

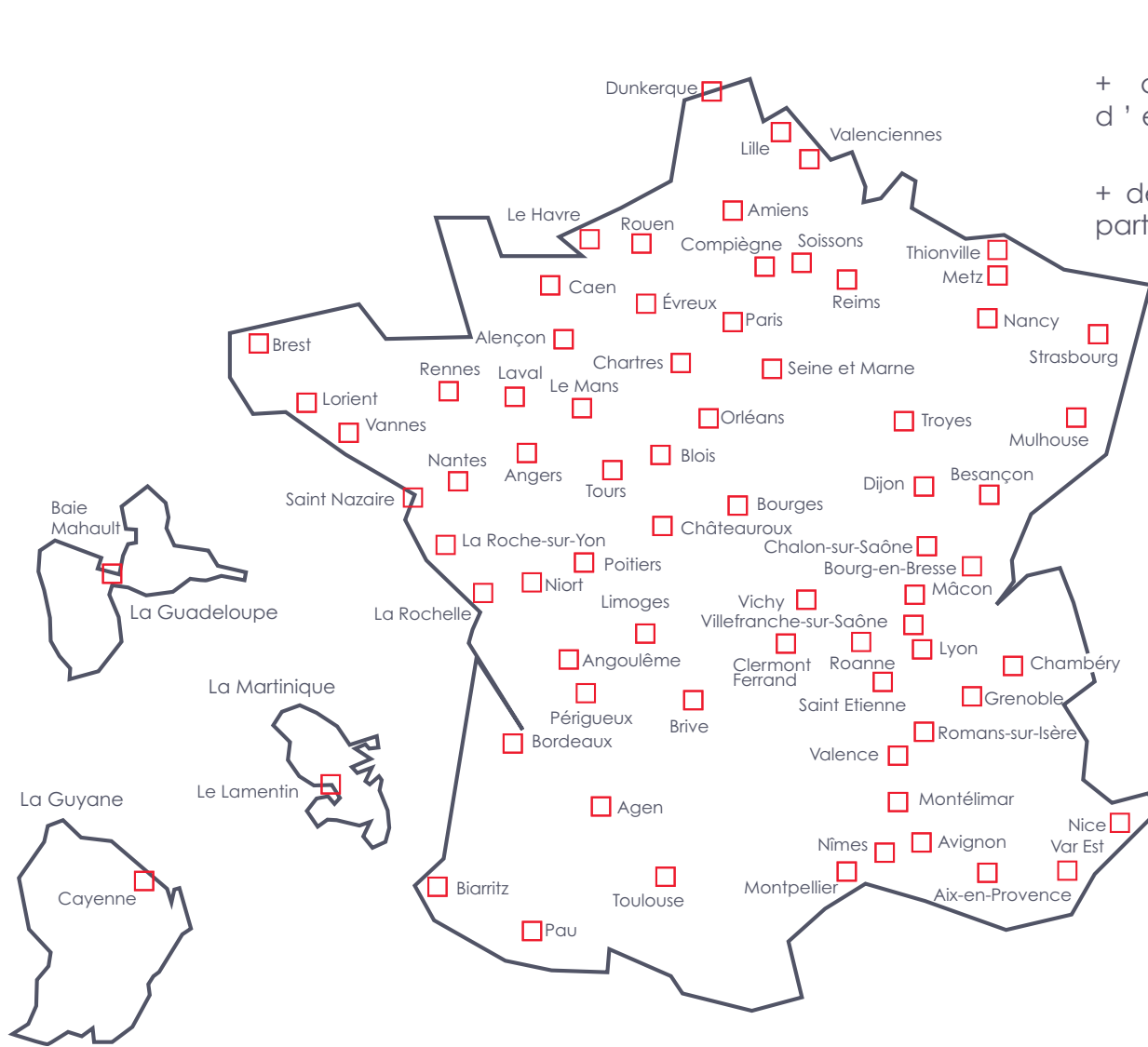


ETUDE DE MARCHÉ 2020
EDITION 2021

BUREAUX
-
ACTIVITÉ
-
FOCUS COMMERCE

Arthur Loyd **ROUEN**

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD



+ 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

58,35 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 ROUEN



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



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



Antoine **DELCROIX**
Consultant Commerce
07 85 06 60 50
antoinedelcroix@arthur-loyd.com



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



Nicolas **TOREL**
Consultant
Activité - Commerce
06 07 35 51 26
nicolastorel@arthur-loyd.com



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



Charlène **JOSEPH**
Assistante
Administrative & Commerciale
02 35 600 400
charlenejoseph@arthur-loyd.com



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

1

Introduction

page. 5



2

Bureaux

page. 10



3

Activité

page. 23



4

Commerce

page. 34





Introduction



INTRODUCTION

Bureaux - Une baisse attendue mais contenue, présageant une redynamisation dans les années à venir !

Malgré le bouleversement que nous avons connu dans nos habitudes personnelles mais également dans notre manière de travailler, la stricte application du télétravail a fait prendre conscience, aussi bien aux salariés qu'aux chefs d'entreprises, de l'importance de disposer d'un lieu de convergence afin de scinder la sphère privée de la sphère professionnelle.

Les chiffres qui vont suivre démontrent une réaction quasi instantanée du marché du bureau Rouennais, qui s'est adapté très rapidement, avec une tendance nette sur la location au profit de l'achat. L'aménagement même du bureau évolue, les espaces se cloisonnent mais s'agrandissent ou se partagent dans le but d'optimiser leur utilisation.

Véritable outil de travail, vecteur de réflexion, d'échanges et d'émulation, le bureau reste un lieu nécessaire pour la grande majorité des salariés, désireux par la même occasion de maintenir un lien social, très important pour le bon fonctionnement des entreprises, mais également de leur équilibre personnel.

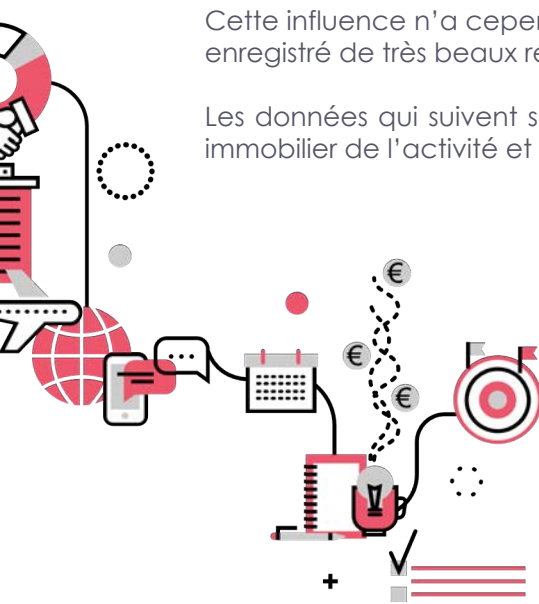


Activité - Une année pleine de surprises et de contrastes !

Difficile de ne pas aborder les effets de la crise sanitaire qui a influencé l'ensemble de notre société et de chacune des entreprises de l'Agglomération.

Cette influence n'a cependant pas été négative dans tous les secteurs. Certains domaines ont maintenu un niveau d'activité élevé et parfois enregistré de très beaux résultats.

Les données qui suivent sont donc pleines de contrastes mais nous permettent de conclure cette année 2020 en affirmant que le marché immobilier de l'activité et de l'entrepôt sur l'Agglomération Rouennaise se porte bien.



Commerce - Un manque à gagner pour les uns, une source d'opportunité pour les autres !

Des fermetures administratives, des fréquentations en dent de scie, des règles sanitaires évolutives et parfois difficiles à suivre, un marché qui évolue ...

Le commerce Rouennais a été mis à rude épreuve l'année passée !

Un marché solide et résilient qui fait front à ces obstacles et conclut une année 2020 bien plus optimiste que ce que nous pouvions l'espérer.

SECTEUR NORD-OUEST

Canteleu
 Déville-les-Rouen
 Hautot-sur-Seine
 Le Houlme
 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 Varengeville
 Yainville
 Yville-sur-Seine

SECTEUR SUD-EST

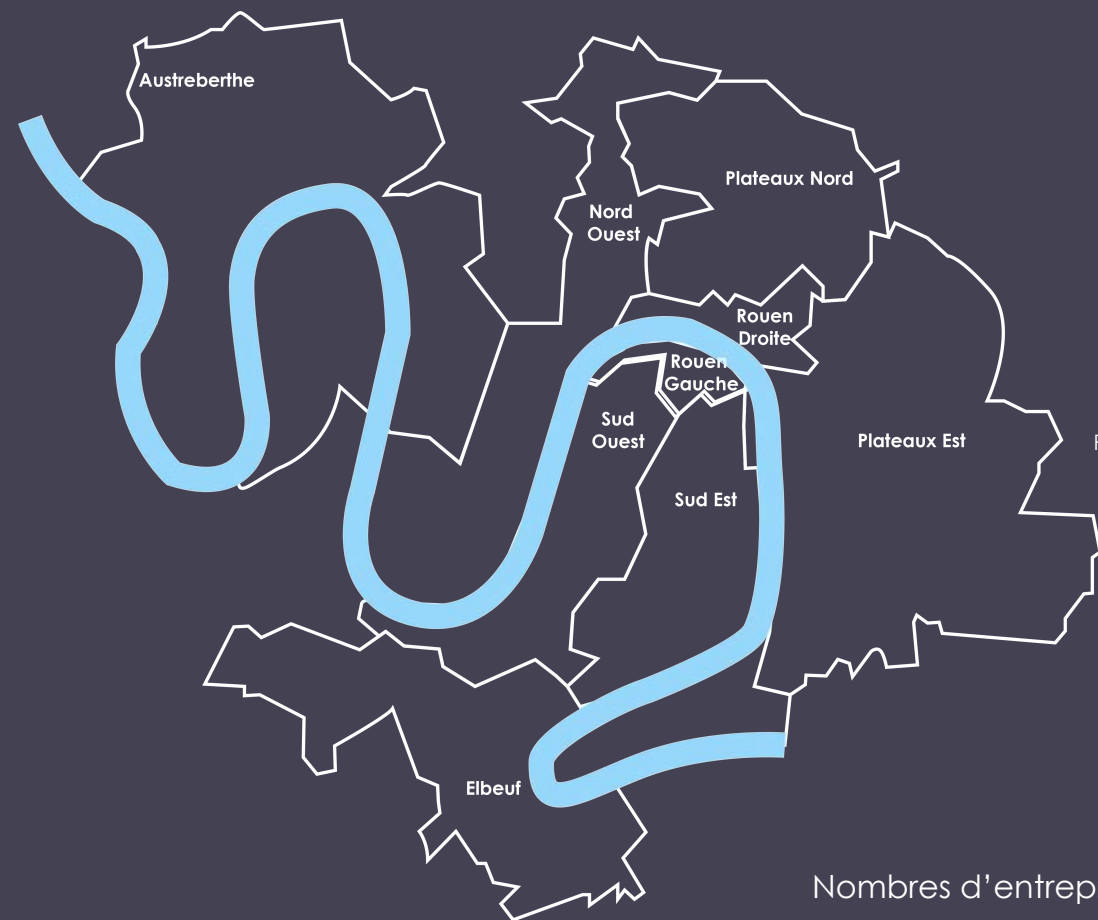
Oïssel
 Saint-Etienne du Rouvray
 Sotteville-les-Rouen

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



497 180

Nombres d'entreprises à Rouen



7 235

Nombres d'entreprises en Seine-Maritime

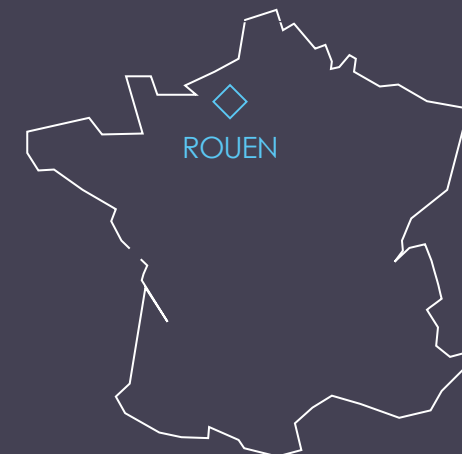


45 499

L'emploi à Rouen



83 125



BAROMÈTRE ARTHUR LOYD - ZOOM SUR ROUEN

Arthur Loyd publie sa 4^{ème} édition du Baromètre des Métropoles Françaises. Un large spectre d'analyse avec 45 aires urbaines analysées et 75 indicateurs statistiques répartis en 4 grandes thématiques telles que la performance économique, l'accueil des entreprises, la connectivité et la qualité de vie. Un classement de quatre podiums selon le poids démographique des aires urbaines qui a été minutieusement élaboré : Très grandes métropoles, Grandes métropoles, Métropoles intermédiaires et enfin, les Agglomérations de taille moyenne.

Rouen appartient à la **catégorie** des **Grandes Métropoles** aux côtés de Rennes, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Grenoble, Saint-Etienne, Avignon, Toulon et Douai-Lens.



2^e/10

**ACCUEIL
DES ENTREPRISES
& COÛTS D'IMPLANTATION**

Rouen arrive 2^{ème} pour l'indicateur des loyers de bureaux. Le loyer prime de bureaux en centre-ville à Rouen est le 2^{ème} plus bas de sa catégorie permettant à la métropole d'être attractive pour les entreprises.

Elle est bien classée concernant la **fiscalité** car elle enregistre le plus faible taux pour la CFE (cotisation Foncière des Entreprises) des métropoles de sa **catégorie**. Un taux qui a enregistré une hausse très modérée en 8 ans (données 2010 – 2018).



5^e/10

**AMÉNITÉS
URBAINES &
ENSEIGNEMENT**

Rouen est bien classée pour plusieurs indicateurs d'aménités urbaines avec **une offre culturelle riche**.

Elle est par exemple 1^{ère} pour l'indicateur du nombre de Musées, devant Strasbourg et Nantes. Elle est également bien placée pour l'indicateur des Salles de cinéma d'Art et d'essai. Enfin, Rouen est 2^{ème} pour l'indicateur du nombre de restaurants étoilés, devant Grenoble ou Montpellier.



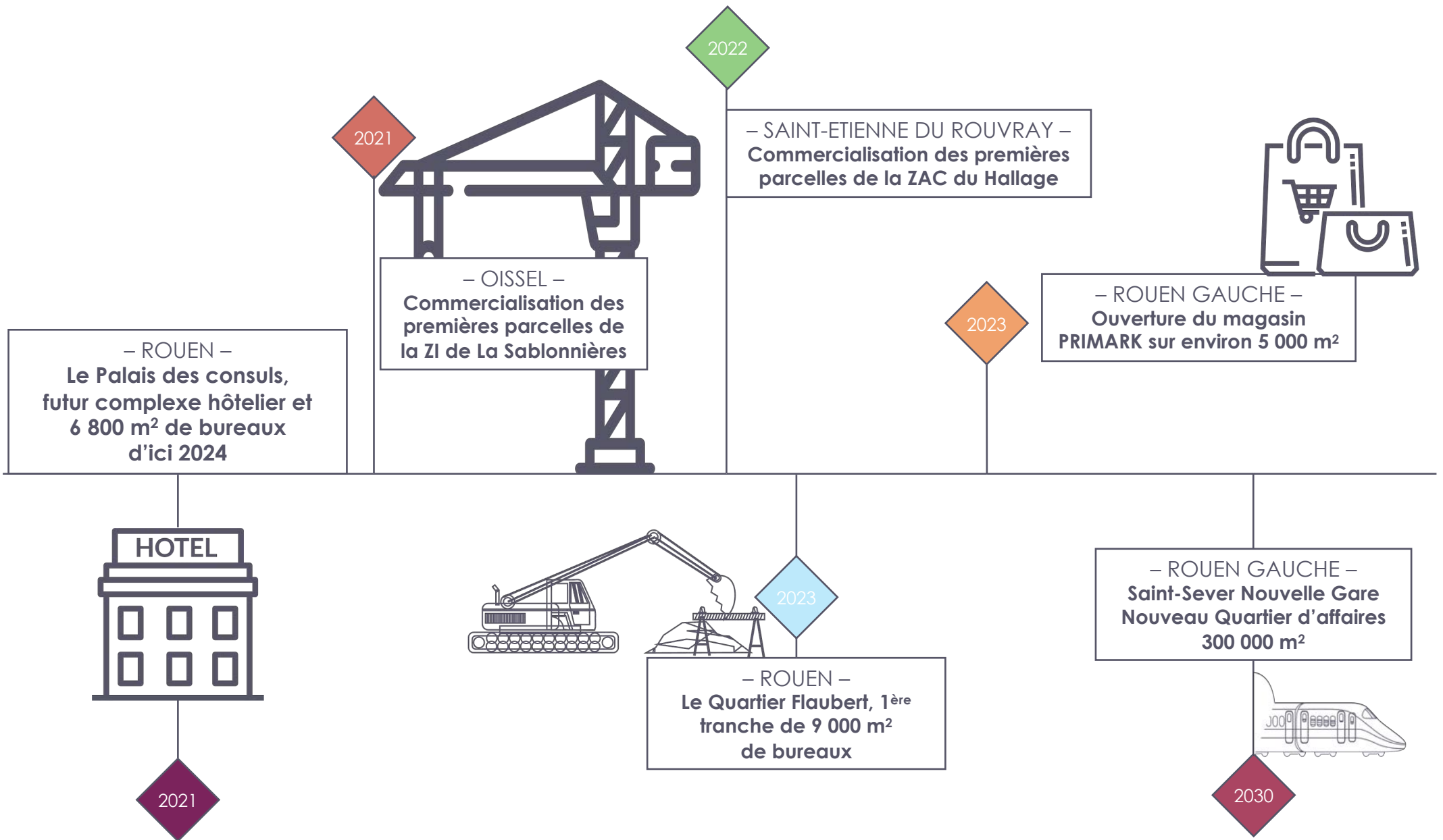
4^e/10

**COÛT
DU
LOGEMENT**

Rouen est toujours bien classée pour l'item du Coût du Logement grâce à **un marché résidentiel attractif**. Elle est notamment classée 2^{ème} pour l'indicateur du prix médian des maisons dans l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), les prix y sont 2 fois moins élevés qu'à Toulon ou Montpellier (métropoles les plus chères de la catégorie).

Rouen est aussi 4^{ème} pour l'indicateur du loyer moyen dans l'EPCI (11,5 €/m²) un loyer moins élevé qu'à Nantes et Rennes.

LES GRANDS PROJETS





Le marché du bureau



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



L'année 2020, frappée par la crise sanitaire, restera une année où le volume total des transactions enregistre son plus mauvais chiffre depuis 2013.

Là où le 100 % présentiel n'est plus possible, les grands utilisateurs principalement concernés par le télétravail repensent leur organisation et font preuve d'attentisme.

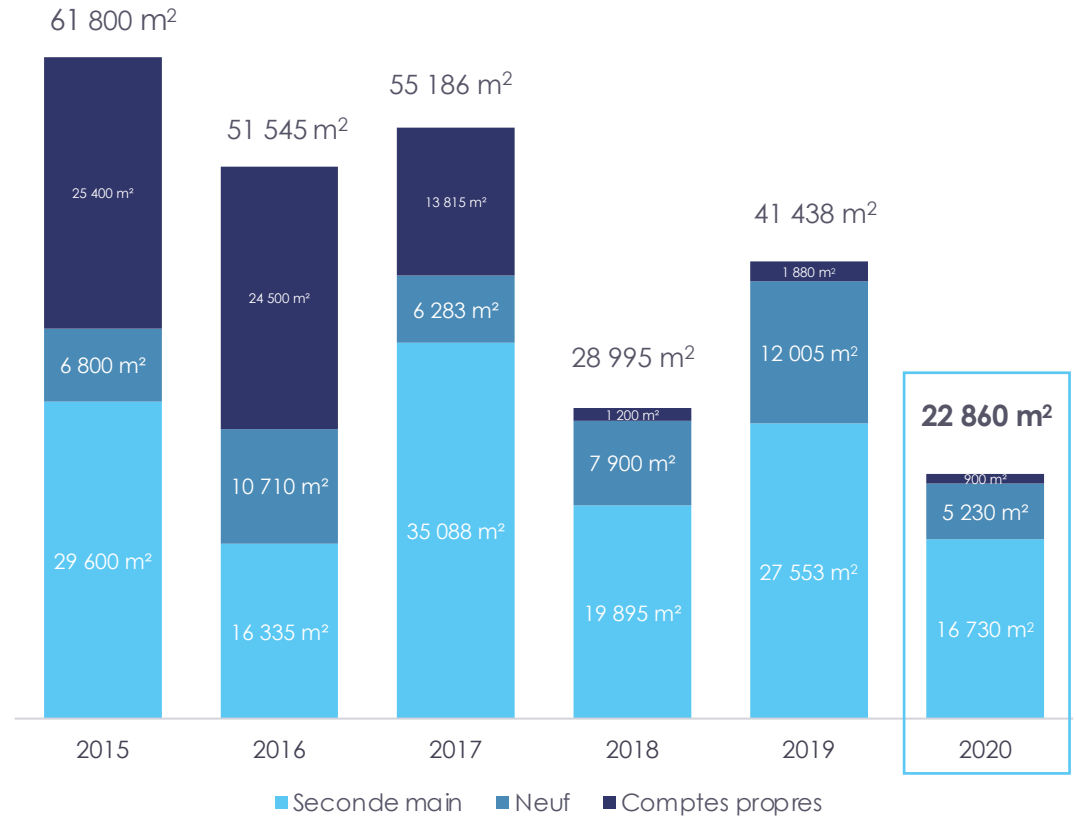
La livraison des immeubles neufs prend du retard, notamment ceux du nouveau Quartier Flaubert où l'incident Lubrizol a fait naître une réflexion sur la présence de sites Seveso près des villes.

Tous les projets sont retardés et n'offriront du bureau neuf qu'en 2023.

Malgré cela, l'appétit des utilisateurs et des investisseurs reste actif. Les projets retardés sont confirmés par les acquéreurs.

2021 s'annonce dynamique sur un marché rouennais essentiellement locatif et porté par des entreprises résilientes.

Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



À SAVOIR

- ❑ 21 960 m² sans les comptes propres
- ❑ -44 % (de m² commercialisés) par rapport à 2019
- ❑ Moyenne de 43 852 m² sur les 6 dernières années



Moyenne Seconde Main
236 m²



Moyenne Neuf
308 m²

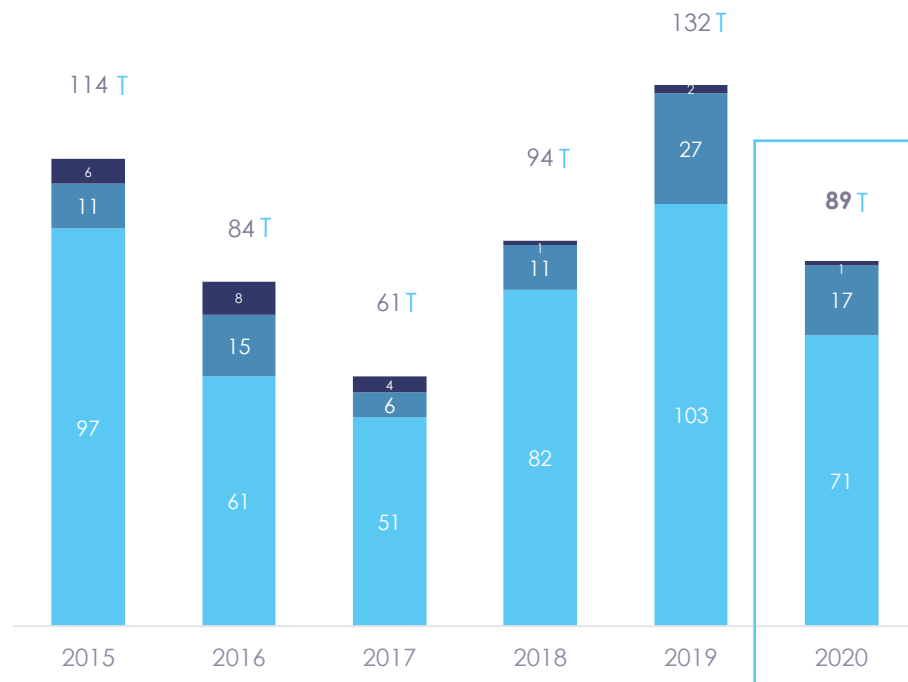
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS – NEUF / 2ND MAIN

2019 était une très bonne année pour le marché de la location de bureaux, qui avait atteint son niveau le plus haut depuis 5 ans. Les ventes avaient progressé, portées par la mise à disposition de surfaces neuves.

En déficit de neufs, 2020 s'annonçait comme l'année de la seconde main en attendant les livraisons de 2021. La conjoncture a très largement accentué cette tendance. Si la baisse des transactions est notable et attendue par les professionnels du secteur, le marché a cependant réussi à se maintenir grâce aux petites et moyennes surfaces de bureaux. Cela montre que les PME ont réagi plus vite que les grands groupes par l'adaptation de leurs locaux aux conditions particulières de l'année.

Stigmate de cette crise, aucune transaction de plus de 1 500 m² n'a été réalisée en 2020 !

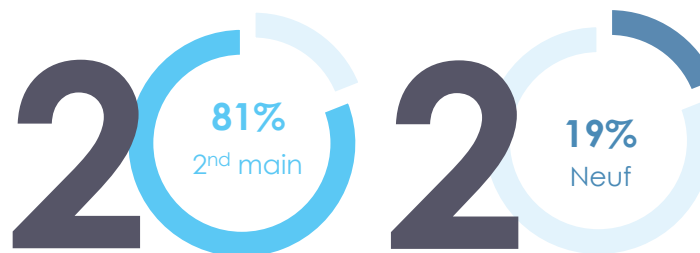
Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



■ Seconde main ■ Neuf ■ Comptes propres

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACE

	LES TRANSACTIONS EN 2019		LES TRANSACTIONS EN 2020	
	En nombre	En %	En nombre	En %
0 - 250 m ²	80	62%	61	70%
251 - 500 m ²	30	23%	17	19%
501 - 1 500 m ²	13	10%	10	11%
1 501 - 2 500 m ²	6	4%	-	-
> 2 501 m ²	1	1%	-	-
TOTAL	130		88	



88

TRANSACTIONS

hors comptes propres

* Transactions

À SAVOIR

- 47 transactions au 1^{er} semestre, 41 au second
- La moyenne des 6 dernières années est de 96 transactions

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



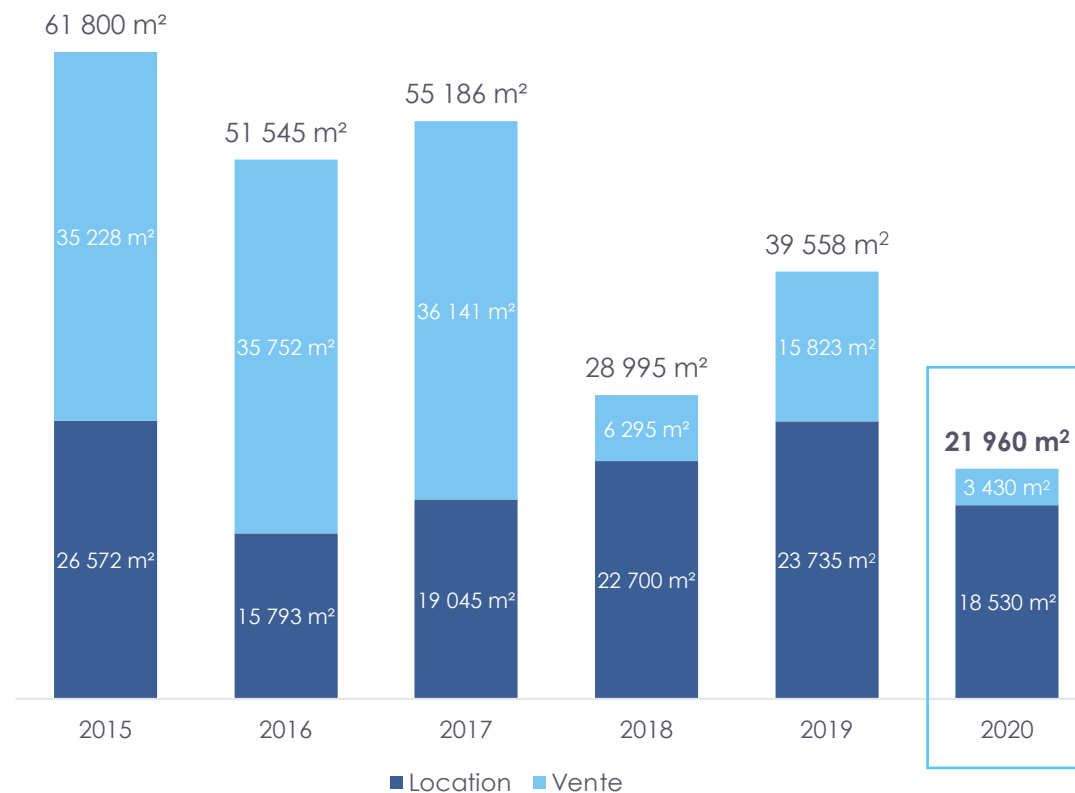
Le marché rouennais est essentiellement locatif depuis 2018. Les ventes se sont portées principalement sur la seconde main car l'offre neuve n'est pas encore suffisante.

Le confinement et les incertitudes du premier semestre 2020 ont stoppé net les souhaits d'investissement des utilisateurs.

Néanmoins, si les grandes entreprises impactées plus fortement par le télétravail, ont revu la façon dont leurs projets devaient être réfléchis, les petites et moyennes entreprises n'ont pas renoncé et ont acquis leurs espaces de bureaux.

S'installer dans des immeubles répondant aux dernières normes, sur des secteurs dédiés reste nécessaire aux grandes entreprises. L'offre de bureaux neufs à venir répondra à leurs exigences mais il faudra attendre au mieux 2023, pour voir les immeubles sortir de terre.

Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m ²)	Nombre de locations	Nombre de ventes
0 à 250	51	10
251 à 500	13	4
501 à 1 000	6	1
1 001 à 2 500	3	-
TOTAL	73	15

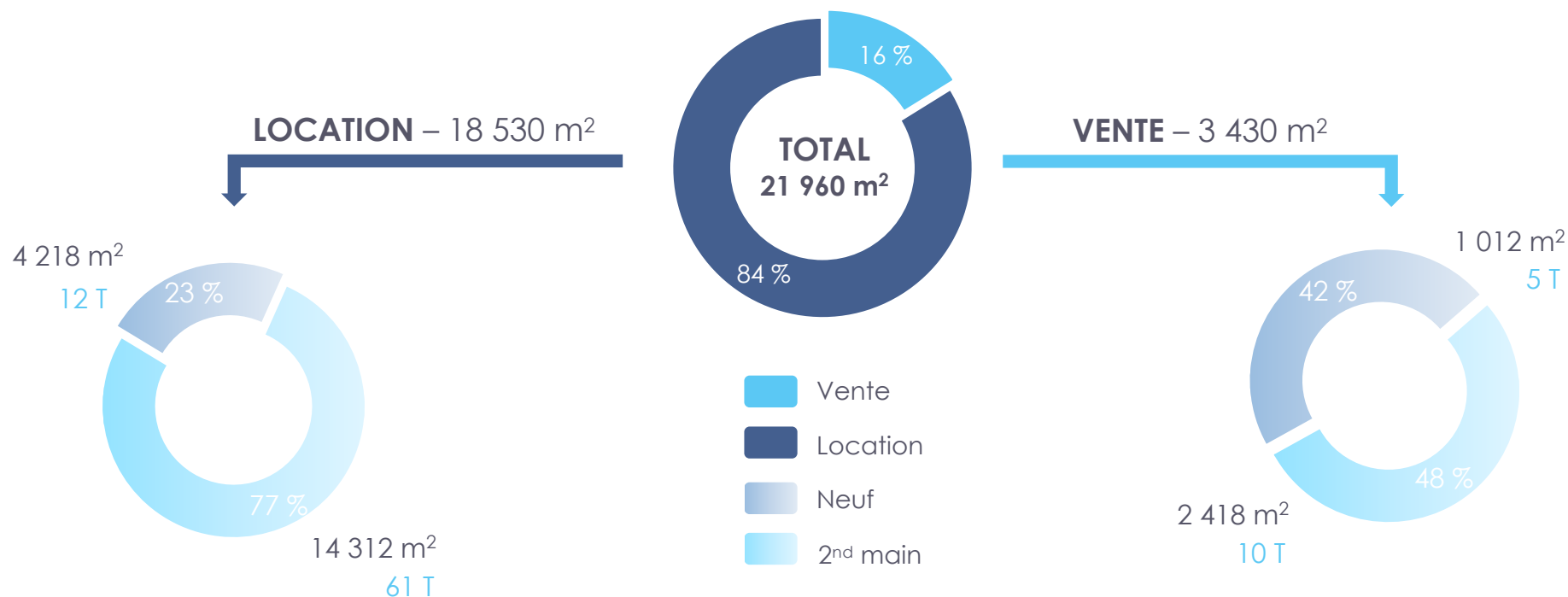


Moyenne Location
254 m²

Moyenne Vente
229 m²

LA DEMANDE PLACÉE EN 2020

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



COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE 2019 VS 2020

LOCATION		Volumes commercialisés	VENTE	
2019	2020		2019	2020
23 735 m ²	18 530 m ²	Nombre de transactions Surface moyenne	15 823 m ²	3 430 m ²
85	73		45	15
280 m ²	254 m ²		351 m ²	229 m ²

À Rouen, le marché de la location a su maintenir un **niveau de transaction** satisfaisant malgré un contexte difficile, confirmant ainsi l'attractivité de la région, visible depuis plusieurs années. En revanche, le marché de la vente de bureaux marque une tendance tout à fait différente, avec une baisse drastique du nombre de transactions, mais surtout une **requalification des besoins**.

Historiquement, la moyenne des surfaces vendues était supérieure aux surfaces louées. **2020 vient totalement bouleverser** cet ordre.

Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux

LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR DE MARCHÉ



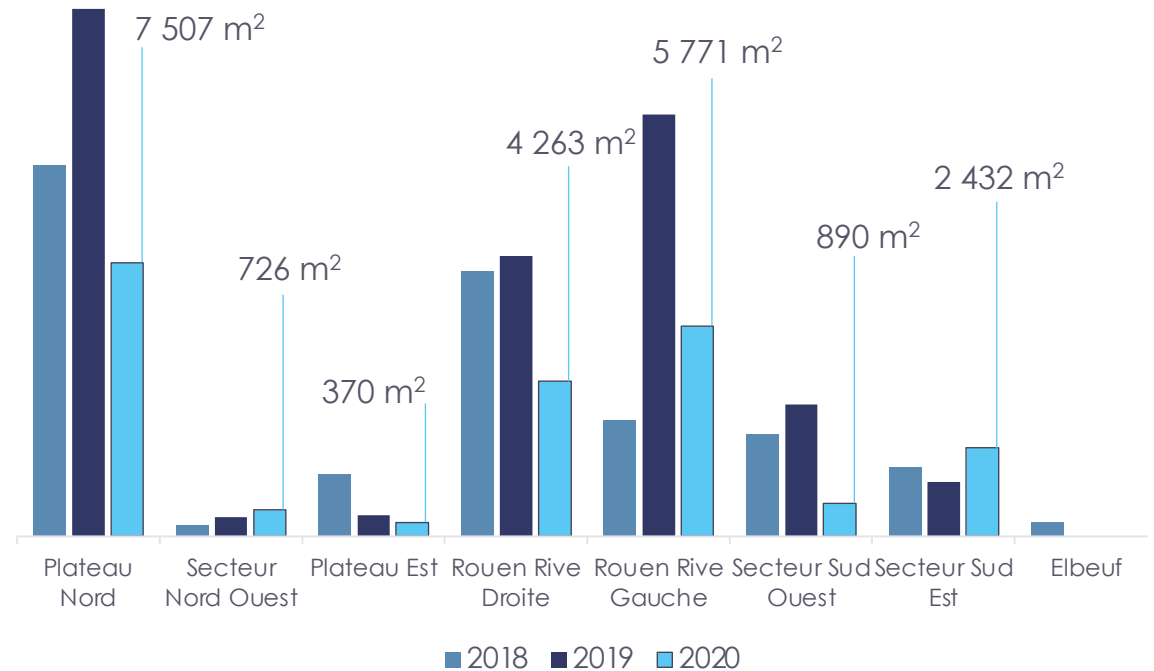
Les secteurs des Plateaux Nord et Rive Droite restent historiquement les plus dynamiques et les plus recherchés.

Le manque d'offres neuves a favorisé la seconde main et la rénovation des immeubles tertiaires au sein des bureaux parcs répondant ainsi aux exigences des utilisateurs.

Il faut toujours compter sur la Rive Gauche, avec une commercialisation dynamique qui a absorbé une partie du stock de seconde main à défaut d'offres neuves. De plus, la transformation des grandes avenues présage d'un regain d'intérêt pour cette zone.

À noter, le secteur Sud Est (dédié à l'implantation d'entreprises innovantes spécialisées dans les écotecnologies) gagne en intérêt, boosté notamment par une offre neuve et de seconde main sur des superficies en adéquation avec les moyennes du marché. De grands projets tertiaires à venir vont encore accroître la notoriété de ce secteur. La proximité de l'A13 reste un point fort.

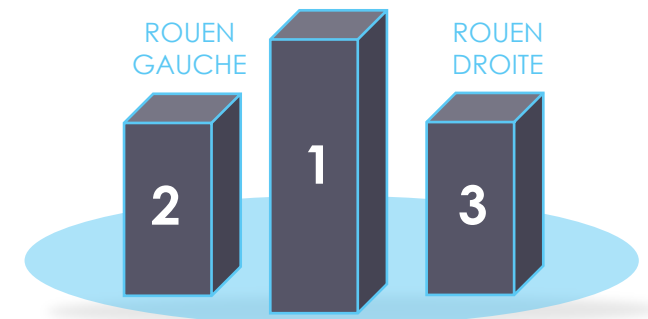
Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



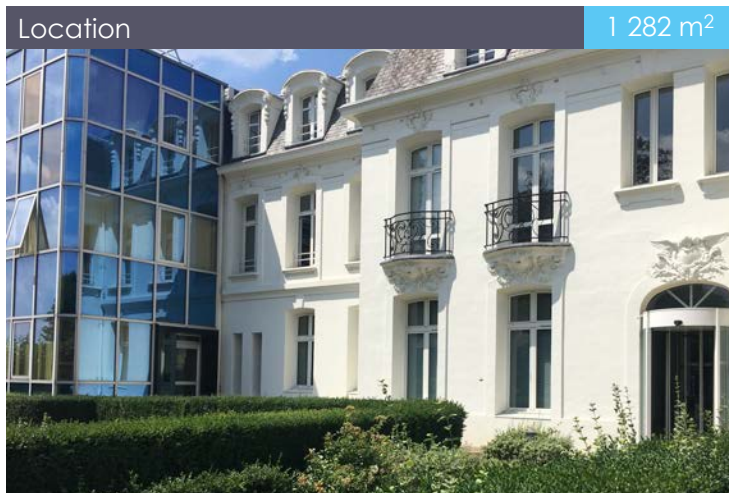
À SAVOIR

Le neuf représente 19 % de la commercialisation : le Plateau Nord enregistre 3 060 m², Rouen Gauche 2 040 m² et le Secteur Sud Ouest seulement 130 m²

PLATEAU NORD



PRINCIPALES TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR ARTHUR LOYD ROUEN EN 2020



□ MONT-SAINT-AIGNAN



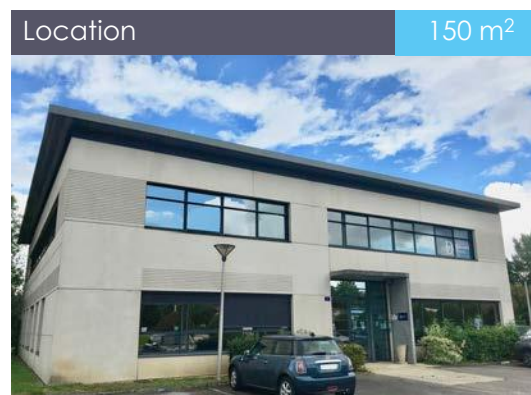
□ SAINT-MARTIN DU VIVIER



CONSULTER
nos transactions



□ SAINT-MARTIN DU VIVIER



□ MONT-SAINT-AIGNAN



□ LE PETIT QUEVILLY

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



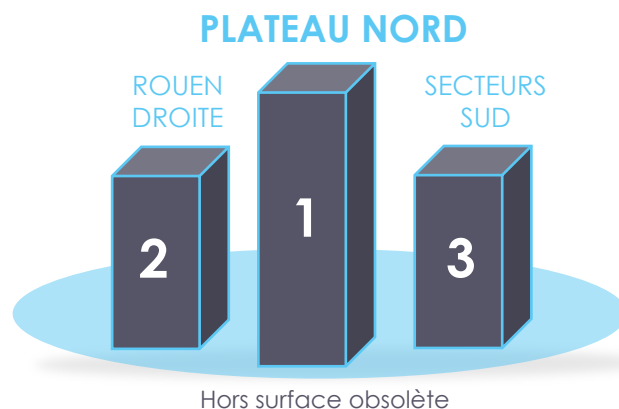
Le Plateau Nord toujours 1^{er} sur le podium et l'offre est exclusivement de seconde main.

L'offre neuve est en cours de construction ou les permis de construire sont en instruction mais l'offre de terrains se restreint.

Rouen Droite reste l'adresse la plus prisée mais les immeubles vieillissent et l'offre neuve sur l'éco Quartier Luciline est très courte et trouve rapidement preneur.

Secteur Rouen Gauche les premiers immeubles neufs sont sortis de terre à partir de 2013 et la rénovation de grands immeubles ont permis d'offrir des immeubles de qualité.

Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



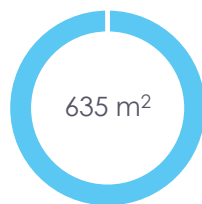
PLATEAU NORD

+ 25 % VS 2019



NORD OUEST

- 38 % VS 2019



PLATEAU EST

+ 17 % VS 2019



ROUEN DROITE

- 23 % VS 2019



92 % de 2nd main



8 % de neuf

ROUEN GAUCHE

+ 23 % VS 2019



SUD OUEST

+ 40 % VS 2019



SUD EST

- 31 % VS 2019



ELBEUF

+ 45 % VS 2019



Neuf Seconde Main Obsolète



72 730 m²
disponibles

+ 18 % VS 2019

À SAVOIR

- Parc immobilier tertiaire de 1 190 000 m²
- Taux de vacance 4,2 %
- 23 000 m² de surface obsolète

L'EVOLUTION DE L'OFFRE

STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m²)

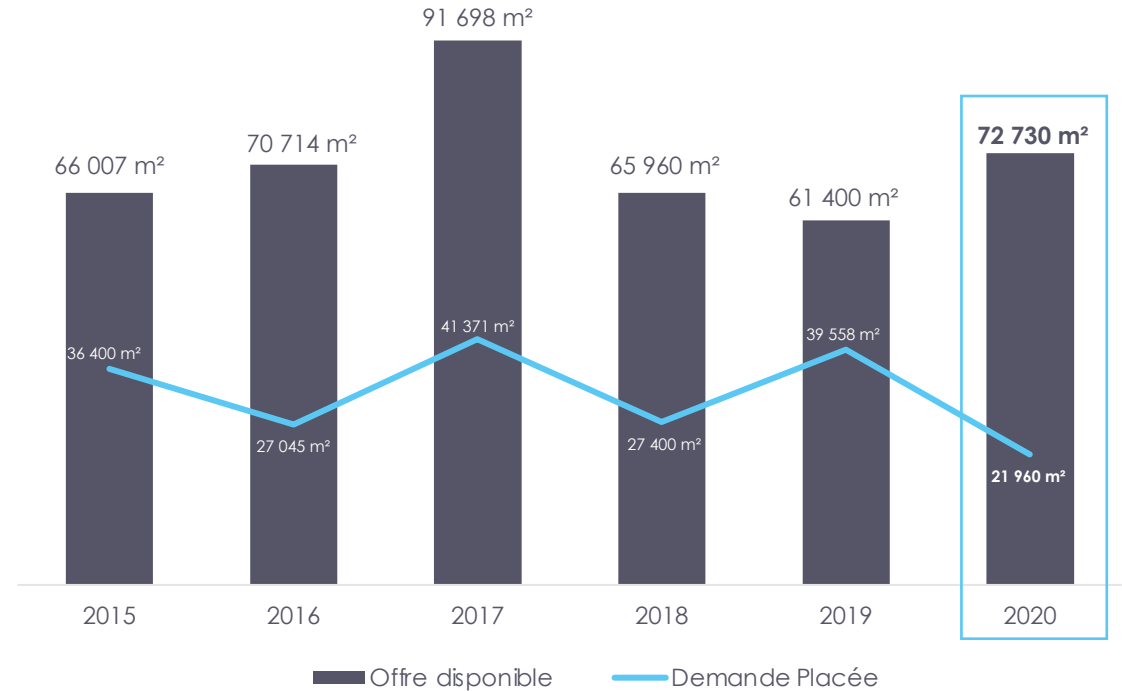
Avec la forte baisse de la demande placée et la livraison de nouveaux programmes fin 2019, le stock global repart à la hausse après deux années consécutives de baisse.

Il retrouve le niveau de 2016, au dessus de la moyenne de ces 6 dernières années.

L'effort de **restructuration** des anciens immeubles et la mise en chantier des nouveaux programmes, tire le niveau général du Parc vers le haut.

Bonne nouvelle pour les preneurs qui voudraient, à la sortie de cette crise, privilégier des espaces qualitatifs et collaboratifs.

Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



Découvrez la
restructuration de
l'immeuble
LE COPERNIC à
Bois-Guillaume



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

72 730 m²

CONSULTER
nos offres



- ISNEAUVILLE -
Location
1 835 m²



- BIHOREL -
Location
80 m²



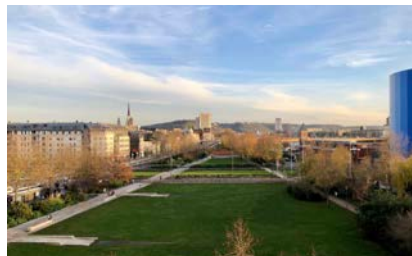
- BIHOREL -
Vente
587 m²



- MONT-SAINT-AIGNAN -
Location & Vente
970 m²



- ROUEN DROITE -
Location
194 m²



- ROUEN DROITE -
Location
568 m²



- ROUEN DROITE -
Location
1 260 m²



- ROUEN GAUCHE -
Location
1 195 m²

L'OFFRE NEUVE

2021



- ISNEAUVILLE -
Location
350 m²

3T 2021



- ISNEAUVILLE -
Location & Vente
2 900 m²

3T 2021



- ROUEN DROITE -
Vente
1 844 m²

4T 2021

2022/
2023



- ISNEAUVILLE -
Location
1 562 m²

1T 2022



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

2T 2022



- ST-ETIENNE DU ROUVRAY -
Location
5 188 m² / 3 immeubles

3T 2022



2T 2022

- BIHOREL -
Vente
2 576 m²



3T 2022

- ROUEN GAUCHE -
Location
1 965 m²



2T 2023

- ROUEN DROITE -
Vente
1 751 m²

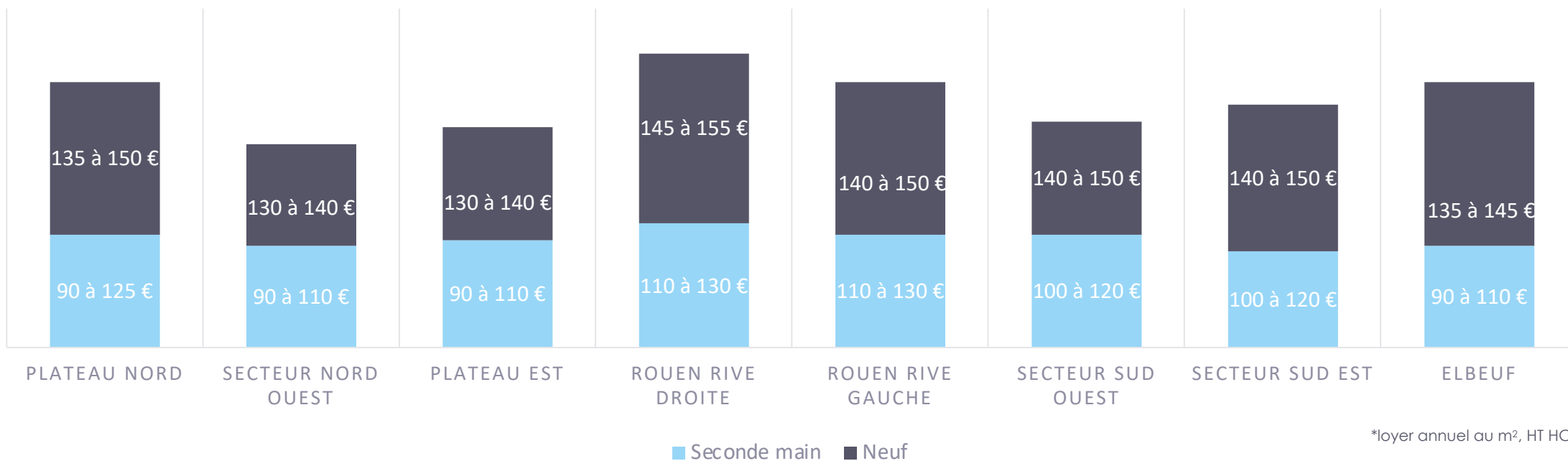
VALEURS MOYENNES LOCATION

En bureau parc le **stationnement est inclus dans le prix du loyer**. Excepté pour les parkings en sous-sol des immeubles.

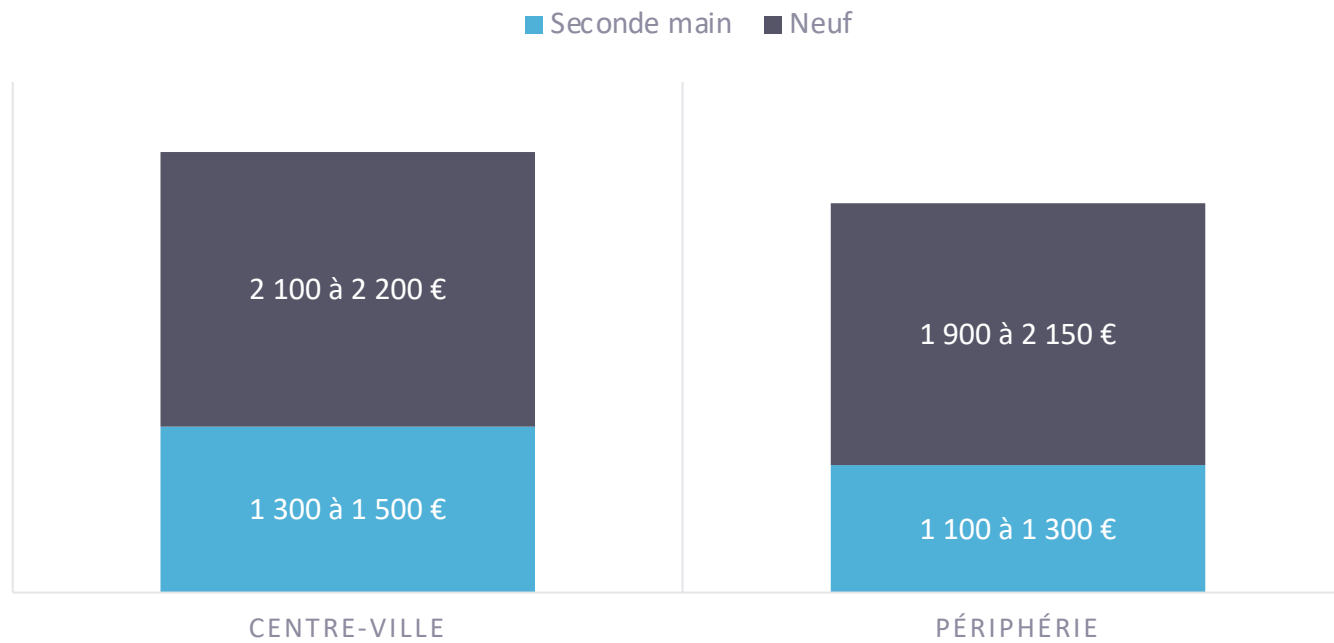
En centre-ville, il convient d'ajouter 850 € à 1 300€ HT/an par place de stationnement.

Les valeurs locatives de 2nd main **se relèvent** particulièrement sur les secteurs où le stock d'offres (de qualité) est présent **fruit des rénovations d'immeubles** de seconde main.

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



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



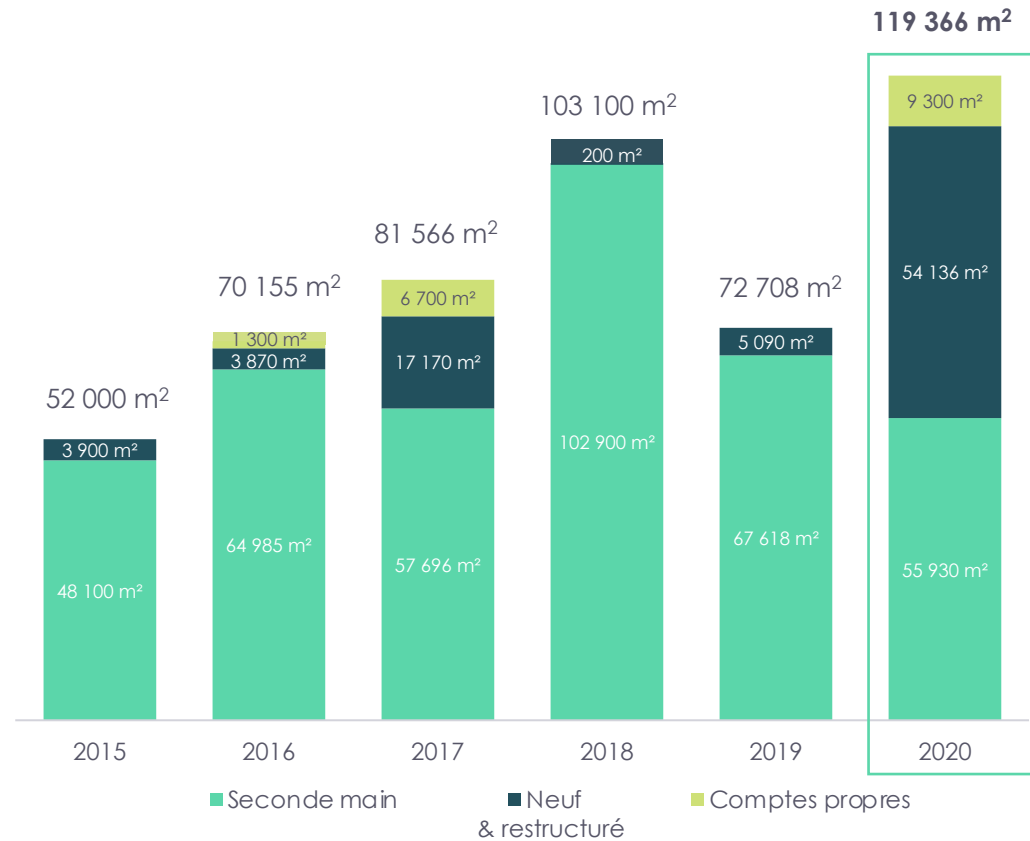
UNE ANNÉE RECORD !

Nous pouvons observer un taux de commercialisation particulièrement élevé. Une offre neuve et restructurée qui tient une place jamais atteinte jusqu'alors et qui a offert au marché des opportunités immobilières de qualité sur un marché sous offreur.

La livraison d'un programme logistique à Grand Quevilly, d'un Parc d'Activité Mixte sur la ZA de La Vente Olivier ainsi que le reconditionnement complet du site industriel des Bords de Seine (Ex. HUBER PACKAGING) à Grand Quevilly ont été très porteurs et expliquent, en partie, ces résultats inédits.

À noter, la commercialisation de surfaces neuves ou restructurées a été multipliée par 10 en cette année 2020.

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



À SAVOIR

- 110 066 m² sans les comptes propres
- + 51 % (de m² commercialisés) par rapport à 2019
- Moyenne de 83 149 m² sur les 6 dernières années

Moyenne Seconde main
1 271 m²

Moyenne neuf
2 256 m²

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

MOINS DE TRANSACTIONS POUR PLUS DE SURFACES !

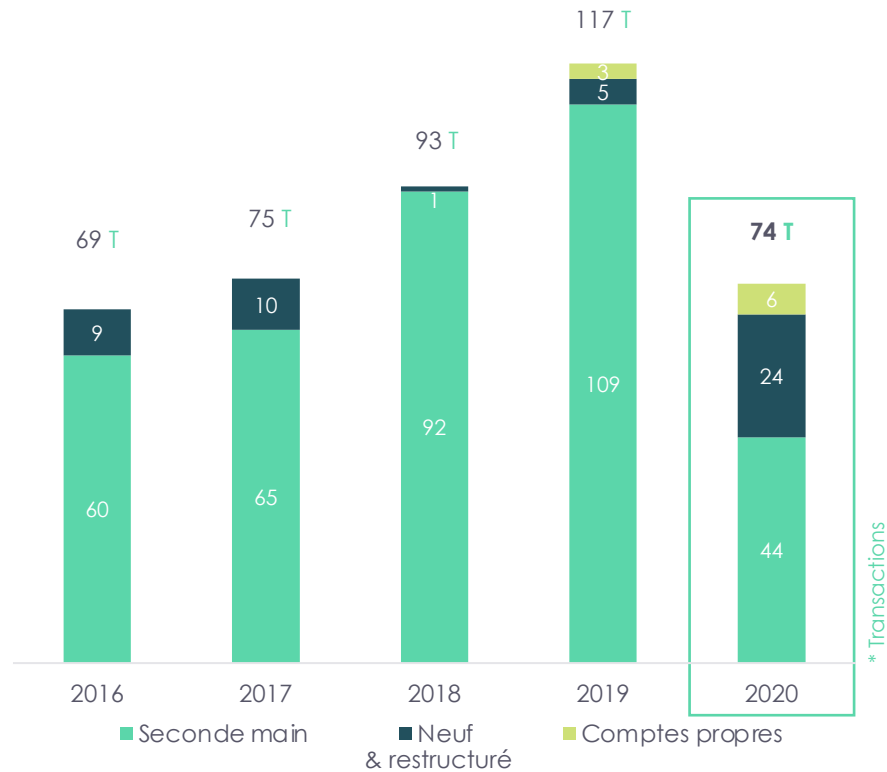
Le volume de transactions inférieures à 500 m² est généralement porté par les TPE et PME. Ces structures, plus prudentes face au contexte sanitaire, ont vu leurs projets reportés.

Le développement de nouvelles agences ou centre de profits sur notre agglomération a lui aussi été freiné dans l'attente d'une meilleure visibilité.

Comment alors justifier que le volume transacté a atteint ce niveau historique ?

Les sociétés nationales ou internationales qui ont vu leur activité se maintenir malgré tout ont su prendre le contre-pied de ce contexte. En profiter pour offrir à leurs salariés des locaux mieux adaptés, et offrant de meilleures conditions de travail. Répondant aux enjeux sociaux actuels et aux attentes d'une force salariale plus jeune et plus exigeante.

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACE

	LES TRANSACTIONS EN 2019		LES TRANSACTIONS EN 2020	
	En nombre	En %	En nombre	En %
0 - 500 m ²	63	55 %	27	40 %
501 - 1 500 m ²	31	27 %	24	35 %
1 501 - 3 000 m ²	14	12 %	10	15 %
3 001 - 5 000 m ²	5	4 %	3	4 %
> 5 000 m ²	2	2 %	4	6 %
TOTAL	115		68	



À SAVOIR

- 31 transactions au 1^{er} semestre, 37 au second
- La moyenne des 5 dernières années est de 86 transactions

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



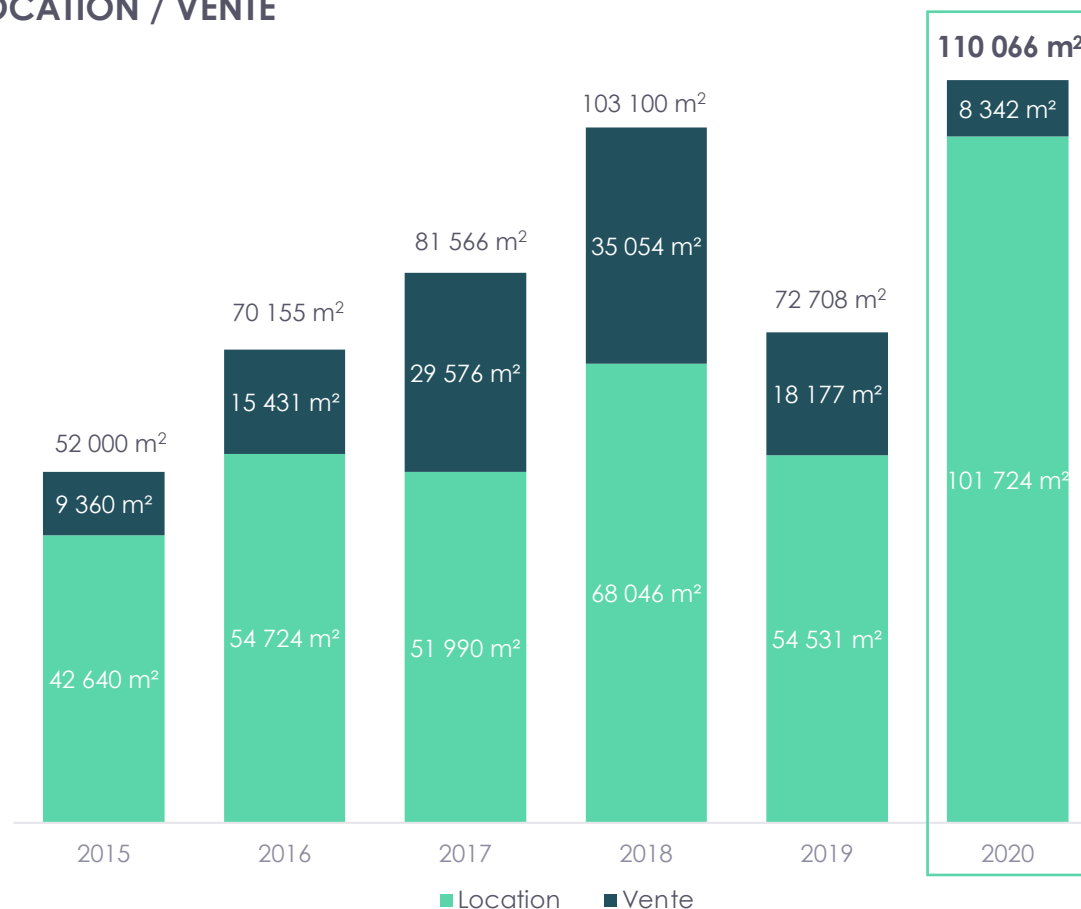
LONGUE EST LA QUÊTE POUR CELUI QUI SOUHAITE ACQUÉRIR SES LOCAUX !

Sujet récurrent dans nos analyses de marché et sujet commun aux agglomérations comparables à Rouen, où l'on observe un marché de la vente sous offreur ne répondant pas à une demande grandissante !

Avec ces 8 % du marché, la vente reste particulièrement difficile et les chefs d'entreprises qui souhaitent compléter le développement de leur activité par la capitalisation patrimoniale doivent faire preuve de patience et d'audace.

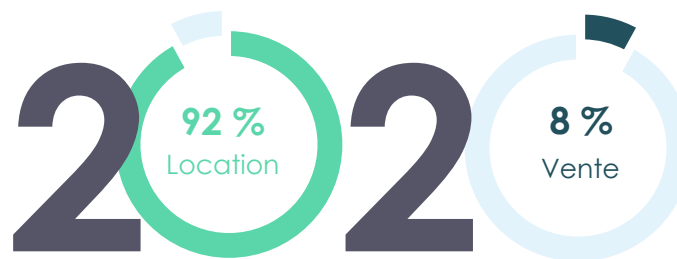
Certains sites industriels de grande dimension et ne répondant plus aux standards sont acquis par des investisseurs qui, après division et reconditionnement offrent des surfaces à la location. Cette logique n'est que très rarement à la vente à la découpe pouvant offrir des solutions aux utilisateurs en quête d'un « chez eux » pour leur entreprise.

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m ²)	Nombre de locations	Nombre de ventes
0 à 500	25	2
501 à 1 500	18	6
1 501 à 3 000	9	1
3 001 à 5 000	3	-
3 001 à 5 000	4	-
TOTAL	59	9

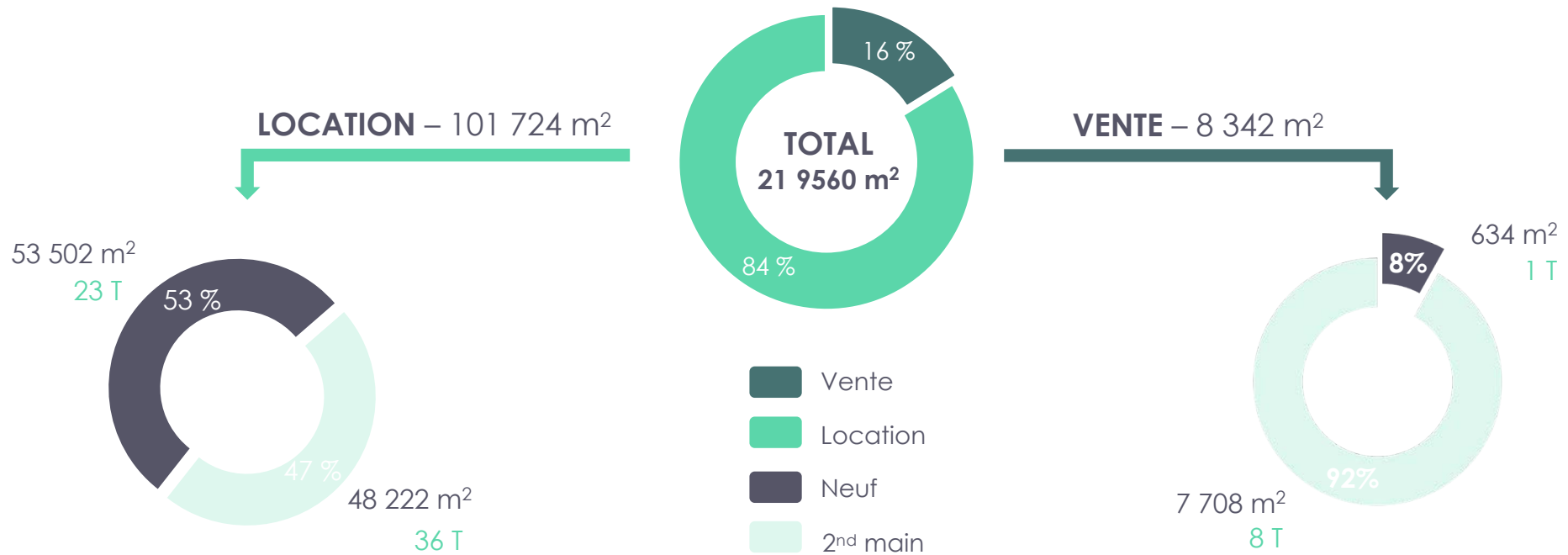


Moyenne Location
1 724 m²

Moyenne Vente
927 m²

LA DEMANDE PLACÉE EN 2020

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



COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE 2019 VS 2020

LOCATION		Volumes commercialisés	VENTE	
2019	2020		2019	2020
54 531 m ²	101 724 m ²	Nombre de transactions Surface moyenne	18 177 m ²	8 342 m ²
87	59		28	9
627 m ²	1 724 m ²		650 m ²	927 m ²

Le taux de commercialisation de surfaces neuves ou reconditionnées à la location met une fois de plus en exergue la prépondérance des investisseurs sur le marché Rouennais.

La vente à utilisateur ne trouve que timidement sa place cette année encore et le taux quasi inexistant de vente neuve (634 m²) est la conséquence d'un manque de foncier constructible.

Limiter l'artificialisation des fonciers étant un enjeu majeur, la réhabilitation de locaux industriels sera donc à privilégier dans les années à venir. Charge à nous, commercialisateurs, d'accompagner et de rassurer les utilisateurs sur ce type de démarches.

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité

LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR DE MARCHÉ



UN PODIUM QUI N'EST PAS PRÊT DE CHANGER !

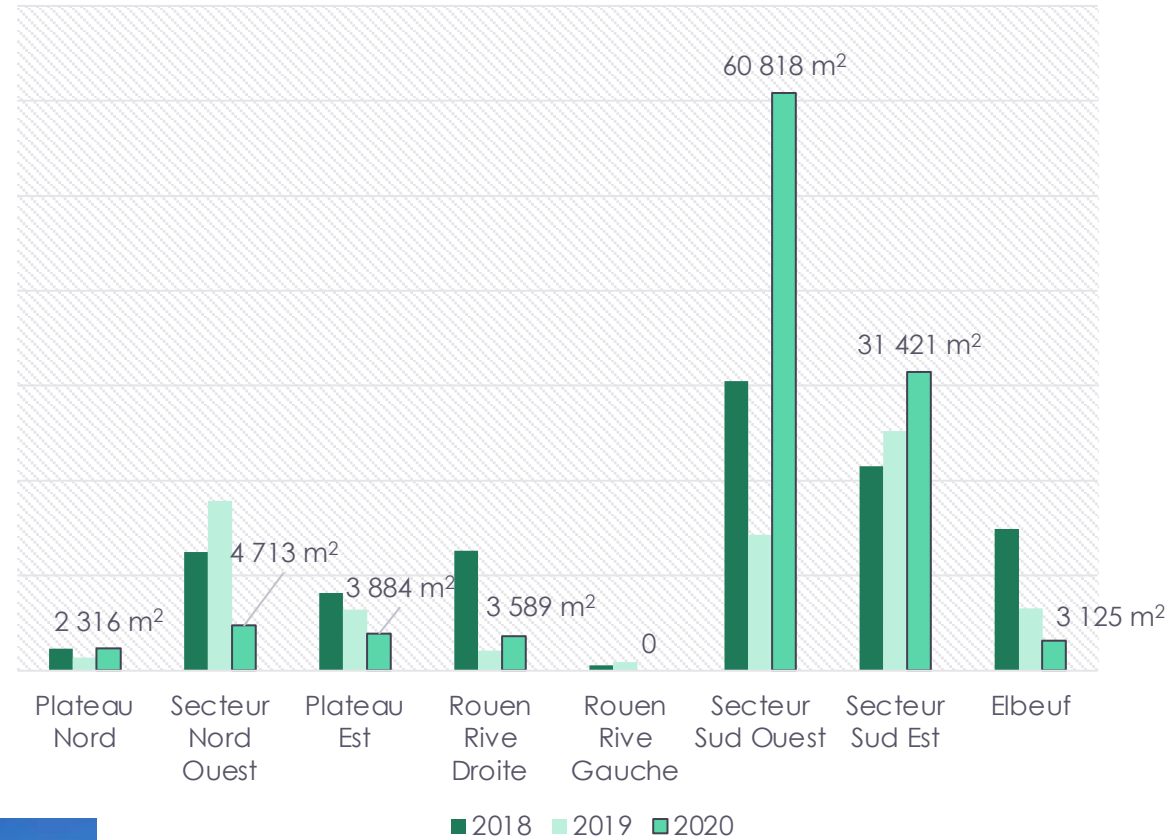
Sans grande surprise le SUD de l'Agglomération est au cœur de notre métier.

Le SUD OUEST de l'Agglomération voit ses chiffres dopés par la réhabilitation du Parc des Bords de Seine à Grand Quevilly qui représentera, entre 2020 et 2021, 38.000 m² commercialisés.

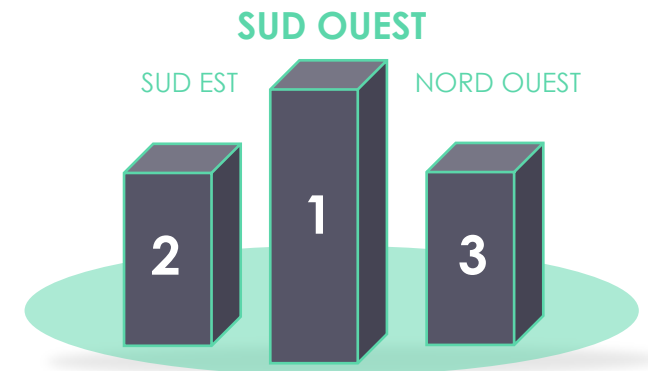
La réussite commerciale de ce projet confirme cependant l'attractivité de ces secteurs et surprend même par le volume de demandes qui éveillent un intérêt pour les locaux rénovés.

La création d'offres nouvelles a un réel impact sur le volume final de la demande placée !

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



PARC D'ACTIVITÉ DES BORDS DE SEINE - Le Grand Quevilly
Vente réalisée par Arthur Loyd Rouen – Projet investisseur 50 000 m² à rénover



PRINCIPALES TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR ARTHUR LOYD ROUEN EN 2020

Location – Cellules Logistiques 12 000 m²



□ LE GRAND QUEVILLY

Location – Bâtiment d'Activité 1 300 m²



□ SAINT-JEAN DU CARDONNAY



CONSULTER
nos transactions

Vente de terrain constructible 7 300 m²



□ SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY

Location – Cellule Logistique 6 340 m²



□ GRAND COURONNE

Location - Entrepôt 1 950 m²



□ LE GRAND QUEVILLY

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



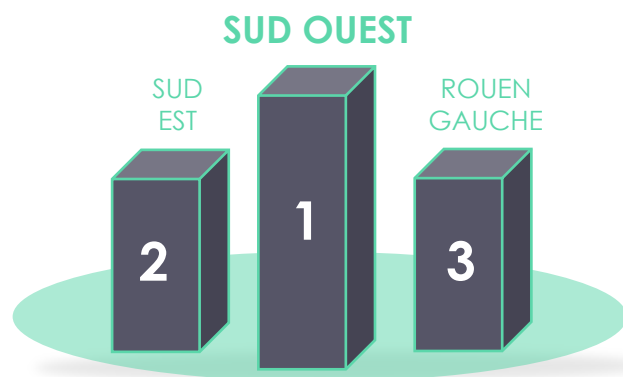
DES PERSPECTIVES OPTIMISTES SUR LES SECTEURS PRIVILÉGIÉS !

Les secteurs offrant les meilleures perspectives sont également les plus dynamiques et c'est une bonne nouvelle !

Le succès des différents programmes (neuf ou réhabilité) mis en œuvre sur l'Agglomération affirment l'appétence des utilisateurs et la profondeur du marché pour ce type de bien !

Les secteurs secondaires comme les Plateaux Nord et Nord-Ouest, souffrent eux, d'un manque d'offres pour répondre à une demande discrète mais bien présente. Certains utilisateurs se voient contraints de migrer au SUD de l'agglomération faute de trouver un site adapté sur les axes A 150 et A 28.

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



AUSTREBERTHE

0 transaction en 2019



NORD OUEST

+ 81 % VS 2019



PLATEAU EST

+ 7 % VS 2019



ROUEN DROITE

- 2 % VS 2019



ROUEN GAUCHE

+ 3 % VS 2019



SUD OUEST

- 2 % VS 2019



SUD EST

- 24 % VS 2019

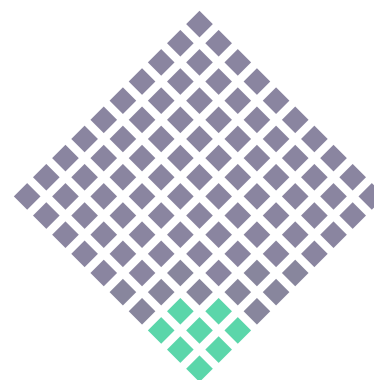


ELBEUF

- 48 % VS 2019



92 % de 2nd main



8 % de neuf



162 509 m²
disponibles

À SAVOIR

- Parc immobilier tertiaire de 3 322 000 m²
- Taux de vacance 4,9 %
- 46 % de locaux d'activité
- 46 % d'entrepôts
- 8 % de bâtiments logistiques



Neuf Seconde Main

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

162 509 m²

CONSULTER
nos offres



- ROUEN GAUCHE -
Location
600 m²



- ST-ETIENNE DU ROUVRAY -
Location
665 m²



- ST-ETIENNE DU ROUVRAY -
Location
1 159 m²



- LE PETIT QUEVILLY -
Location
480 m²



- LE PETIT QUEVILLY -
Location
900 m²



- OISSEL -
Vente en Exclusivité
1 757 m²



- ROUEN DROITE -
Location
180 m²



- LE GRAND QUEVILLY -
Location
1 000 m²



- YERVILLE -
Location
1 161 m²

1T 2021



- ST-ETIENNE DU ROUVRAY -
Location
1 500 m²

3T 2021



- ST-ETIENNE DU ROUVRAY -
Vente
6 000 m²

1T 2022



2T 2021

- CAUDEBEC LES ELBEUF -
Location
2 448 m²



3T 2021

- LE PETIT QUEVILLY -
Location
900 m²

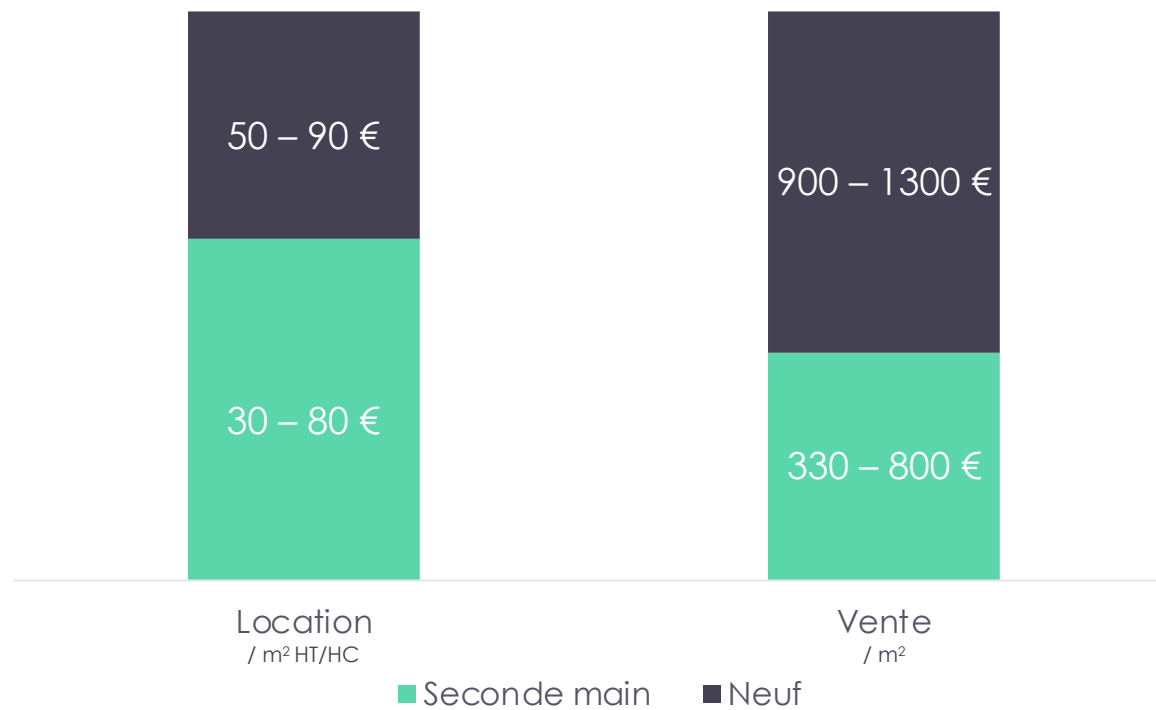


12 mois après
accord

- ST-JEAN DU CARDONNAY -
Vente
1 411 m²

2021/
2022

VALEURS MOYENNES LOCATION / ACQUISITION





Commerce

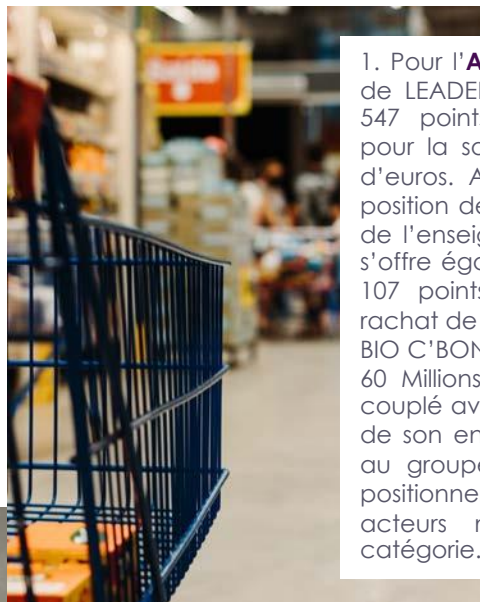


LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2020

LES FAITS MARQUANTS

1. LE GRAND MERCATO DES ENSEIGNES NATIONALES

L'année 2020 a été particulièrement marquée par de **grands mouvements au sein des enseignes nationales**, nous retiendrons les suivants :



1. Pour l'**ALIMENTAIRE**, le rachat de LEADER PRICE par ALDI soit 547 points de vente français pour la somme de 717 Millions d'euros. ALDI renforce ainsi sa position de principal concurrent de l'enseigne LIDL. CARREFOUR s'offre également un réseau de 107 points de vente avec le rachat de l'enseigne spécialisée BIO C'BON, pour un montant de 60 Millions d'euros. Ce rachat, couplé avec le développement de son enseigne So Bio permet au groupe CARREFOUR de se positionner comme l'un des acteurs majeurs dans cette catégorie.



2. Concernant le monde du **TEXTILE**, secteur le plus marqué par la crise sanitaire, nous avons assisté à une véritable hécatombe. L'exemple le plus marquant est bel est bien la chute de la marque LA HALLE avec ses 830 points de vente dont seulement 508 seront repris par divers acteurs du Retail. Parmi eux le groupe Beaumanoir qui s'est positionné sur une majeure partie soit 366 magasins. Entre le rachat de NAF NAF par Sy International et Luc Mory, SAN MARINA par Thierry Le Guénic, CAMAÏEU par la Financière Immobilière Bordelaise, UN JOURS AILLEURS par Antonelle, le groupe KIDILIZ par le groupe ID KIDS ou encore celui d'ORCHESTRA par son propre patron, la liste étant déjà bien longue, elle risque de s'allonger en 2021.



3. **L'ÉQUIPEMENT DE LA MAISON** n'est pas épargné non plus, même chez les géants. CONFORAMA reprend 165 magasins BUT tandis que ALINÉA baisse le rideau des deux tiers de ses magasins et HABITAT (groupe CAFOM) est racheté par l'homme d'affaires Thierry Le Guénic (repreneur également de SAN MARTINA et BURTON).



4. Nous pouvons clore ce Mercato 2020 avec le rachat du **RESTAURANT COURTEPAILLE** par BUFFALO GRILL soit près de 294 restaurants dont 200 en succursale.

2. DÉVELOPPEMENT DES ENSEIGNES & NOUVEAUX CONCEPTS

La concrétisation des concepts « SHOP in SHOP » dans les grandes surfaces alimentaires s'est particulièrement fait ressentir en 2020. De nombreuses associations entre les acteurs majeurs de la grande distribution et les retailers spécialisés sont mises en place. Nous pouvons citer BOULANGER chez AUCHAN, DARTY chez CARREFOUR, GO SPORT chez CASINO ou encore IKEA chez CORA.

Avec 167 concepts en 2020 contre 197 en 2019 (données recensées par « La Correspondance de l'Enseigne »)

Le volume recensé est en baisse de 15 % : un chiffre inévitable mais un exploit pour la période.

La tendance prend chaque année un peu plus corps : naturel, healthy, bio, vrac, durable et concepts affichant une démarche responsable sont de plus en plus actifs.

L'émergence du « DNVB » plus précisément les Digital Native Vertical Brands marque également l'année 2020 : Business model de commerce vertical supprimant les intermédiaires de l'amont à l'aval, de la fabrication à la distribution. En effet, poussées par la nécessité du contact avec le client, ces pure players cherchent à développer une réelle expérience client.



Antoine **DELCROIX**
Consultant Commerce
Centre-Ville

OÙ VONT CES NOUVELLES ENSEIGNES ?

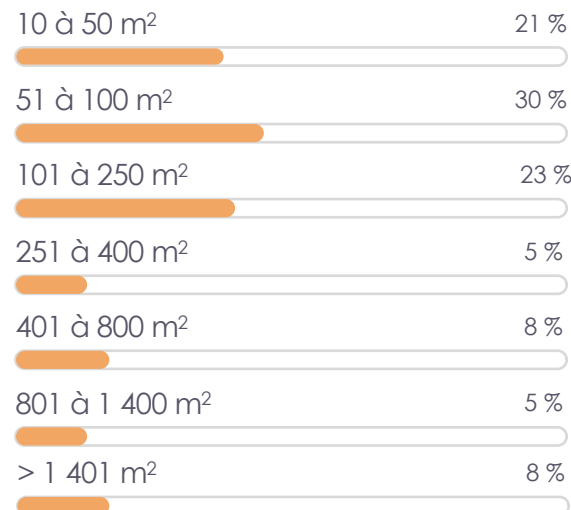


65 % en
CENTRE-VILLE

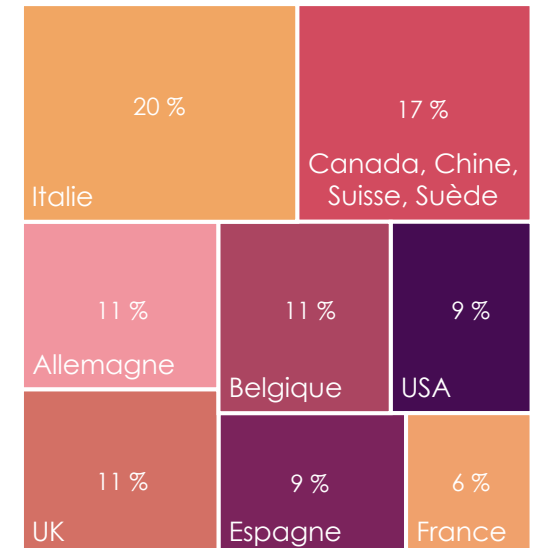
25 % en
CENTRE CO

10 % en
PÉRIPHÉRIE

SUR QUELLES SURFACES ?



D'OÙ VIENNENT-ELLES ?



3. L'ADAPTATION DES COMMERCES

L'année 2020 débute dans la continuité de l'année 2019. Les projets de promotion immobilière initiés l'an passé gardent le rythme. La construction de « Parc en Seine » à Tourville-La-Rivière et ses 16 800 m² au sol débuté en Avril 2019, « La Poudrerie Royale », rue des Martyrs à Maromme dont la réhabilitation du site en galerie marchande a commencé en Septembre 2019, et l'extension de la zone commerciale de Saint-Pierre-Lès-Elbeuf sur plus de 10 000 m², doivent être livrés courant d'année 2020.

Le 17 mars 2020, suite aux annonces du gouvernement, la France est confinée.

QUELLES ONT ÉTÉ LES PRINCIPALES ADAPTATIONS OPÉRÉES PAR LES COMMERCES POUR FAIRE FACE À CETTE CRISE ?



1. Les mesures sanitaires

Face à la crise du Covid, les entreprises ont du adapter leur fonctionnement habituel avec les contraintes liées au contexte : mise à disposition de **gel hydro-alcoolique** pour la clientèle, **port du masque obligatoire**, paiement « **sans contact** » privilégié. Aménagement des surfaces de vente avec la mise en place de la **signalétique** pour le **sens de circulation** et le **marquage au sol** pour le respect des distances réglementaires, **installation de plexiglass** sur table ou caisse.



2. Le Drive et le « Click and Collect »

Le maillage déjà bien avancé du territoire par le concept de **Drive** a permis de fluidifier les échanges. Les structures dotées d'un Drive se sont montrées adaptées à ce type de situation. Le développement du « **Clic & Collect** » a été essentiel pour la santé financière de nombreux commerces. De grandes enseignes disposant d'infrastructures ont proposé aux commerçants locaux de commercialiser leurs articles via leur Drive à l'image du « **Drive solidaire** » d'Intermarché. La présence du commerce sur **internet** est devenu incontournable durant cette période, les **boutiques en ligne**, via des plateformes ou des sites internes, rencontrent un réel succès comme OLLCA sur Rouen et ses environs.



3. Les services de livraison à domicile

Ils sauvent le service du soir de nombreux restaurants, les livreurs au sac à dos carré sont partout ! Le service de **livraison à domicile a connu cette année un véritable essor.**

De nombreux restaurants ne disposant pas de service de livraison interne, utilisent aujourd'hui les services des sociétés telles que : Uber Eats, Deliveroo, Stuart...



Nicolas **TOREL**
Consultant Activité &
Commerce Retail Park

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2020

LE COMMERCE ROUENNAIS



Dans un contexte économique compliqué, le commerce Rouennais résiste !

Malgré une baisse des valeurs locatives d'environ 20 % dans l'hyper centre-ville de Rouen, un nombre de boutiques à céder en hausse et un volume de transactions en baisse de 20 %, nous évitons le scénario catastrophe malheureusement bien réel dans de grandes métropoles, notamment en Île de France.

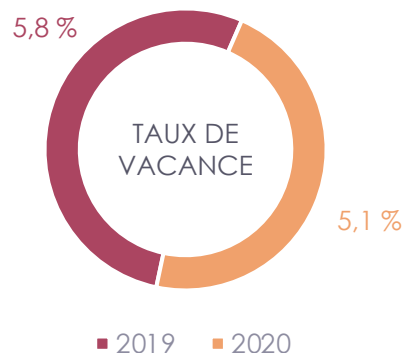
Exemple à Paris : Rue de Rennes 1 commerce sur 10 a baissé le rideau

En effet, le centre-ville de Rouen conserve **un taux de vacance relativement bas** et affiche même une légère embellie : 5,1 % sur plus de 1 000 emplacements recensés contre 5,8 % en 2019.

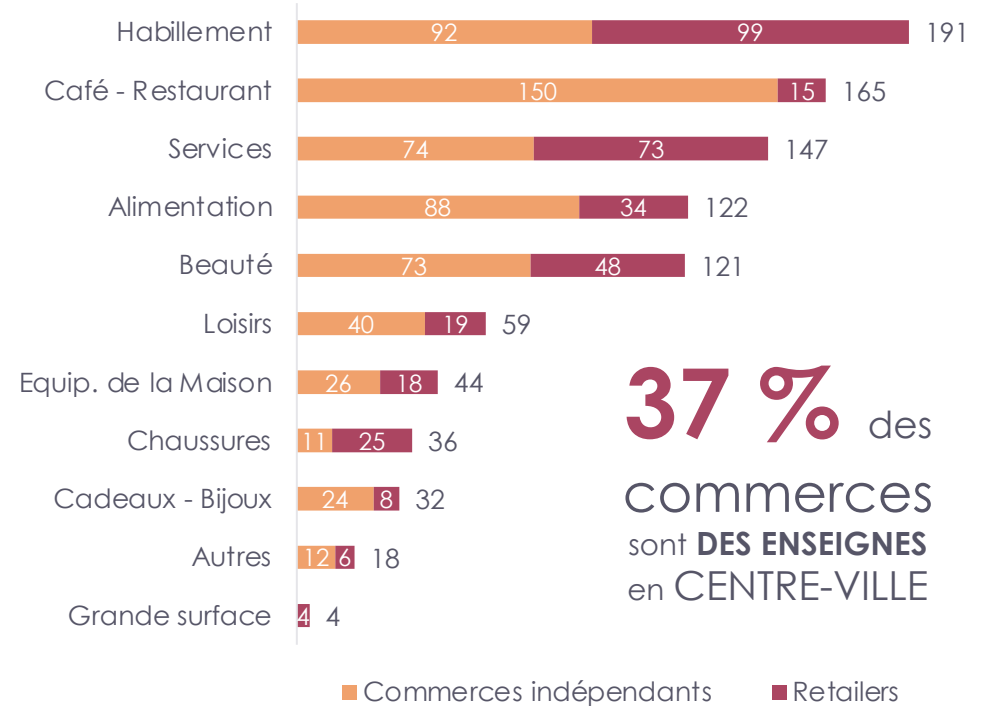
Les axes primes, Rue du Gros Horloge et Rue des Carmes, sont quant à eux de plus en plus prisés par les **enseignes nationales** occupant environ 80 % des emplacements.

La part de retailers présents dans le centre-ville de Rouen reste pour autant stable et représente **37 %** 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.

Antoine **DELCROIX**
Consultant Commerce Centre-Ville



COMMERCES & ENSEIGNES EN CENTRE-VILLE DE ROUEN



37 % des
commerces
sont **DES ENSEIGNES**
en **CENTRE-VILLE**



LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2020

PRINCIPALES TRANSACTIONS RÉALISÉES À ROUEN ET SON AGGLOMÉRATION

* **DO WICH – Rue de l'Hôpital – ROUEN RIVE DROITE – 40 m²**

FOOT KORNER – Rue du Gros Horloge – ROUEN RIVE DROITE – 120 m²

DARTY – Centre Commercial La Vatine – MONT-SAINT-AIGNAN – 1 000 m²

* **COMPAGNIE DU LIT – ZAC DU MESNIL ROUX – BARENTIN – 340 m²**

IDEAL AUDITION – Rue Jeanne D'Arc – ROUEN RIVE DROITE – 60 m²

* **BEBE 9 – ZAC DU MESNIL ROUX – BARENTIN – 1 400 m²**

* **GRAND FRAIS – ZAC DU MESNIL ROUX – BARENTIN – Terrain 6 753 m²**

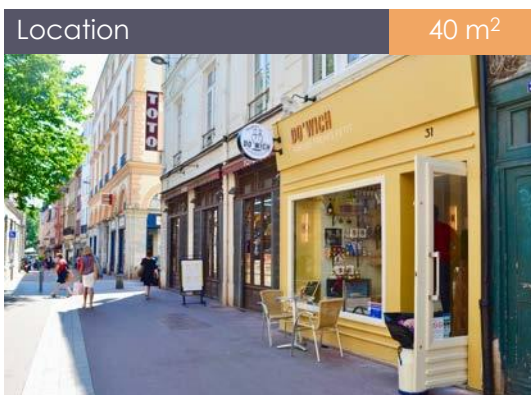
* **LA VIE CLAIRE – Rue Hector Malot – LE MESNIL ESNARD – 700 m²**

PITAYA – Rue du Gros Horloge – ROUEN RIVE DROITE – 110 m²



CONSULTER
nos **transactions**

* Transactions réalisées par Arthur Loyd Rouen



□ ROUEN DROITE



□ BARENTIN



□ BARENTIN

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2020

VALEURS MOYENNES À ROUEN



ROUEN	VALEURS LOCATIVES loyer annuel €/m ² HT HC	IDENTIFICATION DES RUES / CC / Boîtes à vendre /Retail parks / Zones CCIEL premium
CENTRE VILLE N°1 (GRANDES ENSEIGNES, MARQUES)	700 à 1 300 €	Rue du Gros-Horloge / Rue des Carmes / Rue Ganterie à Rouen
EMPLACEMENTS 1 BIS / 2 (SERVICES)	150 à 500 €	Rue Jeanne d'Arc / Rue de la Champmeslé / Rue Jean Lecanuet / Rue du Général Leclerc à Rouen
CENTRES COMMERCIAUX	300 à 600 €	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 € / 175 - 200 €	1 ^{er} rideau des Zones Commerciales de Barentin / Tourville-La-Rivière

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2020

VALEURS MOYENNES - CENTRE-VILLE DE ROUEN

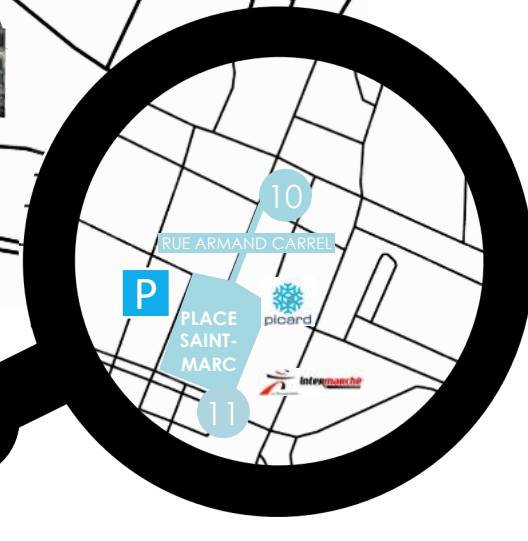
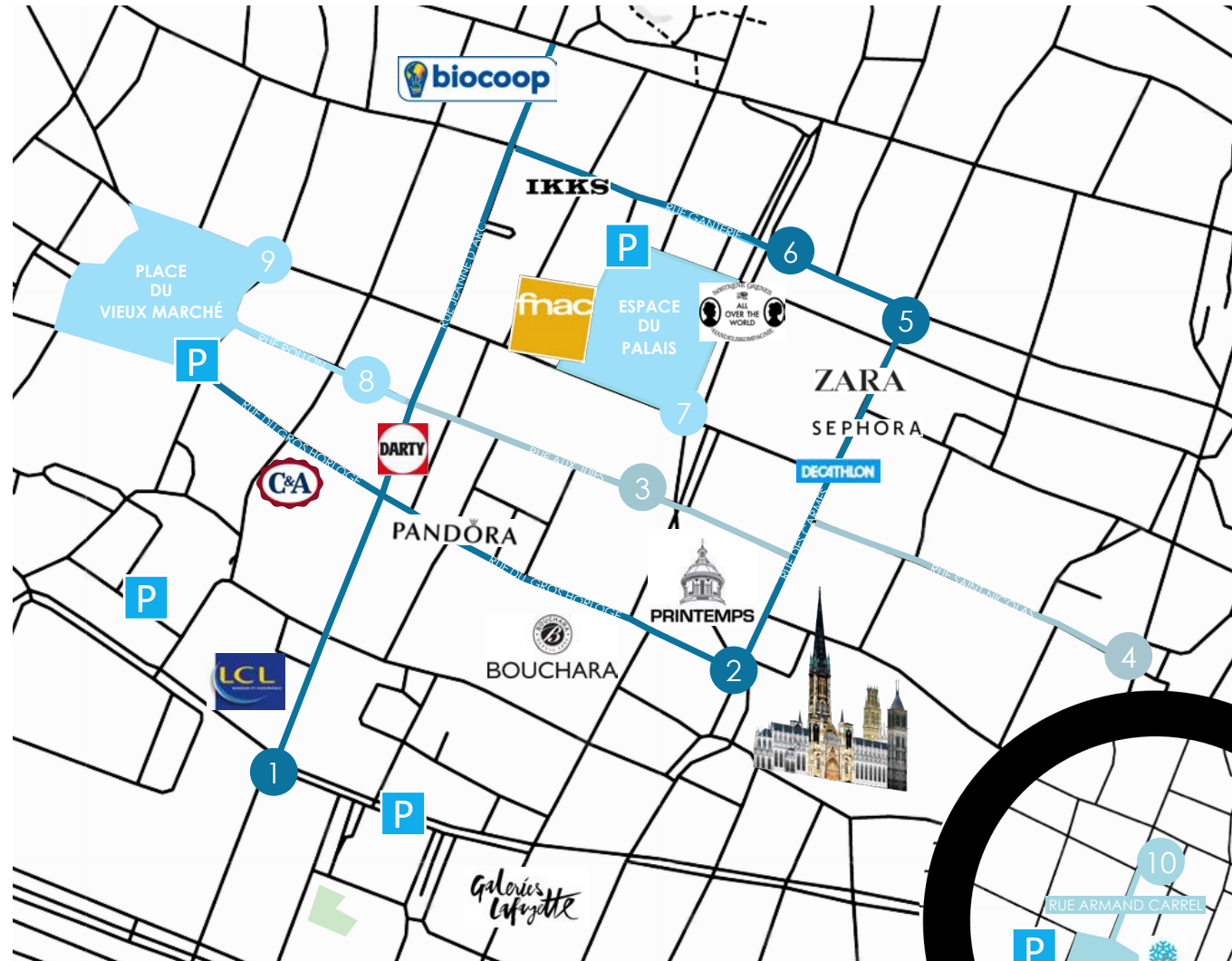
LES VALEURS LOCATIVES

LOYER ANNUEL €/m² HT HC

- 1 Rue Jeanne d'Arc : 240 à 510 €
- 2 Rue du Gros Horloge : 1 100 à 1 300 €
- 3 Rue aux Juifs : 320 à 540 €
- 4 Rue Saint-Nicolas : 580 à 710 €
- 5 Rue des Carmes : 910 à 1 150 €
- 6 Rue Ganterie : 600 à 720 €
- 7 Espace du Palais : 350 à 600 €
- 8 Rue Rollon : 570 à 820 €
- 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.



LE MARCHÉ DU COMMERCE À ROUEN

PERSPECTIVES 2021



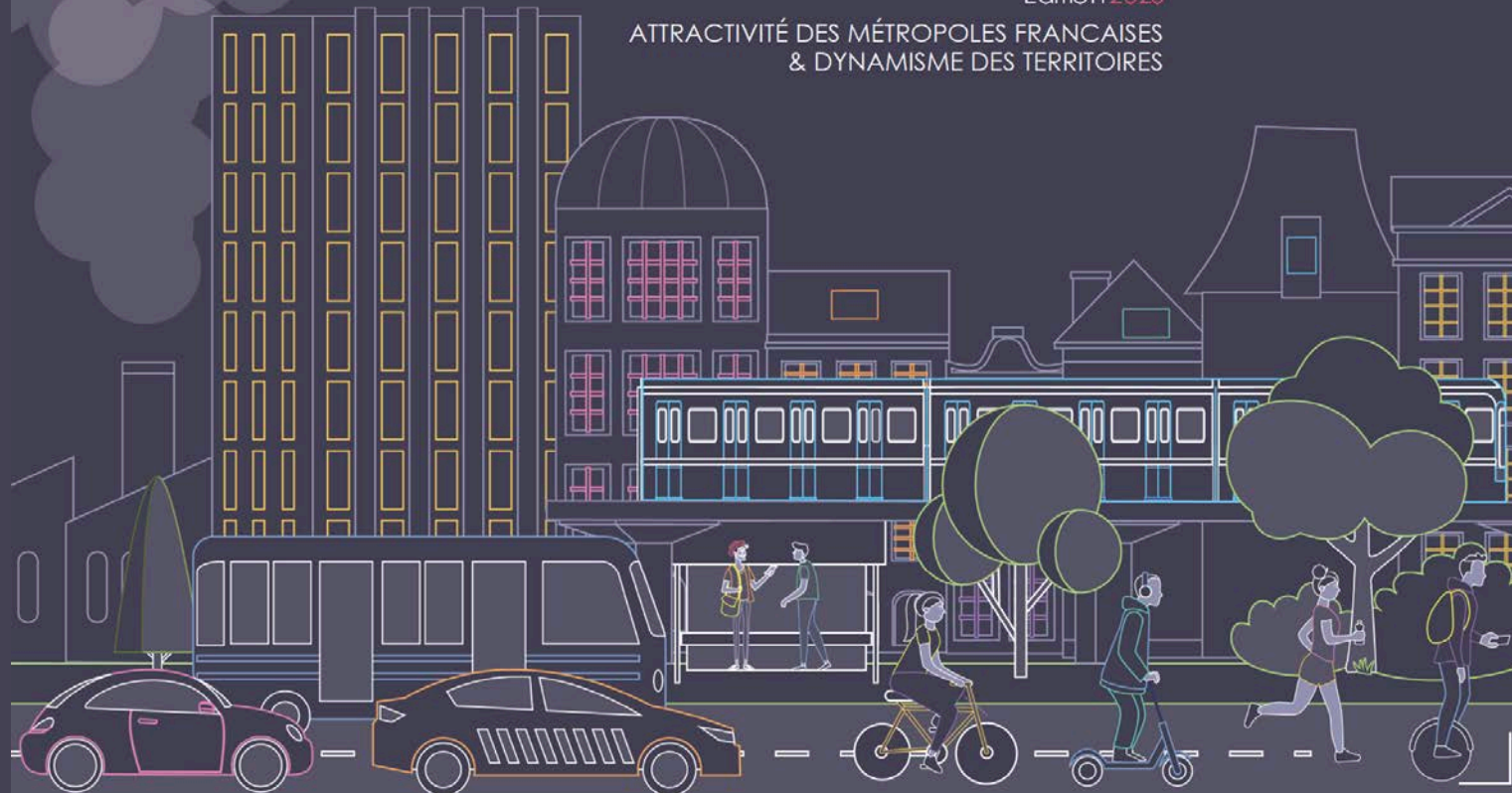
- Un **nouveau souffle** pour l'Espace du Palais à Rouen : l'arrivée prochaine de nouvelles enseignes va venir renforcer la destination shopping et familiale du centre-ville.
- L'ouverture de « La Poudrerie Royale » à Maromme pour **plus de proximité**.
- L'**enrichissement** de la Zone Commerciale de Tourville – La - Rivière avec de nouveaux services et de nouvelles enseignes.
- Le **réemploi** des friches industrielles à usage mixte ou de commerce.



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



www.arthur-loyd-rouen.com



Arthur Loyd – Rouen & Evreux