

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

**2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre.** Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

**La consommation a néanmoins tenu** grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont

manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

**Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique** tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes.

**Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010.** Globalement, l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation. En 2010, les industriels tablent sur une reprise modérée de l'activité en Basse-Normandie.

## TENDANCES

### Bureaux

Demande placée ↓

Offre immédiate ↑

Loyer « prime » ↑

### Locaux d'activités et entrepôts

Demande placée ↓

Offre immédiate ↑

Loyer « prime » ↓

### Investissements

Taux « prime » bureaux ↑

Évolution / fin 2008

## LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- Préparation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), prévu pour 2012.
- Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) pour permettre le lancement d'importants projets immobiliers dans le but d'amorcer la redynamisation urbaine de Caen.
- Mise en place d'un Schéma Directeur des déplacements doux et définition des budgets pour les aménagements cyclables.
- Report des travaux d'entretien et de rénovation du CHU, en raison de ses

difficultés financière. Toutefois, validation du projet de construction d'une nouvelle faculté de médecine pour accueillir les étudiants toujours plus nombreux.

- Construction de la plateforme logistique de Décathlon à Mondeville, du village « Oxylane » de Décathlon à Cagny et de la plateforme frigorifique des Messageries Laitières à Vire.

- Difficultés rencontrées pour les entreprises Bosch, Valeo, Renault Trucks suite à la crise.

## CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

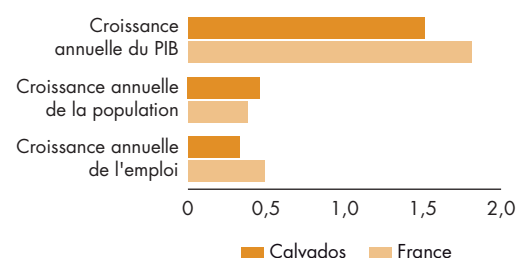
### Données socio-économiques

Superficie (en km <sup>2</sup> )	133
Population 2007	195 322
Emplois totaux 2008	132 660
Établissements 2008	12 995
Revenu moyen des ménages 2007	23 721 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	82
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km <sup>2</sup> )	998

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

### Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



## LES BUREAUX

### Croissance de l'offre immédiate

L'offre immédiate au 31 décembre 2009, estimée à 50 000 m<sup>2</sup>, affiche une hausse de 56 % par rapport à fin 2008. Le stock disponible se localise essentiellement sur les parcs tertiaires au Nord et au Nord-Ouest de Caen. Le marché est en sur-offre de bureaux inadaptés aux demandes des utilisateurs. La part de l'offre neuve diminue et ne représente que 10 % du stock disponible.

Les projets neufs sont rares et souvent minimisés, retardés ou reportés. La crise a accentué la situation de sur-offre de seconde main. L'offre future certaine, qui sera livrée au cours des deux années à venir, s'élève actuellement à 20 000 m<sup>2</sup> : 5 000 m<sup>2</sup> seront livrés en 2010 et 15 000 m<sup>2</sup> à partir de 2011. 48 000 m<sup>2</sup> de bureaux pourraient alimenter le marché à partir de 2011.

### Recul de la demande placée

En 2009, le stock disponible semble adapté à la demande exprimée. Elle a une fois de plus, concerné des bureaux de seconde main situés dans des parcs tertiaires de périphérie. Les zones du Nord, Nord-Est et Nord-Ouest sont toujours aussi prisées. En revanche les recherches s'orientent plus qu'en 2008, sur des surfaces de plus petite taille et des baux précaires (12 mois à 24 mois).

En 2009, la demande placée diminue fortement avec 9 000 m<sup>2</sup> commercialisés. La taille moyenne des transactions est comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup>. Le secteur associatif a été dynamique, notamment en fin d'année 2009. Toutefois, le marché se caractérise surtout par un allongement des délais de réflexion.

### Ajustement des valeurs

En 2009, les valeurs locatives des bureaux neufs et restructurés ont augmenté. Le loyer « prime » est passé de 140 € à 160 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Bien que les loyers des bureaux neufs restent difficilement négociables, certains bailleurs accordent aux utilisateurs des avantages commerciaux, généralement sous forme de franchise de loyer. Les valeurs locatives des biens récents ou anciens, sont davantage sujettes à la négociation. Le manque de transactions ne permet pas d'établir de réelle évolution des valeurs vénales en 2009.

## LES INVESTISSEMENTS

Le marché de l'investissement de 2009 a été peu actif. Les investisseurs, principalement des institutionnels, ont signé dans les zones les plus dynamiques et attractives où les immeubles de bureaux sont prisés à la location.

### Taux de rendement au 31/12/2009

	Bureaux
Neuf ou restructuré	8,5 % - 10 %
Seconde main	8 % - 11 %

Source : Lem entreprise - CB Richard Ellis

## Données générales

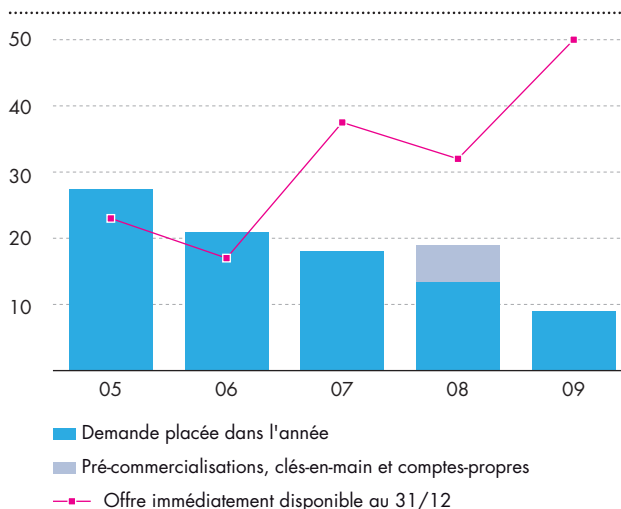
	2008		2009
Offre disponible au 31/12	32 000 m <sup>2</sup>	↑	50 000 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	15 %		10 %
Demande placée dans l'année	19 000 m <sup>2</sup>	↓	9 000 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	5 700 m <sup>2</sup>		1 800 m <sup>2</sup> (*)
Part du neuf ou restructuré	20 %		20 %
Délai théorique d'écoulement	1,6 année	↓	5,6 années

(\*) : surface estimée

Source : Lem entreprise - CB Richard Ellis

## Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

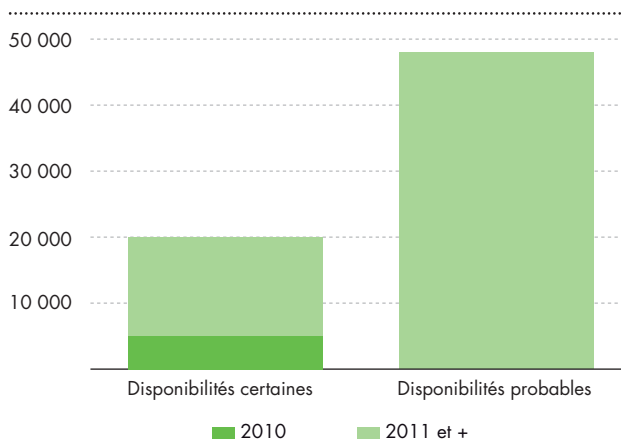
(en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : Lem entreprise - CB Richard Ellis

## Offre future

(en m<sup>2</sup>)



Source : Lem entreprise - CB Richard Ellis

## Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	125 / 160	1 400 / 2 100
Seconde main	80 / 120	850 / 1 100

Source : Lem entreprise - CB Richard Ellis

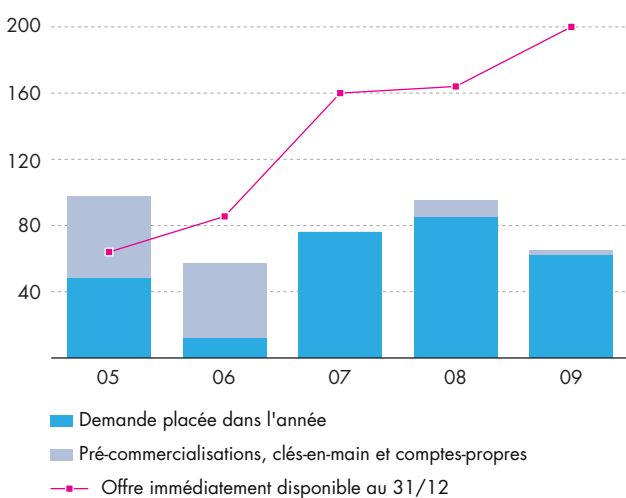
## Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	164 000 m <sup>2</sup>	↑	200 000 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	N.S.		5 %
Demande placée dans l'année	95 000 m <sup>2</sup>	↓	65 000 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	10 000 m <sup>2</sup>		3 300 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	16 %		15 %
Délai théorique d'écoulement	1,7 année	↑	3 années

N.S. : Non Significatif

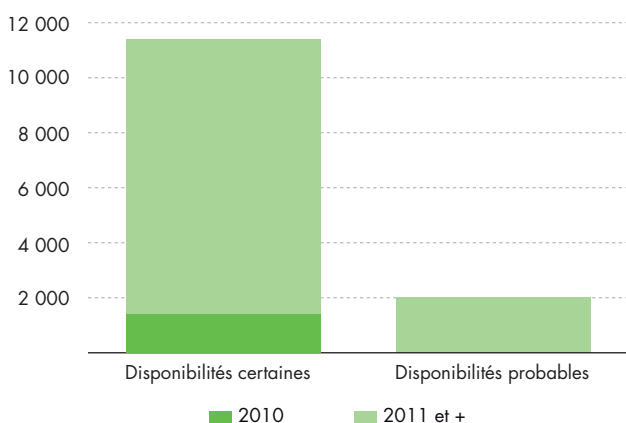
Source : Lem entreprise - CB Richard Ellis

## Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités et entrepôts

(en milliers de m<sup>2</sup>)

Source : Lem entreprise - CB Richard Ellis

## Offre future

(en m<sup>2</sup>)

Source : Lem entreprise - CB Richard Ellis

## Valeurs des locaux d'activité et entrepôts au 31/12/ 2009

	Loyers € HT HC/m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	45 / 55	700 / 900
Seconde main	35 / 45	500 / 700

Source : Lem entreprise - CB Richard Ellis

## LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LES ENTREPÔTS

## Un stock de seconde main

Au 31 décembre 2009 l'offre immédiate des locaux d'activités et entrepôts, en hausse par rapport à fin 2008, est évaluée à 200 000 m<sup>2</sup>.

Le stock reste principalement constitué de locaux de seconde main (95 %), localisés en périphérie Sud et Sud-Ouest. Le marché des locaux d'activités et entrepôts est en situation de sur-offre. Suite à la crise les entreprises se sont souvent repositionnées sur des surfaces plus petites, augmentant ainsi l'offre disponible de seconde main.

L'offre future s'établit à 11 400 m<sup>2</sup>. Les projets « en blanc », 1 400 m<sup>2</sup>, qui ont diminué en 2009, concernent essentiellement des locaux dans le Sud et Sud-Ouest de la couronne caennaise. Les projets « en gris », totalisent 10 000 m<sup>2</sup> et se composent de locaux allant de 250 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> en moyenne.

La dynamique de construction de locaux est soutenue principalement par les investisseurs et promoteurs privés.

## La demande en baisse

En 2009, la demande exprimée auprès de l'agence Lem entreprise - CB Richard Ellis, en baisse, est estimée à 30 000 m<sup>2</sup>. Les recherches des utilisateurs ont porté sur des locaux situés principalement en bordure du périphérique caennais.

Les petites structures, telles que celles de l'artisanat restent les plus actives en 2009 en termes de recherches.

La demande placée en locaux d'activités et entrepôts atteint 65 000 m<sup>2</sup> en 2009, ce qui représente une baisse de 31 % en un an.

Le marché est essentiellement basé en périphérie sur des locaux compris entre 200 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>. Les mobilités des entreprises sont souvent motivées par l'inadaptation ou le vieillissement des locaux occupés. Le volume des pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres a subi une importante diminution, de 67 % entre 2008 et 2009.

## Faible évolution des valeurs

Les valeurs locatives ont peu évolué. Fin 2009, celles des locaux neufs et restructurés sont comprises entre 45 € et 55 € HT HC/m<sup>2</sup>/an et le loyer « prime » s'élève à 55 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. La négociation des loyers et d'avantages commerciaux, notamment sous forme de franchises de loyers, sont possibles.

Les valeurs vénales se maintiennent.

## PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m <sup>2</sup> )	Type de locaux	Nature du contrat	Etat des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an ou € HD/m <sup>2</sup> )
Mondeville	Calixo event	800	Activités	Ancien	Location	32
Caen - Rue de la Cotonnière	Acsea	700	Bureaux	Récent	Location	100
Coulvain	Adequate	600	Activités	Récent	Location	55
May-sur-Orne	Huet location	500	Activités	Ancien	Location	69
Verson	Neo vivo	300	Activités	Récent	Location	39
Eterville	Sci avenir	300	Activités	Récent	Location	792
St Contest - Parc Athena	La Poste	200	Bureaux	Récent	Location	108

Source : Lem entreprise - CB Richard Ellis

## POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de comprimer leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

**Stanislas LEBORGNE,**  
Directeur du Développement Régions

● **Correspondant**  
Lem - CB Richard Ellis

● **Adresse**  
PAT de la Folie Couvrechef  
11, rue Alfred Kastler  
14 000 Caen

● **Téléphone**  
02 31 44 73 75

● **Fax**  
02 31 28 57 43

● **E-mail**  
caen@cbre.fr

● **Site web**  
www.lem-entreprise.com

● **Contacts**  
Céline FLOREK

## Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	16,08 %
Département	7,57 %
Région	3,18 %
Autres	3,23 %
<b>Total</b>	<b>30,06 %</b>

Source : batifiscalite.com

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

## CB Richard Ellis en Régions

## AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND  
Tél : 04 42 60 01 31  
Fax : 04 42 39 76 77  
aix@cbre.fr

## ANNÉCY

Jean-François BERTHIER  
Tél : 04 50 10 22 22  
Fax : 04 50 10 22 23  
annecy@cbre.fr

## AVIGNON

Pierre MURGUET  
Tél : 04 90 85 96 00  
Fax : 04 90 85 96 40  
avignon@cbre.fr

## BORDEAUX

Alexandre CIEUX  
Tél : 05 56 90 52 30  
Fax : 05 56 52 24 63  
alexandre.cieux@cbre.fr

## BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY  
Tél : 04 74 43 34 33  
Fax : 04 74 93 40 78  
marc.genty@cbre.fr

## CAEN

Céline FLOREK  
Tél : 02 31 44 73 75  
Fax : 02 31 28 57 43  
caen@cbre.fr

## CHAMBÉRY

Xavier TROILLARD  
Tél : 04 79 33 03 30  
Fax : 04 79 33 03 32  
atrium@cbre.fr

## CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE  
Tél : 04 73 28 78 28  
Fax : 04 73 28 78 29  
contact@atrium-cbre.com

## DIJON

Patrick PEYRUSSIE  
Tél : 03 80 51 71 71  
Fax : 03 80 51 71 70  
dijon@cbre.fr

## GRENOBLE

Hugues de VILLARD  
Tél : 04 76 46 47 00  
Fax : 04 76 46 71 40  
hugues.devillard@cbre.fr

## LE HAVRE

Nicolas CARON  
Tél : 02 35 44 73 75  
Fax : 02 35 22 99 30  
lehavre@cbre.fr

## LILLE

Patrick DUEZ  
Tél : 03 20 21 88 50  
Fax : 03 20 21 88 51  
lille@cbre.fr

## LYON

Thibaut d'ANTERROCHES  
Tél : 04 72 83 48 48  
Fax : 04 37 24 15 10  
lyon@cbre.fr

## MARSEILLE

Philippe LE NORMAND  
Tél : 04 96 11 46 11  
Fax : 04 96 11 46 12  
marseille@cbre.fr

## METZ

François SUTY  
Tél : 03 87 18 99 99  
francois.suty@cbre.fr

## MONTLUÇON

Philippe SESSIECQ  
Tél : 04 70 02 50 44  
Fax : 04 73 28 78 29  
p.sessiecq@atrium-cbre.com

## MONTPELLIER

Marine PATIENT  
Tél : 04 67 50 07 06  
Fax : 04 67 15 50 38  
montpellier@cbre.fr

## MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES  
Tél : 03 89 46 20 80  
Fax : 03 89 46 30 46  
jad@desaulles.fr

## NANCY

François SUTY  
Tél : 03 83 32 86 77  
Fax : 03 83 32 70 24  
nancy@cbre.fr

## NANTES

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## NICE

Léon PIMENTA  
Tél : 04 93 88 66 58  
Fax : 04 93 88 68 29  
nice@flici-cbre.com

## ORLÈANS

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## PARIS

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## RENNES

Pierre de la VILLARMOIS  
Tél : 02 23 30 23 30  
Fax : 02 23 30 23 39  
delavillarmois.pierre@kemarec.fr

## ROUEN

Bertrand BONNET  
Brigitte AUVRE  
Tél : 02 35 70 73 75  
Fax : 02 35 07 78 80  
rouen@cbre.fr

## SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHOU  
Tél : 04 93 65 22 54  
Fax : 04 93 65 47 04  
sophia@flici-cbre.com

## STRASBOURG

Olivier HEYDT  
Tél : 03 88 37 11 00  
Fax : 03 88 62 02 77  
rivegauche@cbre.fr

## TOULOUSE

Michèle BELLAN  
Tél : 05 62 72 44 60  
Fax : 05 62 72 44 61  
toulouse@cbre.fr

## VANNES

Stéphane GRIBIU  
Tél : 02 97 69 10 00  
Fax : 02 23 30 23 39  
vannes@cbre.fr

## CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

**Aurélien LEMOINE**

Directrice

Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35  
aurelie.lemoine@cbre.fr

**Marie-Josée LOPES**

Chargée d'études Régions

Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78  
mj.lopes@cbre.fr