

ÉTUDE DE MARCHÉ 2022
ÉDITION 2023

BUREAUX

ACTIVITÉS

ARTHUR LOYD CAEN



LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN CHIFFRES

PREMIER RÉSEAU NATIONAL EN CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



+ DE 30 ANS
d'existence



+ DE 70 AGENCES
partout en France



+ DE 450 COLLABORATEURS
qualifiés et motivés



4 STRUCTURES TRANSVERSÉES
investissement, logistique, asset management,
études et recherche



3 560 000 m²
commercialisés



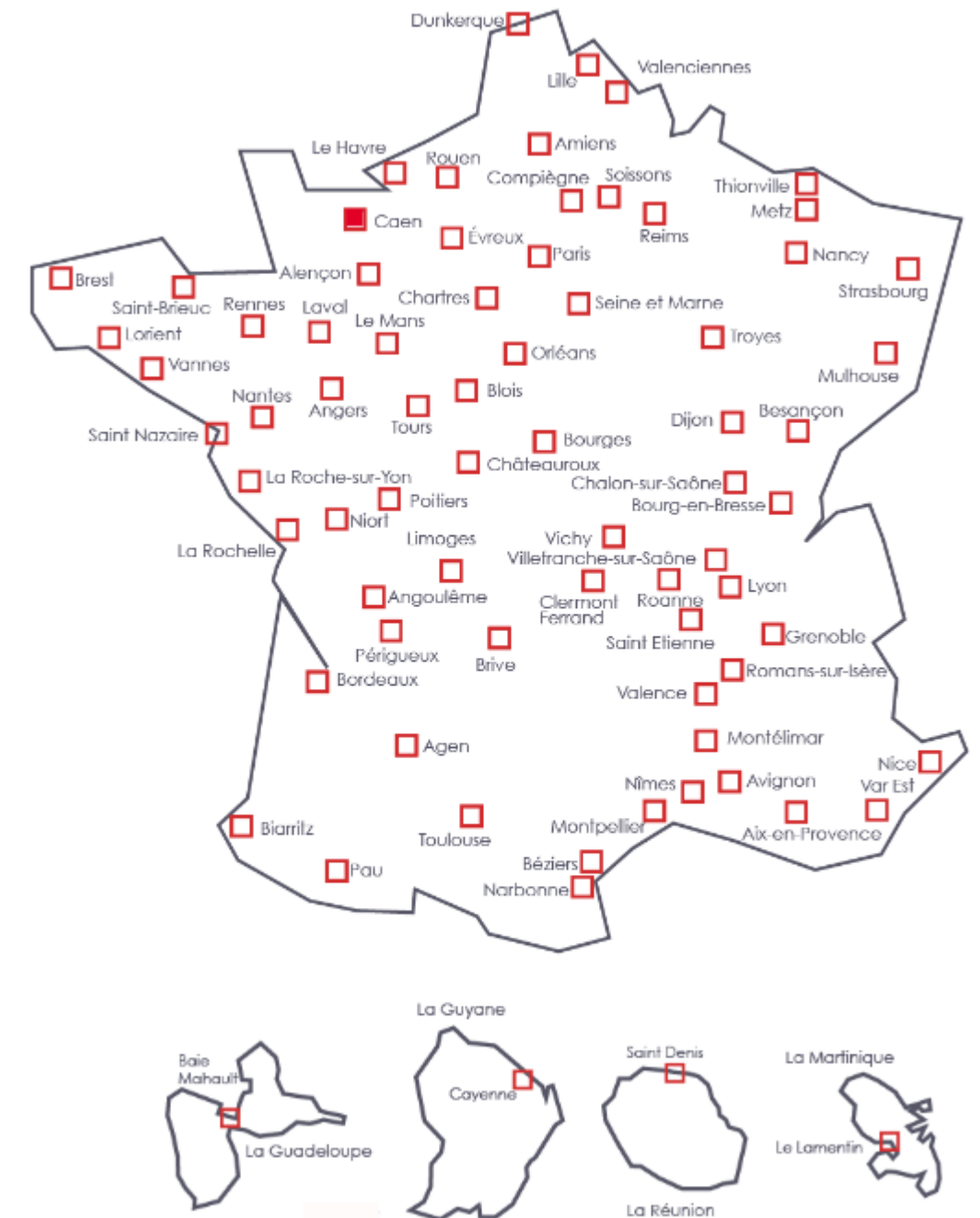
3 600
transactions



+ de 72 M €
de Chiffre d'Affaires



LEADER
de l'immobilier d'entreprise et de commerce
en région





CAEN
Aire urbaine de
420 000 habitants



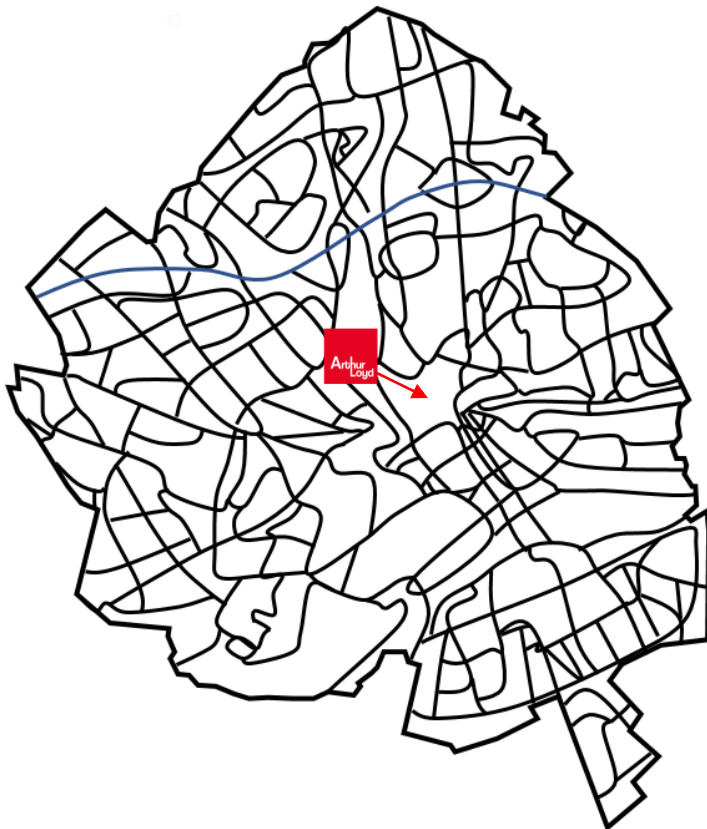
CAEN
9ème ville dans le classement
des villes les plus attractives
en termes d'emploi et de
pouvoir d'achat immobilier
(2019)



CAEN
6ème au classement
Des villes qui offrent le
meilleur cadre de vie pour
les familles

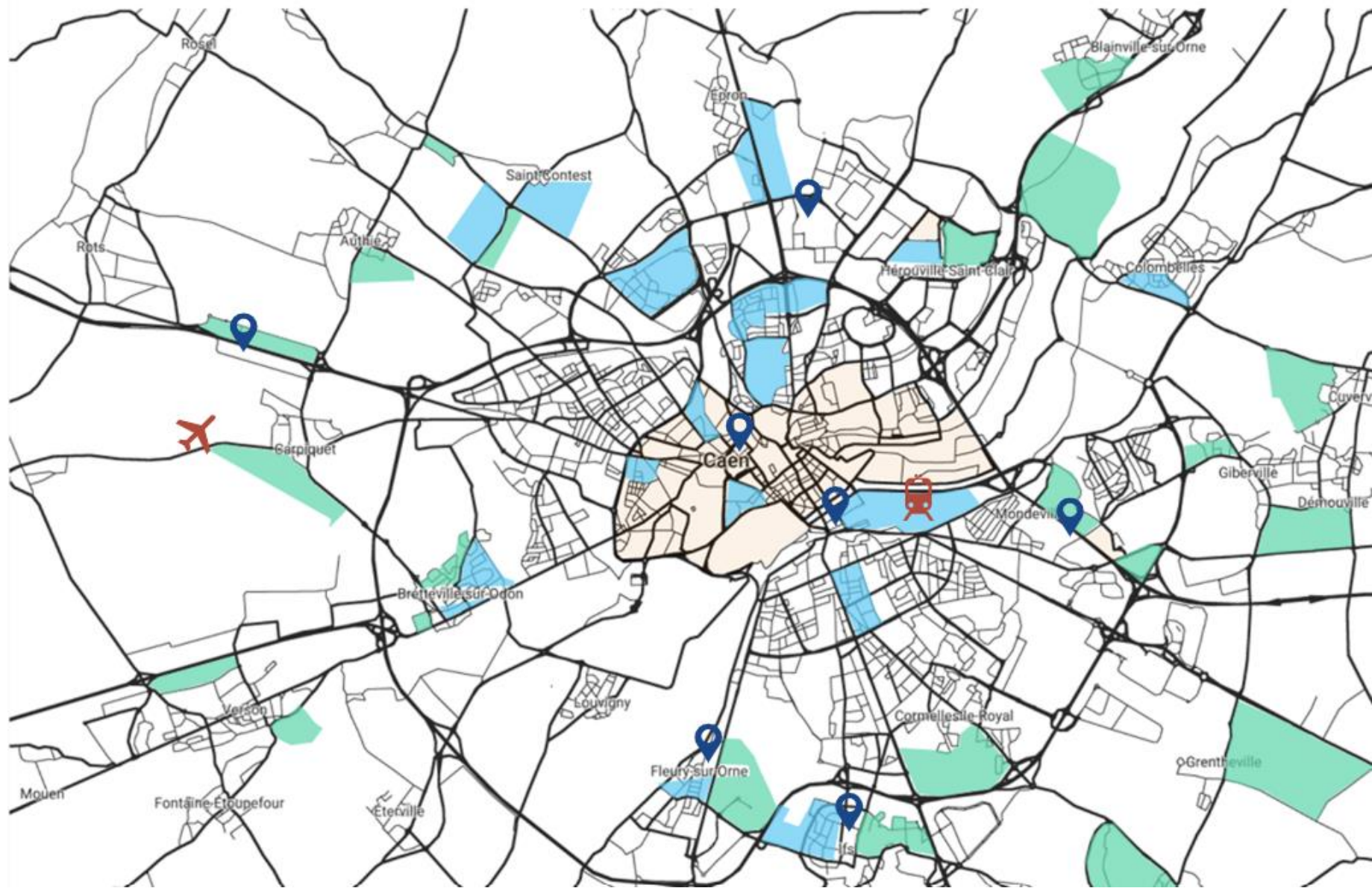






CAEN
TOP 3
Palmarès 2022 des métropoles intermédiaires les plus attractives et résilientes en France
selon le Baromètre Arthur Loyd



CAEN

Et son agglomération



-  ZONES D'ACTIVITÉS
-  ZONES TERTIAIRES
-  ZONES COMMERCIALES
-  CENTRES COMMERCIAUX



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



CARPIQUET
Aéroport très bien desservi



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

NOTRE ÉQUIPE



BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉ



COMMERCES



INVESTISSEMENT



Erwan DAVID
Gérant
Responsable
Commerces



Romain BROCHOT
Associé
Responsable
Locaux d'Activités



Annabelle NIAVET
Responsable
Bureaux



Stéphanie LECOINTE
Assistante Commerciale
– Gestion Locative



Eléa HERVOCHON
Chargée de
communication/
marketing
Consultante commerces/
bureaux



Antoine LENOIR
Consultant Locaux
d'Activités/ Bureaux

01

BUREAUX
pages. 06 à 16

02

Locaux d'Activités
pages. 17 à 25



01

Le marché des Bureaux



LE MARCHÉ DES BUREAUX

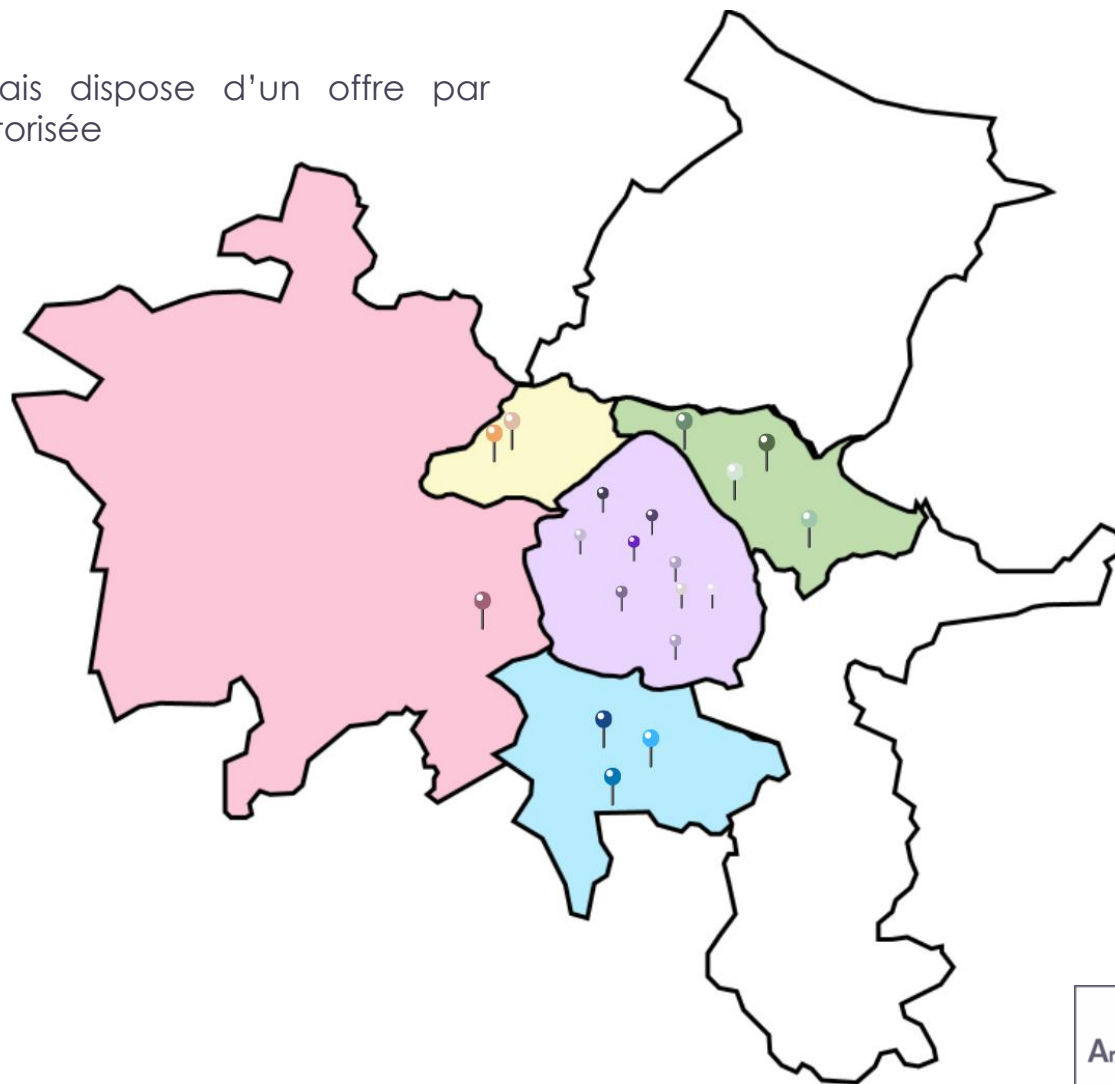
LE PARC DE L'ANNÉE 2022

Le parc caennais est composé à 80% de surfaces anciennes qui ont plus de 10 ans, la moitié de ce parc ancien (20% du total) est âgé de plus de 40 ans.

PARC IMMOBILIER TERTIAIRE DE
672 000m²

BON À SAVOIR

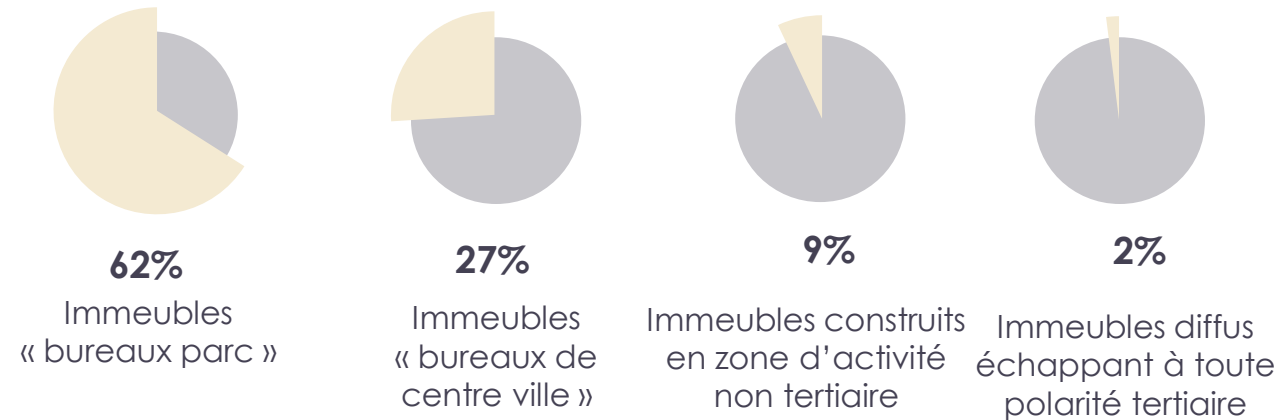
Le parc Caennais dispose d'un offre par essence, très sectorisée



CAEN

- LA FOLIE COUVRECHEF – UNICITE
- PERICENTRE
- PLACE GARDIN
- RIVES DE L'ORNE
- PRESQU'ILE
- BEAULIEU
- CLAUDE MONET
- EPOPEA
- LES CASCADES

CONSTITUTION DU PARC DE BUREAUX



PLATEAU NORD OUEST

- PARC ATHENA (SAINT CONTEST)
- ESPACE ENTREPRISE (SAINT CONTEST)

PLATEAU NORD EST

- CAMPUS EFFISCIENCE (COLOMBELLES)
- L'OREE DU GOLF (EPRON)
- CITIS (HEROUILLE SAINT CLAIR)

PRESQU'ILE HEROUVILLAISE - ARCHIPEL

PLATEAU OUEST

- QUARTIER KOENIG (BRETEVILLE SUR ODON)

PLATEAU SUD

- NORMANDIKA
- LES HAUTS DE L'ORNE (FLEURY SUR ORNE)
- OBJECT'IFS SUD (IFS)

LE MARCHÉ DES BUREAUX

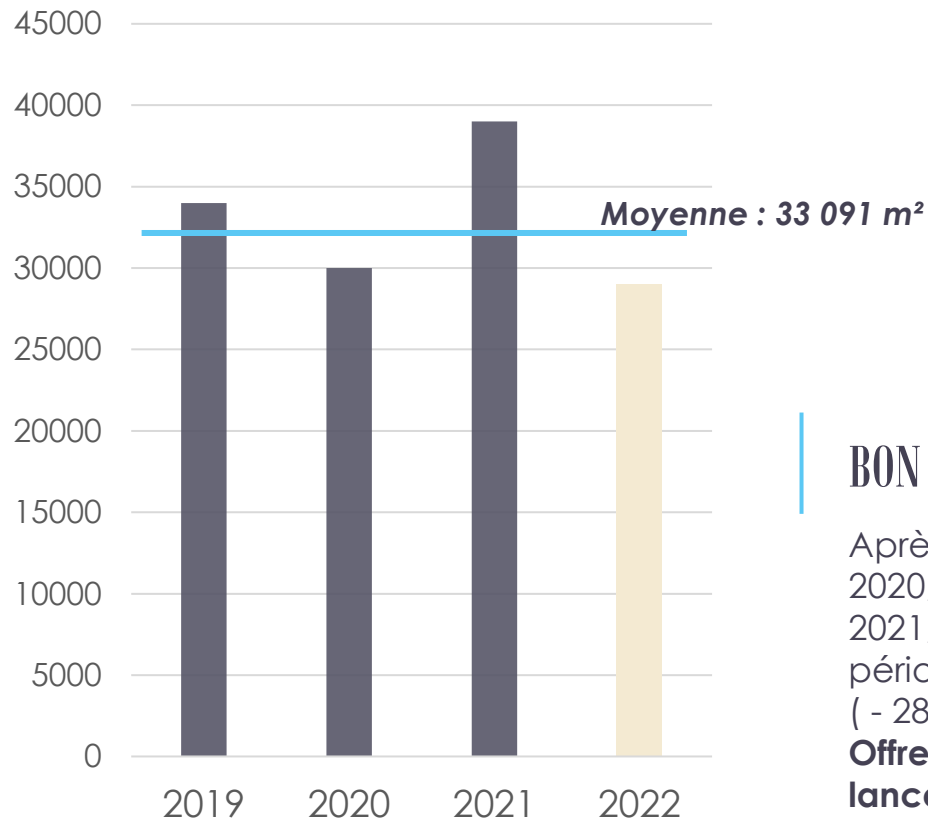
L'OFFRE DE L'ANNÉE 2022

OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE

27 870 m² - 28 % par rapport à 2021

TAUX DE VACANCE **4,1%**

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE

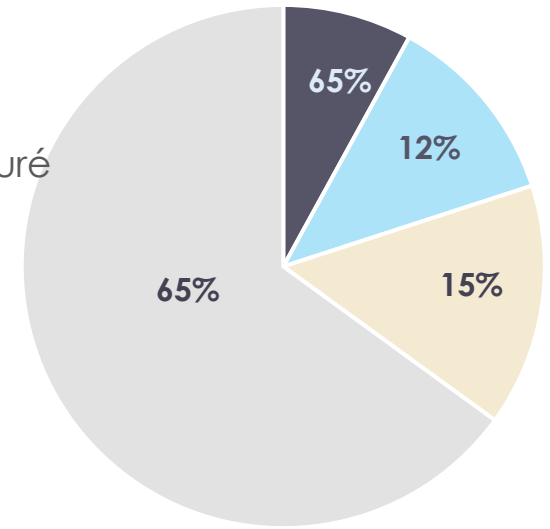


BON À SAVOIR

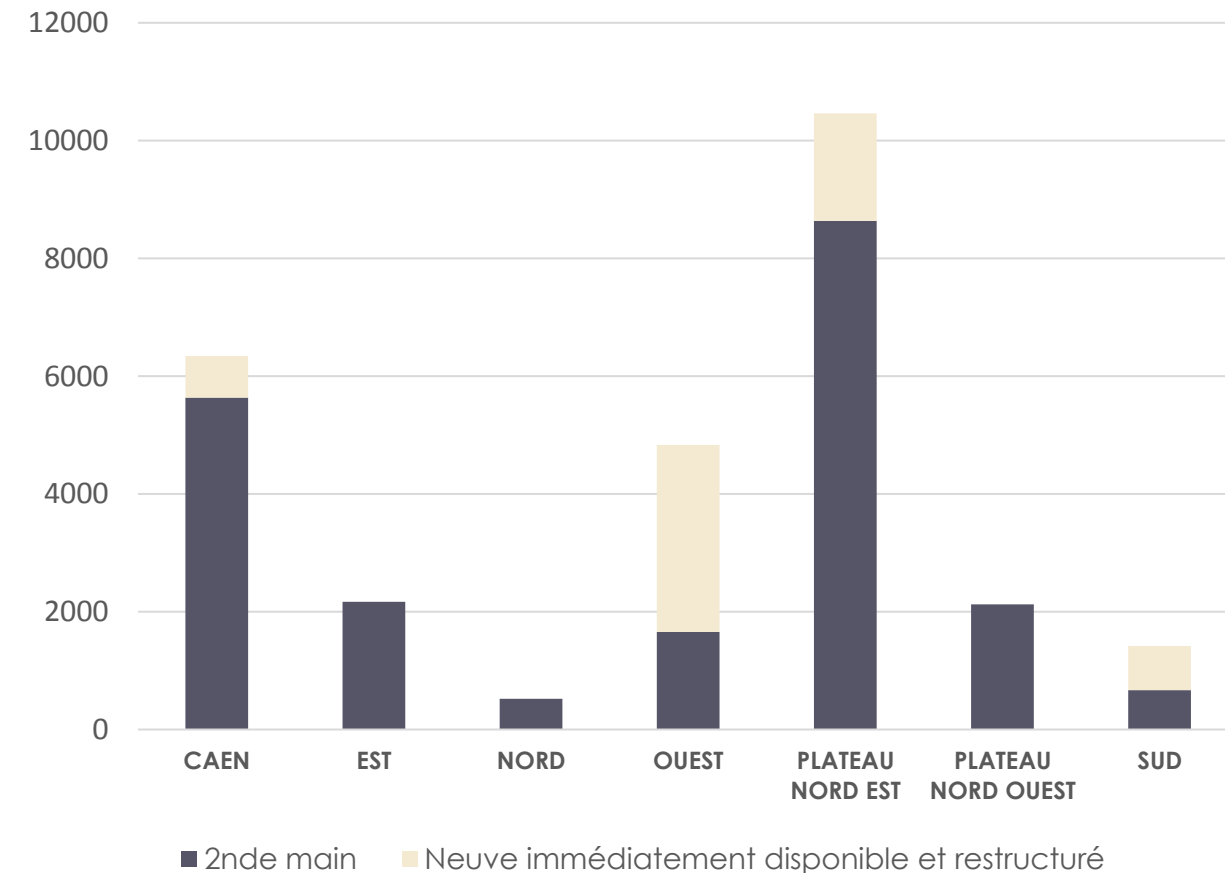
Après une période de recul en 2020, puis un rebond sur l'année 2021, le stock décroît sur la période d'observation de 2022 (- 28% par rapport à fin 2021).
Offre jamais aussi basse depuis le lancement de l'observatoire

TYPLOGIE DE L'OFFRE

- Restructuré
- Récent
- Neuf
- Ancien



CLASSIFICATION DE L'ÉTAT DE L'OFFRE



LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2022

105
TRANSACTIONS EN 2022



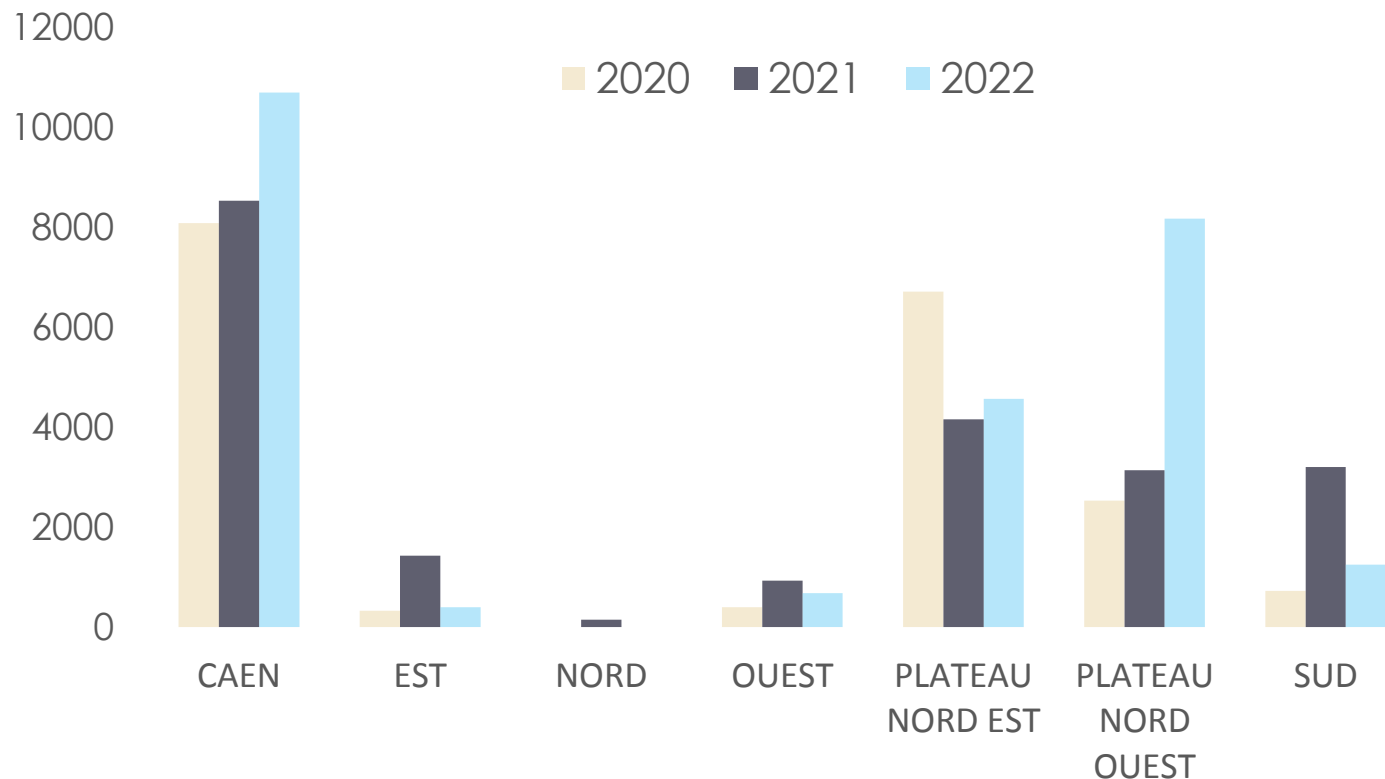
Annabelle NIAVET,
Responsable Bureaux

Après un ralentissement imposé par la crise sanitaire marqué en 2020 qui finalement avait relativement épargné la marché de l'immobilier Caennais avec un recul de 19% et une 2021 qui fut synonyme de reprise de l'activité, **l'année 2022 fut une année record avec 25 871 m² commercialisés (+22%).**

La volonté des chefs d'entreprises n'est pas de réduire leurs surfaces de bureaux mais plutôt de les aménager de manière différente. Le niveau et la typologie des commercialisations depuis 2021 le prouvent.

Nous pouvons également constater l'équilibre de notre marché entre le stock (27 870m²) et la commercialisation des biens (25 871m²).

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE



BON À SAVOIR

Sur l'année 2022, 25 871 m² ont été commercialisés : 15 448 m² durant le premier semestre et 10 423 m² au second.

Les transactions se sont portées à 69% (19 880 m²) sur des locations et à 23% sur des ventes utilisateurs (5 991 m²)
(surfaces cumulées)

5% du parc s'écoule chaque année

Dynamisme remarqué sur le secteur Nord-Ouest de plus de 50%

A noter : Le marché Caennais à mieux performé que le marché Rouennais en terme de commercialisation compte tenu du stock de l'offre



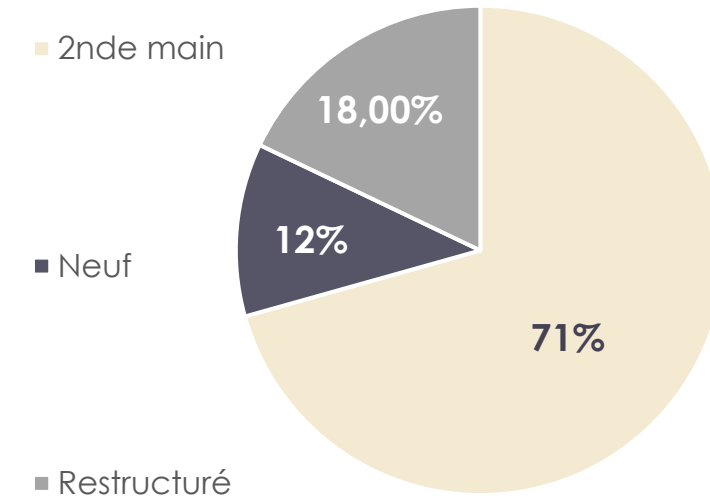
LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2022

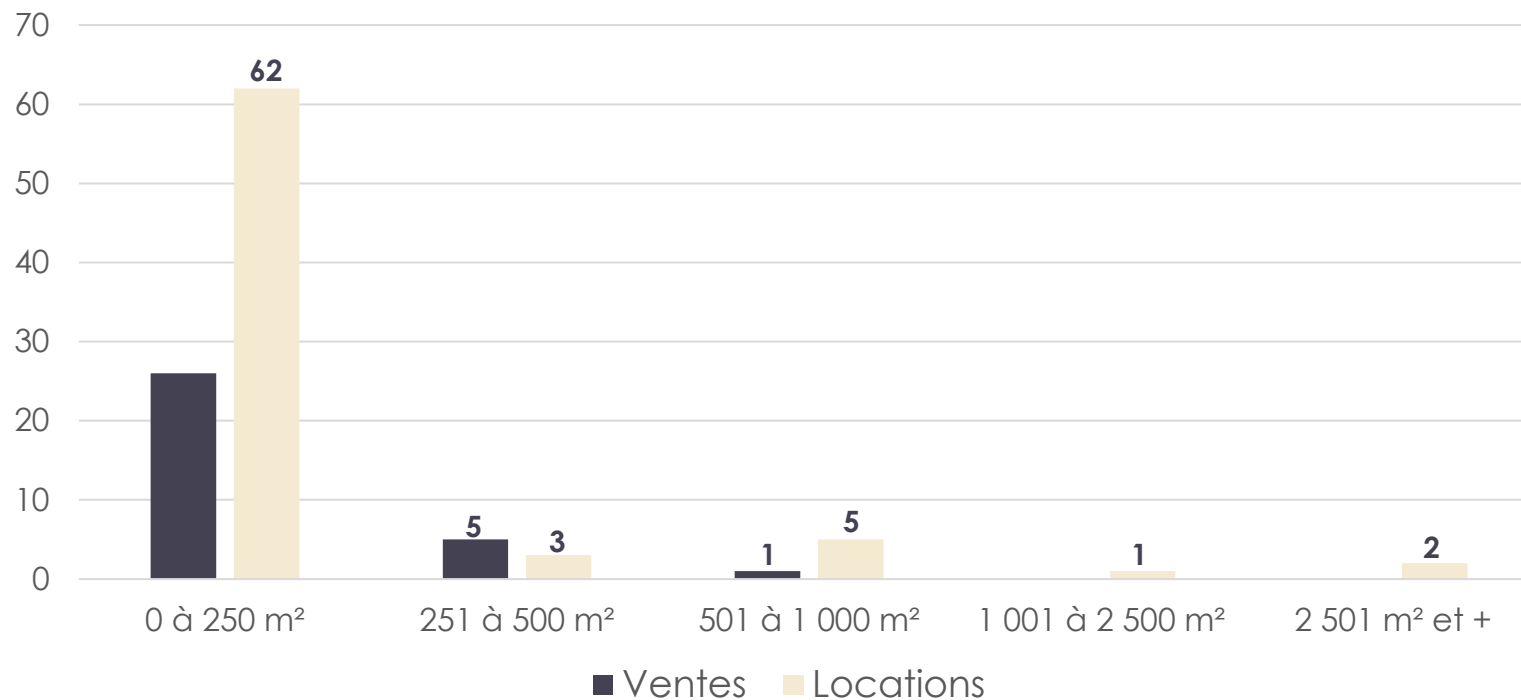
2022

69% vs 31%
 locations vs ventes
 (par nombre de transactions)

ÉTAT DES BÂTIMENTS COMMERCIALISÉS



TYPOLOGIE DE LA COMMERCIALISATION



BON À SAVOIR

- Les surfaces commercialisées s'étalent entre 10 m² et 3 770 m².
- La moyenne globale des 105 transactions est de 246 m², et la médiane de 135 m². Ces valeurs sont révélatrices d'un marché dont le cœur est composé de petites surfaces
- 88 sur 105 des transactions sont inférieures à 250 m² et 3 transactions sont supérieures à 1 000 m² ce qui souligne l'importance pour notre territoire de disposer d'une offre variée en matière de localisation et de surface

LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2022

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES DE L'ANNÉE

BON À SAVOIR

3 sur 105 transactions ont été supérieures à 1 000 m² ce qui souligne l'importance pour notre territoire de disposer d'une offre variée en matière de localisation et de surface

Ces trois transactions supérieures à 1000m² ont marqué l'année 2022 puis qu'elles représentent à elles seules 30% de la demande placée



「 4 500m²
École supérieure
CAEN



「 2 006m²
École supérieure
SAINT-CONTEST

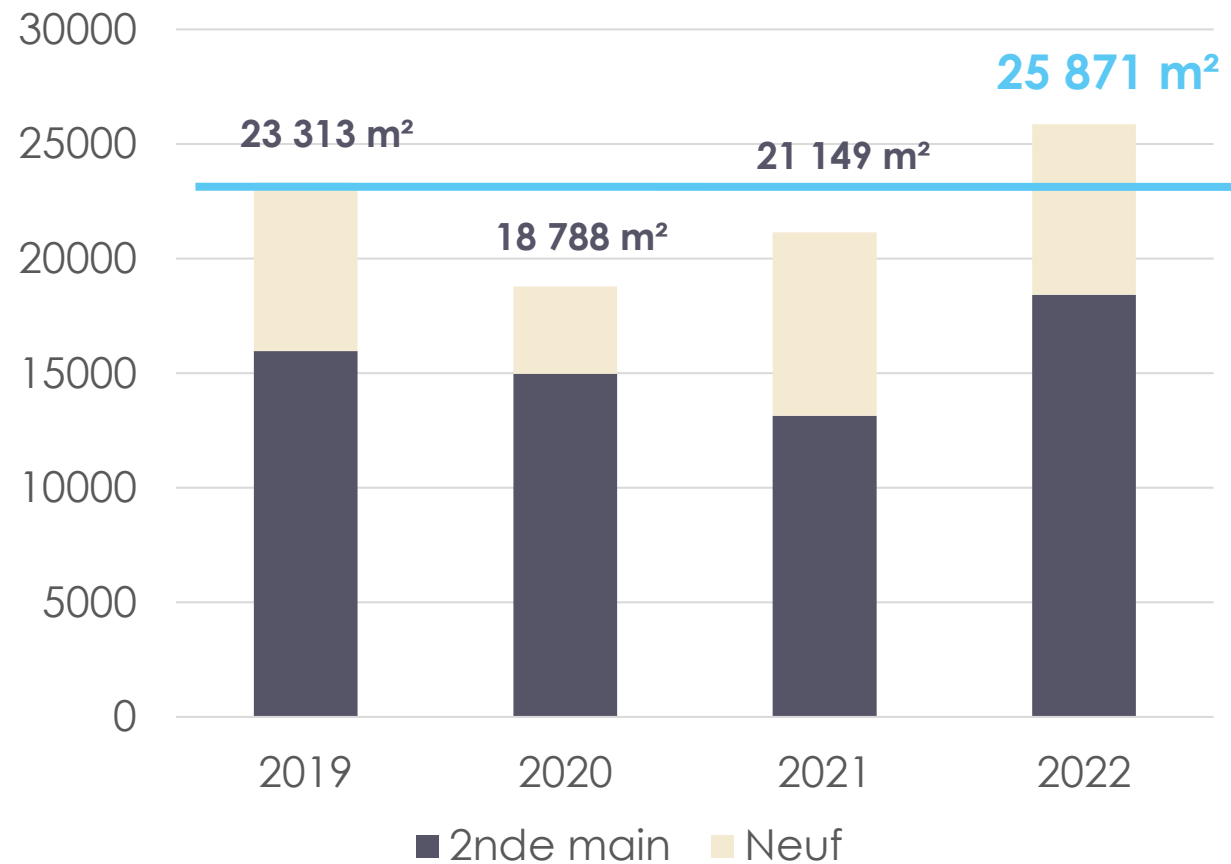


「 1 828m²
ETABLISSEMENT DE SANTÉ PUBLIC
CAEN

LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2022

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS



Moyenne
22 280m²
2019 - 2022

Moyenne 2nde
main
15 626m²
2019 - 2022

Moyenne neuf
6 652 m²
2019 - 2022

BON À SAVOIR

Le secteur qui a été le plus dynamique durant cette année reste le secteur de Caen, avec 41 % des commercialisations (10 698 m²). Les deux secteurs du Plateau Nord (Est et Ouest) totalisent quant à eux 49% des parts de marché.

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE ET EN SURFACE (hors comptes propres)

Nombre de transactions selon la surface

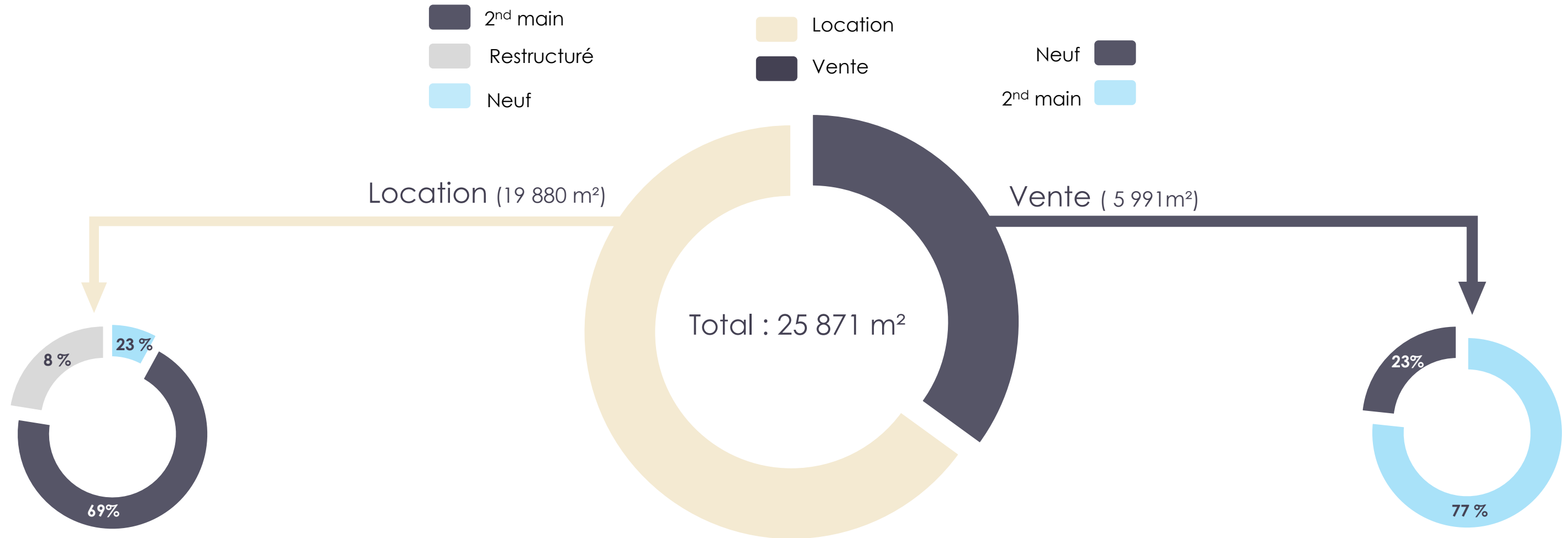
SURFACES (M ²)	SURFACE COMMERCIALISÉE	% DES SURFACES COMMERCIALISÉES
0 à 250	10 793 m ²	42 %
251 à 500	2 733 m ²	10 %
501 à 1 000	3 900 m ²	15 %
1 001 à 2 500	2 006 m ²	8 %
2 501 et +	6 439 m ²	25 %
TOTAL	25 871 m²	100 %

LIEU DES TRANSACTIONS PLACÉES

64 % (16 537 m²) des transactions se sont placées **sur les parcs d'activités tertiaires périphériques**, **35 % sur des biens situés en centre-ville** (9 056 m²) et 1% sur des immeubles diffus (278 m²).

LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2022

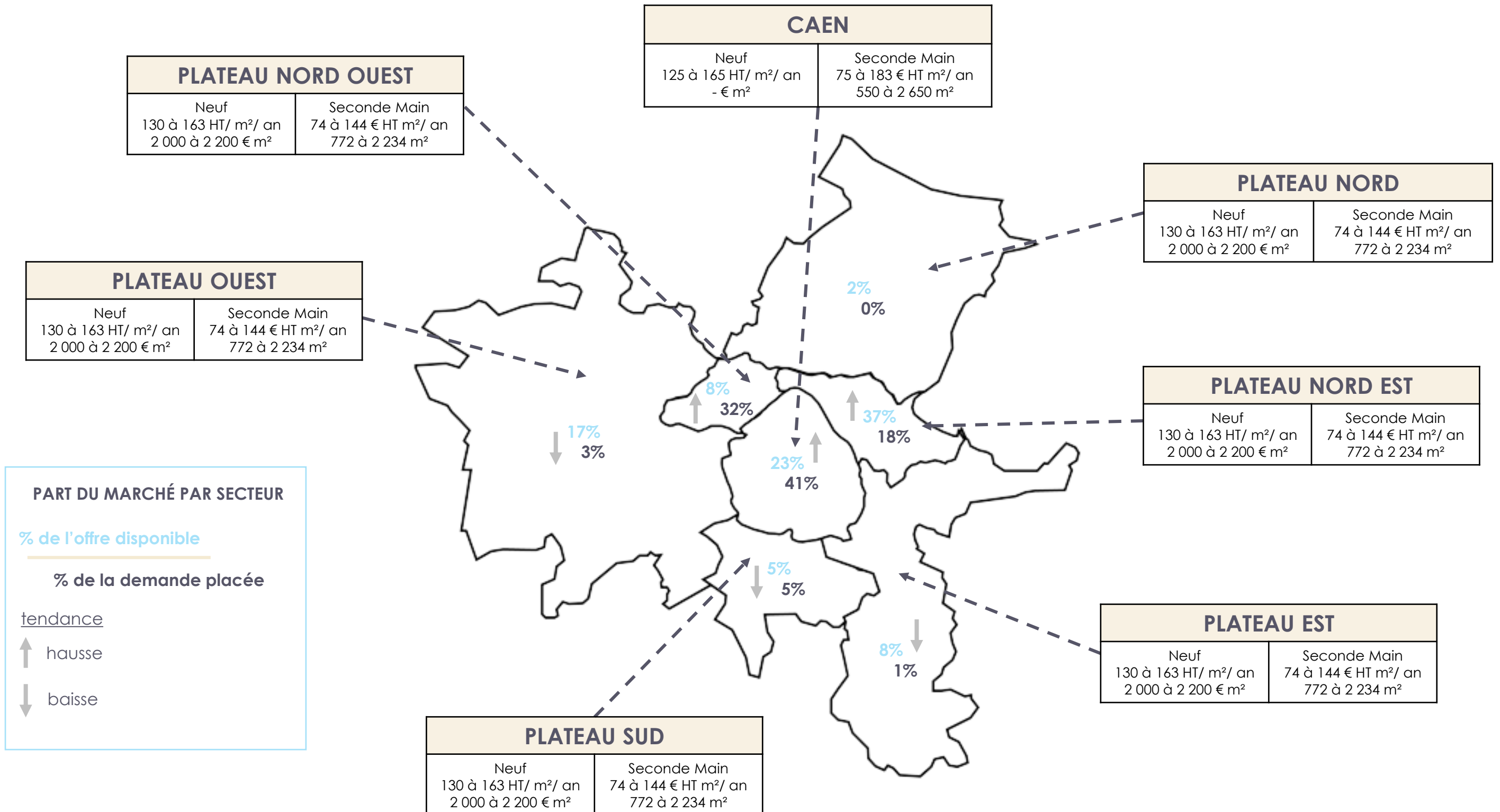


COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET EN VENTE (hors comptes propres)

LOCATION		VENTE	
2021	2022	2021	2022
13 126 m ²	19 880 m ²	5 662 m ²	5 991 m ²
65	73	28	32
		Volumes placés	
		Nombre de transactions	

LE MARCHÉ DES BUREAUX

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2022



LE MARCHÉ DES BUREAUX

L'OFFRE FUTURE SELON LA PERIODE DE LIVRAISON ESTIMÉE

2023

On totalise 7 538 m² livrables durant l'année 2023, ce stock est en hausse et fait passer l'offre à 1 an à 35 408 m².



2024

En 2024, l'offre tertiaire livrable va se tarir et ne comptera plus que 4 136 m² dont 81 % soumis à la pré-commercialisation. Ces programmes sont localisés pour leur plus grande part sur les secteurs du Plateau Nord.



2025

2026

À l'horizon 2025/ 2026, des programmes de renouvellement urbain vont être lancés sur la ville centre, ainsi que des programmes tertiaires en ZAE sur les secteurs Ouest et Sud... 24 000 m² sont d'ores et déjà identifiés.



BON À SAVOIR

LE MARCHÉ DE LA PROMOTION

Au 2^e semestre 2022 nous avons enregistré 2 300m² de bureaux neufs commercialisés (dont 60% acquis par des investisseurs) **ce qui représente un recul de 52%**

Chute du niveau des transactions de - 40% des ventes nettes

Peu de réservation comptabilisées au 2^e semestre 2022 en raison du peu d'offre qui ne contente pas la demande du marché (aucune mise en vente ce 2^e semestre)

Prix moyen constaté à 2 750 € le m² contre 2 000 € fin 2021

Plus aucun programme n'est lancé en blanc → la conjoncture contraint les promoteurs à lancer les constructions qu'une fois atteint les 85% à 100% de pré-commercialisation



Arthur Loyd





01

Le marché des Locaux d'Activités



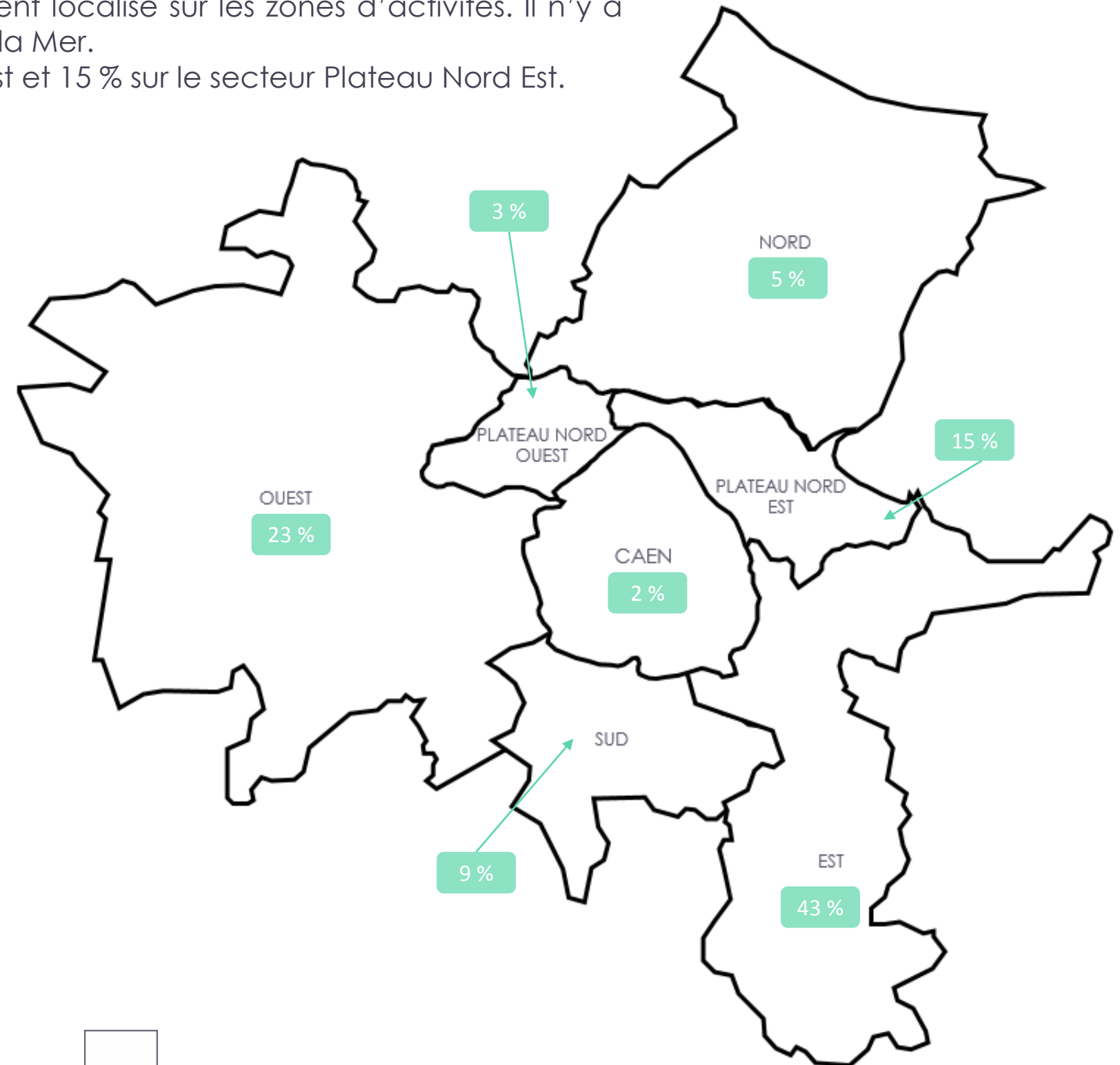
LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

LE PARC DE L'ANNÉE 2022

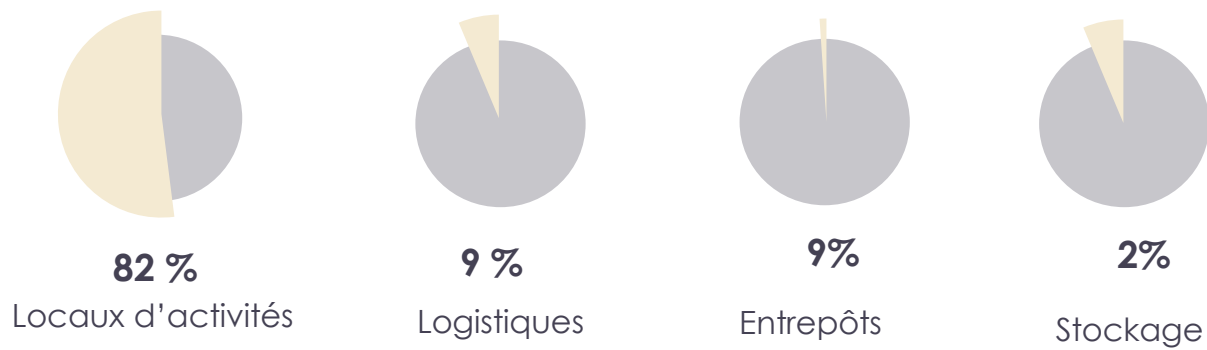
Le parc de locaux d'activités et d'entrepôts est essentiellement localisé sur les zones d'activités. Il n'y a que très peu d'implantations diffuses sur le périmètre de Caen la Mer.

42 % du parc est situé sur le secteur Est, 24 % sur le secteur Ouest et 15 % sur le secteur Plateau Nord Est.

PARC IMMOBILIER TERTIAIRE DE
2 324 000m²



CONSTITUTION DU PARC DES LOCAUX D'ACTIVITES



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

L'OFFRE DE L'ANNÉE 2022

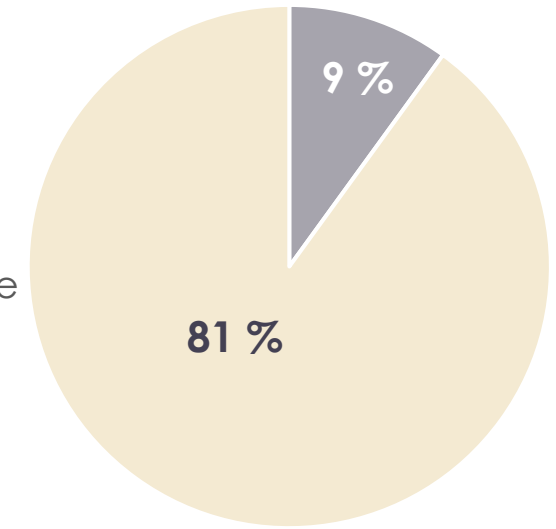
OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE

50 590 m² - 37 % par rapport à 2021

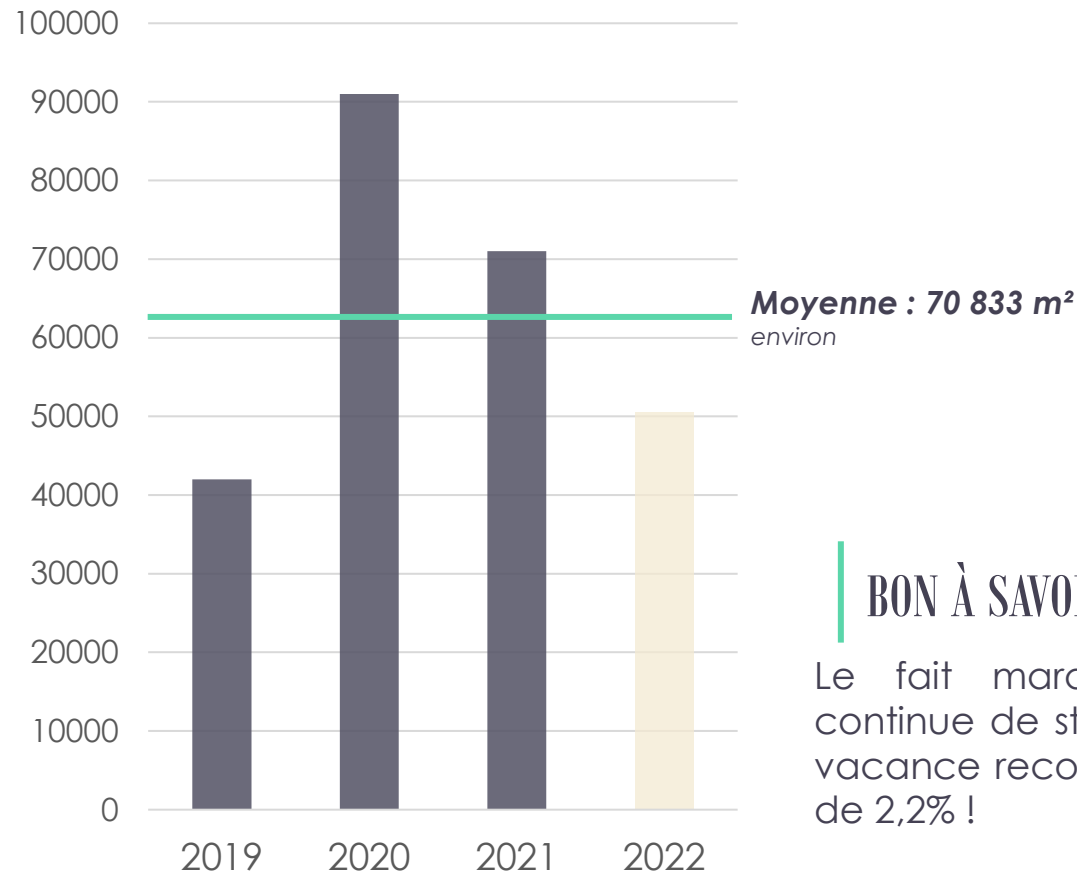
TAUX DE VACANCE **2,2%**

TYPOLOGIE DE L'OFFRE

- Neuf
- Seconde Main



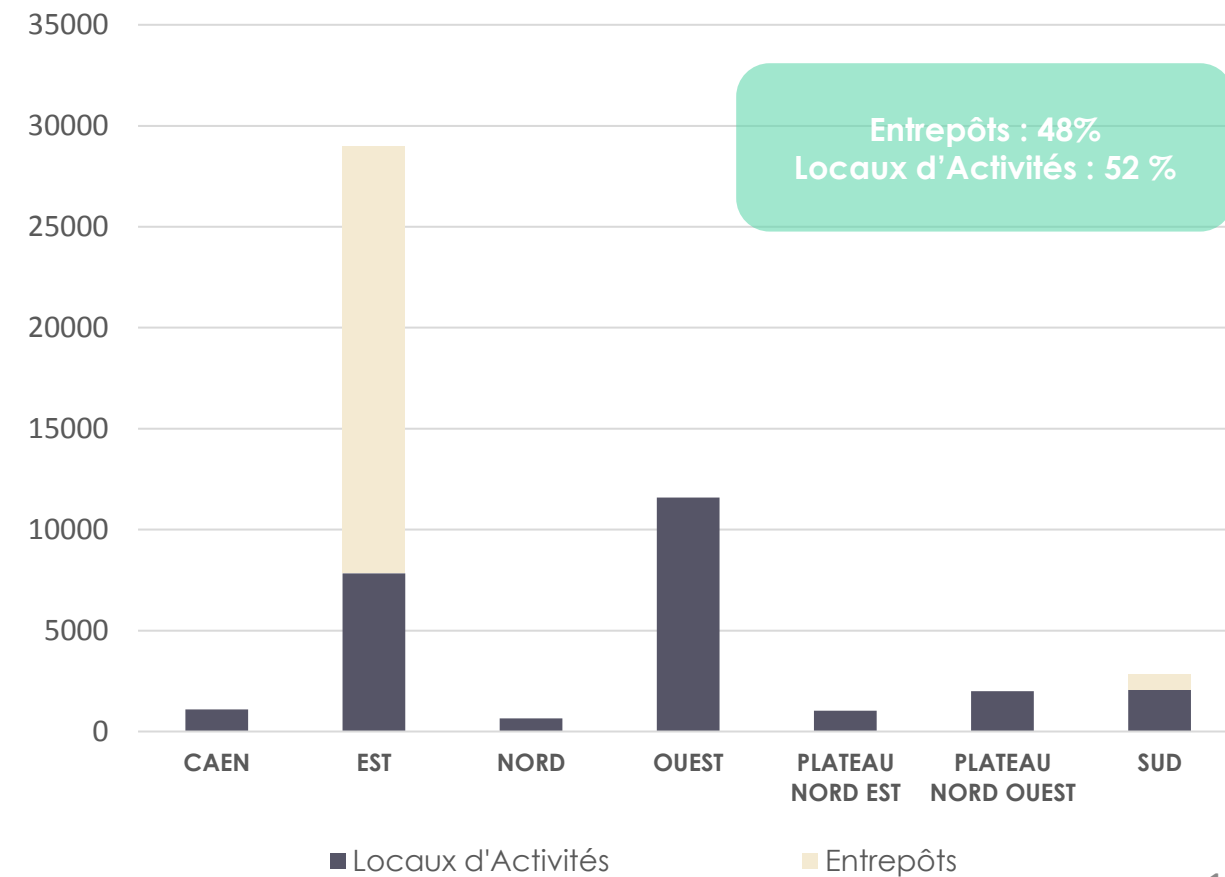
ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE



BON À SAVOIR

Le fait marquant est la baisse continue de stock, avec un taux de vacance record de par sa faiblesse, de 2,2% !

CLASSIFICATION DE L'ÉTAT DE L'OFFRE



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2022



Romain BROCHOT,
Responsable Locaux
d'Activités

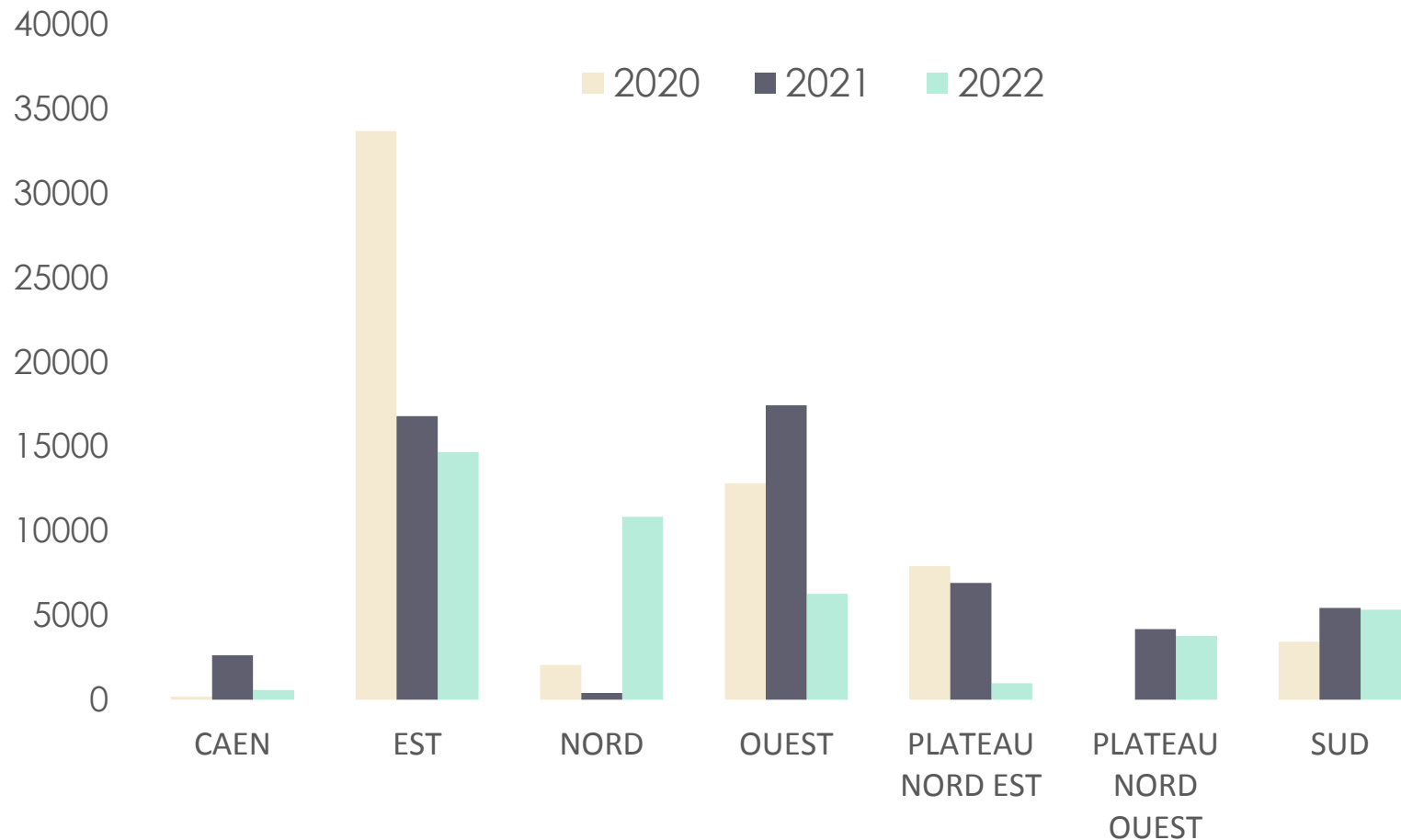
Le volume des transactions enregistrées est de **42 486 m²** pour l'année 2022, sur 79 transactions. La livraison des surfaces neuves au second semestre a contribué à ce bon résultat, malgré un premier semestre atone. Le volume transacté a néanmoins en recul pour la troisième année consécutive. Ce recul est **de 21 % (- 11 343 m²) par rapport à 2021** et est à mettre en corrélation avec la pénurie d'offre sur l'agglomération caennaise.

79

TRANSACTIONS EN 2022

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE

(hors compte propre)



BON À SAVOIR

- Faute d'offre, on ne compte aucune commercialisation sur des bâtiments logistiques, cependant 28 000 m² de comptes propres en logistique ont été livrés cette année.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

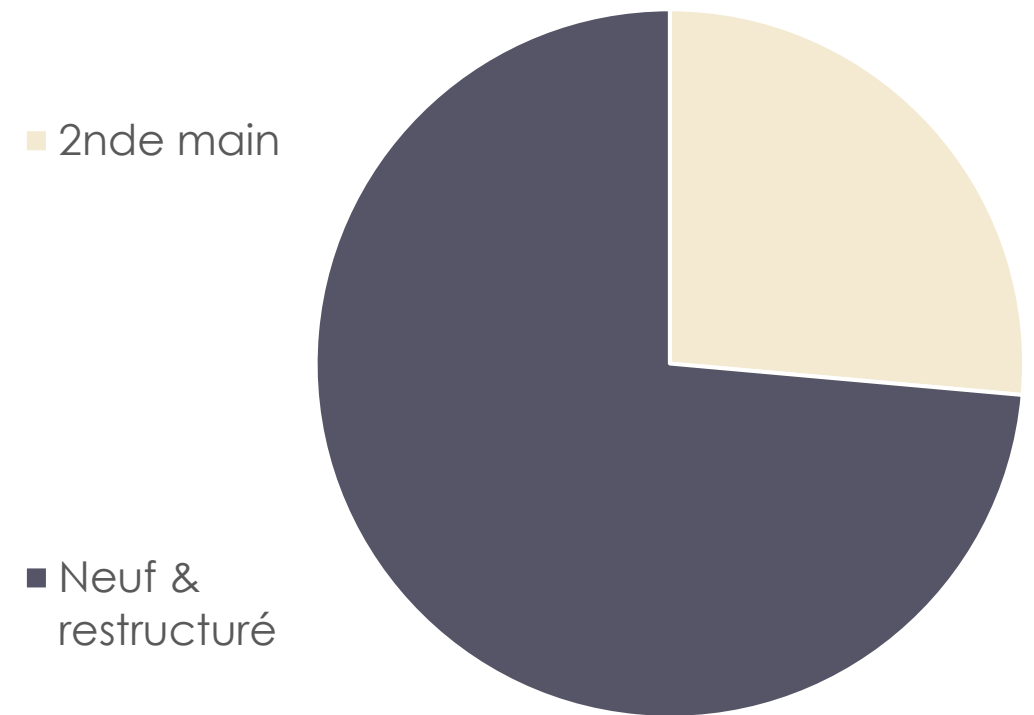
LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2022

2022

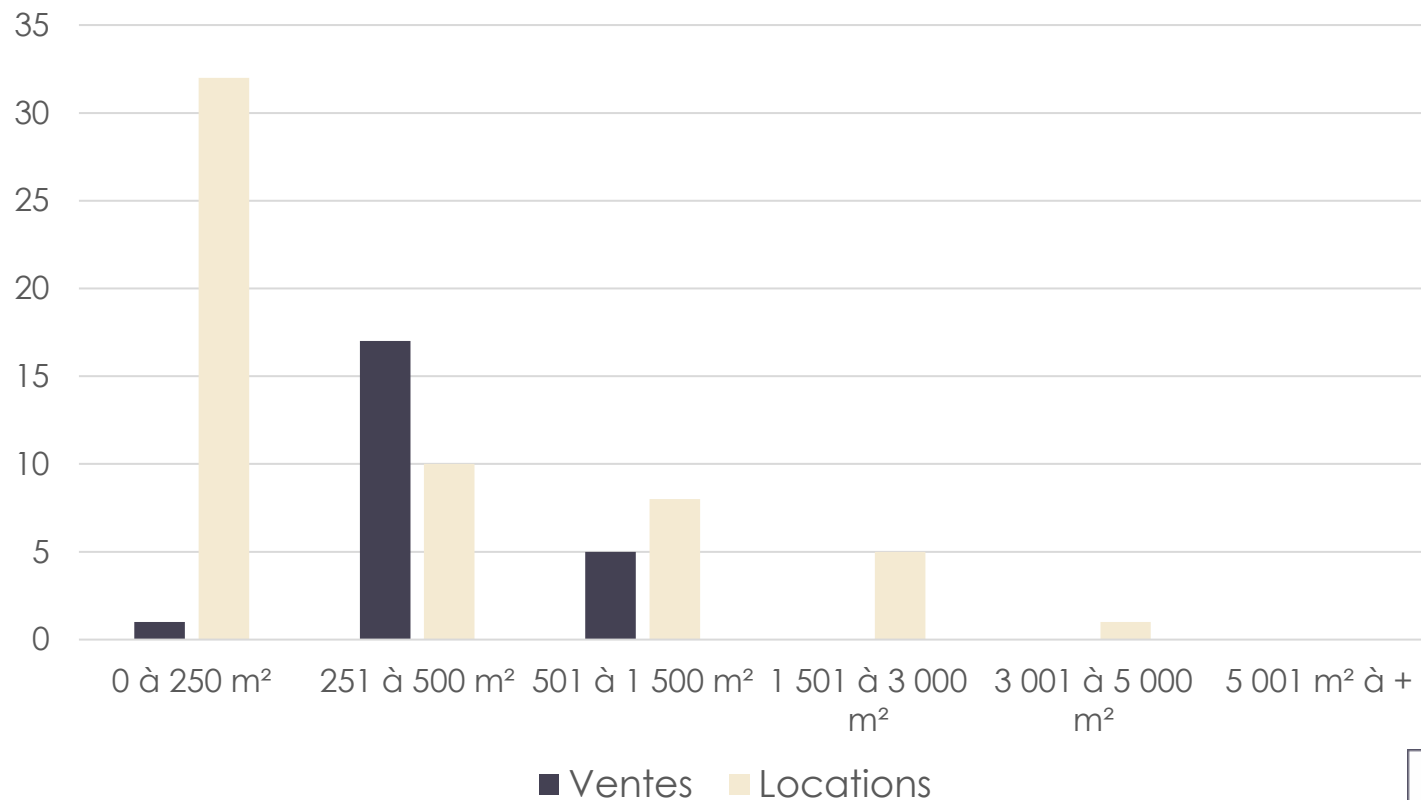
78% vs 22%

locations vs ventes
(par nombre de transactions)

ÉTAT DES BÂTIMENTS COMMERCIALISÉS



TYOLOGIE DE LA COMMERCIALISATION



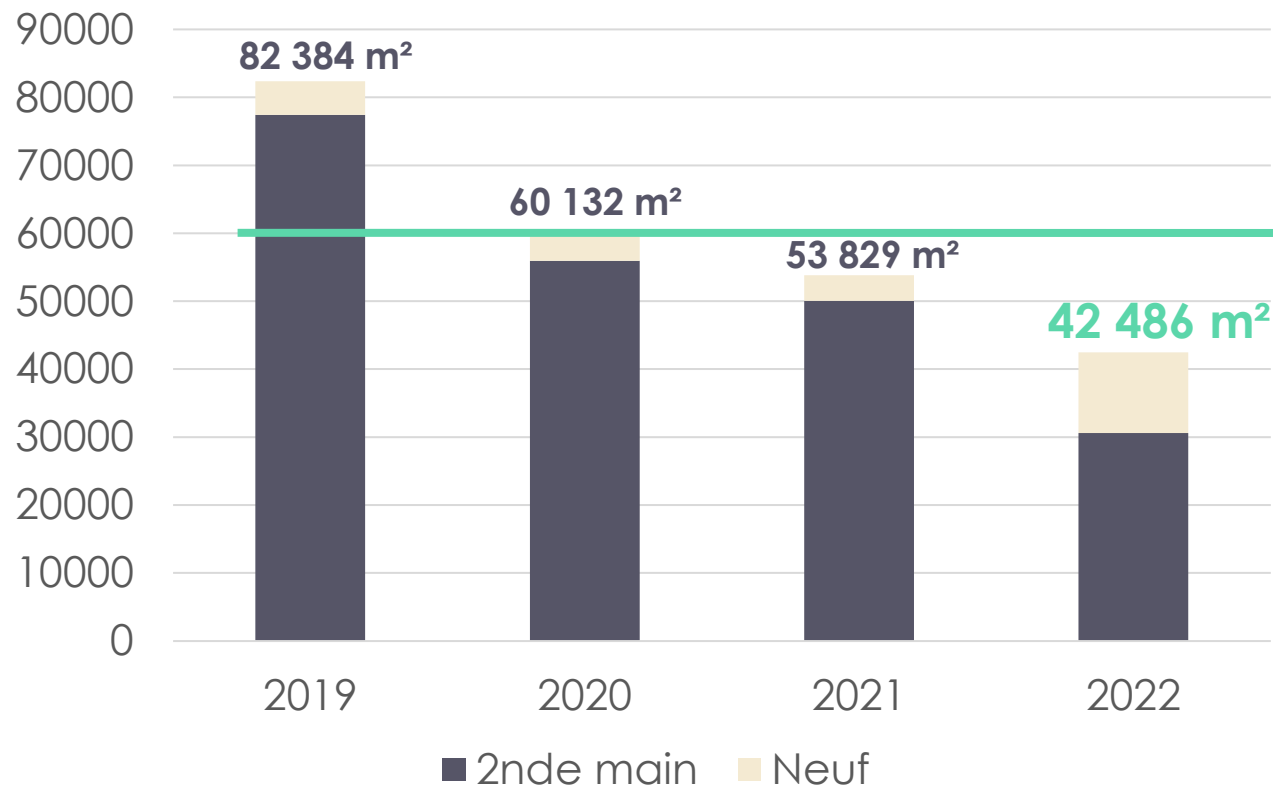
BON À SAVOIR

- Le marché compte 28% de transactions sur des surfaces neuves (11 760 m²).
- Les transactions se sont portées à 69% (19 880 m²) sur des locations et à 23% sur des ventes utilisateurs (5 991 m²) (surfaces cumulées)

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2022

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS



Moyenne
59 707 m²
2019 - 2022

Moyenne 2nde main
53 503 m²
2019 - 2022

Moyenne neuf
6 204 m²
2019 - 2022

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE ET EN SURFACE (hors comptes propres)

Nombre de transactions selon la surface

SURFACES (M ²)	SURFACE COMMERCIALISÉE	% DES SURFACES COMMERCIALISÉES
0 à 250	4 798 m ²	11 %
251 à 500	9 664 m ²	22 %
501 à 1 500	10 470 m ²	24 %
1 501 à 3 000	12 700 m ²	29 %
3 001 à 5 000	4 854 m ²	11 %
5 001 et +	0 m ²	0 %
TOTAL	25 871 m²	100 %

Répartition des m²

SURFACES (M ²)	NOMBRE DE TRANSACTIONS	% DU NOMBRE DE TRANSACTIONS
0 à 250	33	26 %
251 à 500	27	21 %
501 à 1 000	13	10 %
1 001 à 3 000	5	4 %
3 001 à 5 000	1	1 %
5001 et plus	0	0 %
TOTAL	62	100 %

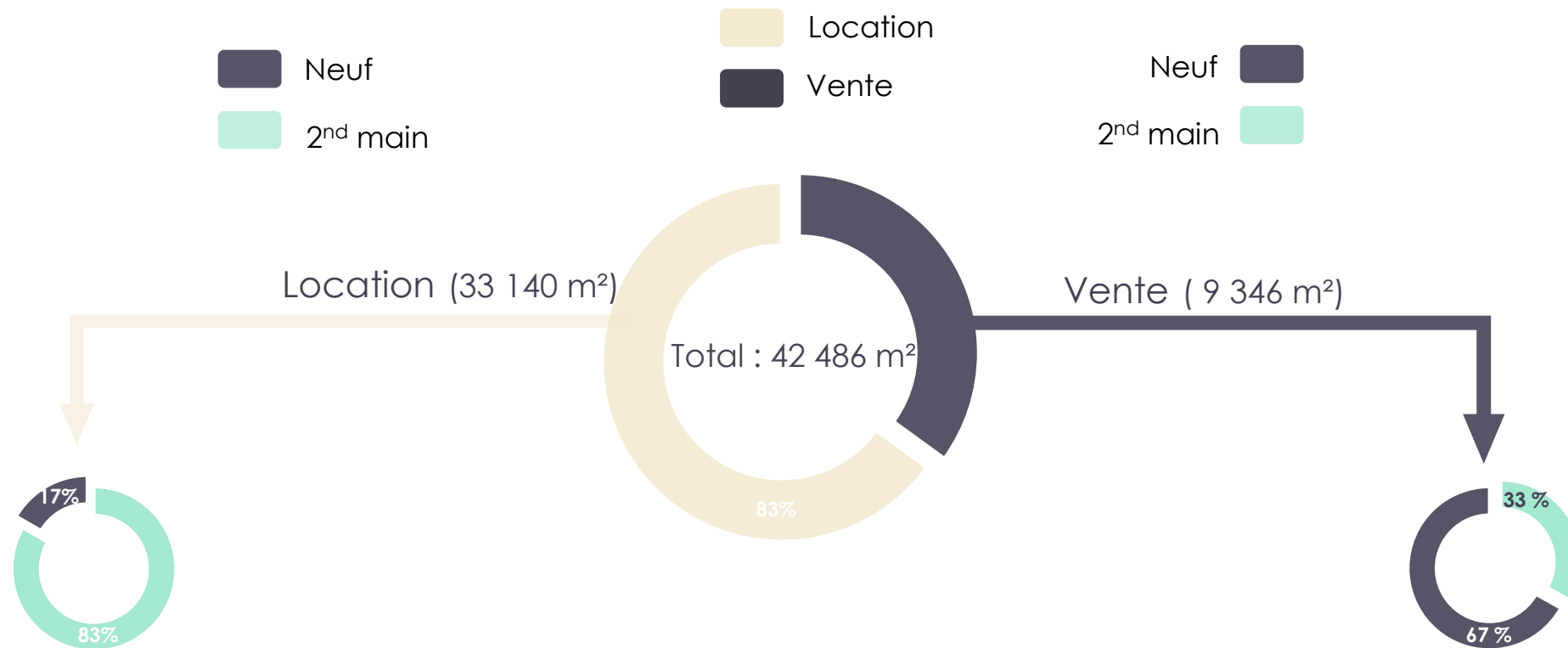
BON À SAVOIR

- Le marché de l'immobilier d'activités et d'entrepôts caennais est caractérisé par la commercialisations de petites surfaces (entre 250 et 1 500 m²) : la surface moyenne est de 537 m² et la surface médiane est de 303 m².
- La demande placée se répartit sur les secteurs les plus industriels : 26% (10 854 m²) sur le secteur Nord, 35% sur le secteur Est (14 685 m²) et 15% sur le secteur Ouest (6 273 m²)



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

LA COMMERCIALISATION DE L'ANNÉE 2022



LES PRIX

Locaux d'Activités		
	Seconde main	Neuf
Location €/m ² /HT	55 – 85	60 – 75
Vente €/m ²	495 – 1 338	1 050 – 1 467

B.Logistique & E. de messagerie		
	Seconde main	Neuf
Location €/m ² /HT	70	
Vente €/m ²		

Autres bâtiments de stockage		
	Seconde main	Neuf
Location €/m ² /HT	42 – 70	
Vente €/m ²	420 – 450	

COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET EN VENTE (hors comptes propres)

LOCATION		VENTE	
2021	2022	2021	2022
44 484 m ²	33 140 m ²	9 145 m ²	9 346 m ²
52	56	10	23
Volumes placés		Nombre de transactions	

BON À SAVOIR

- Il existe de grands écarts en terme de prix, qui s'expliquent par les différences de caractéristiques suivant les actifs : quantité de bureaux, isolation, surface de terrain... L'appréciation est bien évidemment à affiner suivant la typologie des locaux.

LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

L'OFFRE FUTURE SELON LA PERIODE DE LIVRAISON ESTIMÉE

2023

11 975 m² d'offre future a été recensé sur les programmes de locaux d'activités livrables à horizon 2024, cette offre future est en recul de 24 % (- 3 769 m²)

9 238 m² seront livrés avec certitude d'ici la fin de l'année 2023 et 746 m² pourront potentiellement l'être.

Cette offre viendra se placer sur tous les secteurs les plus industriels de l'agglomération de Caen, portant l'offre disponible à 1 an à 60 664 m²

2024

Après une abondance d'offre en 2023 résultant de la mise à disposition de foncier, l'offre tertiaire livrable en 2024 se rarifie, on ne compte que 1 901 m² potentiellement livrables sur le secteur Sud.

2025

2026

À l'horizon 2025/2026, l'observatoire n'a pas recensé de programme livrable.



Arthur Loyd



LE

BAROMÈTRE

Attractivité & résilience des métropoles
Transition des territoires





ARTHUR LOYD CAEN

6 personnes à l'écoute de
vos besoins

1 numéro unique :
02 31 15 60 00

39 rue Saint-Sauveur
14000 CAEN

www.arthur-loyd-caen.com
[@arthurloydcaen](https://www.instagram.com/arthurloydcaen)



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE