

ETUDE DE MARCHÉ 2021

EDITION 2022

BUREAUX

-

ACTIVITÉ

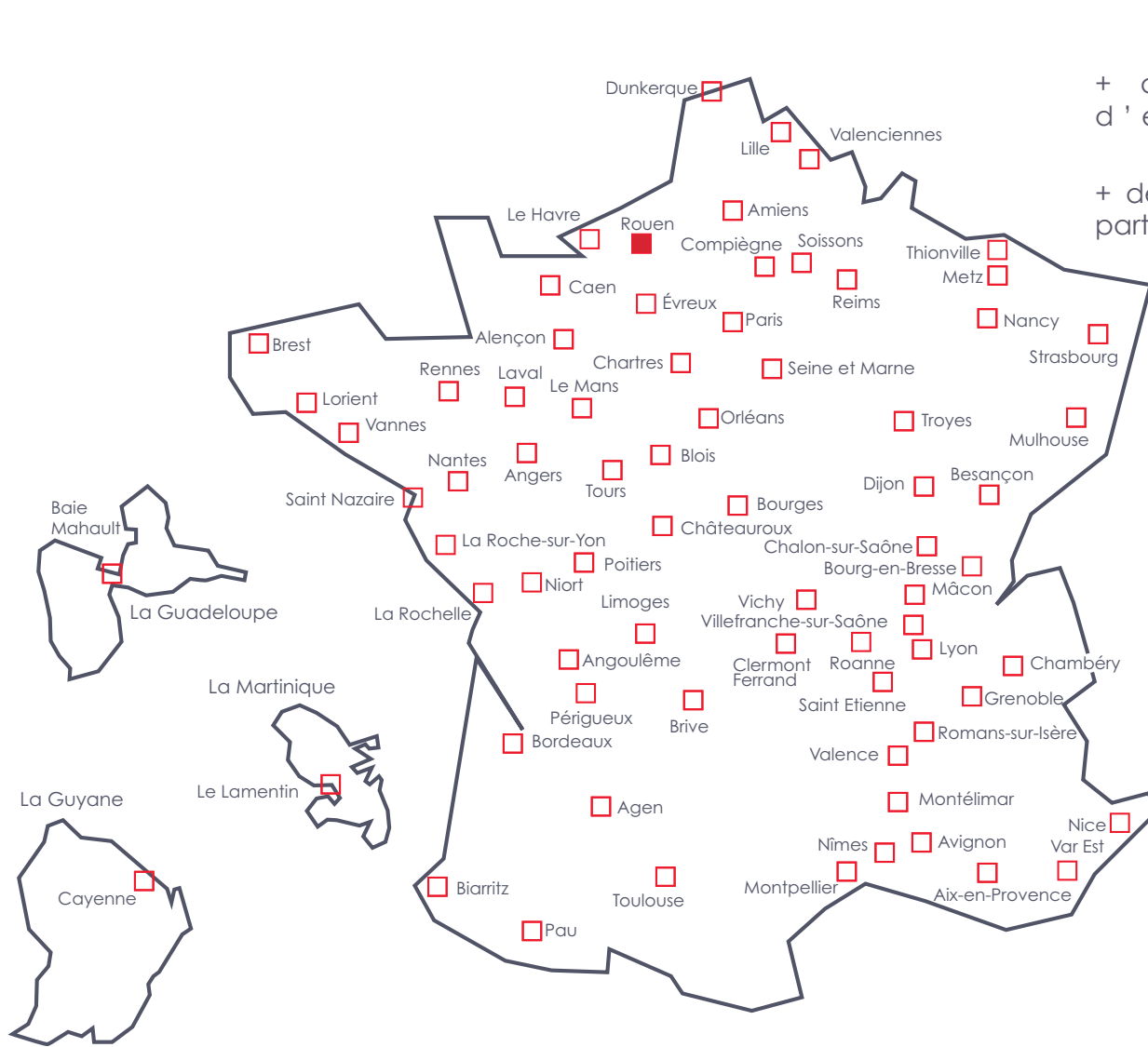
-

FOCUS COMMERCE

Arthur Loyd **ROUEN**

Arthur
Loyd

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 -



3 200 000 m² commercialisés

2 520 000 m² commercialisés en 2020



3 400 transactions

2 760 transactions en 2020



73,4 M€ de CA

43 M€ de CA en 2020



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



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
maximelethuilleier@arthur-loyd.com



Antoine **DELCROIX**
Consultant Commerce
07 85 06 60 50
antoinedelcroix@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



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

1

Introduction

page. 5



2

Bureaux

page. 10



3

Activité

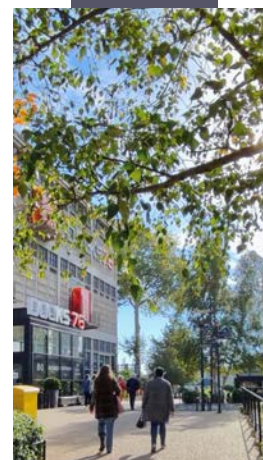
page. 23



4

Commerce

page. 34



1

Introduction





Un an après le premier confinement la démocratisation du télétravail a vu les mètres carrés de bureaux désertés. En tant que professionnels de l'immobilier, nous sommes forcément obligés de nous adapter.

En effet, nous devons faire face à une demande en profonde évolution, aussi bien sur le plan quantitatif que sur les modes de travail qui ne cessent d'évoluer.

Les bureaux sont loin d'être condamnés ... à condition de les réinventer !

C'est pourquoi, les entreprises ajustent leurs surfaces et anticipent l'évolution des usages à travers de nouveaux concepts en valorisant l'aspect social, le bien-être des salariés, le travail collectif et ainsi favoriser la créativité.

Du côté des locaux d'activité, l'année 2021 a été étonnement **dynamique !**

Le contexte sanitaire aurait pu laisser présager d'un ralentissement important mais

il faut croire que la meilleure défense des entreprises rouennaises est l'attaque !

Des demandes actives, des projets qui n'ont pas été remis en question, certains secteurs d'activité ont vu leur volume d'affaires croître !

Un état d'esprit optimiste de la part de nos clients réalisant une année record. ”

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-St-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

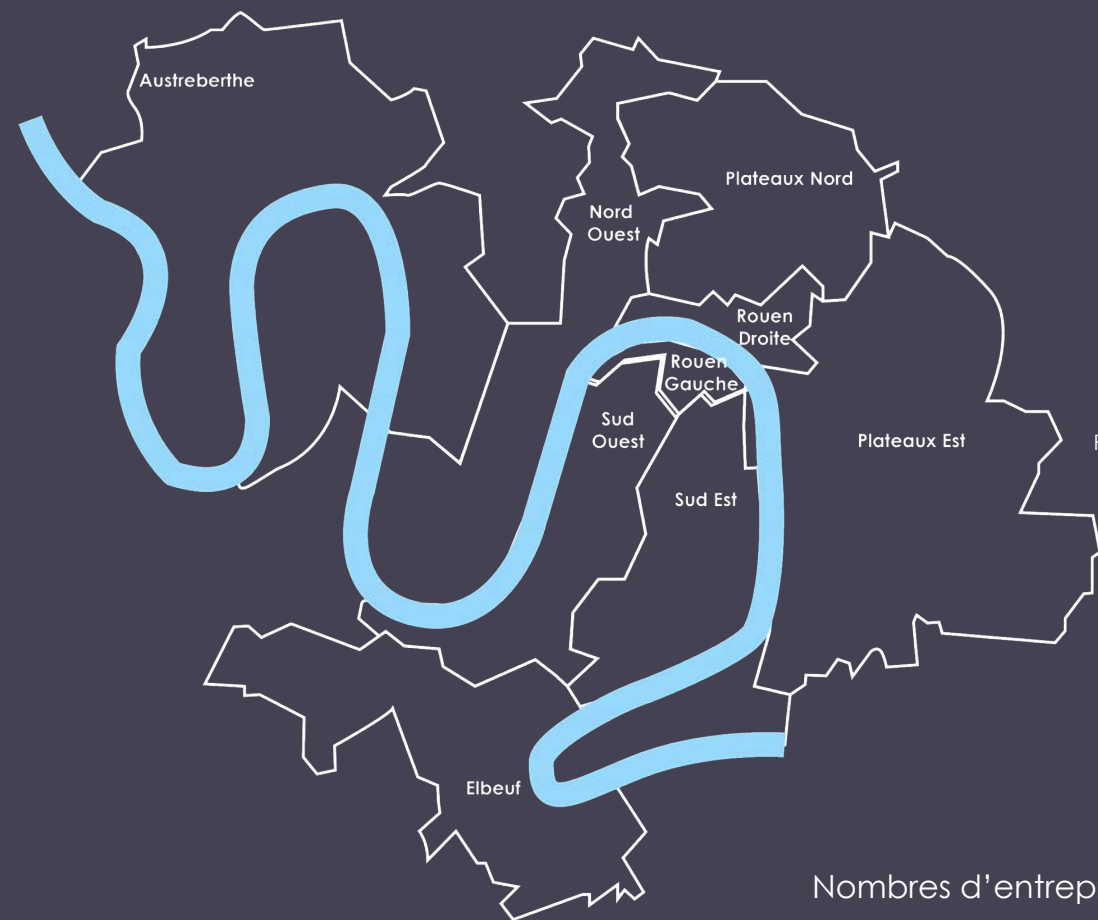
Oïssel
 Saint-Etienne du Rouvray
 Sotteville-les-Rouen

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



501 431

Nombres d'entreprises à Rouen



7 235

Nombres d'entreprises sur l'Agglomération

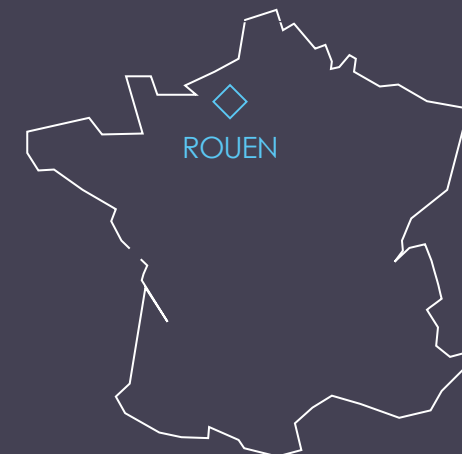


45 499

L'emploi sur l'Agglomération



300 000



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

2023

Le 105

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

Quartier Flaubert

Livraison de la 1^{ère} tranche de l'Éveil de Flaubert offrant près de 9 000 m² de bureaux. Le programme Gaïa déploiera 11 800 m² en tertiaire.

Le Quartier Flaubert accueillera sur 90 hectares près de 250 000 m² dédiés aux activités tertiaires d'ici 2030.

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 dès 2023.

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



LE 105



GAÏA, QUARTIER FLAUBERT



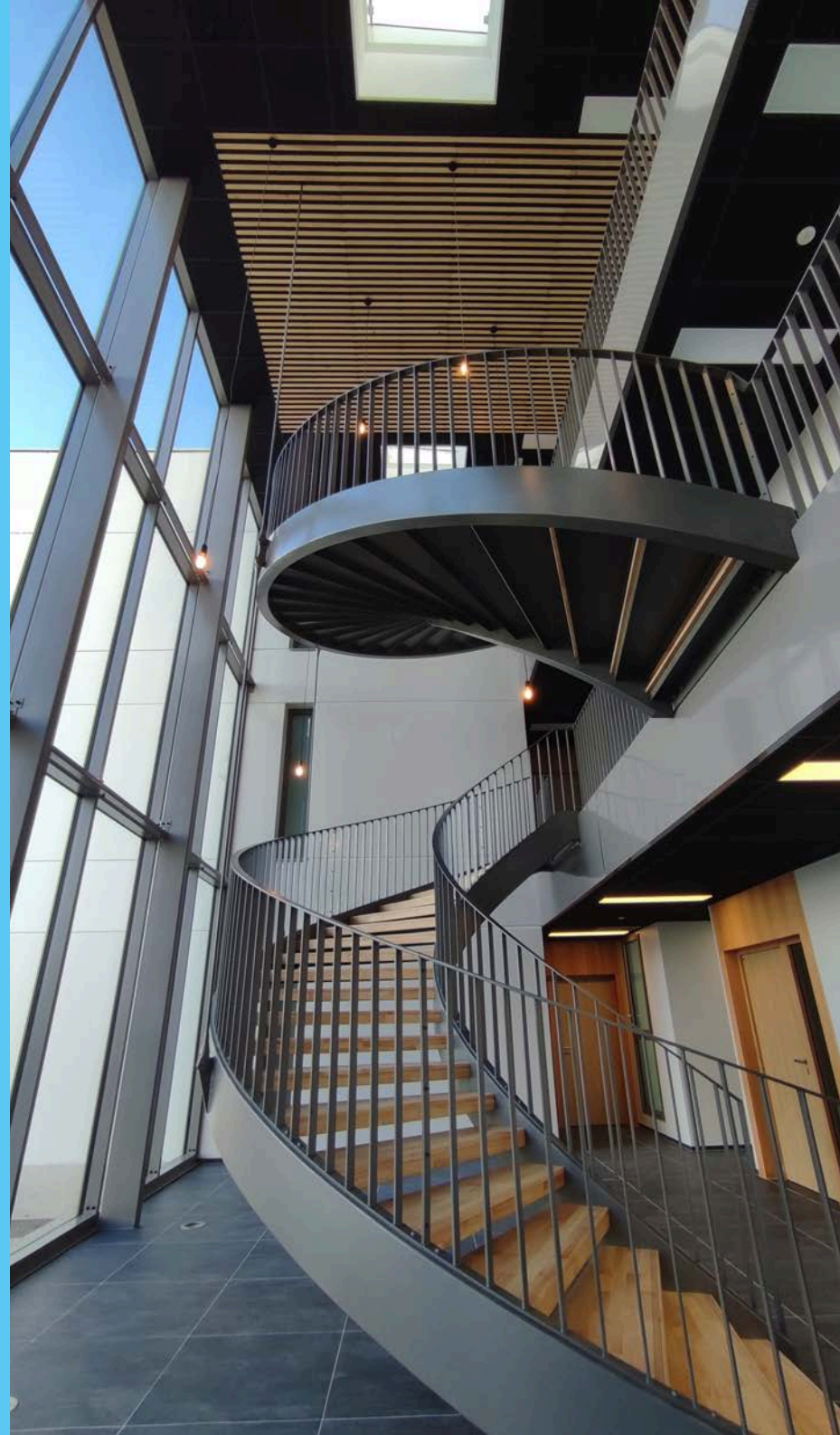
L'ÉCOLE BUISSONNIÈRE, ROUEN RIVE DROITE



INWOOD PARK, SAINT-MARTIN DU VIVIER



Le marché du bureau



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



Après une année 2020 difficile pour le marché du bureau, marquée par une crise sanitaire exceptionnelle et la remise en question de nos méthodes de travail, nous nous attendions à **une reprise pour 2021**, est-ce le cas ?

La réponse est « oui mais... ».

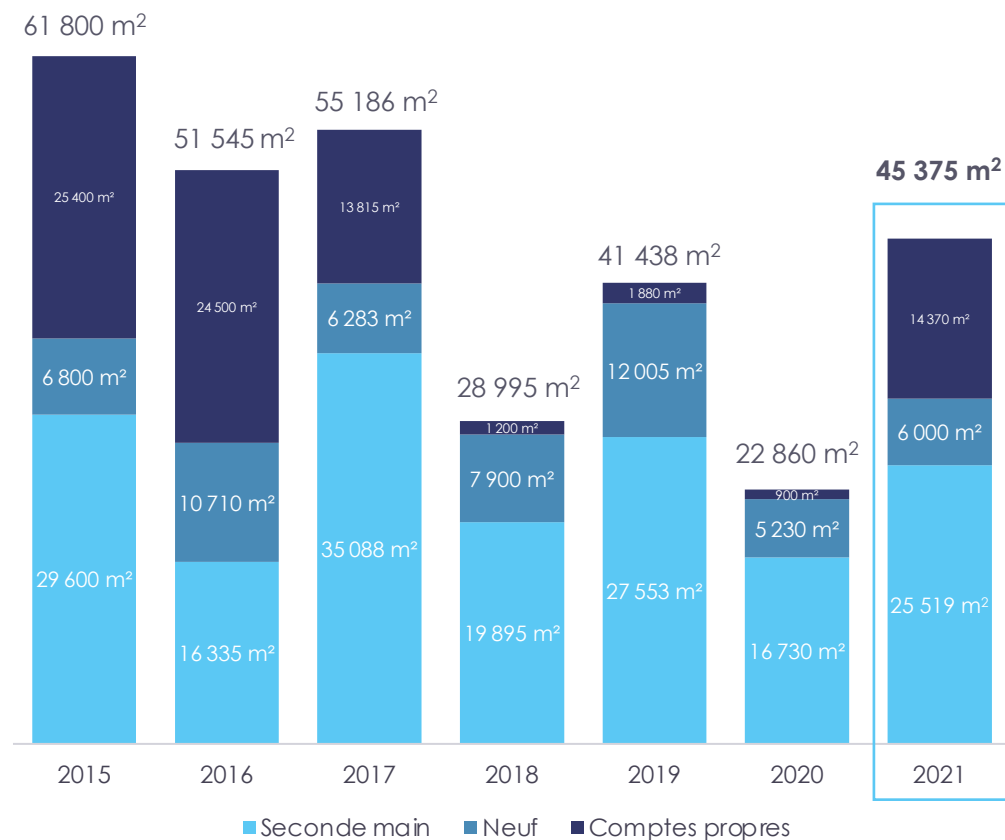
La reprise est certes là, mais pas aussi importante qu'attendue. Celle-ci est en hausse en partie grâce aux ventes de comptes propres, presque invisibles depuis 2017.

Malgré la livraison de quelques programmes neufs, notamment sur le secteur du Plateau Nord, la demande placée en neuf reste faible compte tenu du retard de livraison causé par la crise sanitaire.

La disponibilité à ce jour en programme neuf est très faible sur la Métropole de Rouen, qui saura profiter dans les prochaines années de la livraison de nombreux nouveaux programmes sur le Quartier Flaubert de Rouen, et la continuité du développement de la Plaine de la Roncée.

Le retard pris en 2021 se conclut malgré tout par **une fin d'année et un 1^{er} trimestre 2022 très dynamique**, qui laisse présager une bonne année à venir. À noter le rebond sur la demande placée en seconde main, dont on voit très nettement une hausse sur les superficies commercialisées : **236 m² en moyenne en 2020, 280 m² en 2021 !**

Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



© Graphique Arthur Loyd Rouen – Données : Deschères - OBAN

À SAVOIR

- ❑ 31 005 m² sans les comptes propres
- ❑ + 41 % (de m² commercialisés) par rapport à 2020
- ❑ Moyenne de 43 886 m² sur les 7 dernières années

 Moyenne Seconde Main
280 m²

 Moyenne Neuf
285 m²

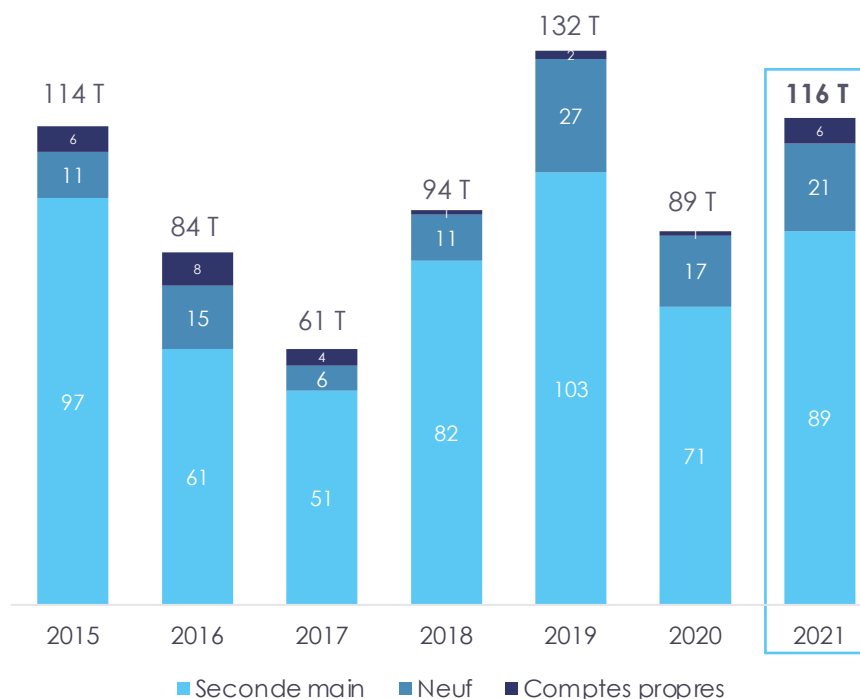
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE DE TRANSACTIONS – NEUF / 2ND MAIN

Avec une moyenne de 99 transactions sur les 7 dernières années, 2021 se positionne comme une bonne année sur le marché du bureau à Rouen, avec pas moins de 110 transactions réalisées. La proportion 20-80, entre le neuf et la seconde main est toujours respectée.

Proche de l'année record de 2019, les transactions s'en trouvent d'autant plus importantes, avec une belle reprise des surfaces commercialisées entre 250 - 500 m², et la réalisation de 4 transactions sur des surfaces supérieures à 1 500 m².

Ces chiffres traduisent de la bonne santé des entreprises de la Métropole, et plus généralement de la confiance retrouvée vis-à-vis du bureau. Les méthodes et les espaces de travail ayant évolué durant la crise, les grandes entreprises ont su adapter leurs surfaces sur l'année 2021, et continueront en 2022.

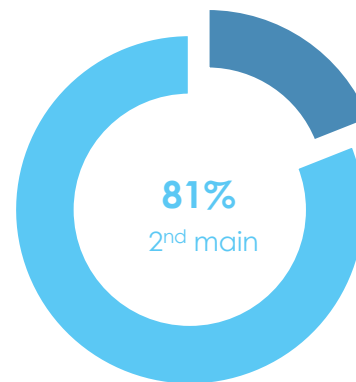
Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



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

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACE (hors comptes propres)

	LES TRANSACTIONS EN 2020			LES TRANSACTIONS EN 2021		
	En nombre	En m ²	En % (nb)	En nombre	En m ²	En % (nb)
0 - 250 m ²	61	8 240	70 %	65	8 634	59 %
251 - 500 m ²	17	5 506	19 %	28	8 946	25 %
501 - 1 000 m ²	10	8 214	11 %	13	7 530	12 %
1 001 - 2 500 m ²	-	-	-	4	5 895	4 %
TOTAL	88	21 960	100 %	110	31 005	100 %



81 % 2nd main en 2020

110

TRANSACTIONS

hors comptes propres

À SAVOIR

- 45 transactions au 1^{er} semestre, 65 au second
- La moyenne des 7 dernières années est de 99 transactions

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



Au même titre que pour le neuf et la seconde 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 sur le neuf, et environ 80 % pour la seconde main.

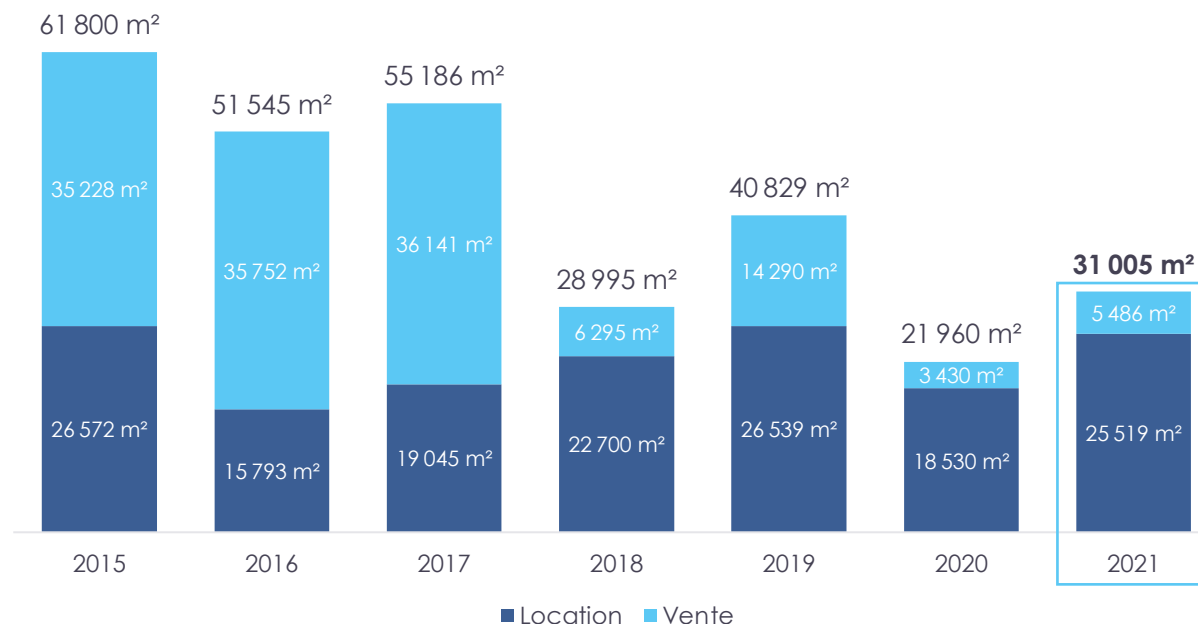
Plus généralement et depuis 2018, le marché de bureau à Rouen est principalement porté sur la seconde main. En effet Rouen, bien que demandeur, est orphelin de programmes neufs.

Les fonciers étant rares, les promoteurs peinent à développer de nouveaux projets immobiliers.

Dans le centre-ville de Rouen, le bureau ancien se réhabilite et change de destination au profit d'habitation, dont les prix au m² s'envolent.

Les années à venir seront pourvoyeuses d'opportunités au travers de nouveaux programmes mixtes, calqués sur les réalisations du Quartier Luciline.

Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



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

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

Tranche de surface (m ²)	LES TRANSACTIONS EN 2020				LES TRANSACTIONS EN 2021			
	Location (nb)	En m ²	Vente (nb)	En m ²	Location (nb)	En m ²	Vente (nb)	En m ²
0 - 250 m ²	51	6 719	10	1 520	58	7 467 m ²	7	1 167 m ²
251 - 500 m ²	13	4 114	4	1 392	25	8 028 m ²	3	918 m ²
501 - 1 000 m ²	6	3 892	1	518	9	5 226 m ²	4	2 304 m ²
1 001 - 2 500 m ²	3	3 805	-	-	3	4 798 m ²	1	1 097 m ²
TOTAL	73	18 530	15	3 430	95	25 519 m²	15	5 486 m²

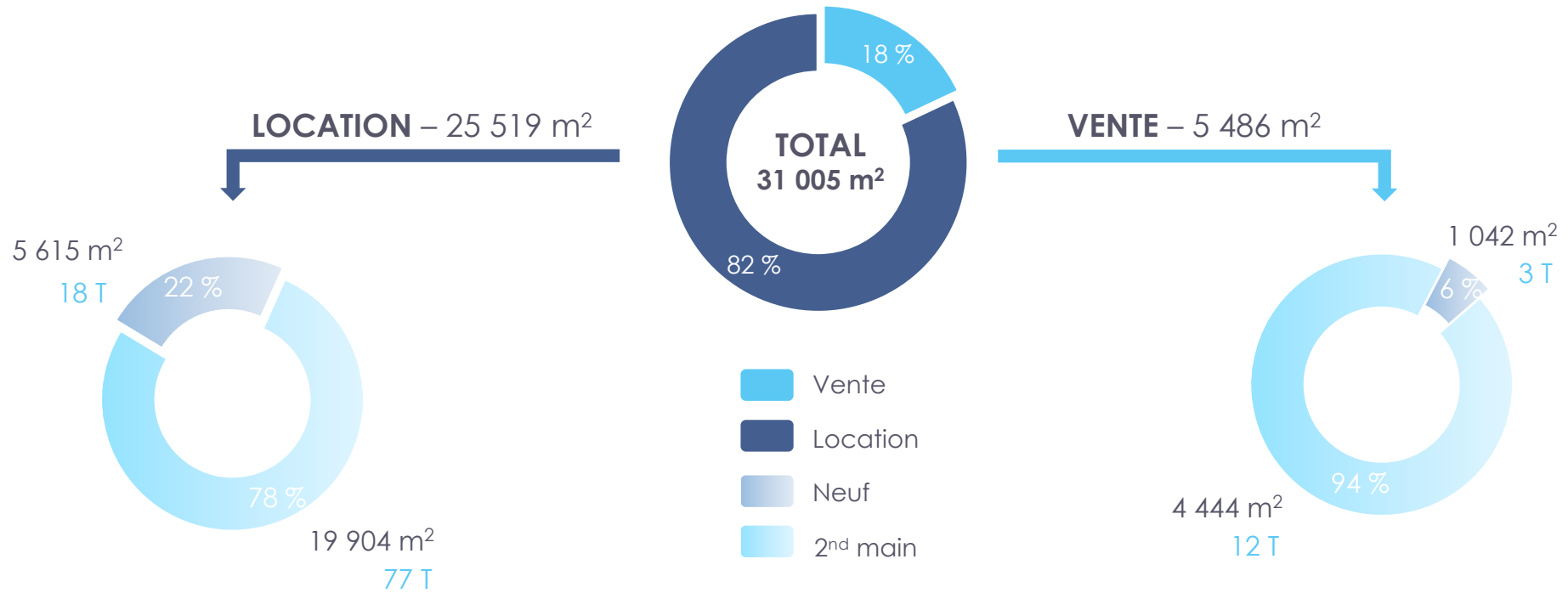


Moyenne Location
269 m²

Moyenne Vente
366 m²

LA DEMANDE PLACÉE EN 2021

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



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

COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE 2020 VS 2021

LOCATION			VENTE	
2020	2021		2020	2021
18 530 m ²	25 519 m ²	Volumes commercialisés	3 430 m ²	5 486 m ²
73	95	Nombre de transactions	15	15
254 m ²	269 m ²	Surface moyenne	229 m ²	366 m ²

LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR DE MARCHÉ



L'offre de bureaux se faisant de plus en plus rare sur la Rive Droite de Rouen, surtout sur de la seconde main qui a tendance à disparaître au profit d'habitation.

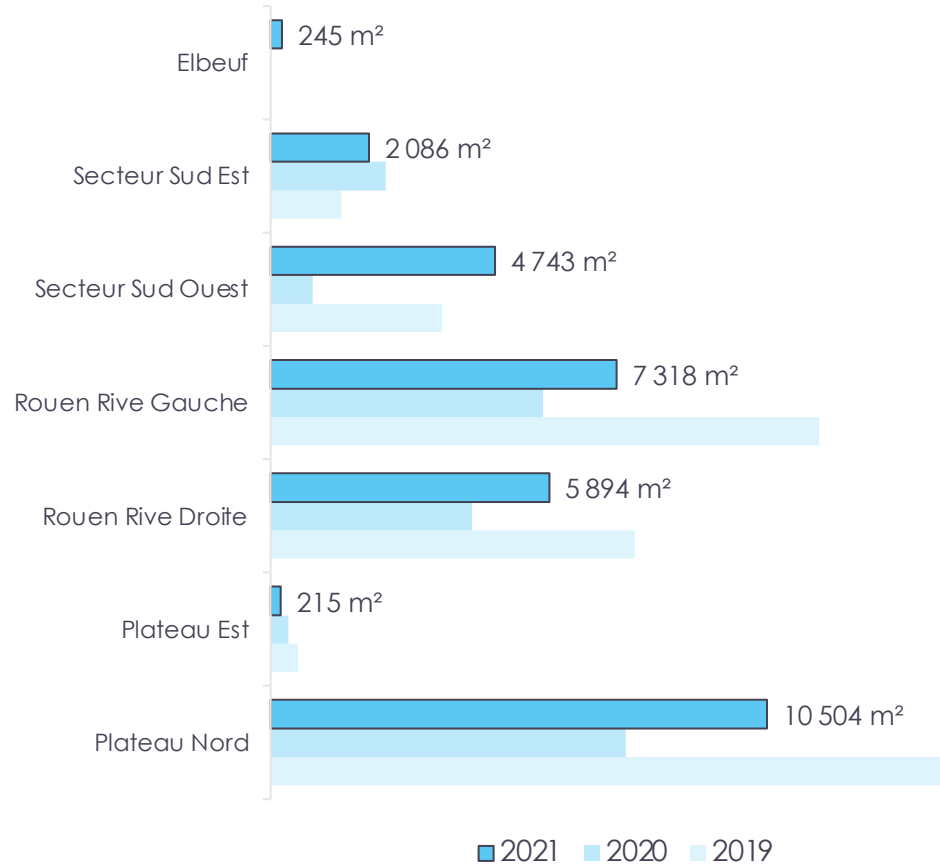
Le secteur du Plateau Nord conserve sa place de leader sur le marché de bureau.

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](#).

La Rive Gauche continue sa transformation et arrive toujours à convaincre en maintenant un niveau d'occupation correct grâce à des loyers maîtrisés. Il reste malgré tout quelques surfaces obsolètes à réhabiliter, qui viennent ternir l'image d'un quartier d'affaires pourtant plein de promesses.

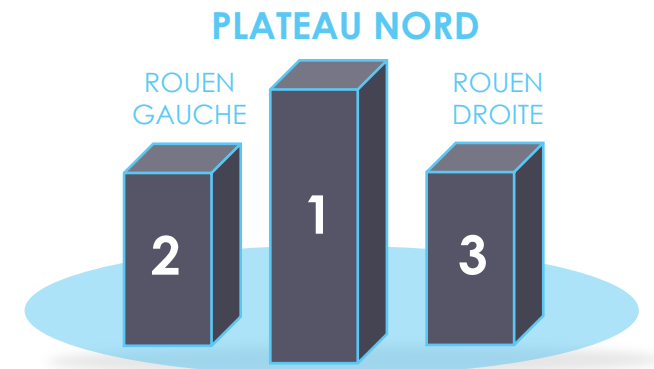
Grâce à la livraison de programmes neufs ambitieux sur le secteur Sud-Ouest, la zone vient bénéficier d'une offre neuve de bureaux dans un écrin de verdure adapté aux nouvelles demandes des utilisateurs, ce qui devrait permettre à cette zone d'assoir son statut de zone tertiaire et de capter de nouveaux utilisateurs venant de Paris ou encore du Havre.

Maxime **LETHUILLIER**
Consultant Bureaux



À SAVOIR

Le neuf représente 19 % de la commercialisation : le Plateau Nord enregistre 3 044 m², Rouen Gauche 1 444 m², le Secteur Sud Ouest 742 m² et le Secteur Sud Est 651 m²



PRINCIPALES TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR ARTHUR LOYD ROUEN EN 2021

Location 1 442 m²



□ ISNEAUVILLE

Location 431 m²



□ ROUEN DROITE



CONSULTER
nos transactions

Location 185 m²



□ SAINT-MARTIN DU VIVIER

Location 120 m²



□ BOIS-GUILLAUME

Location 106 m²



□ LE PETIT QUEVILLY

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

Depuis plusieurs mois, on observe une baisse du stock total de bureaux disponibles à la commercialisation sur la Métropole de Rouen mais l'**abondance des programmes neufs** accentuera l'offre pour les prochaines années et offrira de belles opportunités.

L'offre disponible à 6 mois est surtout localisée sur le Plateau Nord avec un fort développement du Parc de la Plaine de la Ronce mais aussi sur le secteur Sud-Ouest grâce au Technopôle du Madrillet et sur la Rive Droite avec le Quartier Luciline et le Rouen Innovation Santé.

L'offre tertiaire à plus long terme continuera de se développer avec le Quartier Flaubert (Rive Gauche), le Rouen Innovation Santé II (Rouen Droite) et les différents programmes du Plateau Nord.

On observe cependant un manque de foncier en ZAE Tertiaire qui va poser des difficultés dans les années à venir.

Les offres de seconde main restent importantes sur le Plateau Nord et la Rive Gauche. Cependant, ces dernières nécessitent la plupart du temps une réhabilitation car elles ne sont plus en phase avec les nouveaux modes de travail et les besoins des entreprises (normes règlementaires et environnementales, image, réseaux informatiques, économies d'énergie, places de stationnement, accessibilité...).

Le Quartier d'affaires Saint Sever est en pleine mutation notamment avec ses 11 343 m² en cours de réflexion avant restructuration et reste attractif en termes de localisation mais surtout de prix à la location.



Isabelle **BEURAIN**
Consultante Bureaux



CONSULTER nos [offres ici](#)



et en page 21

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

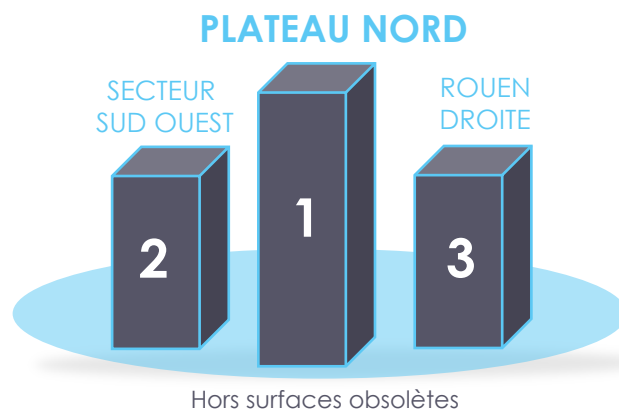


Comme les années précédentes, le Plateau Nord conserve sa place de leader sur le podium.

La livraison du programme « Hermione » en fin d'année 2021 booste la Zone de la Plaine de la Ronce et encourage les promoteurs à développer celle-ci.

La Rive Gauche et ses 19 337 m² de surfaces obsolètes offre en réalité une opportunité de disponibilité non exploitée à ce jour. Les projets à venir (Quartier Flaubert, Quartier Saint-Sever) devraient rendre ce secteur plus attractif.

Isabelle **BEURAIN**
Consultante Bureaux



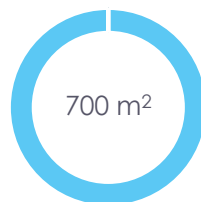
PLATEAU NORD

- 13 % VS 2020



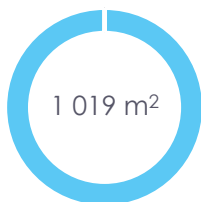
NORD OUEST

+ 10 % VS 2020



PLATEAU EST

- 35 % VS 2020



ROUEN DROITE

- 43 % VS 2020



90 % de 2nd main



10 % de neuf

ROUEN GAUCHE

- 8 % VS 2020



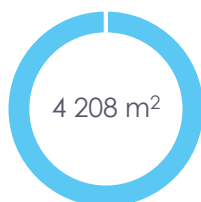
SUD OUEST

= 2020



SUD EST

- 41 % VS 2020



ELBEUF

+ 30 % VS 2020



Neuf Seconde Main Obsolète

60 596 m² disponibles

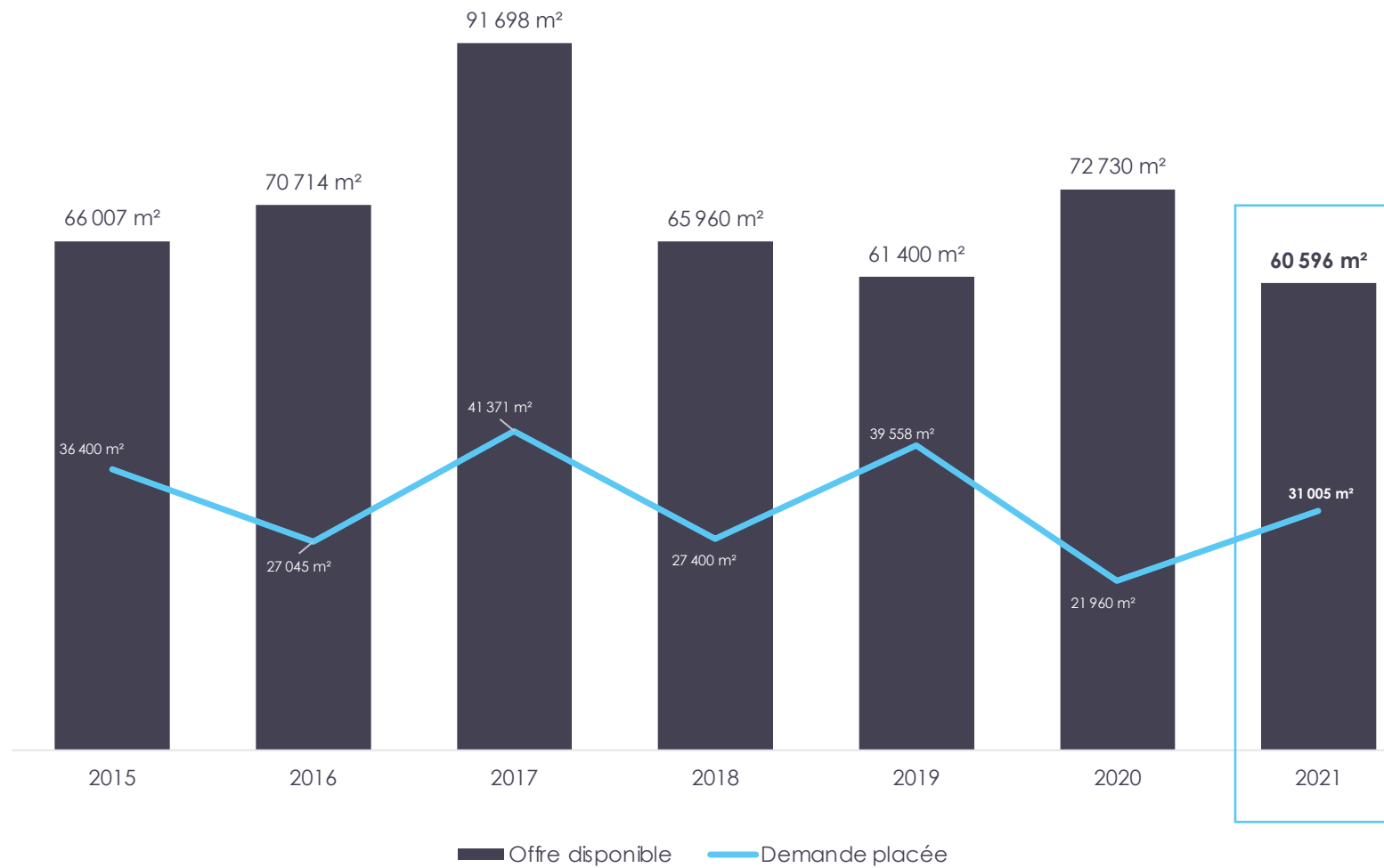
- 16 % VS 2020

À SAVOIR

- 41 259 m² hors surfaces obsolètes
- Parc immobilier tertiaire de 1 224 000 m²
- Taux de vacance 3,3 %

L'EVOLUTION DE L'OFFRE

STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m²)



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

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

60 596 m²

CONSULTER
nos offres



- BOIS GUILLAUME -
Location
475 m²



- BIHOREL -
Vente
103 m²



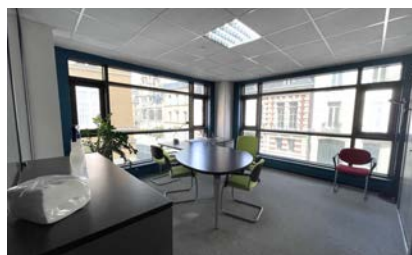
- ISNEAUVILLE -
Location & Vente
1 034 m²



- SAINT MARTIN DU VIVIER -
Location
338 m²



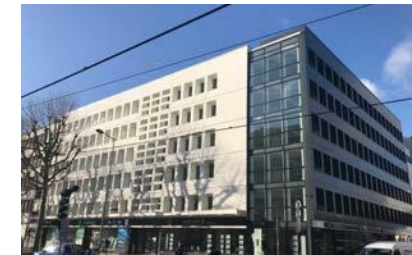
- LE PETIT QUEVILLY -
Location
175 m²



- ROUEN DROITE -
Location
221 m²



- ROUEN GAUCHE -
Location
2 557 m²



- ROUEN GAUCHE -
Location
1 195 m²

L'OFFRE NEUVE

2022



- ST-MARTIN DU VIVIER -
Location & Vente
2 900 m²

1T 2022



- ROUEN DROITE -
Vente
1 600 m²

2T 2022



- ISNEAUVILLE -
Location
290 m²

1T 2022

2023/
2024



- ISNEAUVILLE -
Location & Vente
1 034 m²

1T 2023



- ROUEN GAUCHE -
Location
2 665 m²

1T 2023



- ROUEN GAUCHE -
Vente
2 456 m²

S2 2023



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

1T 2023



- ROUEN DROITE -
Vente
1 673 m²

2T 2023



- ROUEN GAUCHE -
Location
1 965 m²

2T 2023

L'OFFRE NEUVE



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

Fin 2022



- ROUEN DROITE -
Vente
1 395 m²

Fin 2022



- MONT SAINT AIGNAN -
Location
2 156 m²

1T 2024



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

3T 2023



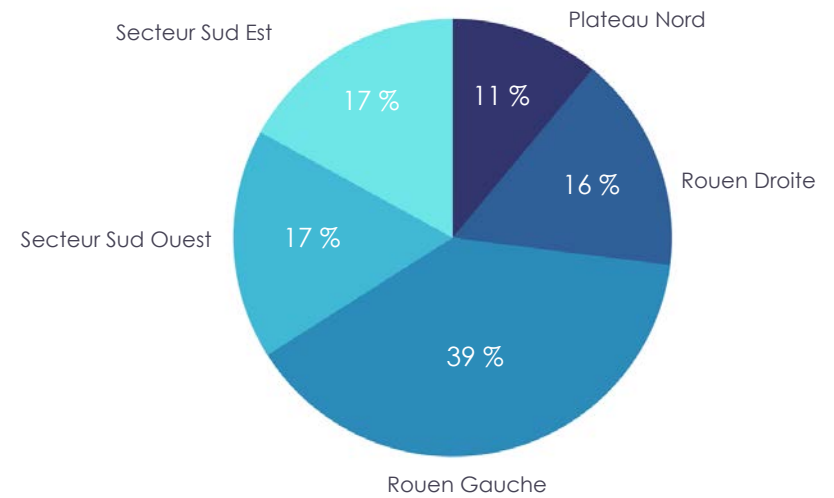
- ST ETIENNE DU ROUVRAY -
Vente
1 675 m² et 820 m²

13 mois
après accord

L'offre de bureaux neufs s'élève à **27 555 m²**

88 % de l'offre est proposée sur plan

12 % est en chantier



VALEURS MOYENNES LOCATION

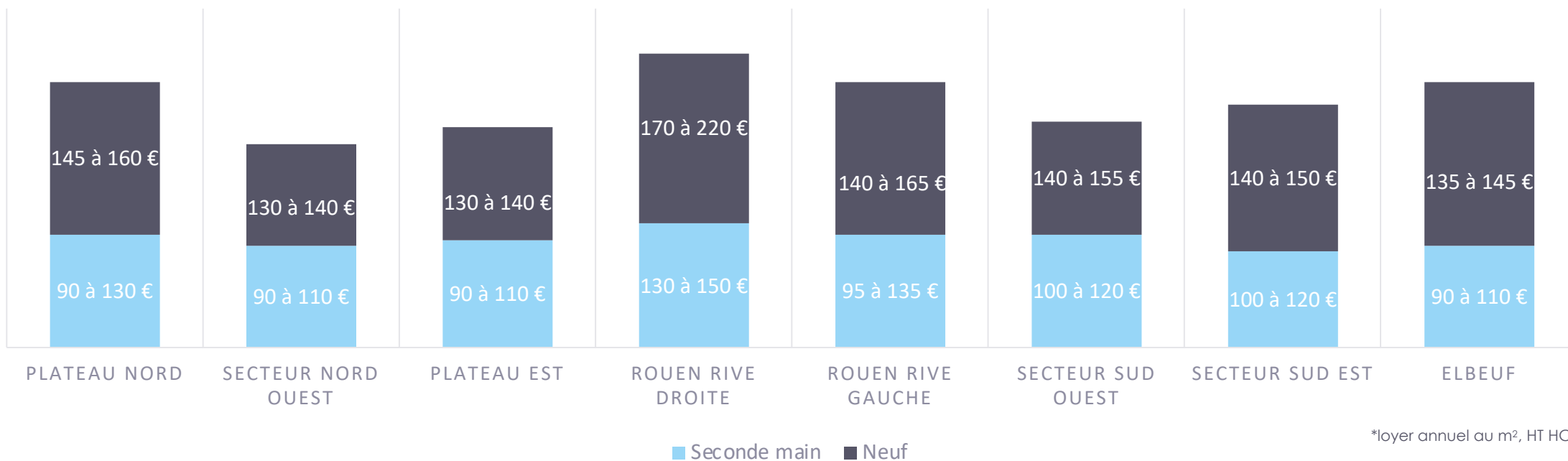
En bureau parc le **stationnement est inclus dans le prix du loyer**. Excepté pour les parkings en sous-sol des immeubles.

En centre-ville, il convient d'ajouter 650 € à 1 500€ HT/an par place de stationnement.

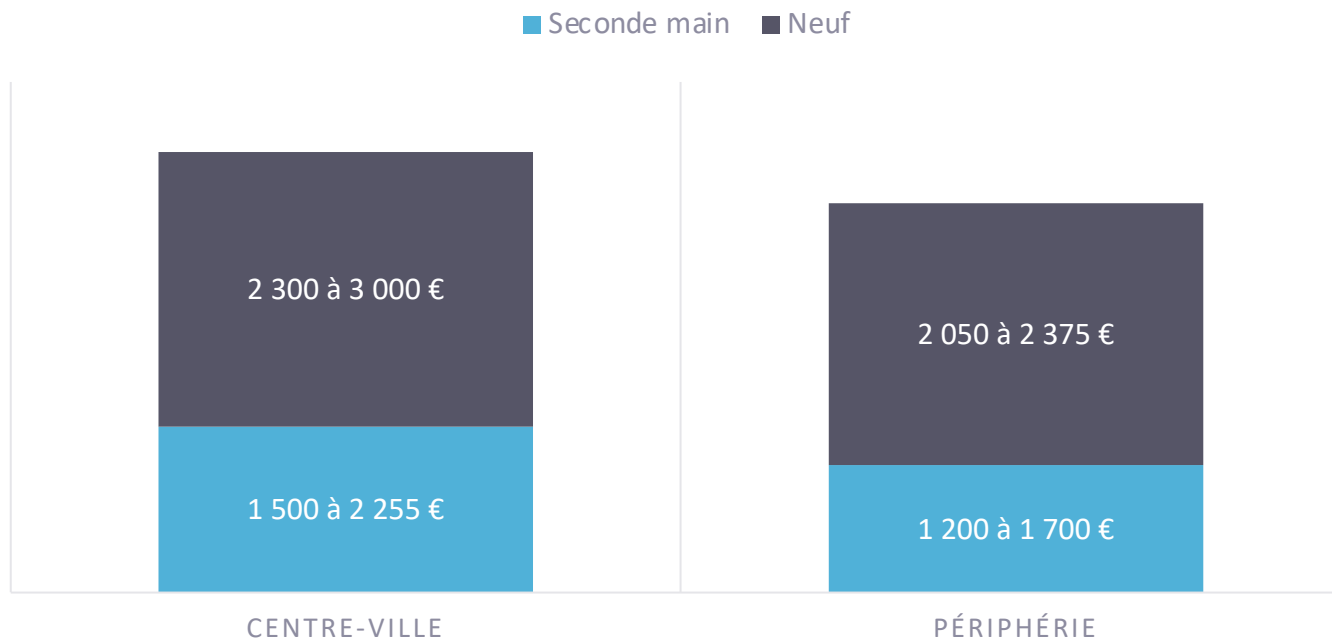
Les valeurs locatives de 2nd main **se relèvent** particulièrement sur les secteurs où le stock d'offres (de qualité) est présent **fruit des rénovations d'immeubles** de seconde main.

À noter que dans les secteurs prime de centre-ville et sur du neuf, la location d'une place de parking est réglementée à 100 m² loués.

En bureau parc, une place de parking est attribuée pour 25 m² loués. Les places de parking en sous-sol sont très minoritaires et sont souvent en sus du loyer.



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

2021 enregistre un taux de commercialisation record !

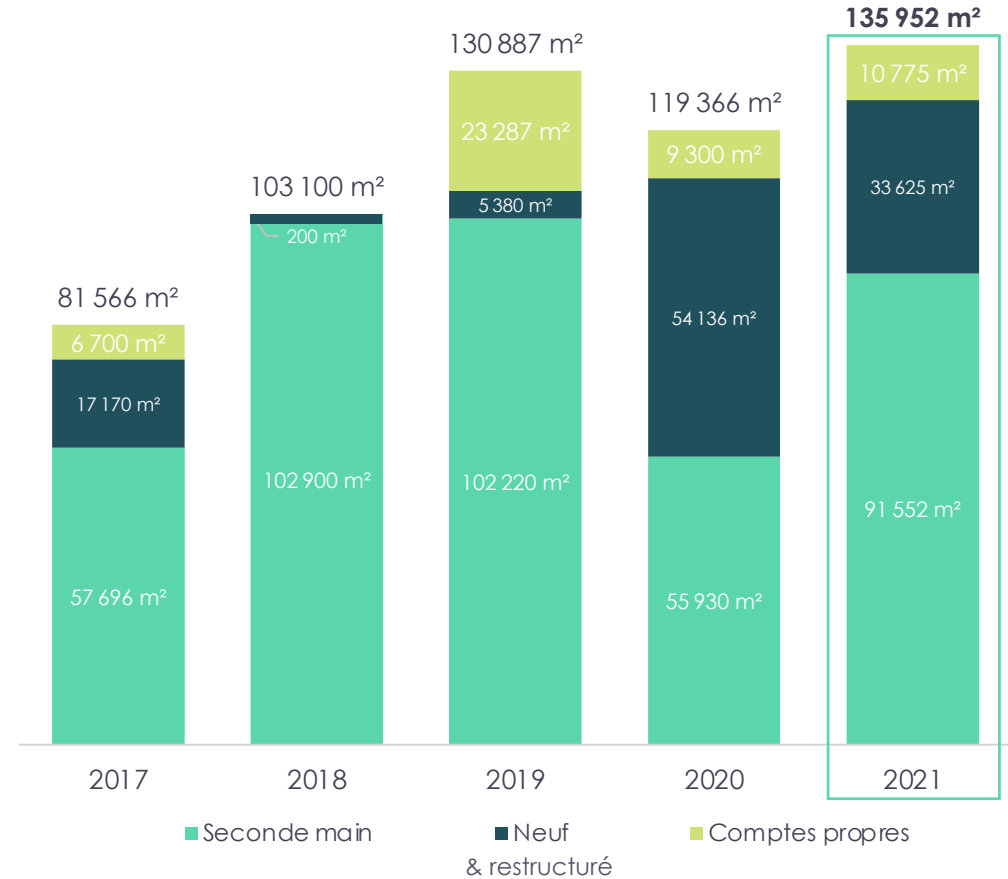
L'année a débuté avec un volume d'offre disponible à 6 mois assez conséquent !

De beaux projets en bâtiments reconditionnés et/ou bâtiments neufs, quelques beaux projets en comptes propres qui ont également permis la libération de sites de seconde main générant de l'offre disponible sur le marché.

Tous les indicateurs étaient réunis pour annoncer une année culminant les sommets et surfant sur une vague d'optimisme dans un contexte sanitaire plutôt incertain.



Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



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

À SAVOIR

- ❑ 125 177 m² sans les comptes propres
- ❑ + 14 % (de m² commercialisés) par rapport à 2020
- ❑ Moyenne de 114 174 m² sur les 5 dernières années

Moyenne Seconde main
1 160 m²

Moyenne neuf
1 868 m²

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

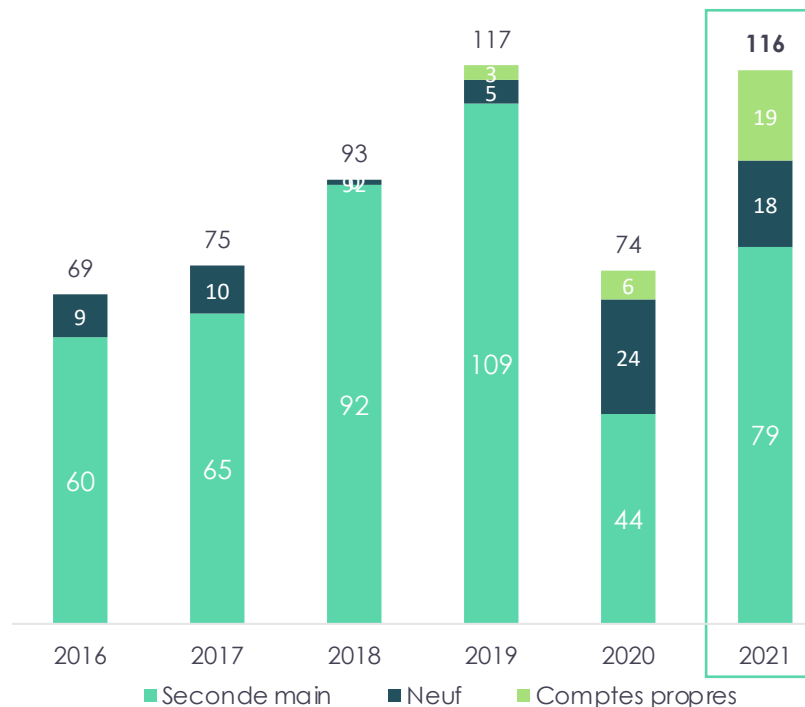
Un nombre de transactions légèrement inférieur à celui de 2019 pour une superficie globale transactée plus importante.

Une répartition pourtant bien différente avec un volume de comptes propres et de surfaces neuves ou reconditionnées supérieur.

La répartition du nombre de transactions et des surfaces concernées reste dans les proportions des années précédentes :

80 % des transactions concernent des superficies inférieures à 1 500 m² et représentent 37 % des superficies totales transactées,
20 % des transactions concernent des superficies supérieures à 1 500 m² et représentent 63 % des superficies totales transactées,

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



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

97

TRANSACTIONS

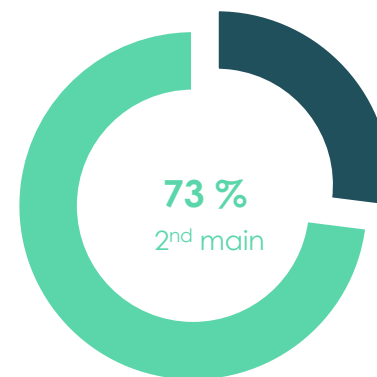
hors comptes propres

À SAVOIR

- ▣ 51 transactions au 1^{er} semestre, 65 au second
- ▣ La moyenne des 5 dernières années est de 95 transactions

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHES DE SURFACE (hors comptes propres)

	LES TRANSACTIONS EN 2020			LES TRANSACTIONS EN 2021		
	En nombre	En m ²	En % (nb)	En nombre	En m ²	En % (nb)
0 - 500 m ²	27	6 972	40 %	59	15 369	12 %
501 - 1 500 m ²	24	18 398	35 %	34	31 848	25 %
1 501 - 3 000 m ²	10	21 705	15 %	14	25 740	21 %
3 001 - 5 000 m ²	3	10 960	4 %	4	16 040	13 %
> 5 000 m ²	4	49 031	6 %	5	36 180	29 %
TOTAL	68	107 066	100 %	116	125 177	100 %



51 % 2nd main en 2020

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



Les années se suivent et se ressemblent !

Un taux de vente de 21 % qui ne permet pas de répondre à toute la demande ! On remarque un léger dynamisme pour les surfaces de 500 à 1 500 m².

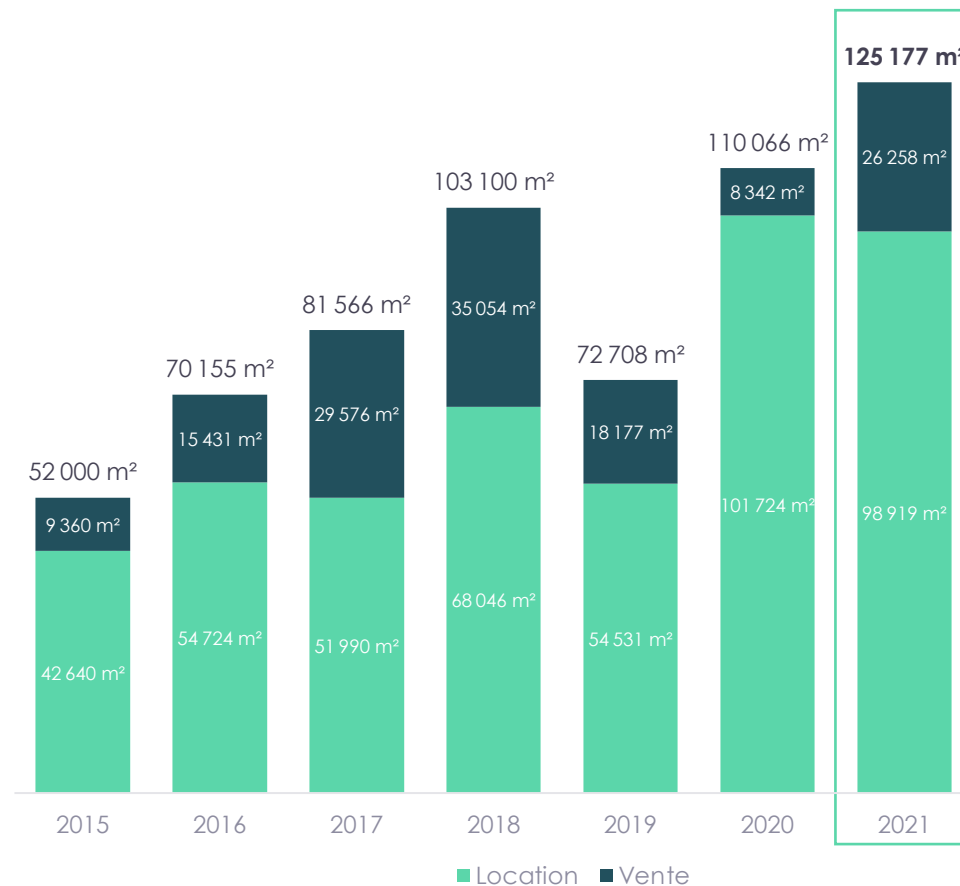
Espérons que la commercialisation des nouvelles ZAC de l'Agglomération offre au marché des biens de seconde main à la vente.

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m ²)	Nombre de locations	Nombre de ventes
0 à 500	56	3
501 à 1 500	25	9
1 501 à 3 000	11	3
3 001 à 5 000	1	3
> 5 000	5	-
TOTAL	98	18



© Graphique Arthur Loyd Rouen – Domèles C. Deschères - OIBAN

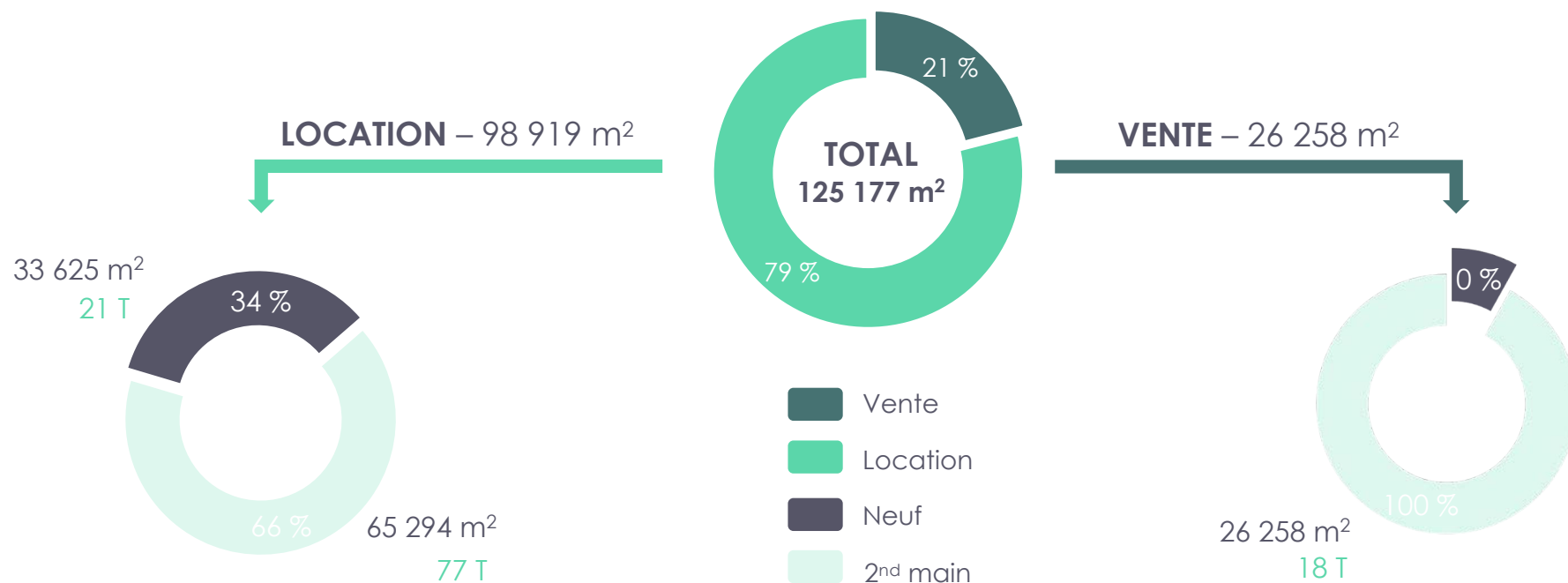


Moyenne Location
1 724 m²

Moyenne Vente
927 m²

LA DEMANDE PLACÉE EN 2021

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



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

COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE 2020 VS 2021

LOCATION			VENTE	
2020	2021		2020	2021
101 724 m ²	98 919 m ²	Volumes commercialisés	8 342 m ²	26 258 m ²
59	98	Nombre de transactions	9	18
1 724 m ²	1 010 m ²	Surface moyenne	927 m ²	1 459 m ²

LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR DE MARCHÉ

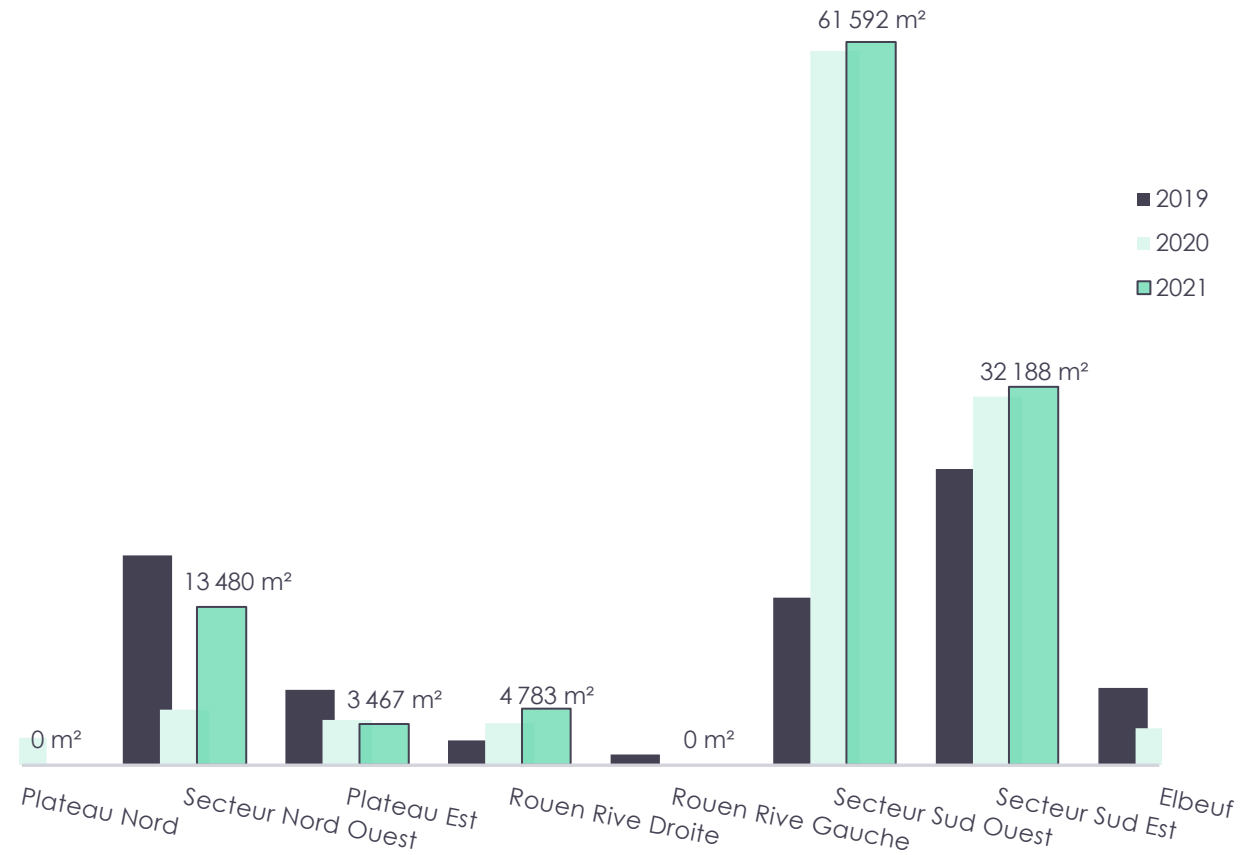


On remarque une envolée des transactions sur le secteur Sud-Ouest, qui distance le secteur historique de la ZI EST.

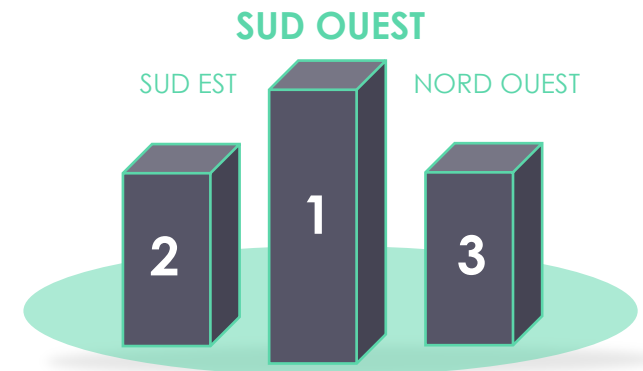
Porté l'an dernier par le développement de la Zone d'Activité des Bords de Seine à Grand Quevilly, elle sait également se renouveler et offrir des biens et donc des surfaces disponibles sur le marché.

Le secteur Sud-Est, en retrait, reste un secteur de recherche privilégié des activités industrielles et artisanales mais, victime de son succès, n'arrive plus à offrir d'espaces pour les nouveaux entrants.

Tristan **GRISVARD**
Responsable Pôle Activité



PARC D'ACTIVITÉ DES BORDS DE SEINE - Le Grand Quevilly
Vente réalisée par Arthur Loyd Rouen – Projet investisseur de 2020 50 000 m² à rénover



PRINCIPALES TRANSACTIONS RÉALISÉES PAR ARTHUR LOYD ROUEN EN 2021

Location – Local d'activité

1 460 m²



☐ SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY

Location – Cellule d'Activité

4 950 m²



☐ LE GRAND QUEVILLY

Vente – Bâtiment d'Activité

1 800 m²



☐ OISSEL

Vente – Local d'activité

1 000 m²



☐ SAINT-AUBIN LES ELBEUF

Location – Entrepôt

5 087 m²



☐ LE PETIT QUEVILLY



CONSULTER
nos transactions

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



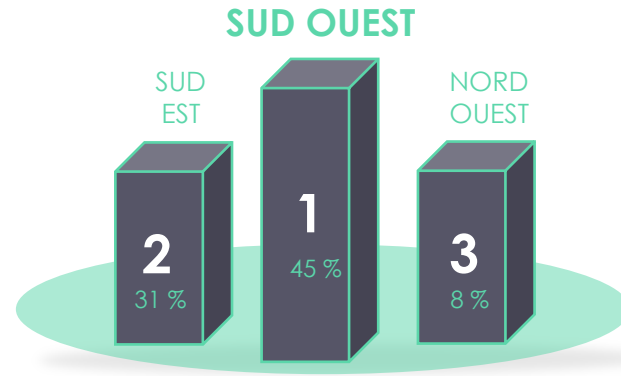
La locomotive industrielle reste le Sud de Rouen et le pôle ! Le développement des zones convoitées est à l'honneur, des projets neufs répondent à la demande active :

Vente des premiers fonciers sur la Zone du Halage à Saint-Etienne du Rouvray / Projet neuf de 5 000 m² sur la Zone des Essarts à Grand Couronne.

La création d'une nouvelle zone d'activité stratégique sur Oissel vient donner un second souffle à cette zone historique.

L'accroissement des zones à proximité de l'A150 / A151, avec des projets neufs et de 2nd main, répondra à une demande grandissante sur un secteur stratégique. Ce qui permettra aux entreprises seinomarines d'être au plus près du Havre / Dieppe.

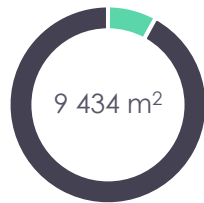
Nathan **VIEVILLE**
Consultant Locaux d'Activité



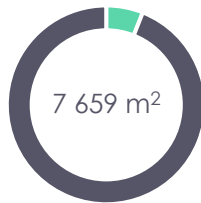
PLATEAU NORD
0 transaction en 2020



NORD OUEST
+ 7 % VS 2020



PLATEAU EST
- 6 % VS 2020



ROUEN DROITE
- 66 % VS 2020



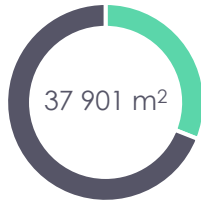
ROUEN GAUCHE
- 53 % VS 2020



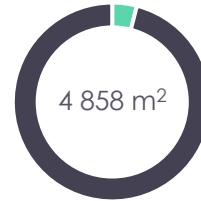
SUD OUEST
- 43 % VS 2020



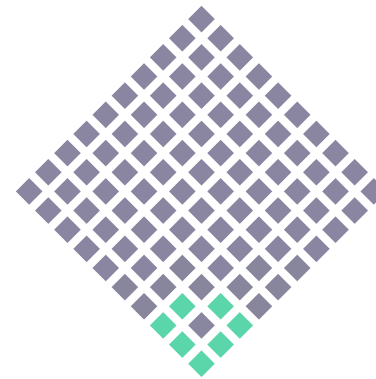
SUD EST
+ 22 % VS 2020



ELBEUF
+ 70% VS 2020



93 % de 2nd main



7 % de neuf

121 575 m²
disponibles

À SAVOIR

- Parc immobilier tertiaire de 3 322 000 m²
- Taux de vacance 3,6 %
- 60 % de locaux d'activité
- 40 % de bâtiments de stockage



Offre globale Offre disponible

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

121 575 m²

CONSULTER
nos offres



- ST-LEGER DU BOURG DENIS -
Location
1 162 m²



- SOTTEVILLE LES ROUEN -
Location en exclusivité
523 m²



- GRAND COURONNE -
Location en exclusivité
5 234 m²



- GRAND COURONNE -
Location
478 m²



- LE GRAND QUEVILLY -
Location
6 825 m²



- ST-JEAN DU CARDONNAY -
Location
524 m²



- PAVILLY -
Location
400 m²



- LE GRAND QUEVILLY -
Location
1 000 m²

L'OFFRE NEUVE



- ST-ETIENNE DU ROUVRAY -
Location
1 500 m²

immédiat



- ST-ETIENNE DU ROUVRAY -
Vente
6 000 m²

12 mois après
accord

2022/
2023



- YERVILLE -
Location
1 161 m²

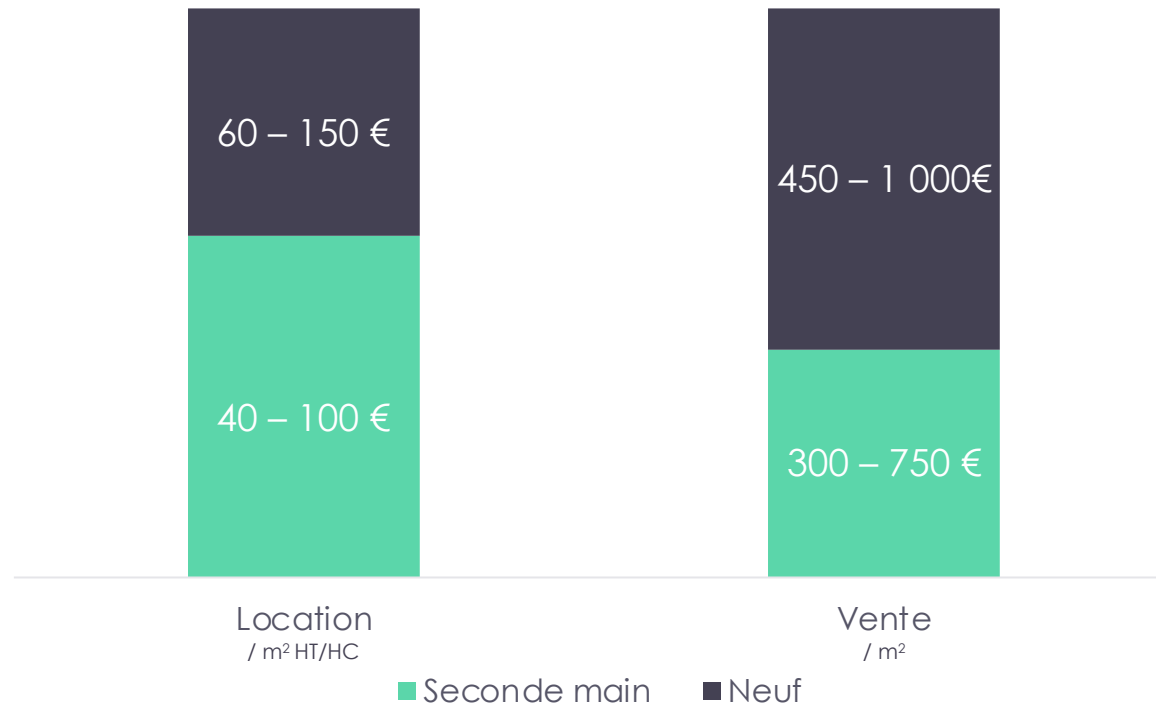
6 mois après
accord



- ST-JEAN DU CARDONNAY -
Vente
1 411 m²

12 mois après
accord

VALEURS MOYENNES LOCATION / ACQUISITION





Commerce



LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2021

LE COMMERCE ROUENNAIS



Une reprise bien présente, un centre-ville très attractif !

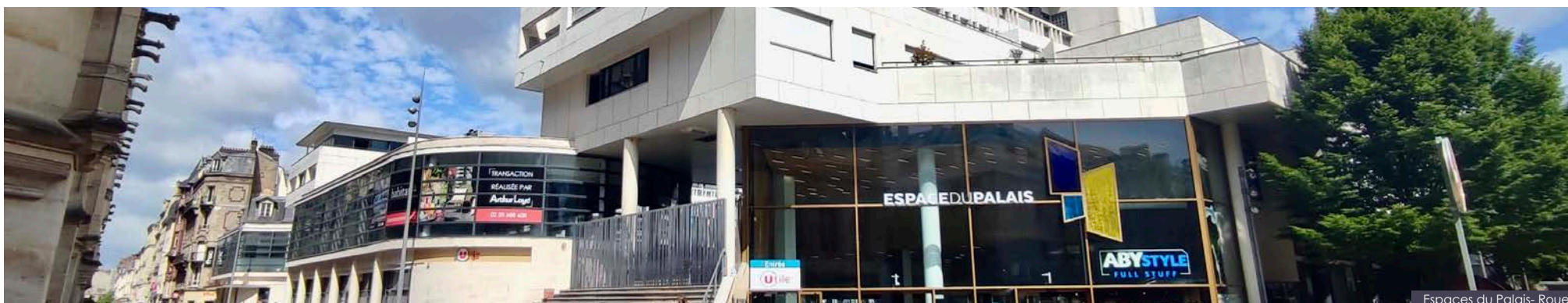
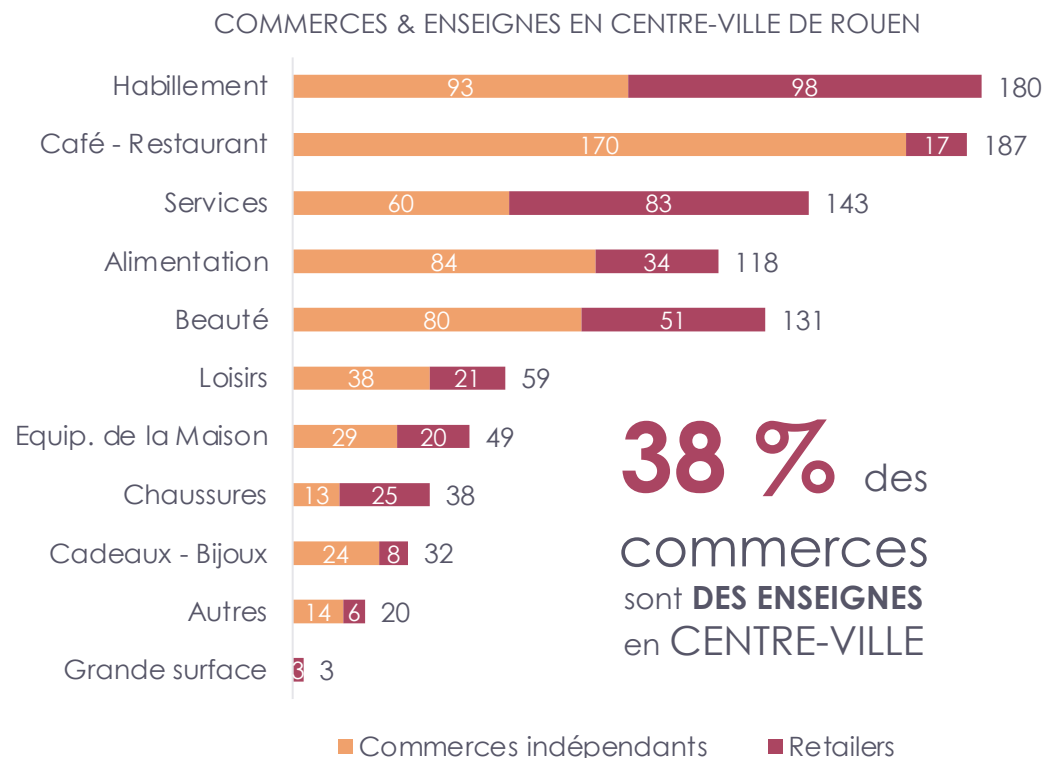
Un taux de vacance relativement bas dans le centre-ville de Rouen : 5,1 % sur plus de 1 000 emplacements recensés.

Les axes primes, la Rue du Gros Horloge et la Rue des Carmes, sont quant à eux de plus en plus prisés par les **enseignes nationales** occupant environ 85 % des emplacements et laissant peu de place aux commerçants indépendants.

La part de retailers présents dans le centre-ville de Rouen représente en 2021 **38 %** 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

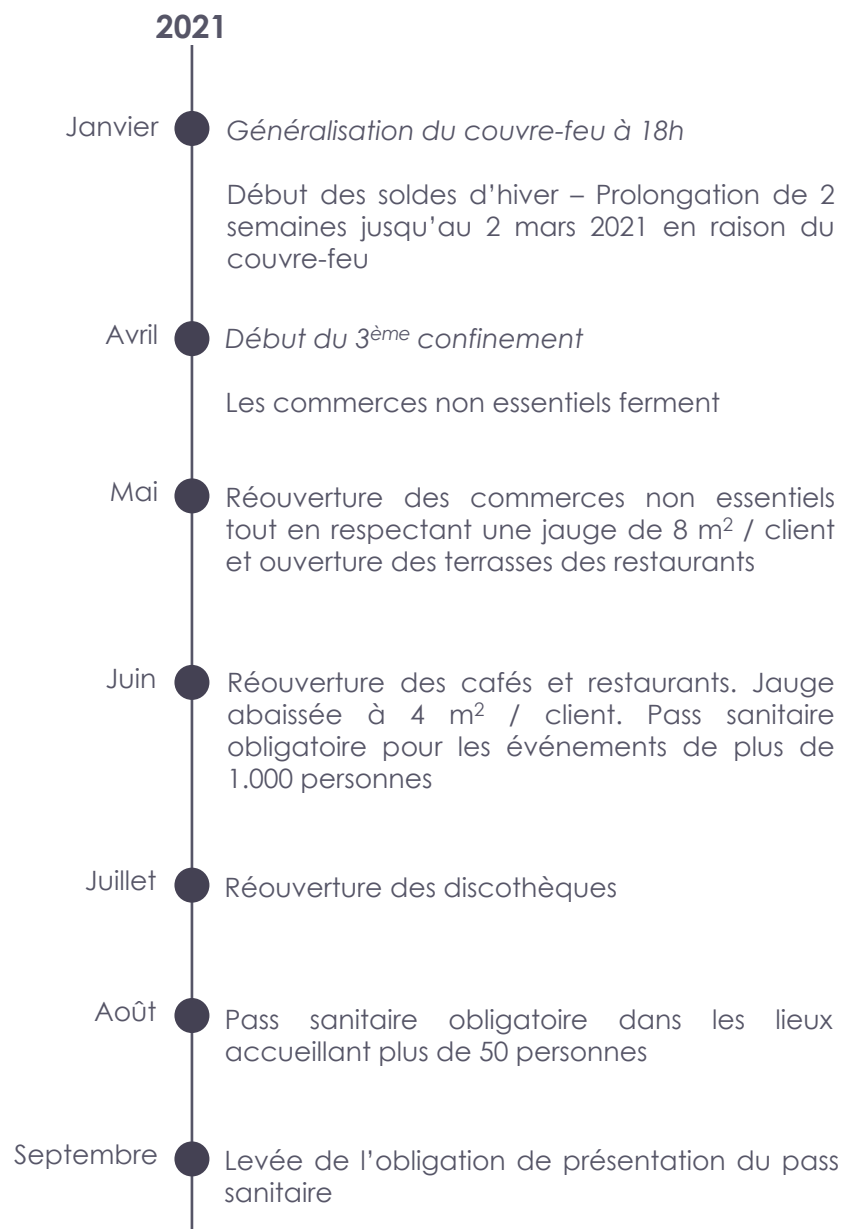
Répartition indépendants / retailers selon l'activité :



Espaces du Palais - Rouen

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2021

LES FAITS MARQUANTS



1. UNE REPRISE RYTHMÉE PAR LE CONTEXTE SANITAIRE

Une reprise en partie soutenue par le *rebond de la consommation des ménages* et un marché qui bénéficie de cette amélioration.

Ainsi, l'activité a gagné en vigueur, au profit notamment des zones de périphérie plus largement impactées que le centre-ville l'année précédente. L'ajustement des loyers et la reprise de l'expansion de certaines enseignes animent également les centres commerciaux et les grandes rues commerçantes du pays.

2. DÉVELOPPEMENT DES ENSEIGNES FACE AU CONTEXTE

Les *relations contractuelles* entre enseignes et bailleurs se sont adaptées à ce contexte plus mouvant. Plus *flexibles*, de nouvelles pratiques ont été expérimentées comme l'insertion, dans certains contrats de bail, de la possibilité de pérenniser un bail précaire.

Les villes se transforment sous l'impulsion du e-commerce, notamment avec l'émergence et l'implantation des « **DARKSTORE** ». En effet, le confinement a accéléré de manière exponentielle la livraison à domicile apportant avec lui une multitude d'enseignes telles que Cajoo, Flink, Delivery Hero, Gorillas, PicNic ou encore Getir.

Le commerce traditionnel, en pleine mutation, continue son développement sous des concepts plus variés et segmentés que les années précédentes. *En effet, nombre d'enseignes tirent leur épingle du jeu en répondant aux préoccupations de consommation (écoresponsable, local & économique).*

Le discount et l'alimentaire restent donc les grands gagnants de la crise. Cependant, cette dernière a également contribué au succès d'enseignes d'équipement de la maison grâce aux différents confinements et à la banalisation du télétravail.



Antoine **DELCROIX**
Consultant Commerce Centre-Ville

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2021

PRINCIPALES TRANSACTIONS RÉALISÉES À ROUEN ET SON AGGLOMÉRATION

- * ABYSSE CORP – Espace du Palais – ROUEN RIVE DROITE – 92 m²
 - * BASIC FIT – ROUEN RIVE DROITE – 1 200 m²
- * ANIMALIS – Espace du Palais – ROUEN RIVE DROITE – 220 m²
 - * DOCALI – ROUEN RIVE GAUCHE – 340 m²
- * CARREFOUR – ROUEN RIVE DROITE – 400 m²
 - * 1.2.3 PAREBRISÉ – BARENTIN – 387 m²
- * CENTRE SERVICES – ROUEN RIVE DROITE – 42 m²
 - * CASH PISCINE – BARENTIN – 1 200 m²
 - * CERF DELLIER – BARENTIN – 540 m²



CONSULTER
nos transactions

* Transactions réalisées par Arthur Loyd Rouen



□ ROUEN DROITE



□ BARENTIN



□ ROUEN GAUCHE

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2021

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)	500 à 1 100 €	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 € / 180 - 220 €	1 ^{er} rideau des Zones Commerciales de Barentin / Tourville-La-Rivière

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2021

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.



LE MARCHÉ DU COMMERCE À ROUEN

PERSPECTIVES 2022



- Extension** de la ZAC de l'OISON à Caudebec-Lès-Elbeuf / Saint-Pierre-lès-Elbeuf sur près de 5 000 m²
- Restructuration** du Centre Commercial Saint-Sever pour l'arrivée de PRIMARK début 2024
- Ouverture** du parc d'activité « Les Portes de Franqueville », 5 400 m² de vente
- Début de la migration des activités automobiles du Mont Riboudet vers Saint-Jean du Cardonnay



Le Baromètre

Édition 2021

ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLES FRANÇAISES
& RÉSILIENCE DES TERRITOIRES



DÉCOUVREZ LE BAROMÈTRE 2021
ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLES FRANÇAISES ET DYNAMISME DES TERRITOIRES



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

 www.arthur-loyd-rouen.com

 Arthur Loyd Rouen