

Immobilier d'entreprise à Caen la mer 1997-2006

Note explicative : définitions, méthodologie et précautions de lecture

Données Calvados Stratégie :

Calvados Stratégie ne recense **que les demandes qui lui sont adressées ou communiquées**. Les données sont représentatives au niveau des proportions.

Il s'agit aussi bien de **demandes satisfaites** que de **demandes non satisfaites**. La distinction n'est pas faite entre les demandes placées et les demandes encore actives ou abandonnées.

Le **périmètre géographique d'étude** correspond à un rayon de 15km autour de Caen.

Données CBRE :

L'étude annuelle réalisée par le réseau de partenariat CB Richard Ellis portant sur l'immobilier d'entreprise en régions a intégré l'agglomération de Caen à partir de 2004.

Le **périmètre géographique d'étude** correspond à Caen, la première couronne (dont des communes hors de Caen la mer : Verson, Soliers, Bourguébus, Rots, Douvres la Délivrande, Grentheville, Bretteville l'Orgueilleuse) et Ouistreham.

Stock immédiat : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation (location ou vente) au 31 décembre 2006.

Délai théorique d'écoulement : Rapport, exprimé en années ou en mois, entre le stock de locaux vacants au 31 décembre 2006 et le volume de transactions réalisées en 2006, pour un secteur donné. Ce ratio indicatif ne prend pas en compte les libérations potentielles, ni les livraisons à venir. Il ne préjuge pas non plus du rythme de commercialisation futur.

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, les clés-en-main et les comptes propres.

Clés-en-main et compte-propre : immeuble dont la construction est lancée après engagement définitif d'un utilisateur, même si un projet de promoteur existait auparavant sans que les travaux aient démarré. Seules sont comptabilisées les opérations certaines, c'est-à-dire après obtention des autorisations, en particulier du permis de construire et du financement.

La distinction entre clés-en-main et compte-propre porte sur la maîtrise d'ouvrage :

- dans le cadre d'un clé-en-main, l'utilisateur délègue la maîtrise d'ouvrage à un promoteur ; de plus, il n'est pas systématiquement propriétaire du terrain ;
- dans le cadre d'un compte-propre, l'utilisateur ne délègue pas la maîtrise d'ouvrage et est propriétaire du terrain.

Pré-commercialisation : commercialisation par anticipation (au minimum 6 mois avant livraison) des programmes à venir.

Immeuble ancien : immeuble de plus de 10 ans non rénové ou restructuré.

Immeuble neuf : immeuble nouvellement construit, de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé. Cette catégorie d'immeubles est fiscalement assujettie à la TVA en cas de vente.

Immeuble récent : Immeuble de moins de 10 ans ayant déjà été occupé, non rénové ou restructuré.

Immeuble rénové : immeuble ayant déjà été occupé et ayant fait l'objet d'une rénovation légère, sans obtention d'un permis de construire.

Immeuble restructuré : immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde avec passage en TVA.

Entrepôt : local destiné aux activités de stockage et de distribution. Principales caractéristiques : hauteur sous plafond généralement supérieure à 7 m ; pourcentage de bureaux associés de l'ordre de 5% à 15% ; baies de livraison multiples à quai ou de plain pied ; aire de manœuvre importante ; espace et volume homogènes, avec en particulier des formes et hauteurs régulières.

Local d'activité : Immeuble ou lot individuel destiné aux activités traditionnelles de production et permettant de regrouper toutes les fonctions d'une entreprise sous un même toit. Principales caractéristiques : hauteur sous plafond supérieure à 4,50 m pour les halls d'activité ; pourcentage de bureaux associés généralement compris entre 15% et 25%.

Taux de rendement = loyer / (prix d'acquisition + frais de commercialisation + droits de mutation + charges)

Les valeurs indiquées, qu'il s'agisse de loyers ou de prix de vente, reflètent les principales tendances du marché. Elles **ne prennent pas en compte des valeurs extrêmes ou atypiques** liées à des particularités des locaux concernés.

Sauf mention contraire, les **surfaces** indiquées sont exprimées en **m² utiles** (SUBL). En estimation, la Surface Utile Brute Locative (SUBL) est généralement égale à 85 % de la SHON.

HC : Hors charges

HD : Hors droits

HT : Hors taxes

Données COMETE :

La source de données COMETE - JLJECO permet de disposer d'**indicateurs démographiques et économiques, actualisés chaque année**. Cette source couvre l'ensemble du territoire français. L'échelon le plus fin correspond à la commune. Les données sont calculées à partir de plusieurs sources officielles (INSEE, Assédic,) et estimées en moyenne annuelle.

Pour plus d'informations : <http://jljeco.free.fr>

Données PERVAL :

Les données PERVAL (bases notariales) ont été exploitées en partenariat avec la DRE. **Pour les transactions de locaux d'entreprise, le nombre de transactions enregistrées étant faible, cette source ne permet pas d'obtenir des informations suffisamment robustes statistiquement.** Par conséquent, aucune donnée de cette source n'a été communiquée dans la publication.

Données SITADEL - DRE :

La source SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) s'appuie sur les **permis de construire**.

Il s'agit de **données en date de prise en compte**.

Dans le tableau suivant, se trouve le **détail des types de locaux par secteur d'activité** :

Secteur primaire
Bâtiments agricoles hors stockage Bâtiments de stockage agricole
Secteur secondaire
Bâtiments industriels Ouvrages spéciaux Bâtiments de stockage non agricole
Secteur tertiaire
Locaux non collectifs : Bureaux Commerces Aires de stationnement - parking Hôtels, motels et autres locaux d'hébergement
Equipements collectifs : Transports, poste, télécommunication Bâtiments d'enseignement Bâtiments culture et loisirs Bâtiments de santé Bâtiments hygiène et action sociale

Les **aires de stationnement** comprennent les parkings en dur, les parkings souterrains.

Les **ouvrages spéciaux** correspondent notamment aux stations d'épuration.

Il existe une ambiguïté pour répartir les **locaux destinés aux artisans**. Ces locaux sont classés soit dans les commerces, soit dans les bâtiments industriels. C'est le service instructeur qui décide le rattachement à l'un ou l'autre.

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette : somme de toutes les surfaces de planchers de chaque niveau de bâtiment après déduction de certaines surfaces.

La **localisation des permis présents en zone d'activité** a été faite en prenant en compte l'ensemble des 76 zones d'activités de Caen la mer (dont les zones d'activité déclarées d'intérêt communautaire), à partir des permis qui ont fait l'objet d'une mise en chantier.

Catégories de maîtres d'ouvrage :

- SCI, SACI, SCCV, promoteur immobilier
- Sociétés d'économie mixte
- Entreprise ou établissement à caractère industriel ou commercial (EPIC), EURL
- Autres : OPHLM, OPAC, sociétés d'HLM, collectivités locales (ou leurs regroupements) et leur établissements publics administratifs (EPA), l'Etat et ses EPA, autres personnes morales (association, fondation, organisme, comité d'entreprise, cliniques privées, GAEC, EARL, SCEA), particuliers

EURL : Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée

SACI : Société anonyme de crédit immobilier

SCI : Société civile immobilière

SCCV : Société civile immobilière de construction-vente

Types de construction :

- Construction neuve
- Extension
- Autres : changement de destination, locaux sans fondation, niveaux supérieurs, autres

Panel de référence métropolitain : le panel comprend sept intercommunalités : Caen, Le Havre, Rouen, Rennes, Angers, Le Mans et Tours.

	Nombre d'habitants (PSDC 1999)	Nombre de communes	Superficie (en km ²)
Caen la mer	217 805	29	185
Angers Loire Métropole	261 146	31	510
CODAH Le Havre	255 082	17	191
Le Mans Métropole	188 665	9	157
Rennes Métropole	364 832	37	608
Agglo de Rouen	404 668	45	387
Tours Plus	258 170	14	249
Normandie Métropole	877 555	91	763

Source : INSEE RGP 1999 - Traitement Synergia




Parc immobilier : Aucune donnée sur l'ensemble du parc immobilier existant n'est disponible.

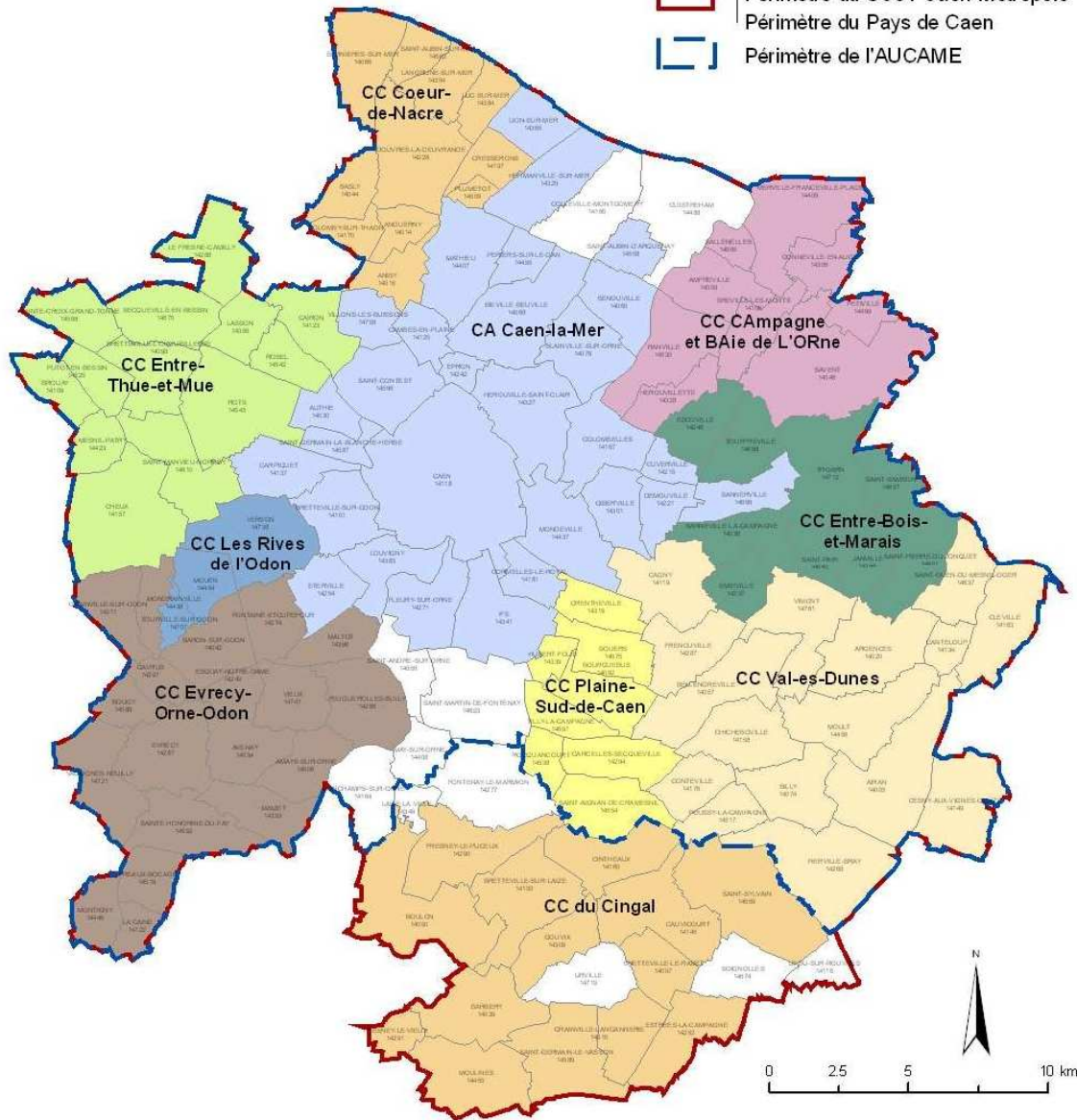
Pour en savoir plus sur l'immobilier d'entreprise :

- CBRE – « L'immobilier d'entreprise en régions » - édition 2007
www.cbre.fr
- CESR Basse-Normandie – « La politique foncière en Basse-Normandie entre crise et maîtrise » - 2007
- CESR Basse-Normandie – « L'immobilier de bureau en Basse-Normandie » - 2001
www.cesr-basse-normandie.fr

Périmètre géographique de Caen-Métropole :

* CC : Communauté de communes
CA : Communauté d'Agglomération

-  Communes
-  Périmètre du SCoT Caen-Métropole
-  Périmètre de l'AUCAME



Logiciel : ARC GIS - Lambert I carto
Sources : ©BD Cartho, 2006 ; ©AUCAME, 2007
Réalisation : ©AUCAME, 2007
AUCAME06_interrow_f_00m_axd