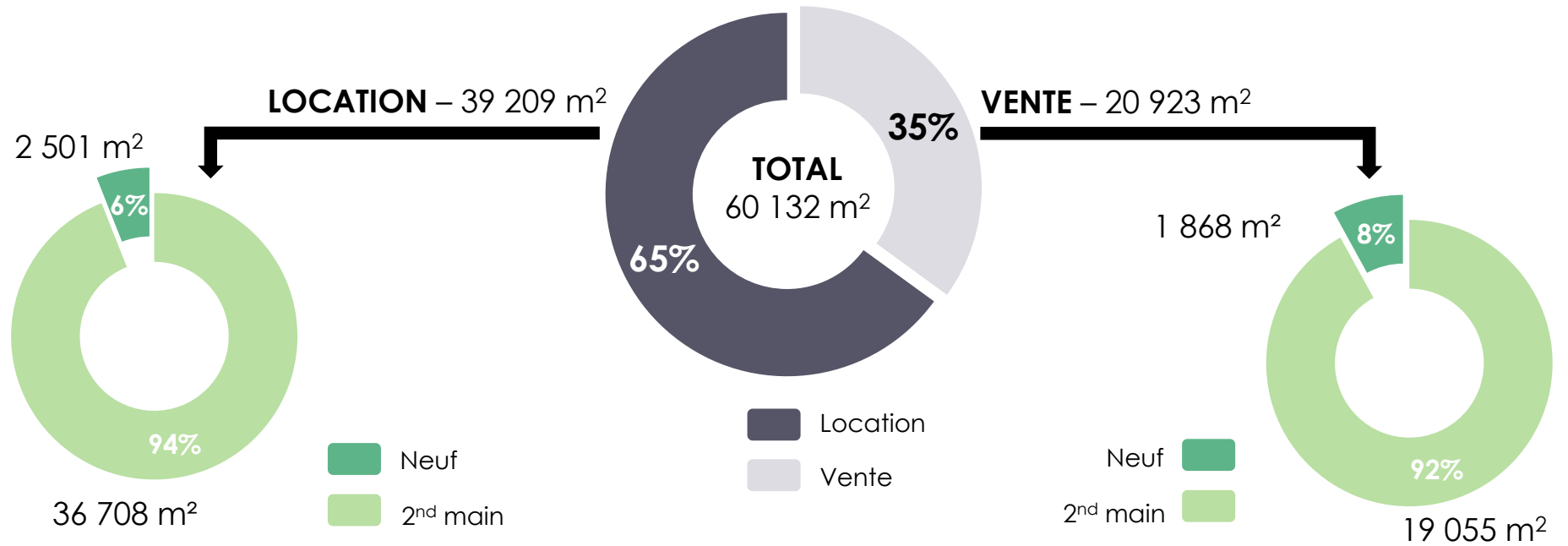
## LES PRIX PRATIQUÉS

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

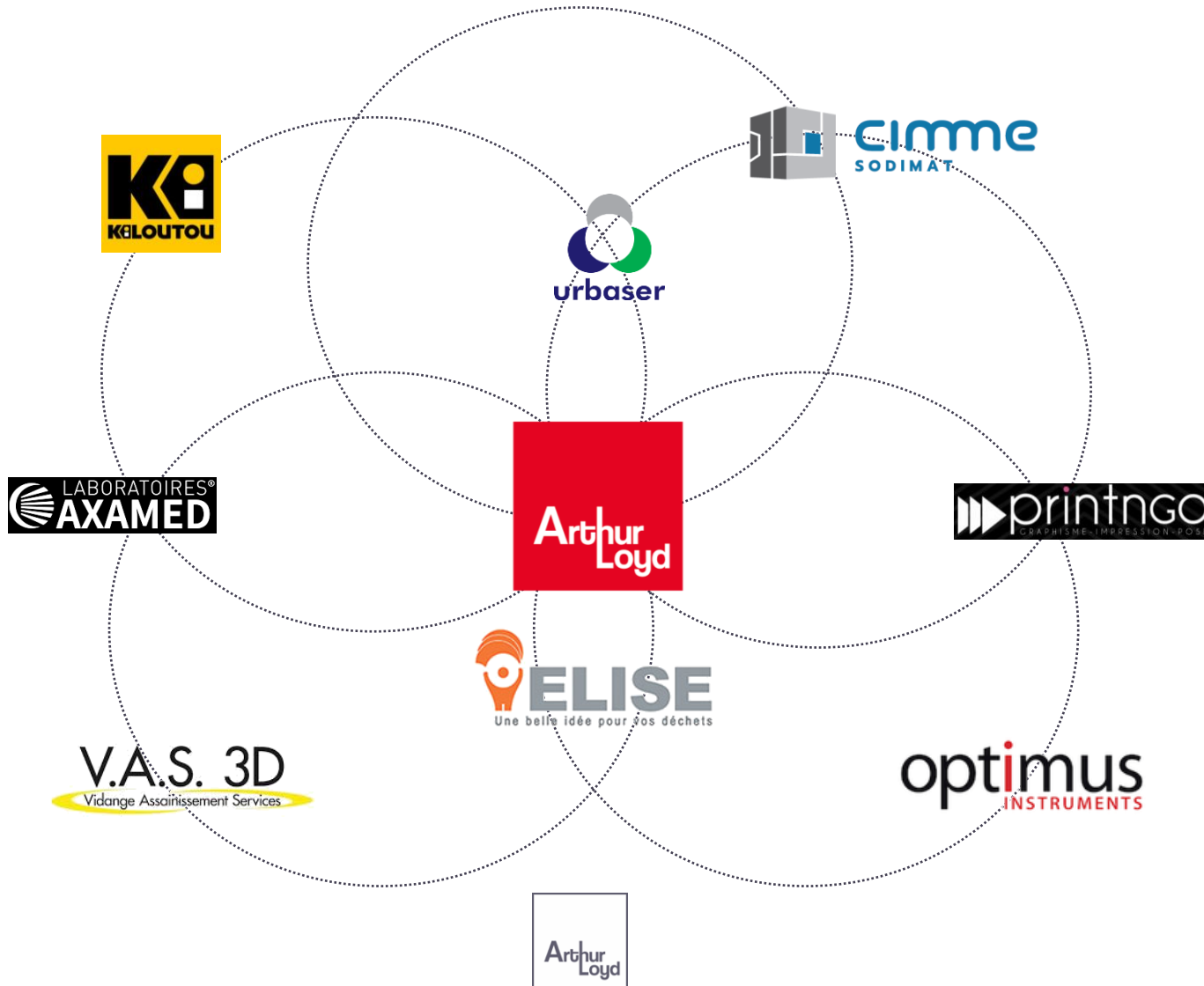


# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

## LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2020



# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ



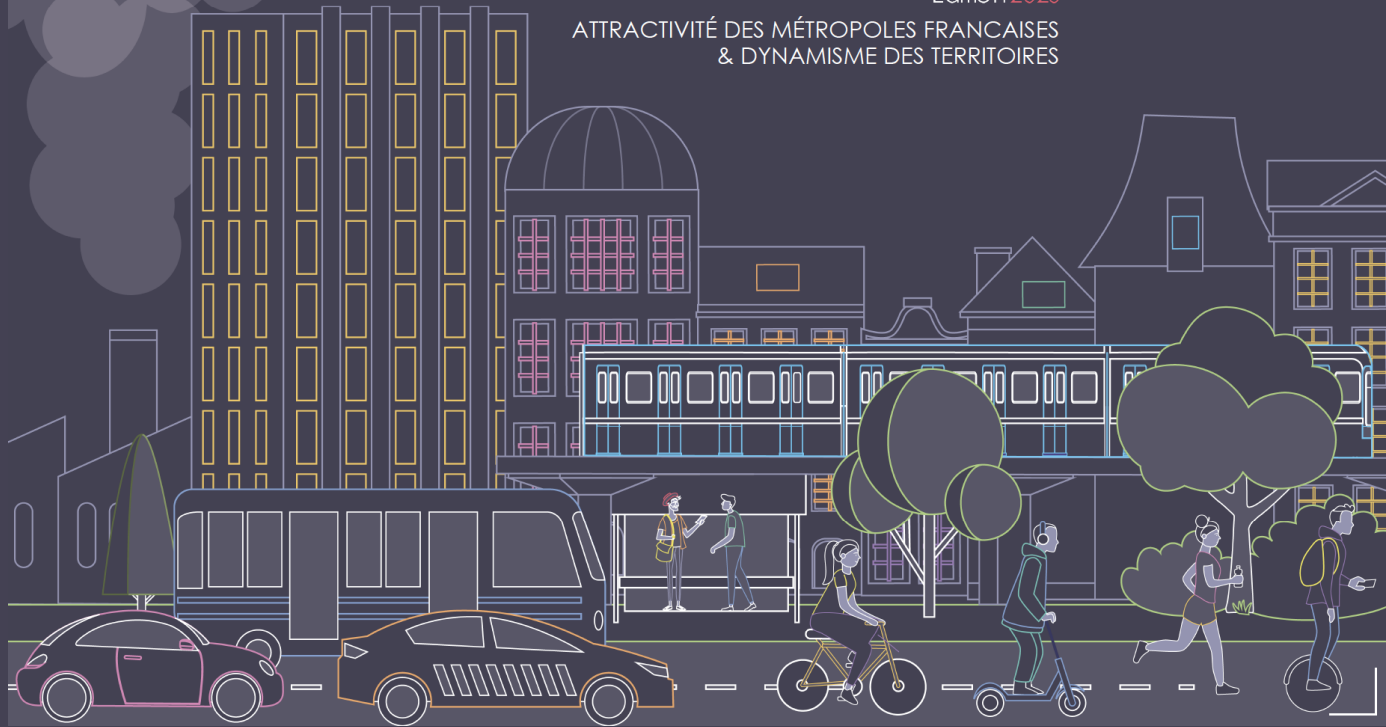




# Le Baromètre

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](http://www.arthur-loyd.com)





# 1<sup>ER</sup> RÉSEAU NATIONAL <sup>DE</sup> CONSEIL <sup>EN</sup> 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](http://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

