

ETUDE DE MARCHÉ 2022
EDITION 2023

BUREAUX
-
ACTIVITÉ
-
FOCUS COMMERCE

Arthur Loyd **ROUEN**



Arthur Loyd,

acteur du marché de l'Immobilier d'Entreprise à Rouen depuis 10 ans.

Notre équipe est à votre écoute pour concrétiser vos projets ou vous conseiller dans votre recherche.

Introduction	4
Le Réseau Arthur Loyd	7
L'équipe Arthur Loyd Rouen	8
Le Marché des Bureaux	10
Le Marché des Locaux d'Activité	29
Le Marché des Locaux Commerciaux	43



1



Introduction



L'ANNÉE 2022 EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE À ROUEN



Une **équipe** de 10 personnes | Des **transactions** de 25 à 6 000 m² sur la Métropole de Rouen |

+ de **30 % des parts de marché** réalisées par Arthur Loyd Rouen | Près de **250 offres** disponibles sur les trois secteurs d'activité

BUREAUX

124 transactions

37 065 m²

STOCKAGE

108 transactions

84 183 m²





ROUEN, CAPITALE HISTORIQUE ET ÉCONOMIQUE DE LA NORMANDIE

1^{er} port céréalier d'Europe, 2^{ème} et 3^{ème} Région pour la chimie médicinale. La Normandie réalise 35 % de son chiffre d'affaires à l'export ; la Seine-Maritime, bordée par la Seine au Sud, par la mer à l'Ouest et l'Île-de-France à l'Est, est le 1^{er} département de Normandie avec 1,3 Millions d'habitants sur 3,3 M.

Rouen Métropole, à 1h de Paris et à 1h de la mer - Etretat/Deauville, compte 730 000 habitants et bénéficie de l'axe Seine (HAROPA Port, Le Havre, Rouen, Paris) et regroupe de grandes sociétés dans l'Industrie et les Services comme Ferrero, Matmut, Renault, Axa. Elle compte également 50 000 étudiants, 4 000 chercheurs et un patrimoine historique à couper le souffle !

Bureaux - Une excellente année

+ 19,5 % par rapport à 2021, environ 37 000 m² transactés pour une moyenne sur 5 ans à 31 477 m². Le marché du neuf représente 22 % des surfaces commercialisées. Un marché équilibré, près de 40 000 m² de surfaces disponibles soit 14 mois de commercialisation.

Locaux d'Activité – Le reflet des incertitudes économiques de la France

Notre Région et notre Métropole de Rouen viennent de connaître une baisse de 32 % / 2021 de la demande placée, très en dessous de la moyenne des 5 dernières années. Seules les petites surfaces d'activité ont su résister avec une augmentation du nombre de transactions.

Locaux commerciaux - La pénurie de produits et l'inflation ont fortement pénalisé l'activité

Notre Métropole a connu une très belle année touristique avec plus de 4,2 Millions de visiteurs, ce qui a soutenu l'activité et la confiance des entreprises du commerce et des services.

2023, l'année devrait globalement voir les activités de nos entreprises tertiaires, industrielles et commerciales se maintenir grâce à :

- Une région très dynamique à l'export (35 % du CA),
- L'innovation avec son Pôle Innovation Santé (Rouen) et le Madrillet (Rouen Sud),
- La jeunesse de sa population (à savoir, 39 % des habitants ont moins de 30 ans),
- Le grand nombre d'étudiants regroupés dans les 80 centres de formation et écoles supérieures existants et à venir,
- L'Armada renforcera la dynamique économique et la notoriété de Rouen.

Face au climat économique incertain de cette année, les entrepreneurs et investisseurs mettront en œuvre la devise de la Normandie :

« Viriliter et Sapienter » : « Avec Courage et Sagesse » !

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2022

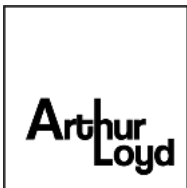
3,5 M m²
commercialisés



3600
transactions



+ 70
nouveaux
collaborateurs

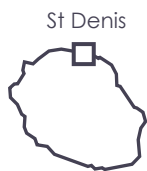
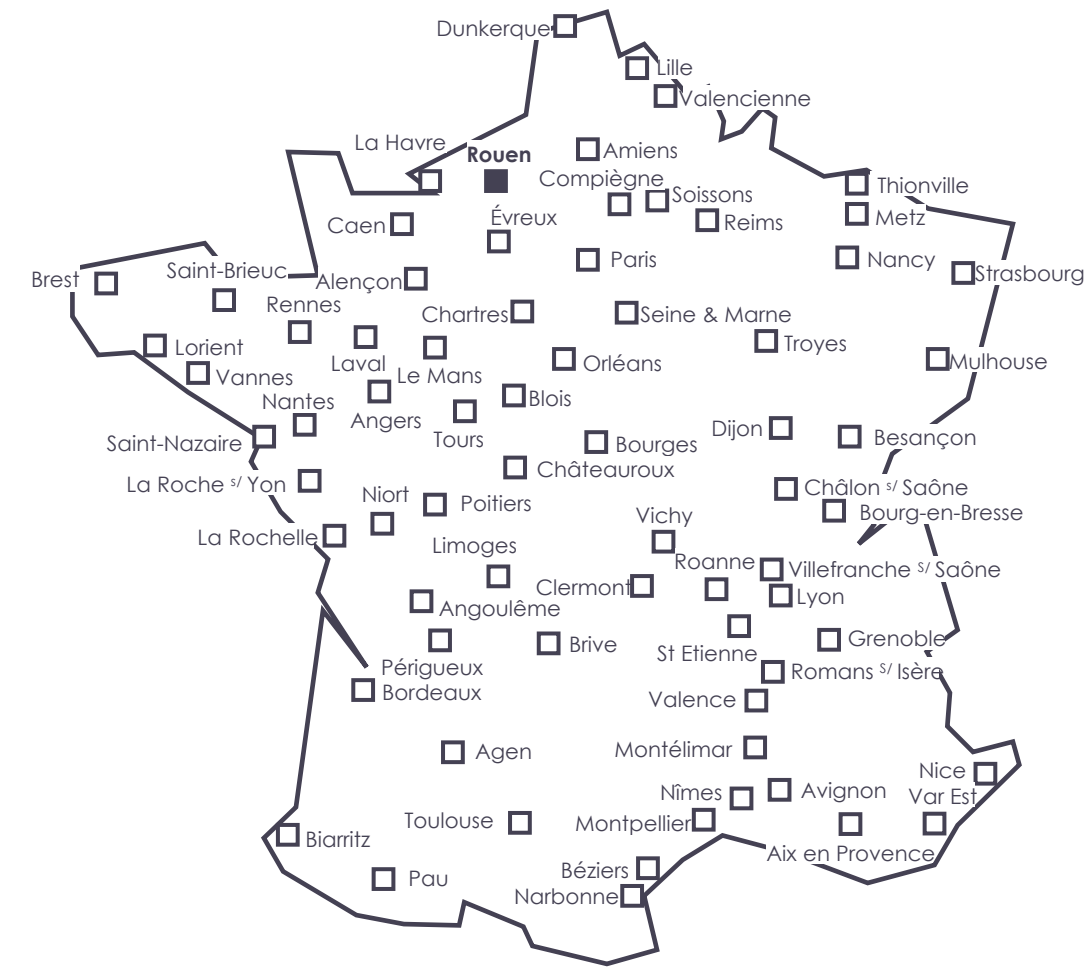


72,1 M
de chiffre d'affaires




 **+ de 30 ans d'existence**  **450 Collaborateurs qualifiés & motivés**  **+ de 75 Agences partout en France**

www.arthur-loyd-rouen.com



LA RÉUNION



LA GUYANE



LA GUADELOUPE



LA MARTINIQUE

L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD ROUEN



Hubert **du MESNIL**
Directeur d'agence
06 75 29 14 72
hubertdumesnil@arthur-loyd.com



Edouard **BOUSSION**
Directeur associé
06 84 92 97 78
edouardboussion@arthur-loyd.com



Jean-Luc **HERMENT**
Directeur associé
06 84 91 01 99
jeanlucherment@arthur-loyd.com



Isabelle **BEURAIN**
Consultante Bureaux
06 38 93 64 33
isabellebeurain@arthur-loyd.com



Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux
06 08 17 46 99
maximelethuilleir@arthur-loyd.com



Martin **GOUJARD**
Consultant Commerce
07 85 06 60 50
martingoujard@arthur-loyd.com



Manon **GRANDSIRE**
Consultante Commerce
Centre-ville
06 75 45 77 32
manongrandsire@arthur-loyd.com



Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité
Activité – Entrepôts - Investissement
06 89 06 07 99
tristangrisvard@arthur-loyd.com



Nathan **VIEVILLE**
Consultant
Locaux d'Activité
06 40 92 85 86
nathanvieville@arthur-loyd.com



Solène **CARTIER**
Assistante
Administrative & Commerciale
02 35 600 400
solenecartier@arthur-loyd.com



Mélanie **BRARD**
Assistante
Administrative & Commerciale
02 35 600 400
melaniebrard@arthur-loyd.com



Léa **MAGNIER**
Chargée de
Communication & Marketing
02 35 600 400
leamagnier@arthur-loyd.com

ROUEN ET SON AGGLOMÉRATION

SECTEUR NORD-OUEST

Canteleu
 Déville-les-Rouen
 Hautot-sur-Seine
 Le Houleme
 Malaunay
 Maromme
 Notre-Dame-de-Bondeville
 Sahurs
 Saint-Pierre-de-Manneville
 Val-de-la-Haye

PLATEAU NORD

Bihorel
 Bois-Guillaume
 Fontaine-sous-Préaux
 Houpeville
 Isneauville
 Mont-Saint-Aignan
 Roncherolles-sous-le-Vivier
 Saint-Martin-du-Vivier

PLATEAU EST

Amfreville-la-Mivoie
 Belbeuf
 Bonsecours
 Boos
 Darnétal

Franqueville-Saint-Pierre
 Gouy
 La Neuville-Chant-d'Oisel
 Le Mesnil-Esnard
 Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen
 Montmain
 Quévreville-la-Poterie
 Saint-Aubin Celloville
 Saint-Aubin Epinay
 Saint-Jacques-sur-Darnétal
 Saint-Léger-du-Bourg-Denis
 Ymare

AUSTREBERTHE

Anneville-Ambourville
 Bardouville
 Berville-sur-Seine
 Duclair
 Hénouville
 Jumièges
 Le Mesnil-sous-Jumièges
 Le Trait
 Epinay-sur-Duclair
 Quevillon
 Sainte-Marguerite-sur-Duclair
 Saint-Martin-de-Boscherville
 Saint Paër
 Saint-Pierre de Varengueville
 Yainville
 Yville-sur-Seine

SECTEUR SUD-EST

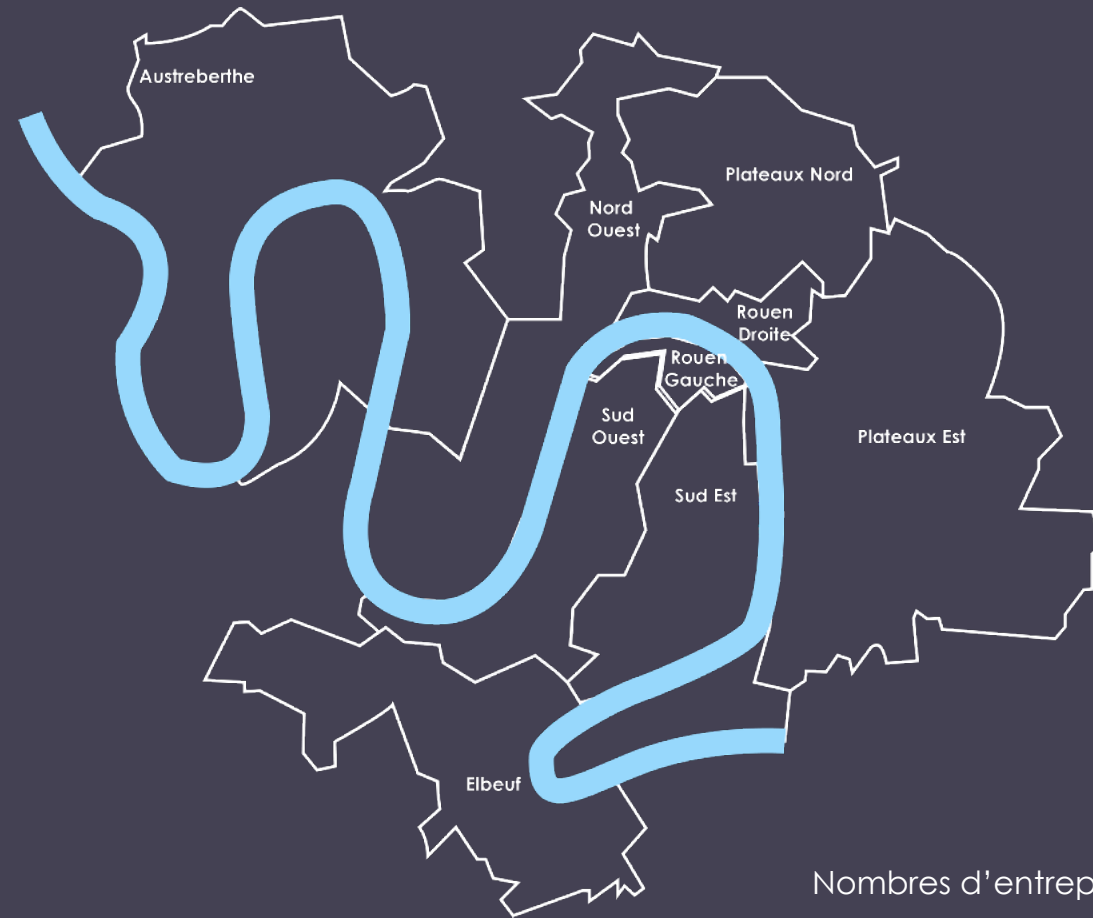
Oïssel
 Saint-Etienne du Rouvray
 Sotteville-les-Rouen

SECTEUR SUD-OUEST

Grand-Couronne
 La Bouille
 Le Grand-Quevilly
 Le Petit-Quevilly
 Moulineaux
 Le Petit-Couronne

ELBEUF

Caudebec-lès-Elbeuf
 Cléon
 Elbeuf
 Freneuse
 La Londe
 Orival
 Saint-Aubin-lès-Elbeuf
 Saint-Pierre-lès-Elbeuf
 Sotteville-sous-le-Val



Population



632 797

Nombres d'entreprises à Rouen



7 235

Nombres d'entreprises en Seine-Maritime

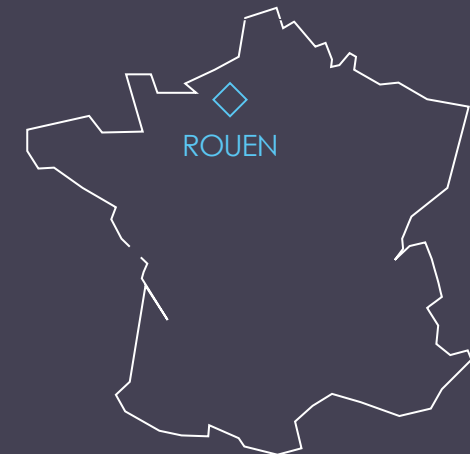


45 499

L'emploi à Rouen



83 125





Le marché des bureaux



LES GRANDS PROJETS

2023

Le 105

Deux bâtiments sur les Quais de Seine vont accueillir un hôtel, des espaces de co-working et des restaurants.

Quartier Flaubert

Gaïa déploiera 11 800 m² en tertiaire. Livraison de la 1^{ère} tranche de l'Éveil de Flaubert offrant près de 9 000 m² de bureaux. D'ici 2030, le Quartier Flaubert accueillera sur 90 hectares près de 250 000 m² dédiés aux activités tertiaires.

L'école buissonnière

7 900 m² de bureaux, un hôtel 4*, un spa et un restaurant surplombant la Ville de Rouen, seront livrés au 4^{ème} trimestre.

2025

La Ronce

Développement du Parc de la Plaine de La Ronce avec l'arrivée d'un Pôle de services de 5 000 m² et de 4 immeubles tertiaires d'envergure. La création d'un ouvrage d'art de franchissement de l'A28 facilitera l'accès à cette zone courant 2023.

5 000 emplois à terme seront créés à Isneauville / Saint Martin du Vivier.



LE 105



GAÏA, QUARTIER FLAUBERT



L'ÉVEIL, QUARTIER FLAUBERT



L'ÉCOLE BUISSONNIÈRE, ROUEN RIVE DROITE



INWOOD PARK, SAINT MARTIN DU VIVIER



GREENWOOD PARK, SAINT MARTIN DU VIVIER

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN



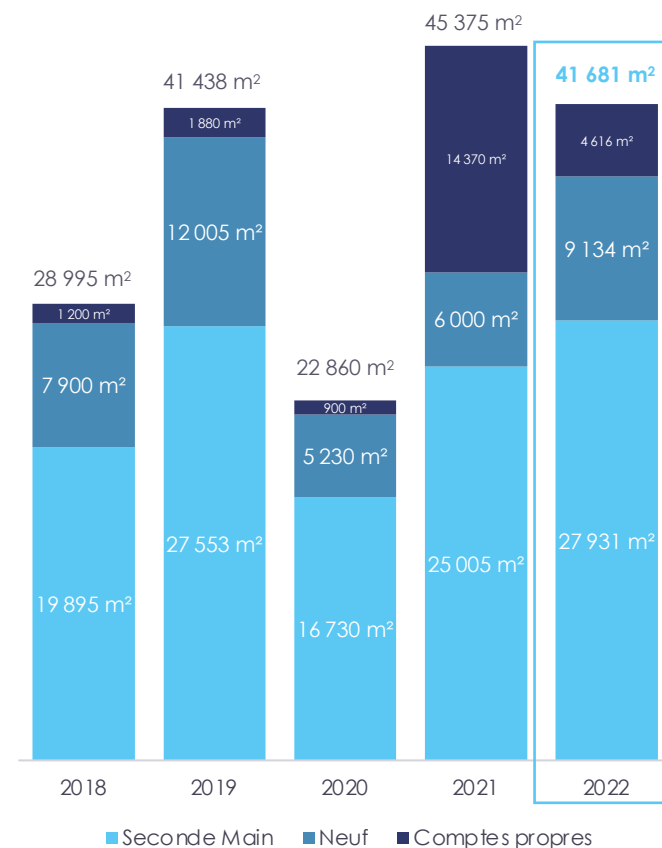
Un dynamisme qui poursuit sa continuité ! Après une excellente année « de reprise » en 2021, l'année 2022 suit son cours et enregistre une augmentation de commercialisation de près de 20 %.

Nous observons une hausse des moyennes de commercialisation en 2nd main, preuve que le confinement a changé nos habitudes, dans le bon sens ! Aujourd'hui, les utilisateurs sont plus attentifs à la qualité de vie au travail qu'avant mais aussi plus sensibles au réemploi des immeubles après rénovation pour des raisons écologiques.

Le neuf représente 25 % de la commercialisation : le Plateau Nord enregistre 5 086 m², Rouen Droite 2 261 m², le Secteur Sud Ouest 1 251 m², Rouen Gauche 287 m² et le Secteur Nord Ouest 249 m².

Le manque de projets et de terrains disponibles les années précédentes ne permettent pas de répondre à une demande immédiate, c'est pourquoi le peu de surfaces neuves livrées est aussitôt commercialisées.

Isabelle **BEURAIN**
Consultante Bureaux



À SAVOIR

- ❑ 37 065 m² sans les comptes propres
- ❑ + 19,5 % (de m² commercialisés) par rapport à 2021
- ❑ Moyenne de 31 477 m² sur les 5 dernières années, hors comptes propres

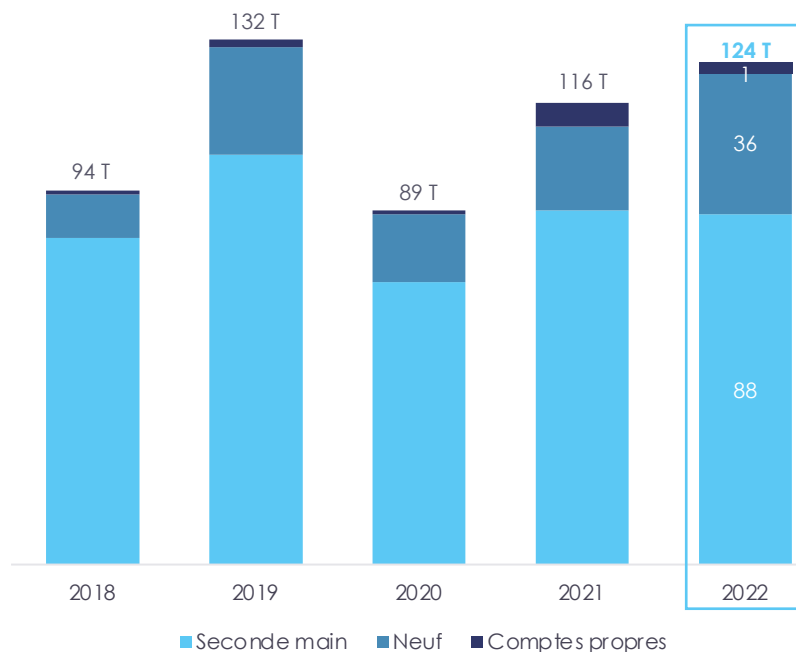


Moyenne Seconde Main
318 m²



Moyenne Neuf
254 m²

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS – NEUF / 2ND MAIN



© Graphique Arthur Loyd Rouen – Données C. Deschères - OBAN

124

TRANSACTIONS

hors comptes propres

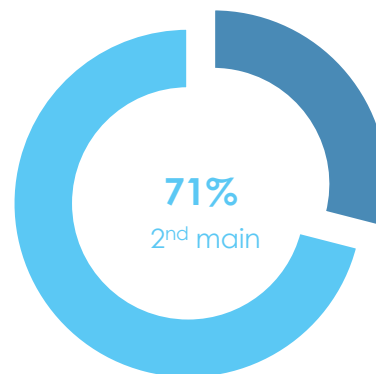
À SAVOIR

▣ 36 transactions au 1^{er} semestre, 88 au second

▣ La moyenne des 5 dernières années est de 109 transactions, hors comptes propres

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACE (hors comptes propres)

	LES TRANSACTIONS EN 2021			LES TRANSACTIONS EN 2022		
	En nombre	En m ²	En %	En nombre	En m ²	En %
0 - 250 m ²	65	8 634	59 %	77	9 983	27 %
251 - 500 m ²	28	8 946	25 %	32	11 245	31 %
501 - 1 000 m ²	13	7 530	12 %	8	5 667	15 %
1 001 - 2 500 m ²	4	5 895	4 %	7	10 170	27 %
TOTAL	110	31 005	100 %	124	37 065	100 %



81 % 2nd main en 2021

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) et EN NOMBRE DE TRANSACTIONS – LOCATION / VENTE

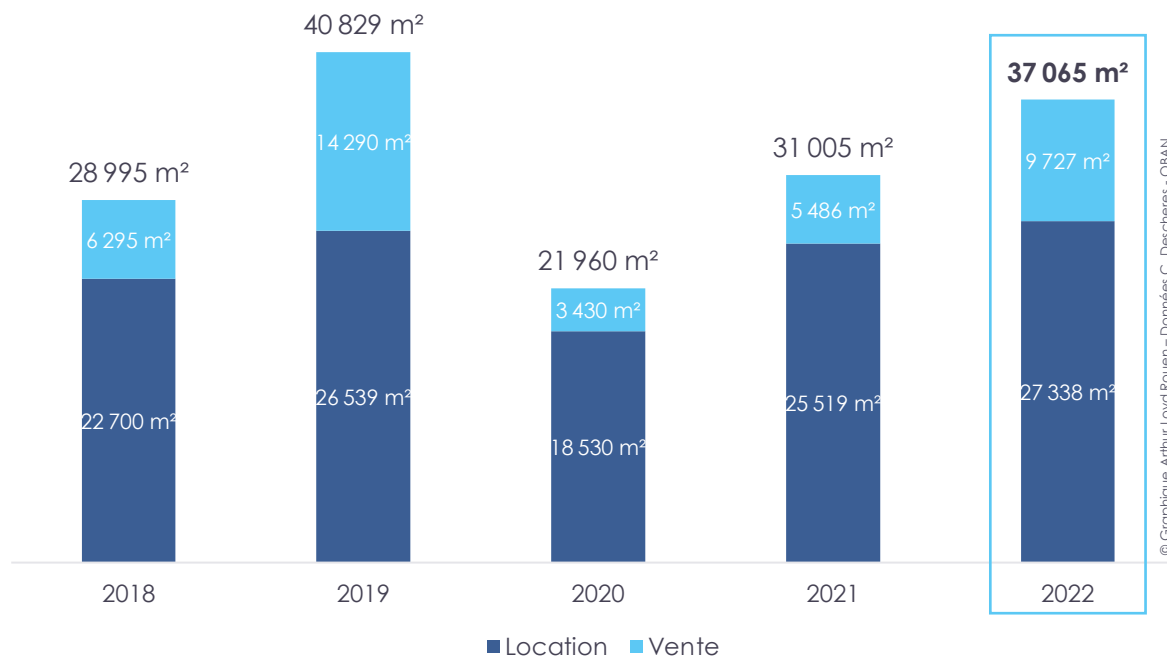


Au même titre que le marché du neuf et de la 2nd main, le marché de la location et de la vente respecte la loi des 20-80 avec une part d'environ 20 % des surfaces de bureaux commercialisées à la vente, et environ 80 % pour la location.

Plus généralement et depuis 2018, le marché de bureaux à Rouen est principalement porté sur la location. En effet le secteur de Rouen, bien que demandeur, est orphelin de bureaux disponibles à l'acquisition.

Les années à venir seront pourvoyeuses d'opportunités au travers de nouveaux programmes mixtes ou 100 % tertiaires, proposés à la vente.

Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



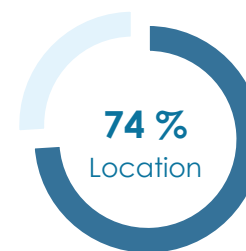
© Graphique Arthur Loyd Rouen - Données C. Deschères - OBAN

NOMBRE DE TRANSACTIONS PAR TRANCHES DE SURFACE (hors comptes propres)

LES TRANSACTIONS EN 2021

LES TRANSACTIONS EN 2022

	Location		Vente		Location		Vente	
	(nb)	En m ²	(nb)	En m ²	(nb)	En m ²	(nb)	En m ²
0 - 250 m ²	58	7 467 m ²	7	1 167 m ²	59	8 038 m ²	18	1 945 m ²
251 - 500 m ²	25	8 028 m ²	3	918 m ²	20	7 359 m ²	12	3 886 m ²
501 - 1 000 m ²	9	5 226 m ²	4	2 304 m ²	6	4 234 m ²	2	1 433 m ²
1 001 - 2 500 m ²	3	4 798 m ²	1	1 097 m ²	5	7 707 m ²	2	2 463 m ²
TOTAL	95	25 519 m²	15	5 486 m²	90	27 338 m²	34	9 727 m²

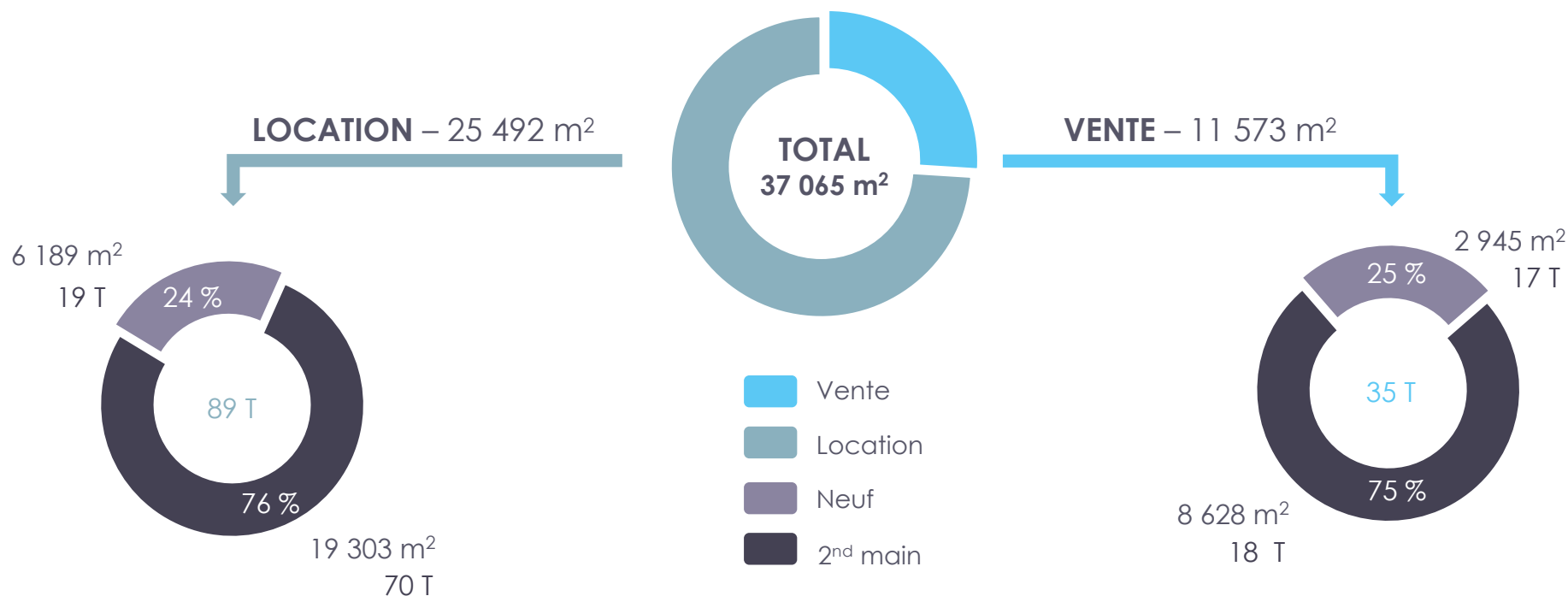


Moyenne Location
304 m²

Moyenne Vente
286 m²

LA DEMANDE PLACÉE EN 2022

RÉPARTITION EN % – LOCATION / VENTE - NEUF / 2ND MAIN



© Graphique Arthur Loyd Rouen – Données C. Deschères - OBAN

COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE 2021 VS 2022

LOCATION		VENTE	
2021	2022	2021	2022
25 519 m ²	27 338 m ²	5 486 m ²	9 727 m ²
95	89	15	35
269 m ²	304 m ²	366 m ²	286 m ²

Volumes commercialisés
 Nombre de transactions
 Surface moyenne

LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR DE MARCHÉ



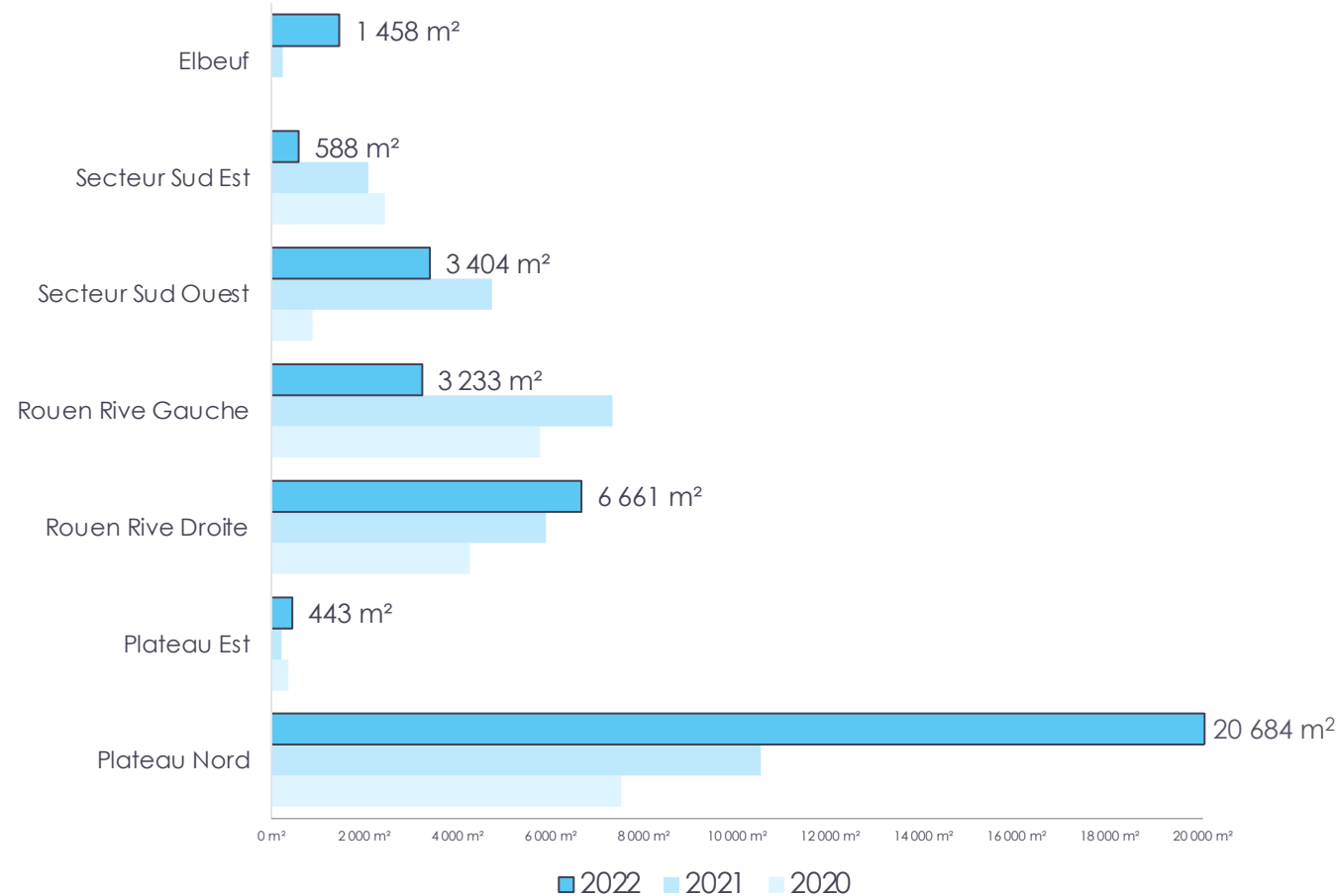
L'offre de bureaux se fait rare sur la Rive Droite de Rouen, notamment en seconde main qui a tendance à disparaître au profit d'habitation. Cependant, le secteur du Mont Riboudet est en pleine évolution, tandis que le Quartier Luciline s'étend, l'offre se multipliera dans les mois à venir.

Le secteur du Plateau Nord conserve sa place de leader sur le marché de bureaux.

Porté par le Parc de la Vatine et de ses nombreuses entreprises tertiaires déjà implantées, le Plateau Nord s'étend désormais à la Plaine de la Ronce d'Isneauville, venant compléter l'offre tertiaire sur ce secteur au travers de programmes neufs d'envergure. D'ici 2025, cette zone d'activité accueillera près de 5 000 salariés.

La Rive Gauche continue sa transformation et arrive toujours à convaincre en maintenant un niveau d'occupation correct grâce à des loyers maîtrisés, tout en captant des demandes exogènes.

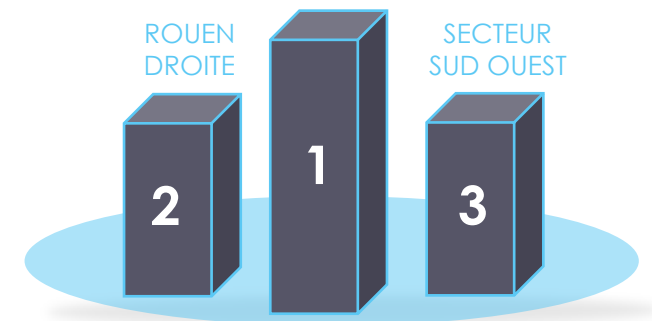
Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



À SAVOIR

Le neuf représente 25 % de la commercialisation : le Plateau Nord enregistre 5 086 m², Rouen Droite 2 261 m², le Secteur Sud Ouest 1 251 m², Rouen Gauche 287 m² et le Secteur Nord Ouest 249 m²

PLATEAU NORD



DIVERSITÉ DES TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR ARTHUR LOYD ROUEN EN 2022



☐ ISNEAUVILLE



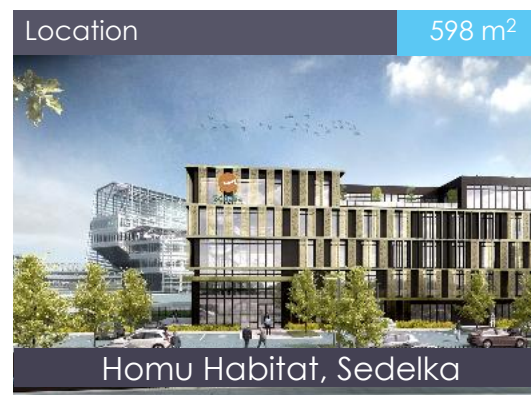
☐ ROUEN DROITE



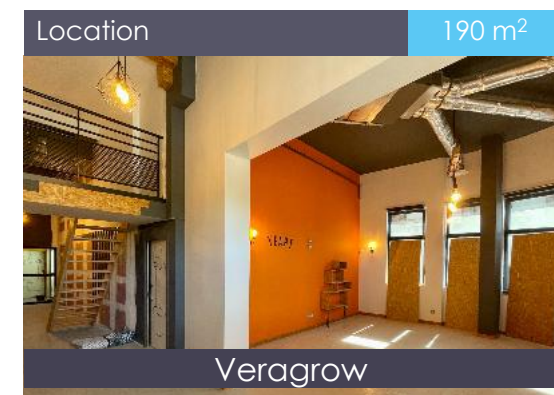
CONSULTER
nos transactions



☐ SAINT MARTIN DU VIVIER



☐ ROUEN GAUCHE



☐ ROUEN DROITE

L'OFFRE DISPONIBLE

L'offre disponible en 2022 est **équilibrée** bien qu'historiquement basse. Elle correspond à 14 mois de commercialisation.

Actuellement nous disposons d'un stock dur plutôt bas mais persistant. Celui-ci est constitué d'offres vieillissantes / obsolètes ou de programmes neufs en projet qui arrivent difficilement à atteindre le taux de **pré-commercialisation** nécessaire au lancement.

Cependant le peu de programmes neufs lancés **en blanc** sur le Plateau Nord de Rouen trouvent rapidement preneur.

À ce jour, la disponibilité, en surfaces neuves est très faible sur la Métropole de Rouen. Les secteurs Nord, Ouest et Rouen Gauche commencent à profiter aux utilisateurs en quête de surfaces neuves grâce à la livraison de programmes début 2023.

LE NEUF SUR LE PLATEAU NORD DE ROUEN

- Offre adaptée aux besoins
- Belle offre de parkings
- Prestations de qualité
 - Prix cohérents



CONSULTER nos **offres ici**



et en page 24

L'OFFRE DISPONIBLE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN



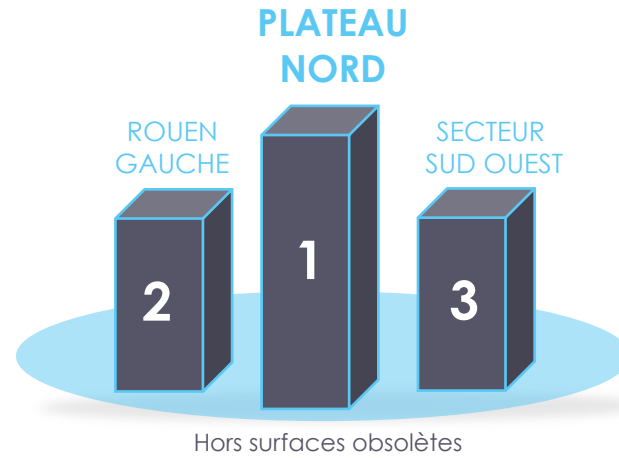
Le Plateau Nord continue de satisfaire les utilisateurs avec près de 22 % du stock disponible sur l'Agglomération Rouennaise.

De nombreux programmes sortiront de terre d'ici 2024 comme l'Arche à Mont-Saint-Aignan ou encore de nombreux immeubles tertiaires Rue Edouard Delamare Deboutteville à Saint-Martin du Vivier.

Enfin, le Centre-Ville se verra convoité grâce au nouveau Quartier Flaubert et au dynamisme du Quartier Saint-Sever.

Aussi, depuis la mise en place du décret tertiaire, les propriétaires font le nécessaire pour répondre aux exigences des utilisateurs sur les surfaces de 2nd main afin de proposer une offre cohérente.

Isabelle **BEURAIN**
Consultante Bureaux



PLATEAU NORD
- 20 % VS 2021



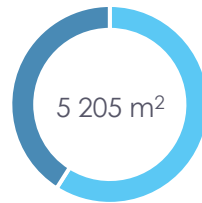
NORD OUEST
- 64 % VS 2021



PLATEAU EST
+ 14 % VS 2021



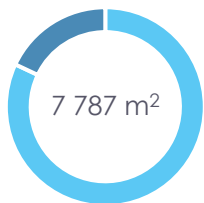
ROUEN DROITE
- 10 % VS 2021



ROUEN GAUCHE
+ 16 % VS 2021



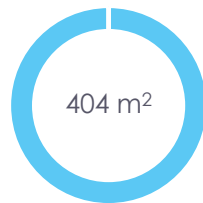
SUD OUEST
+ 3 % VS 2021



SUD EST
- 9 % VS 2021



ELBEUF
- 74 % VS 2021



78 % de 2nd main



22 % de neuf

Focus secteurs en page 18

39 818 m²
disponibles
hors surfaces obsolètes

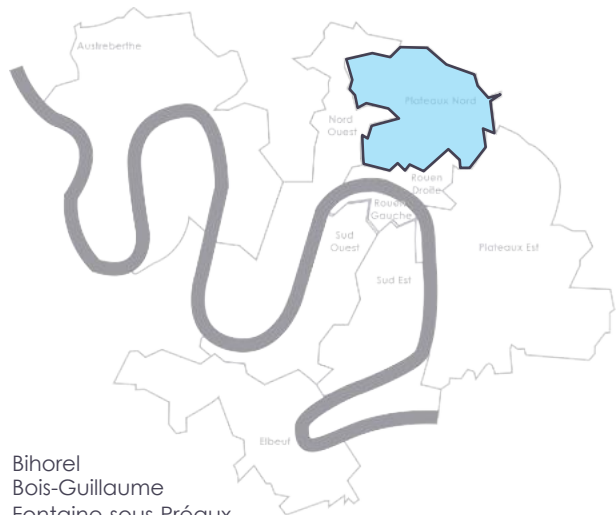
-3,5 % VS 2021

À SAVOIR

- 58 841 m² avec les surfaces obsolètes
- Parc immobilier tertiaire de 1 235 000 m²
- Taux de vacance 3,2 % (hors obsolète)

Neuf Seconde Main Obsolète

FOCUS PLATEAU NORD DE ROUEN



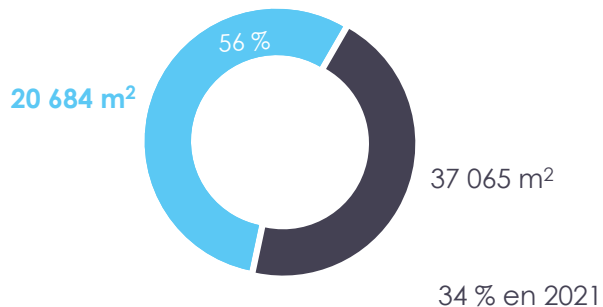
- Bihorel
- Bois-Guillaume
- Fontaine-sous-Préaux
- Houpeville
- Isneauville
- Mont-Saint-Aignan
- Roncherolles-sous-le-Vivier
- Saint-Martin-du-Vivier

À SAVOIR

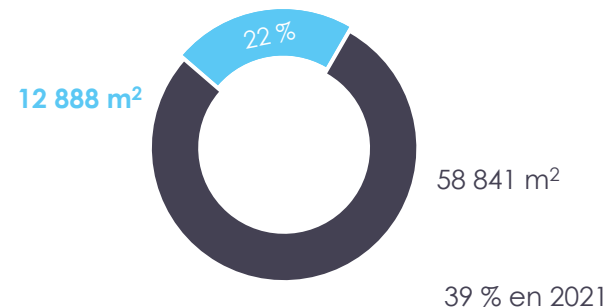
Le secteur du Plateau Nord reste historiquement le plus dynamique et le plus recherché, 56 % des transactions se réalisent sur celui-ci.

Le Plateau Nord toujours 1^{er} sur le podium.

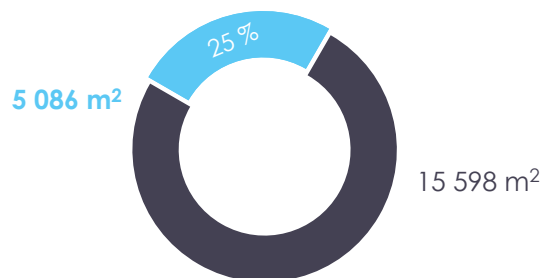
VOLUME DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



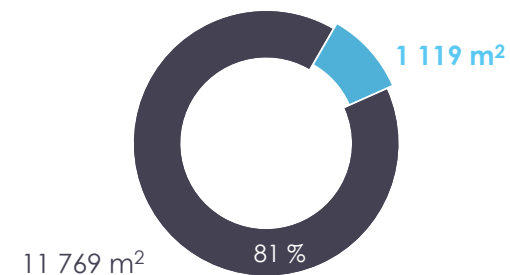
STOCK DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



RÉPARTITION TRANSACTIONS NEUF - 2nd MAIN



STOCK DU SECTEUR NEUF - 2nd MAIN

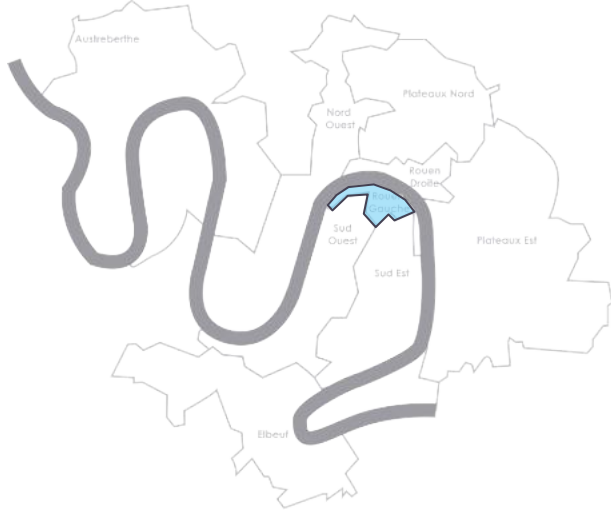


LES VALEURS DES BUREAUX

LOCATION		VENTE	
2 nd main	Neuf	2 nd main	Neuf
90 - 110 €	140 - 160 €	1 100 - 1 500 €	1 900 - 2 350 €

PROJETS NEUFS sur plan de près de **6 525 m²** soit 33 % des projets de l'Agglomération Rouennaise

FOCUS ROUEN GAUCHE DE ROUEN

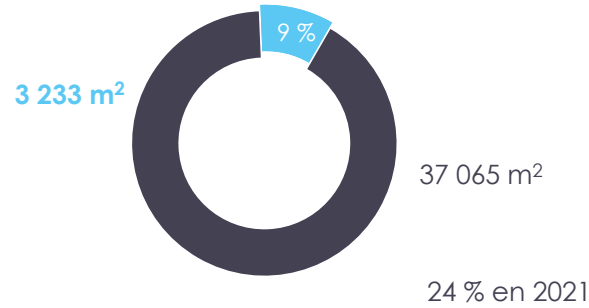


À SAVOIR

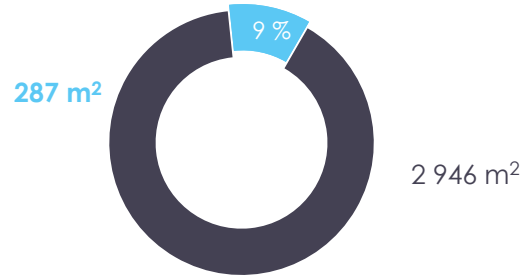
Le secteur de la Rive Gauche, Quartier d'affaires de Rouen se modernise et devient un secteur recherché, 28 % des transactions se réalisent en Centre-Ville.

La Rive Gauche toujours 2^{ème} sur le podium.

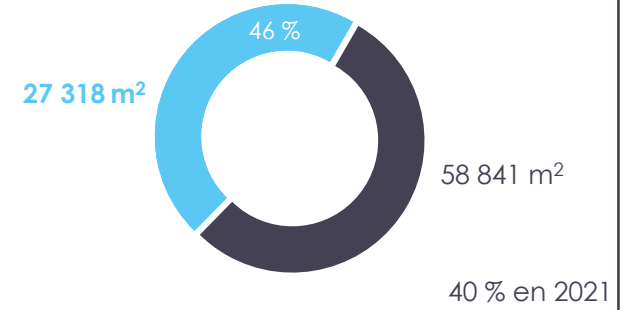
VOLUME DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



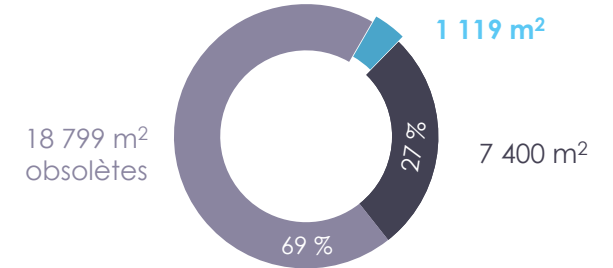
RÉPARTITION TRANSACTIONS NEUF - 2nd MAIN



STOCK DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



STOCK DU SECTEUR NEUF - 2nd MAIN

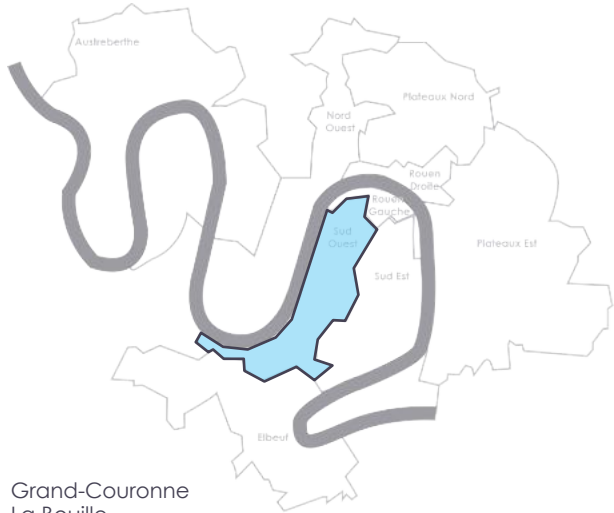


LES VALEURS DES BUREAUX

LOCATION		VENTE	
2 nd main	Neuf	2 nd main	Neuf
85 - 130 €	150 - 165 €	1 000 - 1 350 €	2 000 - 3 500 €

PROJETS NEUFS sur plan de près de **4 300 m²** soit 22 % des projets de l'Agglomération Rouennaise

FOCUS SECTEUR SUD-OUEST DE ROUEN



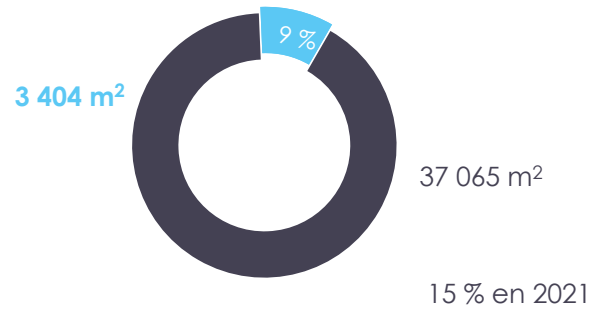
Grand-Couronne
La Bouille
Le Grand-Quevilly
Le Petit-Quevilly
Moulineaux
Le Petit-Couronne

À SAVOIR

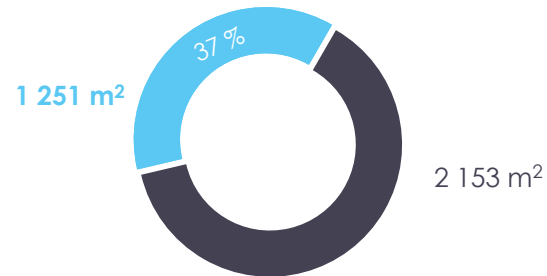
Le secteur Sud-Ouest, à l'entrée de Rouen, se place à la troisième position.

Secteur mixte, il est composé à 50 % de bâtiments tertiaires / 50 % de locaux d'activité.

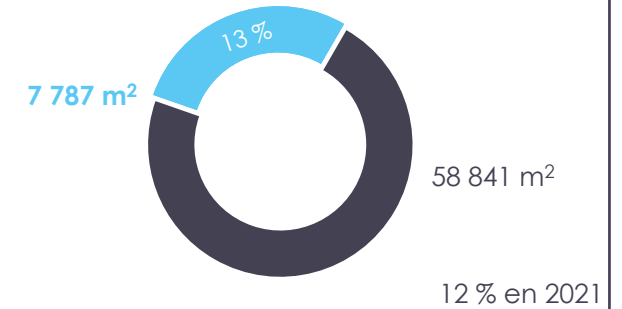
VOLUME DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



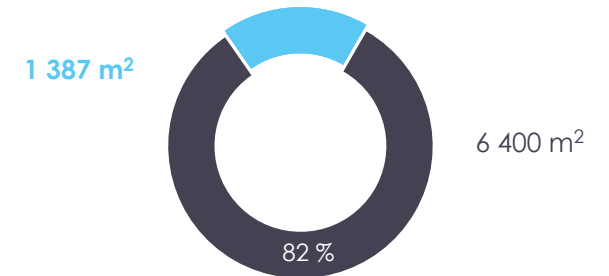
RÉPARTITION TRANSACTIONS NEUF - 2nd MAIN



STOCK DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



STOCK DU SECTEUR NEUF - 2nd MAIN



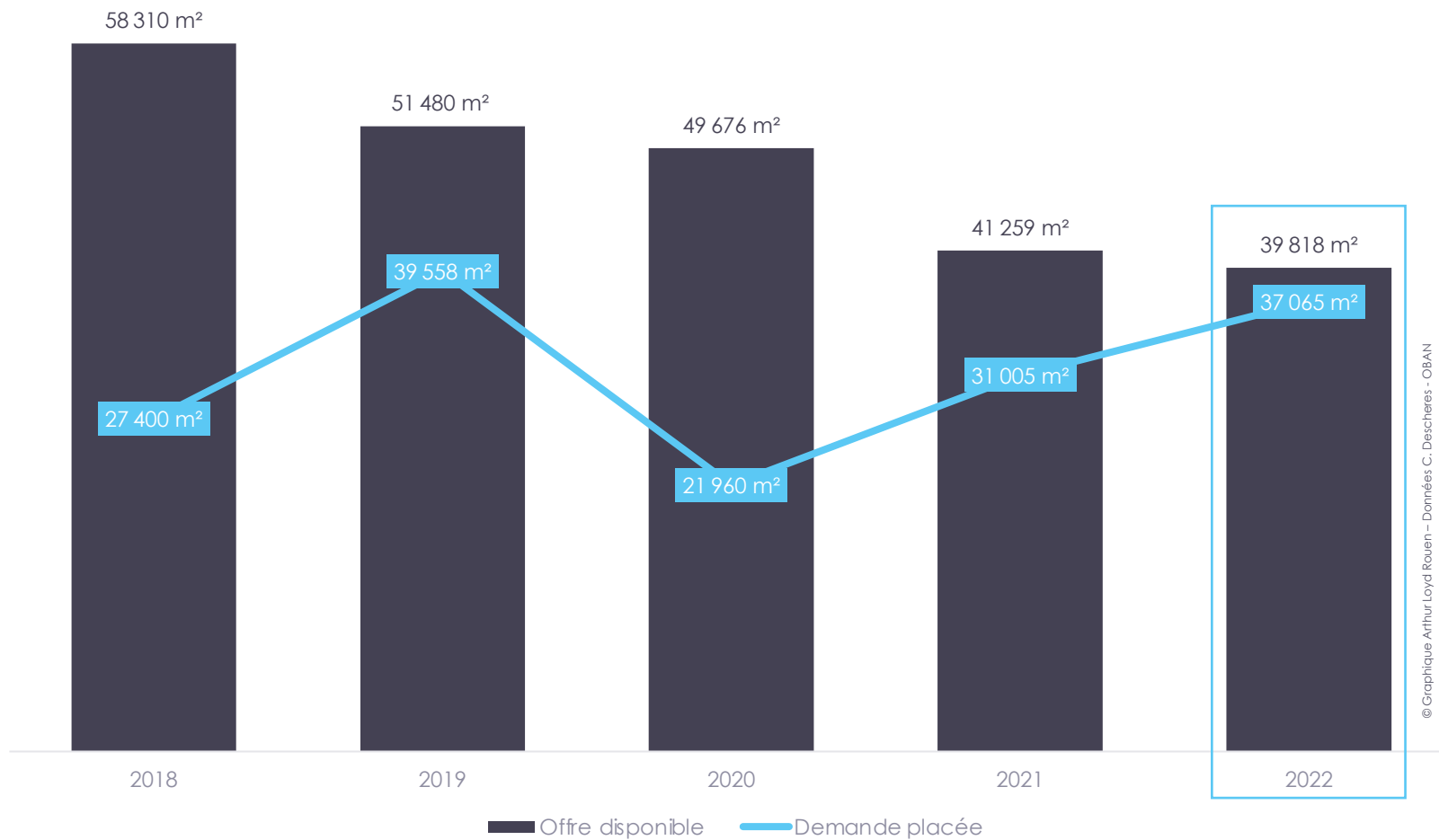
LES VALEURS DES BUREAUX

LOCATION		VENTE	
2 nd main	Neuf	2 nd main	Neuf
90 – 135 €	1 750 – 1 900 €	150 – 155 €	2 000 – 2 255 €

PROJETS NEUFS sur plan de près de **4 284 m²** soit 22 % des projets de l'Agglomération Rouennaise

L'EVOLUTION DE L'OFFRE

STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m²)



L'OFFRE NEUVE



DISPONIBLE IMMÉDIATEMENT

- SAINT MARTIN DU VIVIER -
Location
270 m²



DISPONIBLE FIN 2023

- ISNEAUVILLE -
Location & Vente
190 m²



DISPONIBLE FIN 2023

- ROUEN GAUCHE -
Location
2 665 m²

2023



DISPONIBLE S1 2024

- SAINT MARTIN DU VIVIER -
Location & Vente
2 000 m² * 3 immeubles



DISPONIBLE S1 2024

- MONT SAINT AIGNAN -
Location
2 286 m²



DISPONIBLE 2T 2024

- ROUEN DROITE -
Vente
1 230 m²

2024/
2025



DISPONIBLE S1 2024

- SAINT-MARTIN DU VIVIER -
Location & Vente
1 996 m²



DISPONIBLE 2T 2024

- PETIT-COURONNE -
Vente
2 500 m² * 2 immeubles

L'OFFRE NEUVE



DISPONIBLE FIN 2023

- ROUEN DROITE -
Vente
800 m²



DISPONIBLE FIN 2023

- ROUEN DROITE -
Location
7 955 m²



DISPONIBLE FIN 2023

- ROUEN GAUCHE -
Vente
2 456 m²



DISPONIBLE 2T 2024

- PETIT-COURONNE -
Vente
2 500 m² * 2 immeubles



13 MOIS APRÈS ACCORD

- SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY -
Vente
1 675 m² et 820 m²



24 MOIS APRÈS ACCORD

- LE GRAND QUEVILLY -
Vente
1 349 m²



DISPONIBLE FIN 2024

- ROUEN GAUCHE -
Location
1 965 m²



DISPONIBLE 2T 2025

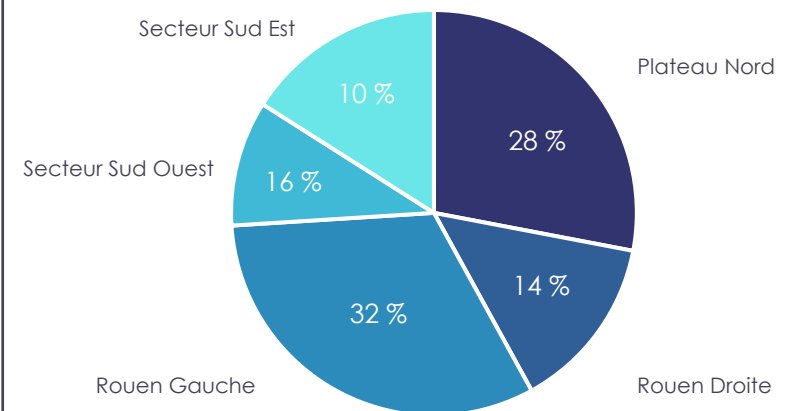
- ROUEN DROITE -
Vente
1 270 m²

L'offre de bureaux neufs s'élève à **27 274 m²**

72 % de l'offre est proposée sur plan

24 % est en chantier

4 % est déjà livré



De nouvelles opportunités pour votre projet d'entreprise avec Arthur Loyd !

39 818 m²

CONSULTER
nos offres



- BOIS GUILLAUME -
Location & Vente
720 m²



- BIHOREL -
Location
77 m²



- SAINT MARTIN DU VIVIER -
Location
193 m²



- SOTTEVILLE LES ROUEN -
Location
880 m²



- LE PETIT QUEVILLY -
Location
175 m²



- ROUEN DROITE -
Location
991 m²



- ROUEN GAUCHE -
Location
1 262 m²



- ROUEN GAUCHE -
Location
870 m²

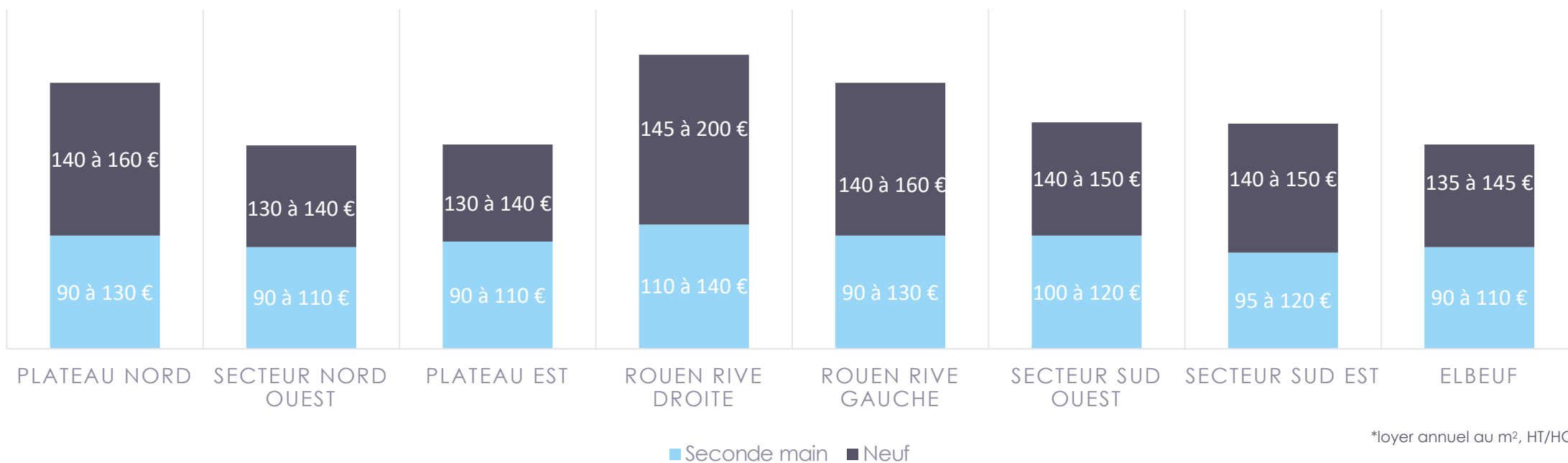
VALEURS MOYENNES

LOCATION

En bureau parc le [stationnement est inclus dans le prix du loyer](#). Excepté pour les parkings en sous-sol des immeubles.

En centre-ville, il convient d'ajouter 700 € à 1 440 € HT/an par place de stationnement.

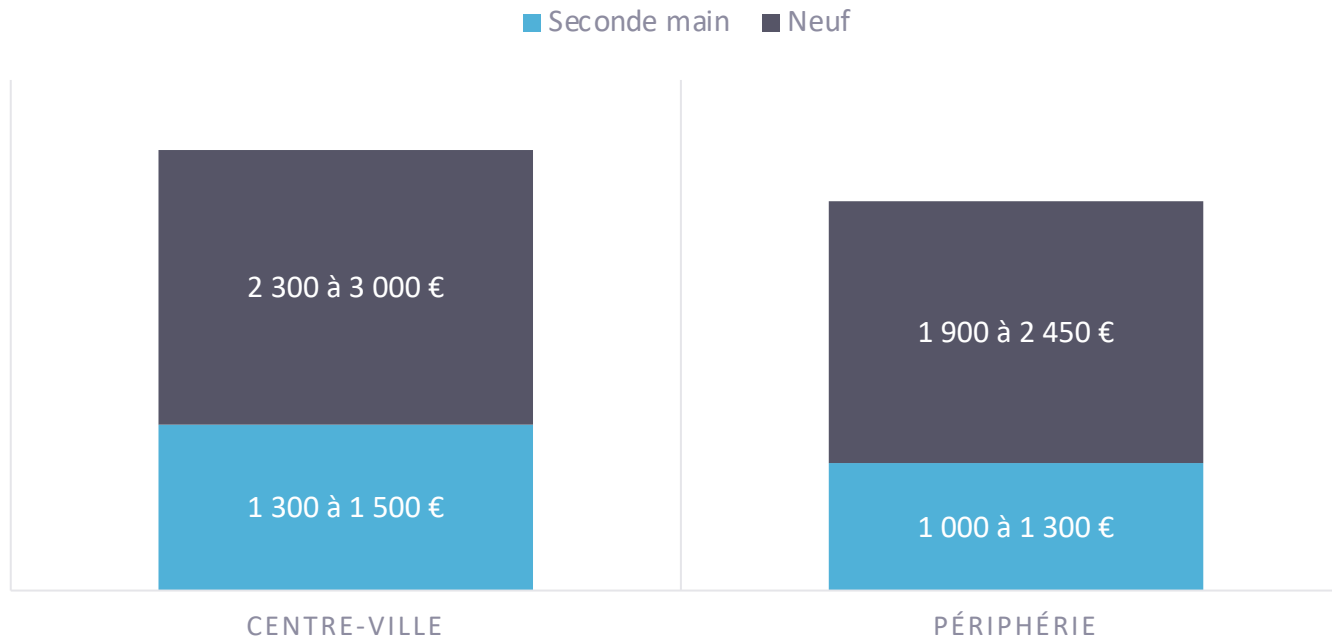
À noter que dans les secteurs prime de centre-ville, on peut bénéficier de la location d'une place de parking pour en moyenne 80 m² loués.



En [centre-ville](#), le loyer moyen est de 120 € / m² HT/HC pour de la seconde main et de 165 € / m² HT/HC pour du neuf.

En [bureau parc](#), le loyer moyen est de 110 € / m² HT/HC pour de la seconde main et de 150 € / m² HT/HC pour du neuf.

VALEURS MOYENNES ACQUISITION



*valeurs au m², HD

**Comptez entre 12 000 à 24 000 €
pour une place de parking ou en sous-sol des bureaux parcs**

Le prix du neuf se maintient à des niveaux maîtrisés bien que le stock d'offres neuves ne soit pas encore suffisamment satisfaisant.



Locaux d'activité



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN



Un niveau de commercialisation très bas (en dessous de la moyenne des 5 dernières années), qui était malheureusement attendu et prévisible très tôt dans l'année.

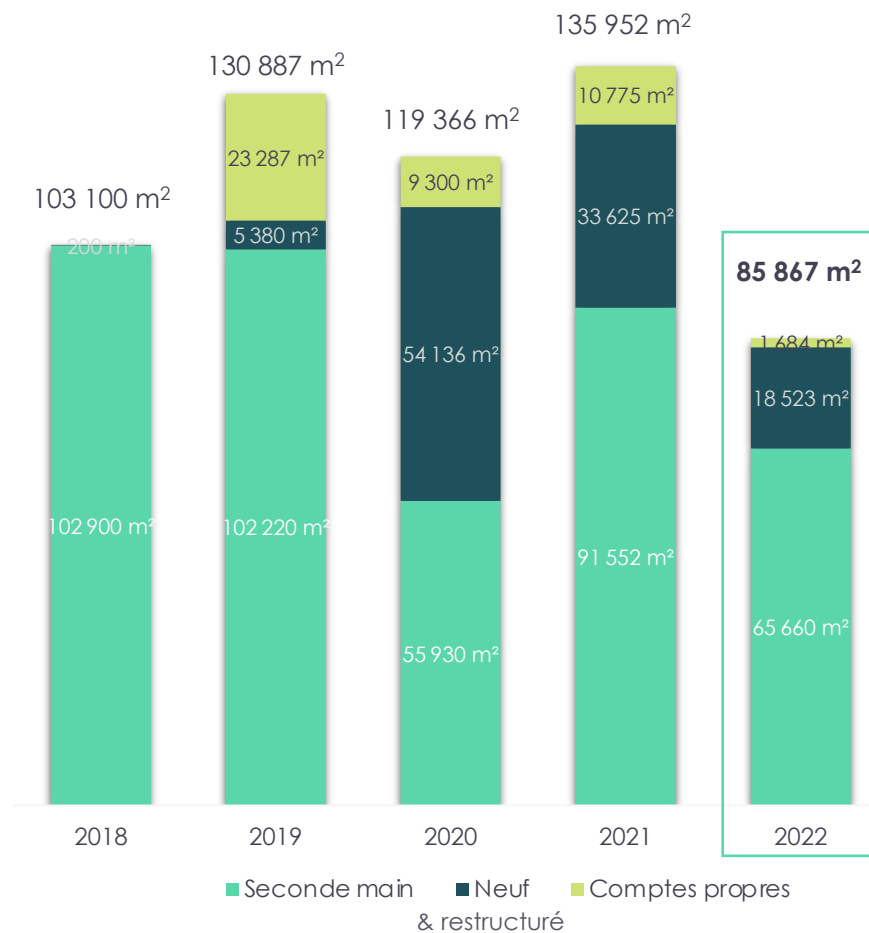
Le déclenchement du conflit entre la Russie et l'Ukraine est venu interrompre une belle dynamique qui était née au lendemain de la période Covid.

Des incertitudes sur les approvisionnements, le prix des matières premières ainsi que ceux de l'énergie qui ont explosé, couplés aux taux d'emprunt qui ont atteint des records, sont autant de facteurs justifiant ces résultats.

L'ensemble de la chaîne de construction et donc immobilière ayant observé une hausse vertigineuse, les loyers ont eux aussi suivi le même chemin, freinant radicalement bon nombre de projets de déménagements ou d'implantations nouvelles.

Intégrer des bureaux neufs ou rénovés induit une augmentation de loyer mais permet de réduire de manière significative les coûts de fonctionnement (de chauffage principalement). Ce n'est pas une réalité pour les surfaces d'entrepôt ou de production, expliquant ainsi le ralentissement des transactions d'activité, par rapport aux surfaces tertiaires.

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



À SAVOIR

- ❑ **84 183 m²** sans les comptes propres
- ❑ **- 32 %** (de m² commercialisés) par rapport à 2021
- ❑ Moyenne de **106 025 m²** sur les 5 dernières années

Moyenne Seconde main
900 m²

Moyenne neuf
530 m²

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS – NEUF / 2ND MAIN

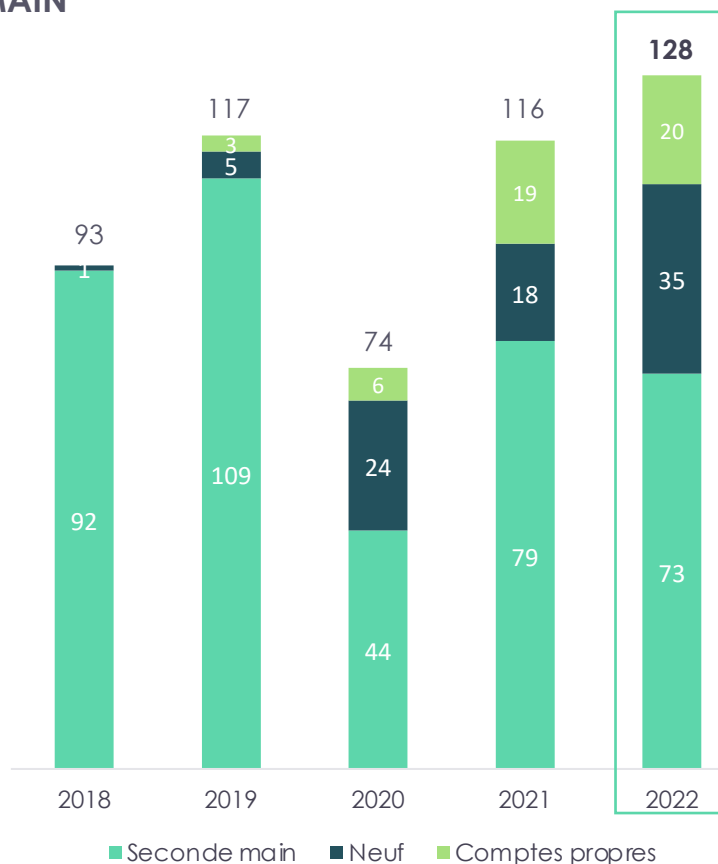


Paradoxalement à un volume très faible en m², nous observons un nombre de transactions supérieur aux années précédentes (+11 transactions par rapport à 2021).

Une année qui a été portée par des transactions de tailles plus réduites (50 % est inférieur à 500 m²).

Les TPE et PME de services à l'industrie et maintenance ont réussi à sortir leur épingle du jeu en conservant un niveau d'activité élevé. Ces activités subissant moins l'effet des fluctuations de prix des matières premières ou de l'énergie.

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



© Graphique Arthur Loyd Rouen – Données C. Deschères - OBAN

108

TRANSACTIONS

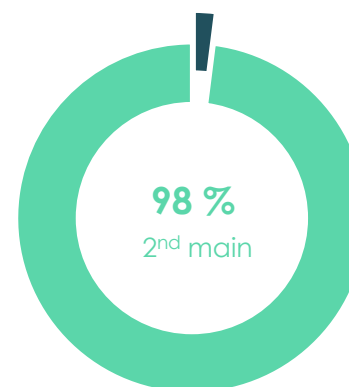
hors comptes propres

À SAVOIR

- ▣ 61 transactions au 1^{er} semestre, 47 au second
- ▣ La moyenne des 5 dernières années est de 96 transactions

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACE (hors comptes propres)

	LES TRANSACTIONS EN 2021			LES TRANSACTIONS EN 2022		
	En nombre	En m ²	En % (m ²)	En nombre	En m ²	En % (m ²)
0 - 500 m ²	59	15 369	12 %	66	15 111	18 %
501 - 1 500 m ²	34	31 848	25 %	31	25 687	31 %
1 501 - 3 000 m ²	14	25 740	21 %	9	25 598	30 %
3 001 - 5 000 m ²	9	52 220	42 %	2	17 787	21 %
TOTAL	116	125 177	100 %	108	84 183	100 %



73 % 2nd main en 2021

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) et EN NOMBRE DE TRANSACTIONS – LOCATION / VENTE

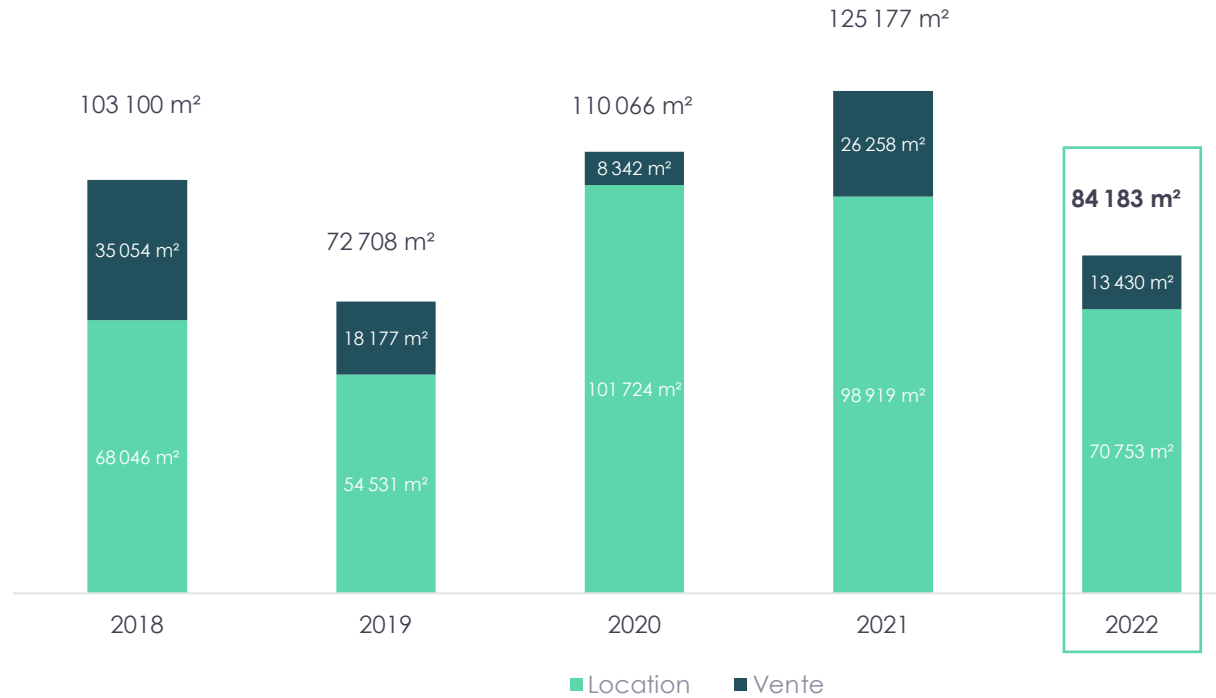


L'année 2022 ne fait pas figure d'exception vis-à-vis des années précédentes observant uniquement 16 % de vente.

Notre agence, Arthur Loyd, a cependant été particulièrement sollicitée pour la réalisation d'estimations dans le cadre de Vente ou de Sale And LeaseBack.

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité

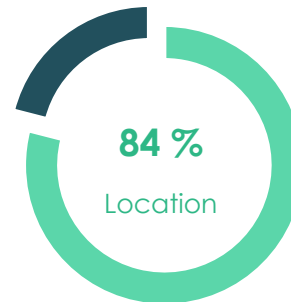
Il ne serait donc pas surprenant que l'année 2023 voit sa part de vente supérieure à la moyenne des autres années.



© Graphique Arthur Loyd Rouen – Données C. Descheres - OBAN

NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m ²)	Nombre de locations	Nombre de ventes
0 à 500	63	3
501 à 1 500	25	6
1 501 à 3 000	7	2
> 3 001	2	-
TOTAL	97	11

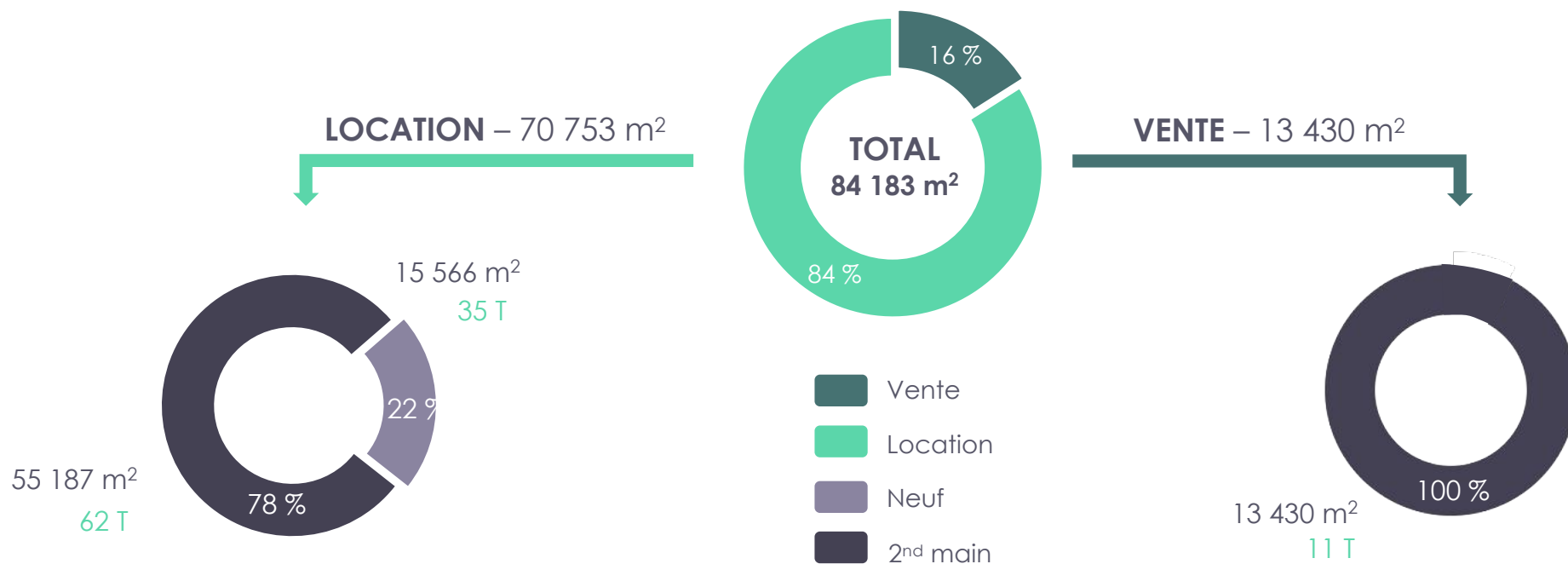


79 % Location en 2021



LA DEMANDE PLACÉE EN 2022

RÉPARTITION EN % – LOCATION / VENTE - NEUF / 2ND MAIN



COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE 2021 VS 2022

LOCATION			VENTE	
2021	2022		2021	2022
98 919 m ²	70 753 m ²	Volumes commercialisés	26 258 m ²	13 430 m ²
98	97	Nombre de transactions	18	11
1 010 m ²	730	Surface moyenne	1 459 m ²	1 221

LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR DE MARCHÉ

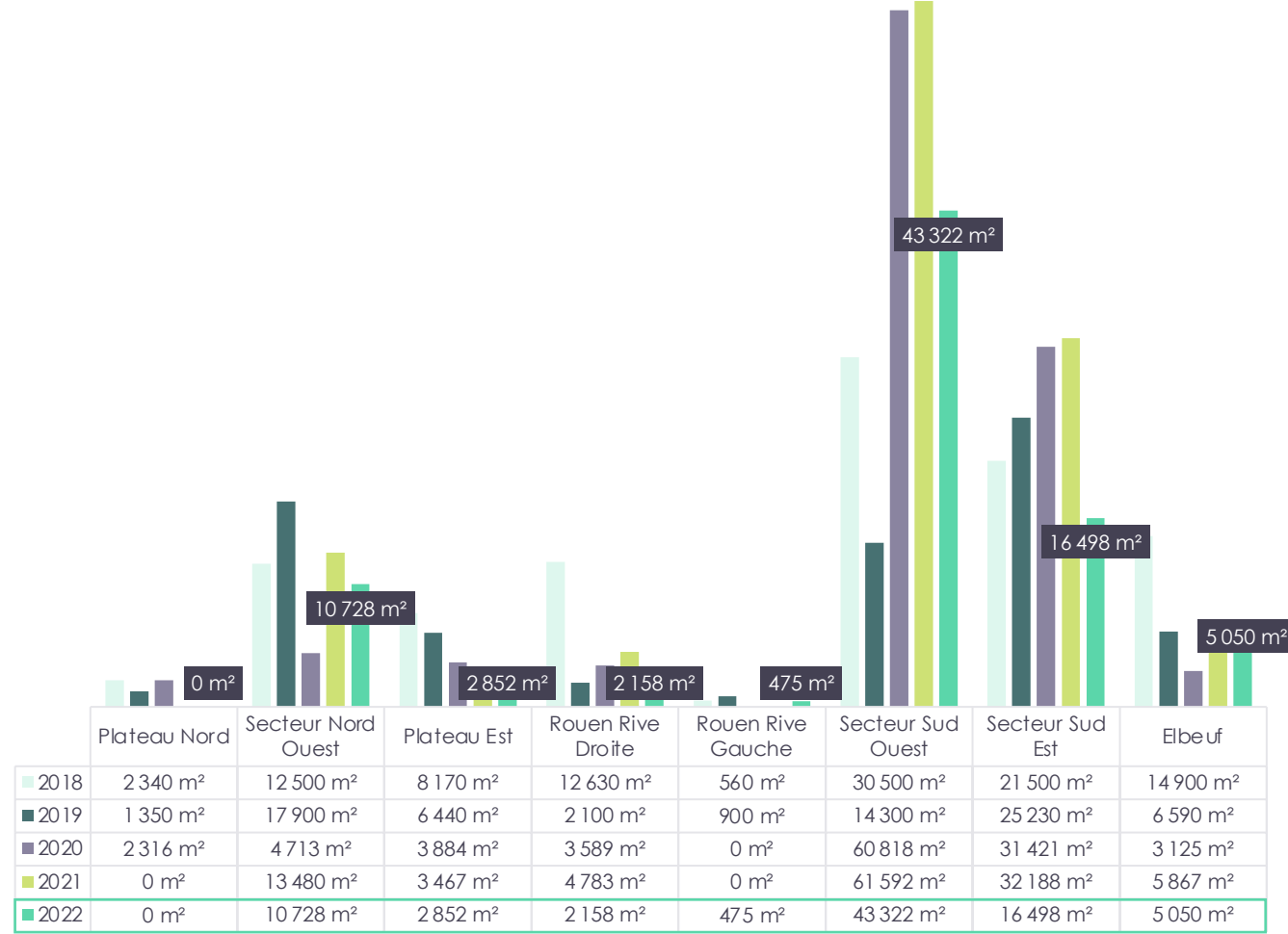


Malgré une baisse significative en m², de la demande placée, nous retrouvons nos **deux locomotives industrielles** historiques (Secteur Sud-Ouest et Sud-Est) qui représentent à elles seules 2/3 de la demande placée sur notre marché (60.000 m²).

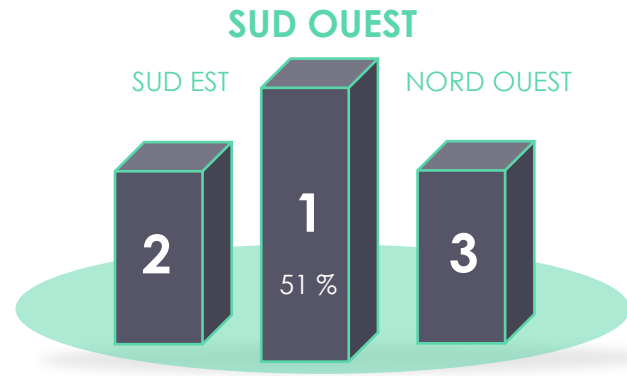
Le secteur Sud-Ouest garde son dynamisme, notamment grâce aux dernières cellules commercialisées sur le Parc d'Activité des Bords de Seine qui aura été un réel succès, ainsi qu'un site industriel réhabilité sur la Zone des Patis à Petit-Quevilly (Le).

Les secteurs du Sud-Est et Nord-Ouest restent néanmoins très dynamiques avec des demandes actives de qualité mais qui peinent à trouver des offres adaptées.

Nathan **VIEVILLE**
Consultant Locaux d'Activité



À noter pour 2022 : + 3 100 m² sur le secteur Austreberthe



PARC D'ACTIVITÉ DES BORDS DE SEINE - Le Grand Quevilly

DIVERSITÉ DES TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR ARTHUR LOYD ROUEN EN 2022



□ LE PETIT QUEVILLY



□ LE GRAND QUEVILLY



CONSULTER
nos transactions



□ SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY



□ SAINT-JACQUES SUR DARNETAL



□ LA VAUPALIERE

L'OFFRE DISPONIBLE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN



Le Secteur Sud-Ouest de la Métropole confirme sa place de leader avec 50 % de l'offre !

Une année globalement à la baisse de par le peu d'offres disponibles immédiatement (67 biens disponibles) et du stock dormant, le plus souvent à réhabiliter, ne trouvant pas preneur.

Les offres « liquides », principalement sur le secteur Sud-Ouest comprises entre 50 et 250 m² quant à elles, sont commercialisées rapidement.

De beaux projets sont à venir sur les secteurs stratégiques :

- Une usine en réhabilitation à Petit Quevilly qui offrira plusieurs cellules de tailles intermédiaires,
- L'ancienne raffinerie « Petroplus » à Petit-Couronne en cours de dépollution offrant du foncier sur un secteur très prisé,
- La nouvelle ZAC de la Sablonnière sur Oissel offrant des surfaces tant attendues sur ce secteur.

Nathan **VIEVILLE**
Consultant Locaux d'Activité

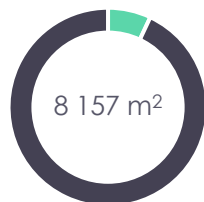
PLATEAU NORD

- 25 % VS 2021



NORD OUEST

- 14 % VS 2021



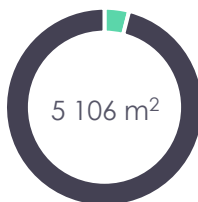
PLATEAU EST

- 19 % VS 2021



ROUEN DROITE

+ 1 142 % VS 2021



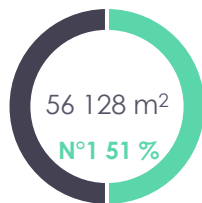
ROUEN GAUCHE

- 2 % VS 2021



SUD OUEST

+ 3 % VS 2021



SUD EST

- 21 % VS 2021

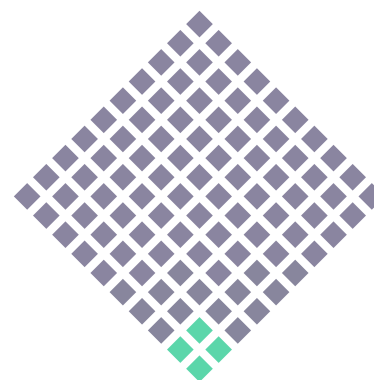


ELBEUF

- 71 % VS 2021



96 % de 2nd main



4 % de neuf

+ 2 275 m² sur le secteur Austreberthe

Offre globale Offre disponible

115 784 m²
disponibles

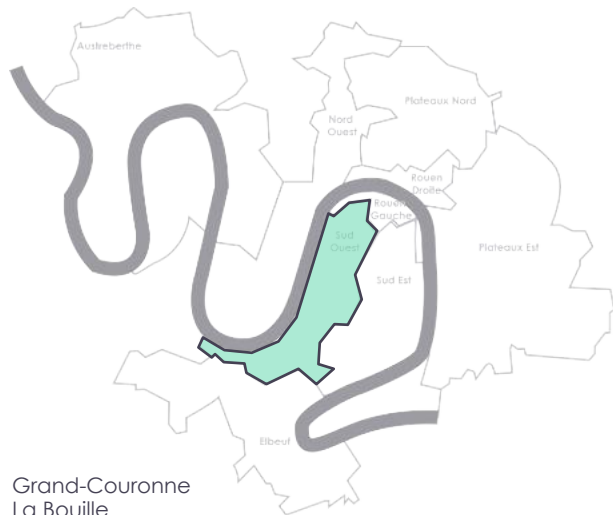
- 5 % VS 2021

À SAVOIR

- ▣ Parc immobilier tertiaire de 3 322 000 m²
- ▣ Taux de vacance 3,5 %
- ▣ **39 %** de locaux d'activité
- ▣ **55 %** de bâtiments de stockage



FOCUS SECTEUR SUD-OUEST DE ROUEN



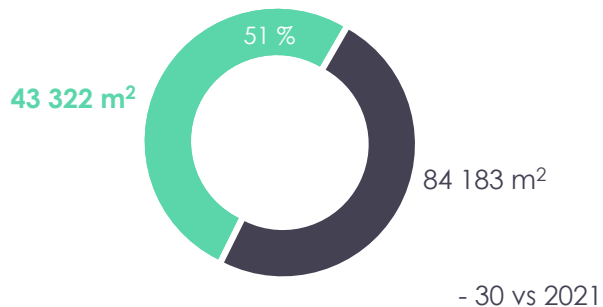
Grand-Couronne
La Bouille
Le Grand-Quevilly
Le Petit-Quevilly
Moulineaux
Le Petit-Couronne

À SAVOIR

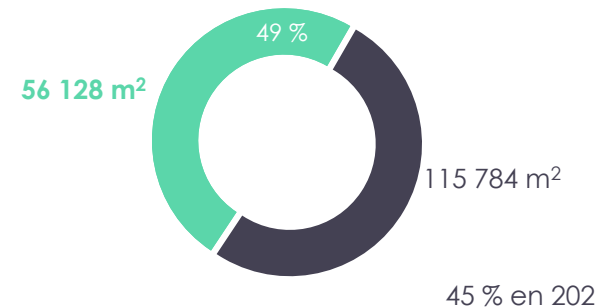
Le Secteur Sud-Ouest est toujours 1^{er} sur le podium.

Il représente 51 % des surfaces commercialisées. Principalement réputé pour ses bâtiments de stockage.

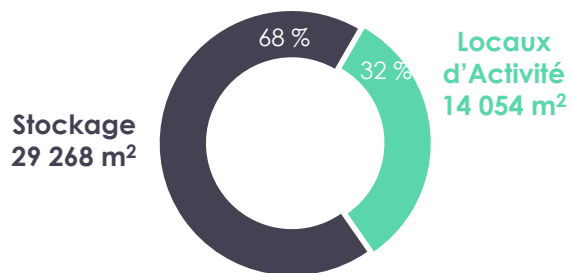
VOLUME DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



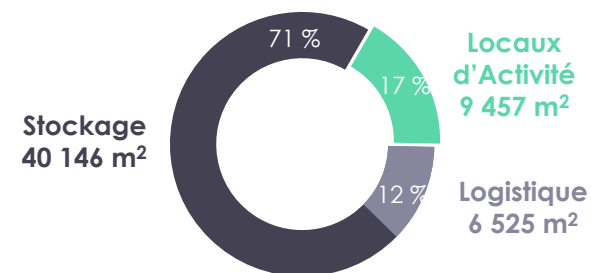
STOCK DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



RÉPARTITION VOLUME TYPE D'ACTIFS



RÉPARTITION STOCK TYPE D'ACTIFS

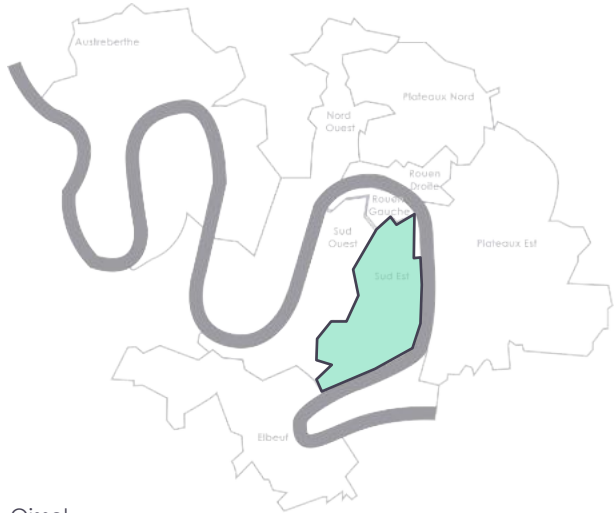


LES VALEURS SUR CE SECTEUR

LOCATION		VENTE	
2 nd main	Neuf	2 nd main	Neuf
40 - 60 €	80 - 100 €	530 - 650 €	750 - 900 €

Le Programme TALENTIS, situé à Petit Quevilly, d'environ 1.735 m² sera livré fin 2023

FOCUS SECTEUR SUD-EST DE ROUEN



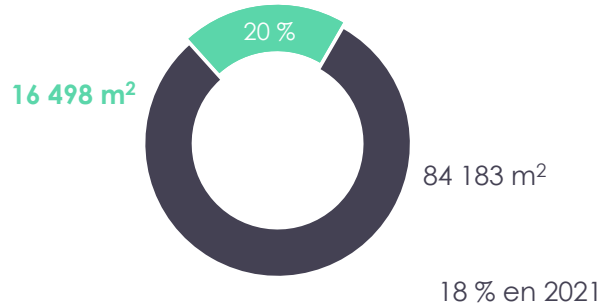
Oissel
Saint-Etienne du
Rouvray
Sotteville-Lès-Rouen

À SAVOIR

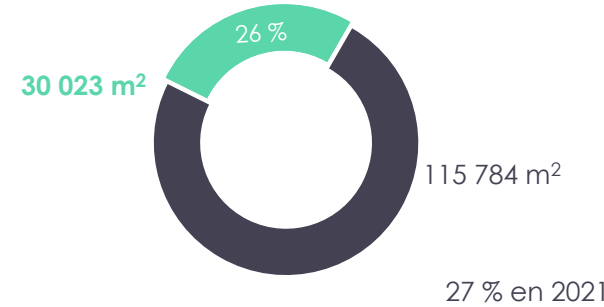
Le Secteur Sud-Est est 2^{ème} sur le podium. Il représente 20 % des surfaces commercialisées.

Principalement réputé pour ses locaux d'activité.

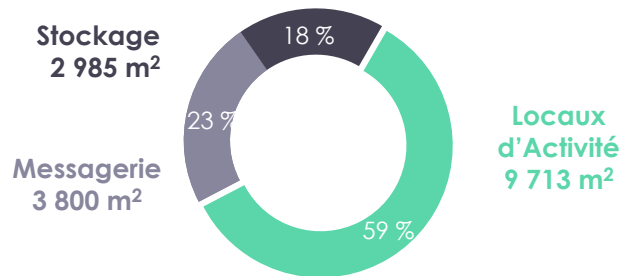
VOLUME DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



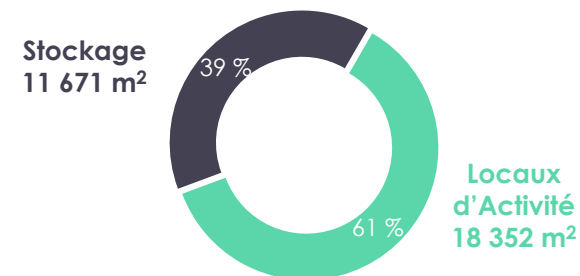
STOCK DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



RÉPARTITION VOLUME TYPE D'ACTIFS



RÉPARTITION STOCK TYPE D'ACTIFS

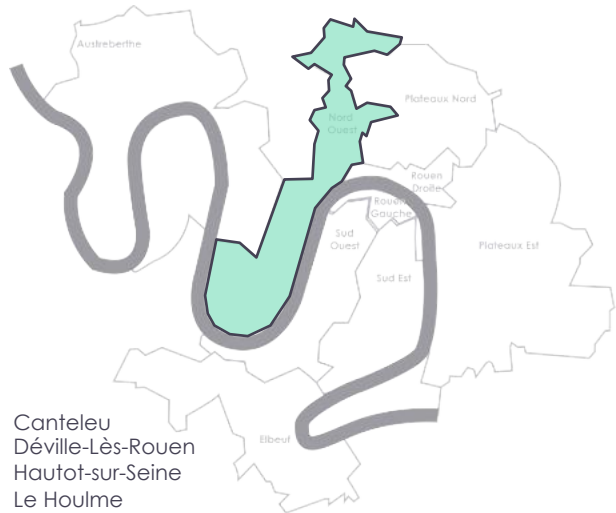


LES VALEURS SUR CE SECTEUR

LOCATION		VENTE	
2 nd main	Neuf	2 nd main	Neuf
30 - 60 €	75 - 150 €	200 - 1 000 €	1 200 - 1 500 €

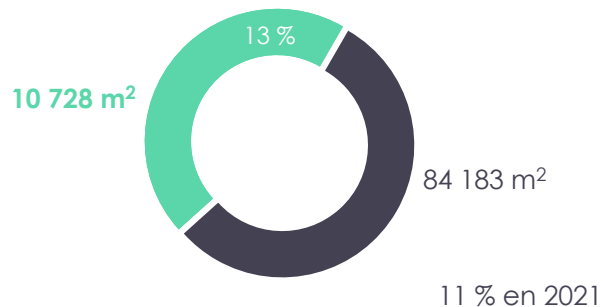
Une pépinière d'entreprises à Oissel, d'environ 2.700 m², sera livrée en début d'année 2024

FOCUS SECTEUR NORD-OUEST DE ROUEN

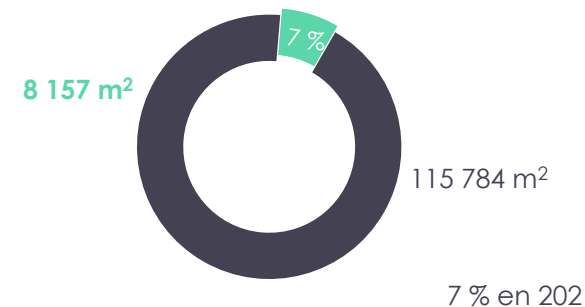


Canteleu
 Déville-Lès-Rouen
 Hautot-sur-Seine
 Le Houleme
 Malaunay
 Maromme
 Notre-Dame-de-Bondeville
 Sahurs
 Saint-Pierre-de-Manneville
 Val-de-la-Haye

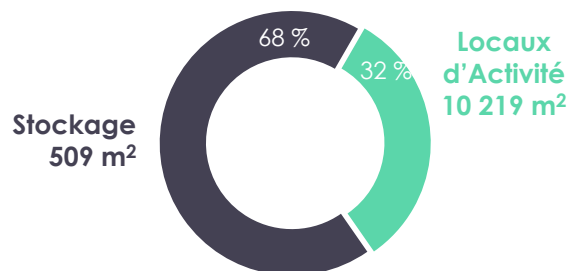
VOLUME DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



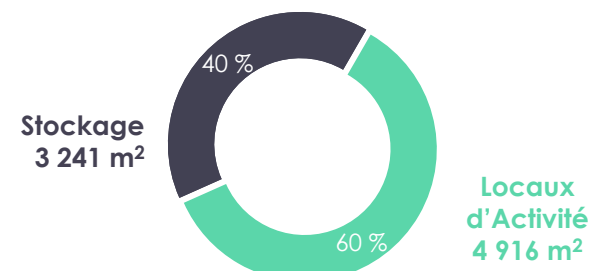
STOCK DU SECTEUR SUR L'AGGLOMÉRATION



RÉPARTITION VOLUME TYPE D'ACTIFS



RÉPARTITION STOCK TYPE D'ACTIFS



À SAVOIR

Le Secteur Nord-Ouest est toujours 3^{ème} sur le podium. Il représente 13 % des surfaces commercialisées. Principalement réputé pour ses bâtiments de stockage.

LES VALEURS SUR CE SECTEUR

LOCATION		VENTE	
2 nd main	Neuf	2 nd main	Neuf
55 à 70 €	75 à 95 €	250 à 600 €	850 à 1 000 €

Un nouveau programme situé à Saint-Jean du Cardonnay, d'environ 1.410 m², sera disponible courant d'année 2023

De nouvelles opportunités pour votre projet d'entreprise avec Arthur Loyd !

115 784 m²

CONSULTER
nos offres



- SAINT-JEAN DU CARDONNAY -
Location
800 m²



- SOTTEVILLE LES ROUEN -
Location
2 154 m²



- GRAND COURONNE -
Location
1 350 m²



- LE PETIT QUEVILLY -
Location
266 m²



- BOIS-GUILLAUME -
Location
1 440 m²



- ROUEN DROITE -
Vente
780 m²



- SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY -
Location
1 080 m²



- DARNETAL -
Location
280 m²

L'OFFRE NEUVE



- PETIT COURONNE -
Location
6 536 m²

3T 2023



- OISSEL -
Location
635 m²

3T 2023



- PETIT QUEVILLY -
Location
1 735 m²

4T 2023



- LA NEUVILLE CHANT D'OISEL -
Location
4 100 m²

4T 2024



- ISNEAUVILLE -
Location
526 m²

1^{er} Juillet 2023



- ESLETTES -
Location
760 m²

3T 2023



- OISSEL -
Location
1 161 m²

1^{er} Janvier 2024

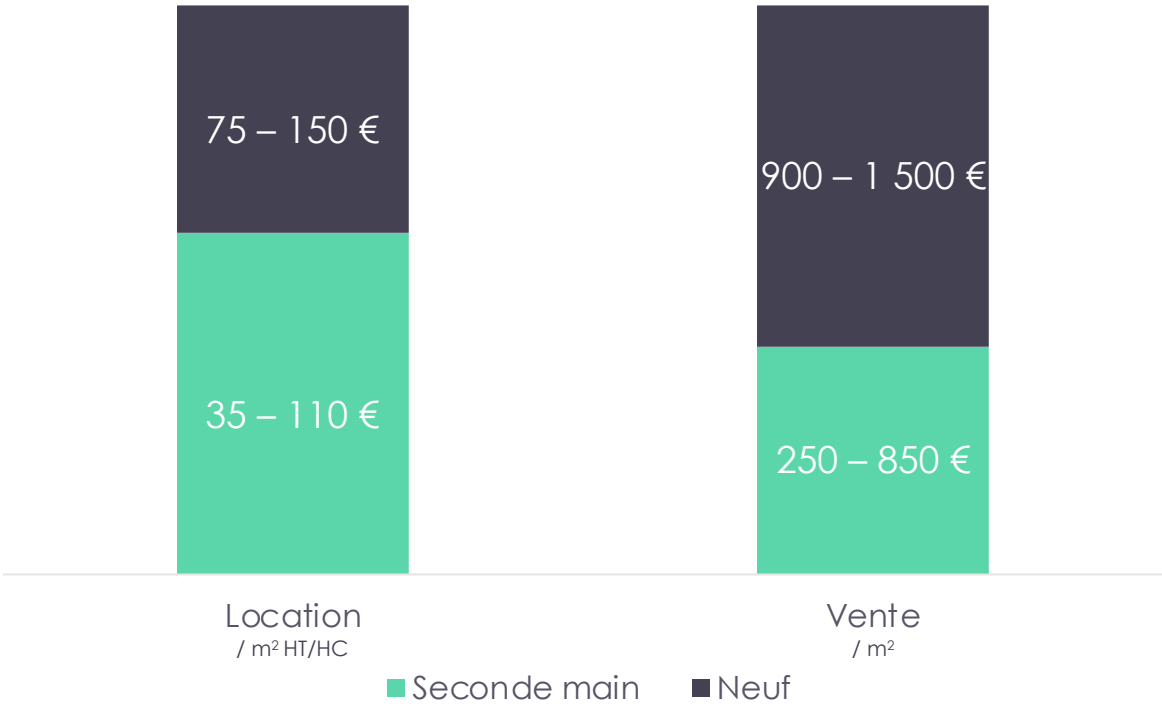


- SAINT-JEAN DU CARDONNAY -
Vente
1 410 m²

12 mois après accord

2023/
2025

VALEURS MOYENNES LOCATION / ACQUISITION





Commerce



LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

LE COMMERCE ROUENNAIS



Une année en demi teinte !

Si seulement 51 % des commerçants ont été confiants sur leur activité. L'année 2022 a été une très bonne année pour le tourisme avec 4,2 Millions de visiteurs.

Un taux de vacance dans le Centre-Ville de 8 % sur 3 000 commerces, ce qui est relativement bas.

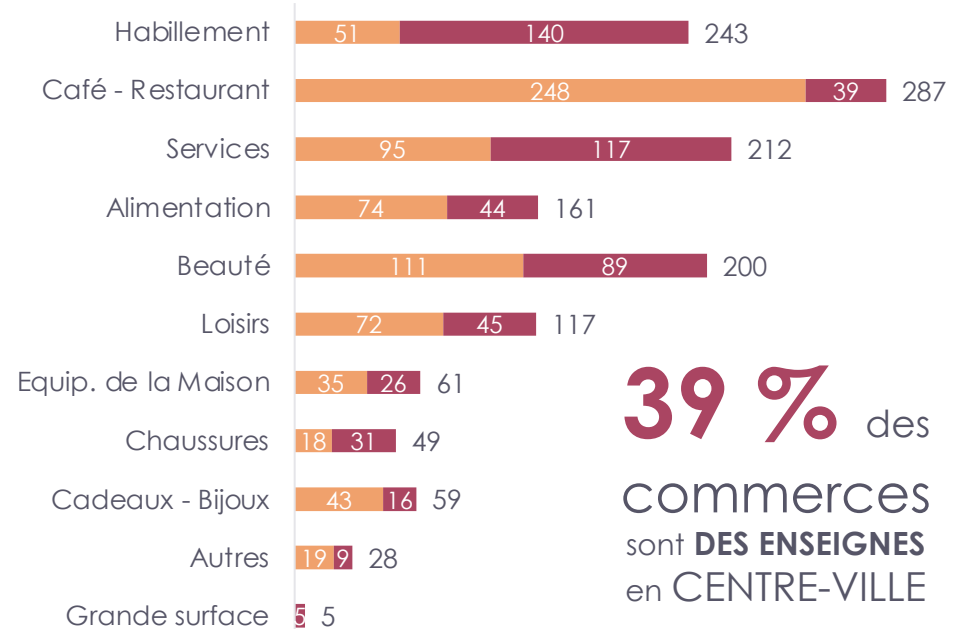
Sur les axes primes, les enseignes nationales occupent 85 % des emplacements contre 33 % sur l'ensemble des commerces, laissant la part belle aux enseignes locales.

La part de retailers présents dans le centre-ville de Rouen représente en 2022 39 % des commerçants laissant ainsi une grande place au commerce indépendant sur des axes tels que la Rue Ganterie, la Rue de La Champmeslé ou encore la Rue du Général Leclerc.

Martin **GOUJARD**
Consultant Commerce Centre-Ville

Répartition indépendants / retailers selon l'activité :

COMMERCES & ENSEIGNES EN CENTRE-VILLE DE ROUEN



39 % des
commerces
sont **DES ENSEIGNES**
en CENTRE-VILLE

■ Commerces indépendants ■ Retailers



Espaces du Palais - Rouen

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

LES FAITS MARQUANTS

2022

Mouvement ● **DU MONT RIBOUDET À SAINT-JEAN DU CARDONNAY**

Début de la migration des **concessionnaires** du Mont Riboudet vers Saint-Jean du Cardonnay pour donner vie à un quartier résidentiel.

Extension ● **« LES PORTES DE FRANQUEVILLE »**

Extension du parc d'activité « Les Portes de Franqueville » à l'Est de Rouen. Désormais une dizaine de **nouveaux magasins** ont ouvert leurs portes.

Saint-Sever ● **DU CHANGEMENT AU CENTRE COMMERCIAL SAINT-SEVER**

L'enseigne hollandaise **Action** rejoint le 1^{er} étage du Centre-Commercial.

Halles Biltoki ● **OUVERTURE DES HALLES AGRIVIN, HALLES GOURMANDES BILTOKI**

À proximité des Docks 76, ce nouveau lieu de vie met en avant les commerçants locaux : Ma Boulangerie de Christophe Cressent, Maison Monville, Au Poulet Normand, Au Bon Endroit, Caves Pierre Noble, Café Biltoki et bien d'autres ...

2023

Préemption ● **DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL, UNE PREMIÈRE DANS LE QUARTIER SAINT-SEVER**

La Ville de Rouen **préempte pour la première fois un commerce** sis Place des Emmurées, Rouen Rive Gauche. Anciennement occupé par l'enseigne « Vert Bouteille », cette cave à vins a fermé ses portes en fin d'année 2022. La Ville réagit en utilisant le droit de préemption et entend redonner un **nouveau souffle** à ce local, avec une implantation de commerce de bouches ou mieux encore, en conservant l'activité initiale afin de diversifier les commerces de ce quartier.



LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

PRINCIPALES TRANSACTIONS RÉALISÉES À ROUEN ET SON AGGLOMÉRATION

- * Agence d'Intérim - vente - 220 m² - ROUEN RIVE GAUCHE
- * RIVADA - location - 760 m² - BARENTIN
- * HABITAT - location - 784 m² - ROUEN RIVE DROITE
- * Cuisiniste - location - 789 m² - YVETOT
- * Concessionnaire - location - 1 300 m² - TOURVILLE-LA-RIVIERE
- * Concessionnaire - vente - 255 m² - ROUEN RIVE DROITE
- * LA BIO PAR THOMAS - location - 70 m² - ROUEN RIVE DROITE
- NORMAL - location - ROUEN RIVE DROITE

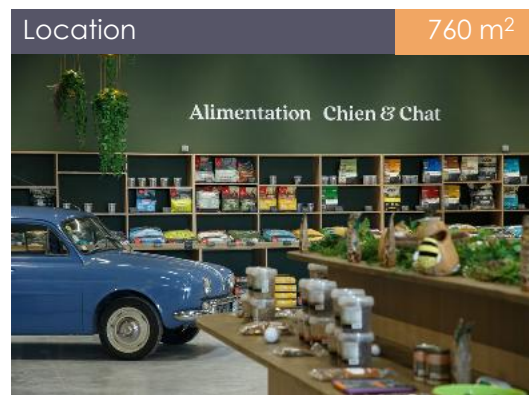


CONSULTER
nos transactions

* Transactions réalisées par Arthur Loyd Rouen



□ ROUEN DROITE



□ BARENTIN



□ ROUEN DROITE

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

VALEURS MOYENNES À ROUEN



ROUEN	VALEURS LOCATIVES loyer annuel €/m ² HT HC	IDENTIFICATION DES RUES / CC / Boîtes à vendre /Retail parks / Zones CCIAL premium
CENTRE VILLE N°1 (GRANDES ENSEIGNES, MARQUES)	700 à 1 000 €	Rue du Gros-Horloge / Rue des Carmes / Rue Ganterie à Rouen
EMPLACEMENTS 1 BIS / 2 (SERVICES)	150 à 400 €	Rue Jeanne d'Arc / Rue de la Champmeslé / Rue Jean Lecanuet / Rue du Général Leclerc à Rouen
CENTRES COMMERCIAUX	250 à 500 €	Espace du Palais / DOCKS 76 / Saint-Sever à Rouen
BOÎTES À VENDRE	70 à 110 €	Diffus en périphérie du centre-ville et hors zones commerciales
RETAIL PARKS	90 à 140 €	Zone Commerciale de Barentin / Tourville-La-Rivière / Neufchâtel / Yvetôt / Sainte Marie des Champs / Saint Pierre Les Elbeuf / Caudebec Les Elbeuf
ZONES COMMERCIALES PREMIUM (AVEC LOCOMOTIVES ALIMENTAIRES HYPERMARCHÉS)	130 – 150 € / 180 - 220 €	1 ^{er} rideau des Zones Commerciales de Barentin / Tourville-La-Rivière

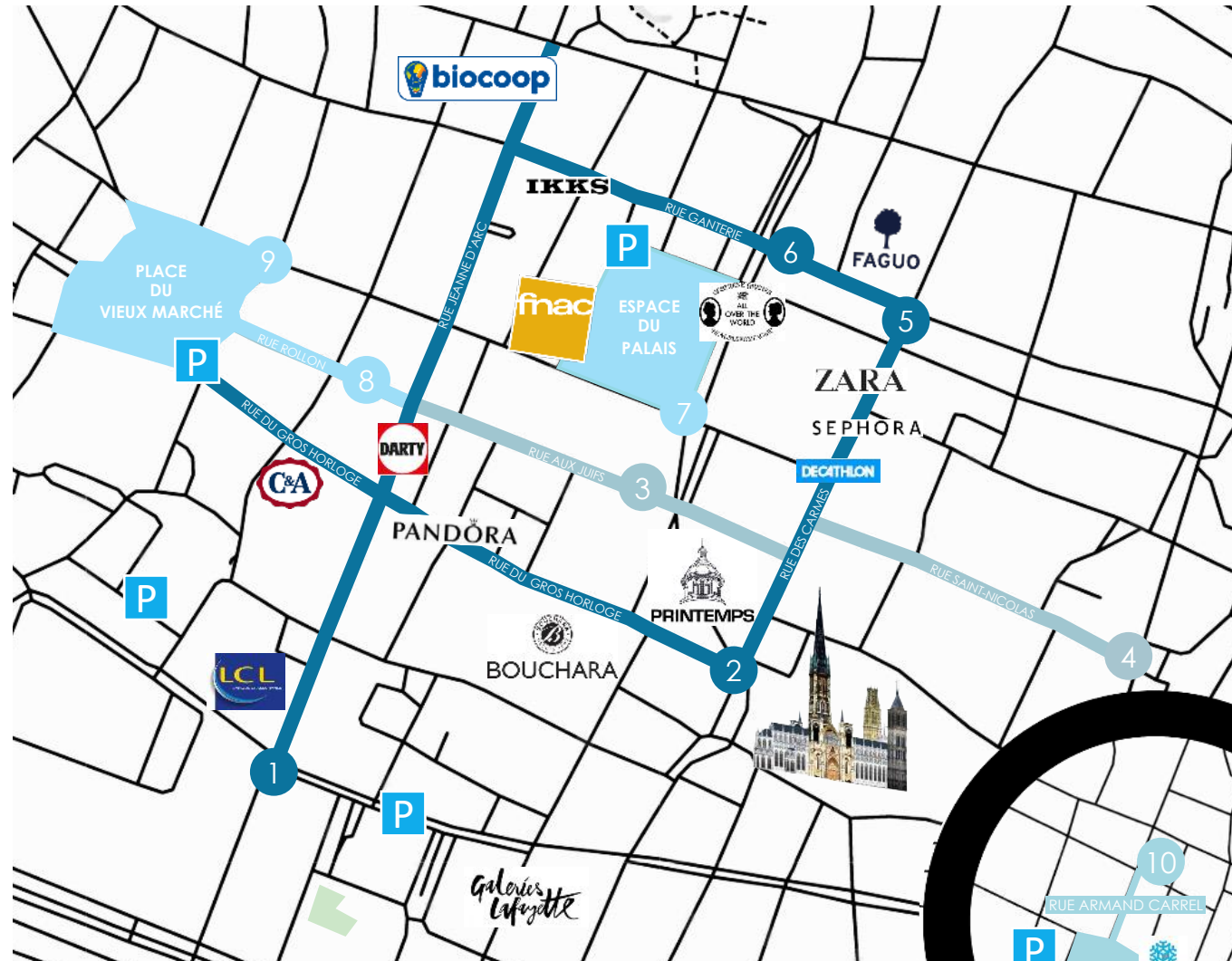
LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2022

VALEURS MOYENNES - CENTRE-VILLE DE ROUEN

LES VALEURS LOCATIVES

LOYER ANNUEL €/m² HT HC

- 1 Rue Jeanne d'Arc : 200 à 400 €
- 2 Rue du Gros Horloge : 800 à 1 100 €
- 3 Rue aux Juifs : 400 à 750 €
- 4 Rue Saint-Nicolas : 550 à 700 €
- 5 Rue des Carmes : 750 à 900 €
- 6 Rue Ganterie : 500 à 650 €
- 7 Espace du Palais : 350 à 600 €
- 8 Rue Rollon : 570 à 800 €
- 9 Place du Vieux Marché : 500 à 600 €
- 10 Rue Armand Carrel : 200 à 350 €
- 11 Place Saint-Marc : 250 à 400 €



ZOOM sur la Place Saint-Marc de Rouen

Desservie par la Rue Armand Carrel, elle accueille 4 fois par semaine le marché Saint-Marc. Facilement accessible et bénéficiant d'un parking souterrain, cette place est prisée par les commerces de bouche, restaurants et activités de services.

PERSPECTIVES 2023 / 2025 À ROUEN

QUARTIER SAINT-SEVER – Rouen Gauche

Ce quartier d'affaires se veut davantage dynamique suite à la confirmation de l'implantation d'une nouvelle gare.

- Arrivée de **Primark** en 2023
- **Projet K2** : un projet dynamique entièrement couvert avec des activités sportives. Trampoline, bowling, escalade et bistronomie. Ouverture prévue pour 2025



- ROUEN GAUCHE -
Location
215 m²



- ROUEN GAUCHE -
Location
338 m²



- ROUEN DROITE -
Vente
529 m²

QUARTIER FLAUBERT – Rouen Gauche

La concrétisation du Quartier Flaubert est bel et bien là ! Après la construction de **l'Eveil de Flaubert** où des cellules commerciales sont disponibles au rez-de-chaussée, place à **Gaïa** et son programme d'envergure.

Une grande offre de locaux commerciaux sera disponible sur différents programmes.



- ROUEN DROITE -
Location
340 m²



- ROUEN DROITE -
Location
578 m²

QUARTIER MONT-RIBOUDET – Rouen Droite

Certains concessionnaires ayant changé de stratégie et donc d'emplacement, les actifs seront réhabilités en **immeuble mixte** alliant habitation et commerce de proximité.



- MAROMME -
Location
341 m²



- ROUEN DROITE -
Location
470 m²

LE **BAROMÈTRE**

Attractivité & résilience des métropoles
Transition des territoires



Édition 2022



DÉCOUVREZ LE BAROMÈTRE 2022
ATTRACTIVITÉ & RÉSILIENCE DES MÉTROPOLES – TRANSITION DES TERRITOIRES

Arthur Loyd,

acteur du marché de l'Immobilier d'Entreprise à Rouen depuis 10 ans.

Notre équipe est à votre écoute pour concrétiser vos projets ou vous conseiller dans votre recherche.



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

 www.arthur-loyd-rouen.com

 Arthur Loyd Rouen