

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



#26

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le Havre Seine Métropole [Marché 2021]

Découvrez l'état des marchés de bureaux, d'entrepôts ainsi que de bâtiments industriels et ateliers. Quelles sont les dynamiques de construction et de commercialisations ? Quelles sont les disponibilités ?

Novembre 2022 [aurh]



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| 1. Le marché des bureaux | 4 |
| LES TRANSACTIONS DE BUREAUX | 5 |
| LE STOCK DE BUREAUX | 10 |
| LA CONSTRUCTION DE BUREAUX | 12 |
| 2. Le marché des bâtiments industriels / ateliers | 14 |
| LES TRANSACTIONS DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS | 15 |
| LE STOCK DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS | 17 |
| LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS | 19 |
| 3. Le marché des entrepôts | 22 |
| LES TRANSACTIONS D'ENTREPÔTS | 23 |
| LE STOCK D'ENTREPÔTS | 25 |
| LA CONSTRUCTION D'ENTREPÔTS | 27 |
| 4. Au-delà de la CU Le Havre Seine Métropole | 30 |
| CHIFFRES CLÉS | 32 |
| DÉFINITIONS | 34 |
| À NOTER / CONTACTS | 35 |

INTRODUCTION

L'AURH publie l'état des marchés de bureaux, d'entrepôts et de bâtiments industriels / ateliers dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

Il permet de suivre les dynamiques de construction, de commercialisations (locations et ventes) et de disponibilités, pour les trois catégories de locaux, sur le territoire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

En fin de document, l'état de la construction et les stocks sont analysés dans une approche territoriale plus large (celle de la pointe de Caux pour les marchés des bâtiments industriels et ateliers ; celle de la pointe de Caux et des intercommunalités limitrophes en rive Sud de la Seine pour le marché des entrepôts).

Ce document s'appuie sur les données des commercialisateurs privés et publics (enquête terrain menée par l'AURH). Il est réalisé en partenariat avec : Caux Seine Développement, CCI Seine Estuaire, Le Havre Seine Métropole, Haropa – Port du Havre, Le Havre Développement, Ville du Havre, Ville de Montivilliers, Seine-Maritime Attractivité, Shema – LDA, agents immobiliers et promoteurs immobiliers.



**Le marché
des bureaux**

1.

LES TRANSACTIONS DE BUREAUX

Une reprise de la commercialisation en 2021

En 2021, le volume des transactions atteint 28 000 m², soit 31 % de plus que la surface commercialisée en 2020 (période de crise sanitaire).

La commercialisation tertiaire se révèle supérieure à la moyenne quinquennale 2017-2021 établie à 25 845 m².

Un dynamisme retrouvé dans le Centre-ville et les Quartiers sud

En 2021, la commercialisation reprend dans le Centre-ville et plus fortement encore dans les Quartiers Sud. À eux deux, ces secteurs concentrent près de ¾ des transactions. Sur plus de 20 000 m² commercialisés au total, près de 16 000 m² sont des bureaux placés, répartis de façon équilibrée entre les deux secteurs.

Plus particulièrement impactée en 2020, **la surface tertiaire commercialisée dans les Quartiers Sud est multipliée par plus de deux en 2021** (11 970 m² commercialisés en 2021 contre 5 100 m² en 2020). La commercialisation dans ce secteur compte notamment sur l'occupation totale de l'immeuble « Quai Marceau » livré en 2019 soit la commercialisation des 2 340 m² neufs restants fin 2020.

Soutenue par du tertiaire lié aux activités portuaires, la commercialisation de bureaux dans les Quartiers Sud est aussi appuyée par l'installation de centres de formation variés.

Dans les hôtels et pépinières d'entreprises proposés par la CCI Seine Estuaire, les locations de bureaux retrouvent le même dynamisme qu'en 2019 avec 1 610 m² de bureaux commercialisés en 2021.

En Centre-ville, le tertiaire commercialisé, devenu moindre par rapport à celui des Quartiers Sud, voisine avec les 10 000 m², pour une quarantaine de transactions.

L'installation du siège d'Haropa au Havre est la plus emblématique des transactions de 2021. Proche de la gare, le siège d'Haropa occupe aujourd'hui près de 1 500 m² dans l'immeuble

« SPB ». Plus généralement, **la proximité de la gare est un élément de choix** au vu de la demande placée.

Axe historique du marché de bureaux qui tendait à être délaissé, **le boulevard de Strasbourg semble de nouveau plébiscité.** Destinés à des activités juridiques, notariales plus particulièrement, les bureaux commercialisés du boulevard participent au tiers de la surface commercialisée du Centre-ville en 2021 (3 100 m²).

Dans le reste de la Communauté urbaine, la commercialisation est répartie de façon relativement équilibrée entre les autres secteurs de marché, variant de 1 140 m² à 2 650 m² commercialisés dans chacun d'eux.

Pour la zone industrielle et portuaire, la commercialisation reflète surtout l'importance des opérations en comptes propres : 80 % de la surface commercialisée y est rattachée.

En Ville Haute du Havre, une dizaine de transactions, des locations essentiellement, se concentrent sur des pôles d'activités connus, rue Gustave Serrurier ou dans Le Tarmac, pépinière de la CCI Seine Estuaire.

Harfleur et Gonfreville-l'Orcher ont animé le marché en 1^{re} couronne à travers moins d'une dizaine de transactions de bureaux de 100 à 300 m².

Dans la 2^e couronne, presque uniquement localisée dans le parc Eco-Normandie, la commercialisation de bureaux est de deux types. Elle porte sur une dizaine de locations de petite taille dans le Drakkar, pépinière d'entreprises de la CCI Seine Estuaire, et à deux comptes propres de plus grande surface (cf détail chapitre constructions).



Transactions

164

(locations, ventes, comptes propres)



28 000 m²
commercialisés

dont
7 540 m²
neufs

La commercialisation :

• Demande placée

18 575 m²

• Comptes propres

4 500 m²

• Ventes à investisseur

4 925 m²

Une commercialisation réduite dans le neuf

Près d'une trentaine de transactions portent sur des bureaux neufs. Le neuf commercialisé totalise 7 540 m² en 2021 et se situe à un niveau inférieur à la moyenne calculée sur les 5 dernières années (8 460 m² neufs commercialisés).

Pour plus de la moitié des transactions (52 %), il s'agit de comptes propres (cf détail chapitre constructions).

Hors compte propre, les transactions de bureaux neufs ciblent trois opérations distinctes en 2021 :

- de petites surfaces de bureaux non encore occupées dans l'hôtel d'entreprises de la Fonderie dans les Quartiers Sud (370 m² neufs loués au total) ;
- la négociation des dernières surfaces disponibles dans l'immeuble « Quai Marceau » près des Docks Vaubans, 2 340 m² dont 2 000 m² vendus ;
- des investissements dans le KAE, immeuble de bureaux en Centre-ville, construit en blanc et livré en 2020.

3/4 des transactions concernent des locations

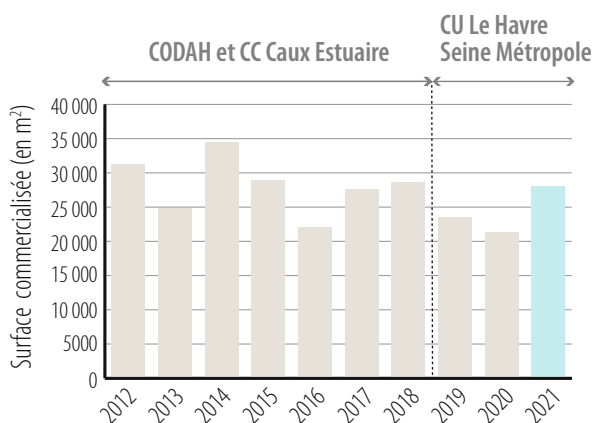
Le marché des bureaux est avant tout locatif. Le contexte de crise sanitaire de 2020 renforçait encore davantage le poids des locations qui atteignait 84 % de l'ensemble des transactions cette année-là.

En 2021, la répartition des transactions présente un retour à la « normale » : 76 % de bureaux loués, 15 % de locaux vendus et 9 % de comptes propres.

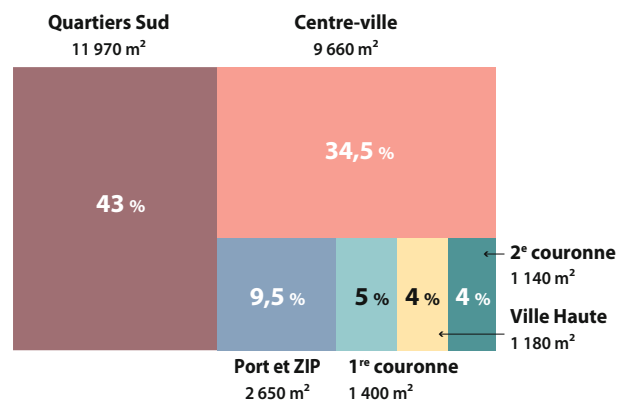
Les ventes ont plus particulièrement concerné des bureaux situés dans le Centre-ville. Parmi elles, les négociations de surfaces tertiaires disponibles depuis plusieurs années boulevard de Strasbourg.

Surfaces de bureaux commercialisées

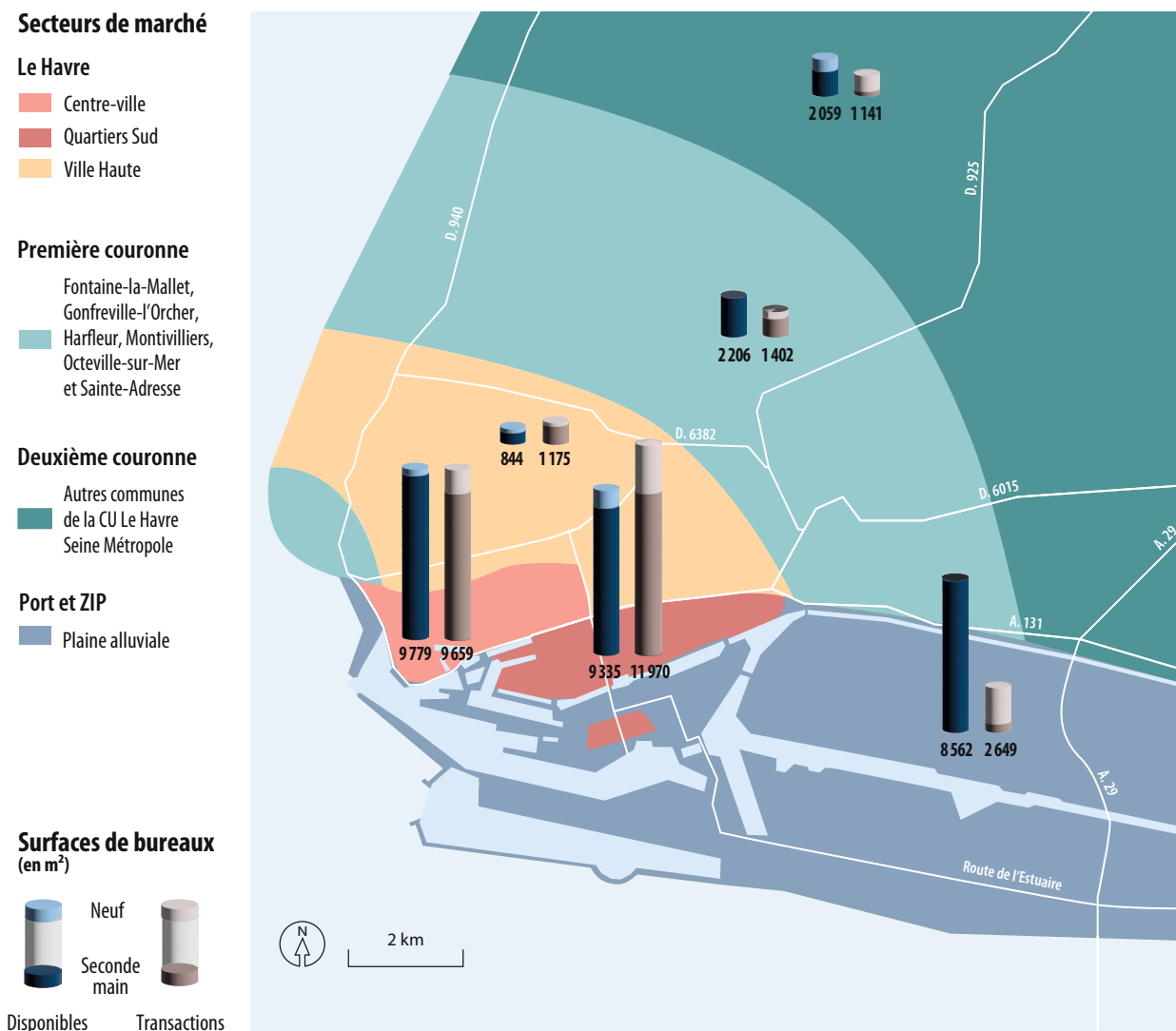
Évolution depuis 10 ans



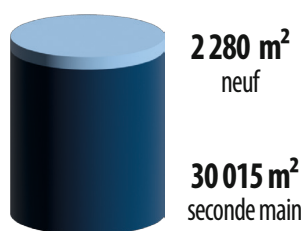
Secteurs de localisation en 2021



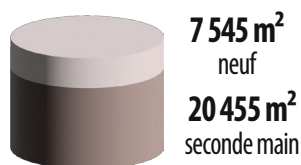
Offre et transactions de bureaux par secteur de marché dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



Stock de bureaux au 31/12/2021



Transactions de bureaux en 2021



Sources :
Professionnels de l'immobilier /
Partenaires institutionnels /
Sitel2 - SOES
Réalisation : AURH (SCap 07-2022)

L'absence de transactions entre 300 et 500 m²

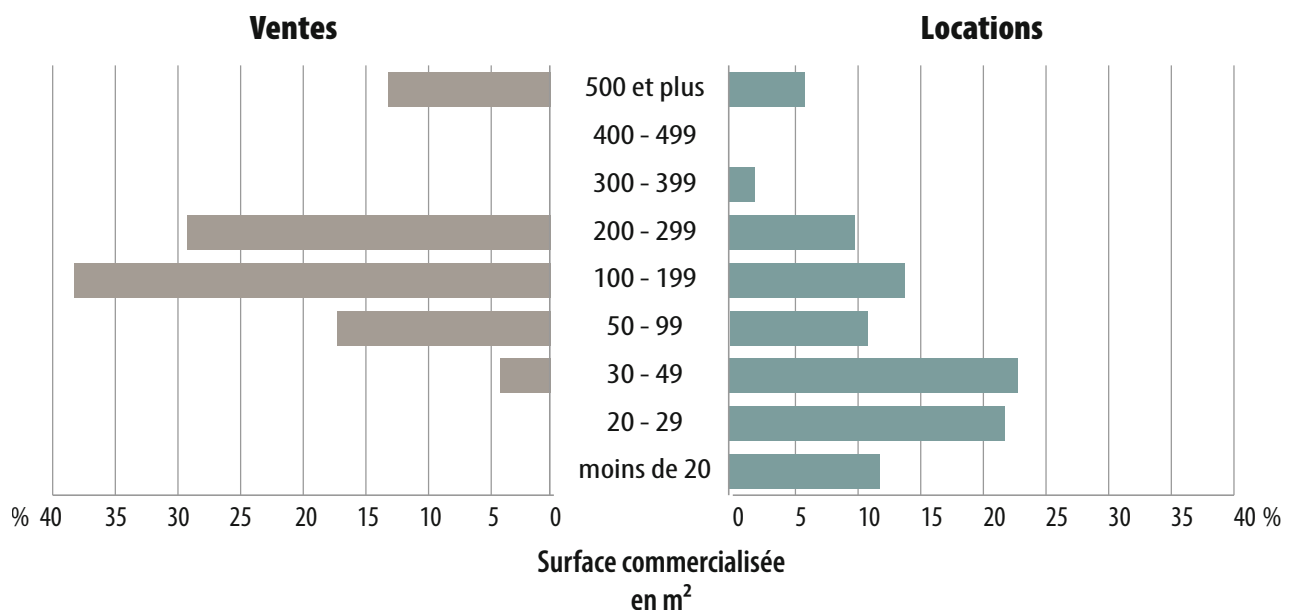
Traduction de la dynamique du marché connue dans les hôtels et pépinières d'entreprise, **plus de la moitié des locations concernent des bureaux de moins de 50 m²**.

Le reste de la demande placée à la location concerne pour moitié des bureaux de 50 à 150 m². S'il existe aussi une demande significative pour les bureaux offrant jusqu'à 300 m², la tranche 300 – 500 m² n'est quasiment pas représentée dans les locations de 2021. Les quelques bureaux loués de plus de 500 m² sont occupés par des entreprises aux activités liées à la présence du port. Ce sont aussi des bureaux pour accueillir des centres de formation.

En ce qui concerne les ventes de 2021, les bureaux de 100 à 300 m² constituent très nettement la surface recherchée par les acquéreurs futurs occupants. Aucune vente n'est enregistrée pour des bureaux de moins de 50 m². Tout comme pour les locations, les ventes de bureaux de 300 à 500 m² ne font l'objet d'aucune transaction en 2021.

Quant aux comptes propres, les surfaces de bureaux construites sont beaucoup plus variées en 2021. Elles comprennent notamment des surfaces tertiaires de plus grandes tailles localisées dans la ZIP. Pour moitié, leur surface reste inférieure à 250 m². Elle peut aller jusqu'à plus de 1 000 m² quand il s'agit de compte propre à destination de Total Fluides.

Taille des bureaux commercialisés en 2021



24

VENTES

2/3 entre 100 et 299 m²



125

LOCATIONS

3/5 moins de 50 m²

La baisse des prix ne s'est pas maintenue

En 2020, freinée par la crise sanitaire, la location de bureaux présentait une baisse significative du prix des loyers négociés en moyenne. Dans le seconde main, les loyers passaient ainsi de 114 à 106 euros / m² entre 2019 et 2020 pour les bureaux commercialisés sur la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

En 2021, les prix des locations retrouvent quasiment leur niveau d'avant-crise, 112 euros / m² en moyenne. La moitié des bureaux se sont négociés à moins de 118 euros / m².

Les secteurs les plus actifs du marché restent le Centre-ville et les Quartiers Sud. Dans le Centre-ville, la localisation suffit en soi pour définir un loyer minimal. Dans les Quartiers Sud, les prix sont sensibles à la qualité du bien et présentent donc une plus grande amplitude.

Dans le Centre-ville, le prix de vente moyen des bureaux de seconde main s'élève à 1 403 euros / m² soit à un niveau légèrement supérieur au prix de vente moyen des 10 dernières années (1 383 euros / m²).

Prix des bureaux de seconde main commercialisés

| Locations | | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| | Loyer moyen 2020 | Loyer moyen 2021 | Loyer 2021 Min <=> Max |
| Centre-ville | 112 | 121 | 100 <=> 162 |
| Quartiers Sud | 100 | 104 | 61 <=> 140 |
| CU Le Havre Seine Métropole | 106 | 112 | 61 <=> 176 |

| Ventes | | | |
|--------------|------------------|-----------------|--------------------------|
| | Prix moyen 2020 | Prix moyen 2021 | Prix 2021 Min <=> Max |
| Centre-ville | Non significatif | 1 403 | 1 071 <=> 1 870 |

Les prix de location sont indiqués en euros / m² hors taxe, hors charge et hors frais d'agence
Les prix de vente sont indiqués en euros/m² hors taxe et hors frais de mutation

Demande placée dans d'autres agglomérations françaises en 2021 et évolution par rapport à 2020

CU Le Havre
Seine Métropole

18 575 m²
+ 41 %



Métropole Rouen Normandie

31 000 m²
+ 47 %



Caen la Mer

21 150 m²
+ 13 %



Angers Loire Métropole

39 040 m²
+ 72 %

LE STOCK DE BUREAUX

Un stock en baisse et à son plus bas niveau connu

L'offre de bureaux s'est significativement réduite en nombre comme en surface totale disponible. La bonne tenue de la commercialisation s'ajoute à l'absence de tertiaire neuf supplémentaire pour conduire à 32 785 m² de bureaux disponibles fin 2021.

Un repli des offres ciblant le Centre-ville et les Quartiers Sud

La diminution du stock ne concerne pas tous les secteurs de marché. Les secteurs du Centre-ville et des Quartiers Sud enregistrent les baisses les plus importantes, respectivement - 28 % et - 36 % des surfaces disponibles entre 2020 et 2021. Ces secteurs, principaux contributeurs au stock, sont aussi les plus actifs en matière de transactions en 2021.

Dans les quartiers Centre-ville et Quartiers Sud, les stocks sont au plus bas et se situent au même niveau que la commercialisation de l'année. Ils proposent moins de 10 000 m² de bureaux disponibles chacun, soit au total 58 % de la surface disponible fin 2021.

Les bureaux disponibles dans la ZIP sont un soutien d'importance au stock, plus du quart de la surface tertiaire disponible dans la communauté urbaine fin 2021.

Tertiaire accompagnant les activités industrielle et portuaire de la zone, la surface de bureaux à disposition y augmente de 34 % en 1 an pour atteindre 8 560 m² fin 2021. Cette augmentation du stock ne présente pas de rapport avec une plus grande disponibilité des bureaux proposés par Haropa dont la contribution diminue quelque peu au contraire. Il s'agit plutôt de l'apport de quelques bureaux anciens de plus de 500 m².

Bien plus secondaire, l'offre de bureaux en 1^{er}, et 2^e couronnes et en Ville Haute s'élève, pour l'ensemble, à 5 110 m² disponibles représentant 16 % du stock de bureaux fin 2021.

Quelque peu renforcé en 1^{er} couronne, le stock de bureaux est à l'inverse en légère baisse en

2^e couronne; il demeure à moins de 1 000 m² disponibles en Ville Haute pour une dizaine d'offres.

Un allègement de l'offre en neuf

En accord avec une bonne année de commercialisation, le stock de bureaux neufs se limite à 2 280 m² disponibles fin 2021 contre 5 635 m² un an auparavant. Aucune nouvelle offre n'est enregistrée. Le tertiaire en construction autour de la gare qui pourrait participer à renforcer le neuf disponible, n'est pas encore finalisé, donc non comptabilisé.

Le neuf restant à disposition fin 2021, 4 % de la surface immédiatement disponible, concerne des opérations qui étaient déjà proposées un an avant.

Le volume neuf offert se situe à près des 2/3 en Centre-ville et dans les Quartiers Sud, 500 m² et 950 m² neufs disponibles.

Il reste également en stock un plateau de 190 m² en Ville Haute. Les 650 m² développés dans la maison de santé à Saint-Romain-de-Colbosc sont encore inoccupés fin 2021.

Quelques bureaux à la vente... dans le Centre-ville

90 % des bureaux disponibles sont exclusivement à louer fin 2021.

L'acquisition porte sur une vingtaine de bureaux. Pour plus de la moitié, ces bureaux à la vente sont proposés dans le Centre-ville. Entre l'hôtel de Ville et la gare, l'axe du boulevard de Strasbourg concentre les ¾ de cette offre.



Offres

199



32 785 m²
disponibles

dont
2 280 m²
neufs

La vente des dernières disponibilités dans l'immeuble du KAE, livré en 2020, complète le stock cherchant acquéreurs en Centre-ville.

Dans les Quartiers Sud et en Ville Haute, quelques plateaux neufs, à louer ou acheter, sont en stock depuis plusieurs années.

Très ponctuelles, les acquisitions possibles dans la ZIP et en 2^e couronne concernent des biens qui perdurent dans le stock. De plus grande taille, peu qualitatifs, il est aussi possible de louer ou acheter ces biens.

Une résorption marquée des offres de 100 à 300 m²

En corrélation avec l'intensité de la commercialisation, ce sont les bureaux de 100 à 300 m² qui accusent la plus forte résorption dans le stock, près d'une cinquantaine d'offres fin 2021 contre 70 bureaux disponibles fin 2020.

Soutien au marché locatif de bureaux de petite taille, la reprise de la commercialisation dans les hôtels et pépinières d'entreprises de la CCI Seine Estuaire limite d'autant le nombre d'offres de moins de 50 m² dans les Quartiers Sud, une dizaine fin 2021.

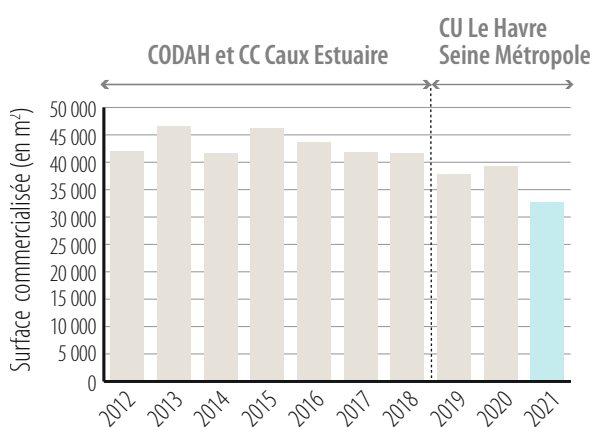
Entre 2020 et 2021, la diminution du nombre de bureaux disponibles de 50 à 100 m² est limitée – une vingtaine d'offres fin 2021, soit un retour à la situation de 2019.

Il en est de même pour les bureaux les plus grands, supérieurs à 500 m².

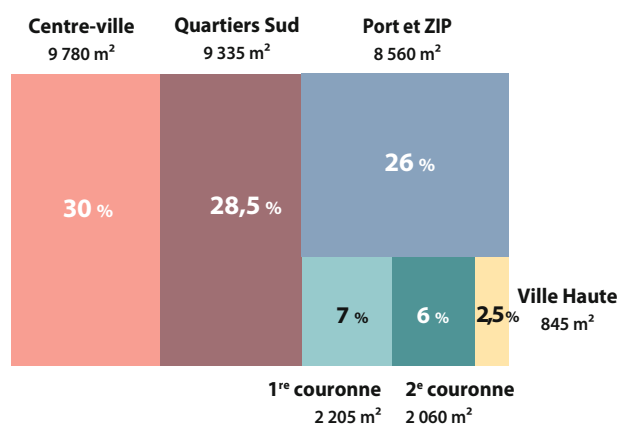
Le patrimoine immobilier d'Haropa demeure, quant à lui, une réponse aux besoins de tertiaire pour les entreprises en lien direct avec le port au Havre. Il propose une offre adaptable en bureaux de plus ou moins grande taille.

Surfaces de bureaux disponibles

Évolution depuis 10 ans



Secteurs de localisation en 2021



LA CONSTRUCTION DE BUREAUX

Des comptes propres livrés dans la ZIP pour les plus importants

Le niveau des constructions livrées dans l'année est faible en 2021, tant en nombre qu'en surface réalisée. Ce sont uniquement des réalisations en compte propre, 4 500 m² de bureaux construits au total.

Aucune construction en blanc n'a été finalisée en 2021.

La zone industrielle et portuaire est à l'honneur, réunissant 46 % de la surface totale construite, en lien avec le développement d'entreprises industrielles, du transport et de la logistique. La ZIP compte notamment la création de 1 250 m² de bureaux commandés par Total Fluides et 550 m² livrés à Soc Services Europe et Afrique, société de transport international de marchandises.

Le Centre-ville participe à hauteur de 23 % de la surface construite, 1 025 m² au total.

Dans ce secteur, les transactions sont petites voire très petites, de 15 m² à 330 m². Pour 3 d'entre elles, il ne s'agit pas de construction pure mais de changement de vocation de surface préexistante vers du bureau.

Comme observé depuis plusieurs années, une part des bureaux construits sont destinés à de nouvelles implantations d'activités médicales. En 2^e couronne, les bureaux construits y sont exclusivement affectés en 2021. Dans le Parc Eco-Normandie, le cabinet dentaire Dutive a pris possession de 600 m². À Gonnevill-la-Mallet, 250 m² sont également destinés à accueillir des professionnels de santé.

Les autres secteurs composant la Communauté urbaine interviennent à la marge pour les constructions de bureaux livrées en 2021.



Programmes

15

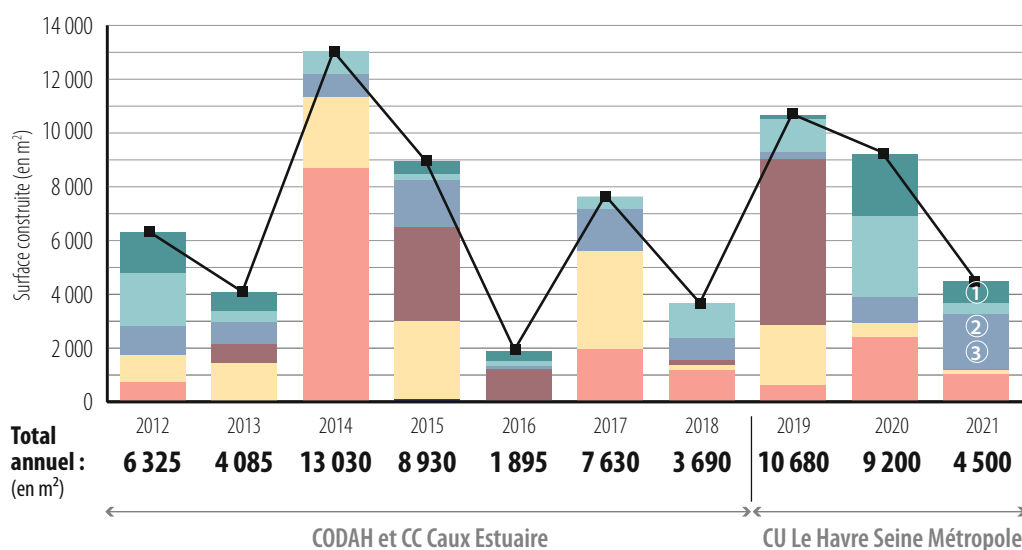
construits et livrés



4 500 m²

construits/réhabilités livrés

Les surfaces de bureaux construites depuis 10 ans



Principaux chantiers livrés en 2021

- ① Cabinet dentaire Dutive
- ② Total Fluides
- ③ SOC Services Europe et Afrique



LE MARCHÉ DES BUREAUX

En conclusion

Après avoir connu en 2020 sa pire année depuis dix ans, le marché de l'immobilier d'entreprise rebondit en 2021, avec 28 000 m² commercialisés dans la communauté urbaine Le Havre Seine métropole. Le volume tertiaire commercialisé connaît une hausse de 31 % et pour la seule demande placée une hausse de 41 %.

L'effet de rattrapage par rapport à 2020, participe même au dépassement de la moyenne décennale établie à 27 070 m² sur la période 2012-2021.

Fortement réduite, l'offre en neuf se verra renforcée d'ici la fin d'année 2022 par les bureaux du programme Quai en Seine à proximité immédiate du pôle des gares. Cet immeuble de 3 600 m² offre encore des disponibilités à ce jour.

Toujours à deux pas de la gare SNCF, la rénovation du parc immobilier comptera sur la livraison de la première phase d'un programme d'envergure mixte, prévue mi-2023. Une tour d'habitation, nommée Horizons 360, une résidence d'affaires et les nouveaux bureaux de la CAF et de l'Urssaf, seront les 3 bâtiments finalisés en première phase du programme. Un autre bâtiment de bureaux libres est attendu à plus long terme en seconde phase.

À moyen terme en Ville Haute du Havre, un immeuble de bureaux de 1 500 m², actuellement en pré-commercialisation, développera le parc tertiaire dans la zone d'activités Le Havre Plateau. Il prendra place à côté d'un premier bâtiment tertiaire totalement commercialisé.

Évoquée l'an passé, l'expérience du télétravail imposée à tous les actifs pendant le confinement, n'apparaît pas réinterroger les besoins en surfaces de bureaux des entreprises. Ses effets ne sont pas encore détectables au vu des transactions immobilières de 2021 dans la région havraise. Cette période aura surtout convaincu les entreprises d'instaurer des potentialités plus ou moins élargies pour le pratiquer.

**Le marché
des bâtiments
industriels et
ateliers**

2.

LES TRANSACTIONS DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS

Vers un retour à la situation d'avant la crise sanitaire

En hausse de 12 % entre 2020 et 2021, la surface de locaux d'activités commercialisés en 2021 recouvre le même niveau qu'avant la crise sanitaire en un nombre bien plus réduit de transactions.

Avec près de 42 000 m² commercialisés, elle reste cependant en deçà de la commercialisation moyenne calculée sur les 5 dernières années établie à 46 300 m².

Une commercialisation dynamique en Ville Haute

Secteurs phares du marché des locaux d'activités, **les Quartiers Sud du Havre et la 1^{re} couronne de la Communauté urbaine concentrent 60 % des transactions de 2021**, soit près de la moitié de la surface totale commercialisée.

À Montivilliers, le Parc de l'Estuaire réunit l'essentiel des transactions comptabilisées dans la 1^{re} couronne. Elles présentent des caractéristiques variées tant dans leur taille, d'une centaine de m² à près de 2 000 m² que dans leur qualité, neuf et seconde main plus ou moins récente.

Les zones d'activités de la Belle Étoile à Montivilliers, des Courtines à Harfleur et du Mesnil à Saint-Martin-du-Manoir participent bien plus secondairement à la commercialisation.

Dans les Quartiers Sud, la demande placée ne concerne que du seconde main faute d'offres neuves. Le marché y animé d'abord par des locations de locaux de qualité très variée, louées dans des sites d'activités historiques, ensuite par des mouvements locatifs au sein des Docks Dombasle 2, pépinière d'entreprises de la CCI Seine Estuaire, et enfin par quelques ventes.

Dans les autres secteurs de marché, l'intensité de la commercialisation peut varier fortement d'une année à l'autre. **En 2021, ce sont les transactions d'ateliers situés en Ville Haute du Havre qui apportent le principal complément à la commercialisation.** Avec 8 460 m²

commercialisés, **la Ville Haute surpasse de très loin la surface commercialisée ces 5 dernières années** (3 350 m² commercialisés en moyenne entre 2017 et 2021). Ce secteur compte notamment sur la commercialisation des aménagements réalisés dans le village d'artisans Les Entrepreneurs 3 de la zone d'activités Le Havre Plateau : livraisons de 2 ateliers construits, 1400 m² au total vendus en pré-commercialisation et location du premier atelier du village de 455 m² neufs construit il y a plusieurs années, utilisé jusqu'alors en bâtiment témoin. Les autres transactions en Ville Haute portent sur des locaux de seconde main implantés dans le nord-ouest du Havre.

Peu de locaux d'activités ont été commercialisés dans la zone industrielle et portuaire tout comme dans la 2^e couronne. La surface commercialisée en 2^e couronne, 2 400 m², concorde avec la moyenne de la commercialisation calculée entre 2017 et 2021. Ce n'est pas le cas de la ZIP dont la surface commercialisée atteint 6 600 m² en 2021 contre 14 460 m² en moyenne entre 2017-2021. La demande placée y a été réduite, signe d'une plus grande stabilité des entreprises dans la zone. Aucune construction n'a été finalisée pour appuyer le chiffre de la commercialisation.

Peu actif dans ce marché habituellement, le Centre-ville du Havre y participe plus activement en 2021 avec 4 420 m² commercialisés. La réappropriation du Hangar 43, totalement réhabilité pour le déploiement des activités nautiques du Parc de l'Escaut, en est la principale raison.



Transactions

58

(Locations, ventes, comptes propres)



41 875 m²

commercialisés

dont

10 700 m²

neufs

La commercialisation :

- Demande placée

37 855 m²

- Comptes propres

3 235 m²

- Ventes à investisseur

785 m²

Un quart des locaux commercialisés sont neufs

À hauteur de 10 700 m², la surface de locaux neufs commercialisés en 2021 représente près du double de celle de 2020. **Le volume commercialisé regagne le niveau de 2019, à partir d'un nombre beaucoup plus réduit de transactions**, 13 en 2021 contre 41 en 2019.

Pour la quasi-intégralité, il s'agit de locaux de 300 m² au moins. En 2019, au contraire, la commercialisation d'ateliers neufs de moins de 200 m² dominait largement, conséquence de la grande variété de très petites opérations en compte propre réalisées.

Un recul des ventes

faute d'offres en accord avec la demande ?

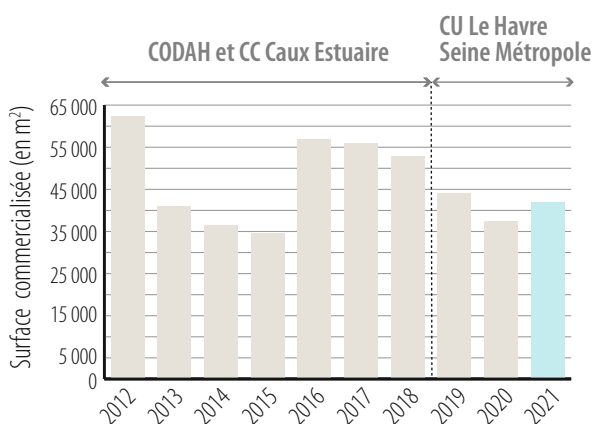
Observée ces dernières années, l'augmentation de la part des ventes dans la commercialisation ne s'est pas poursuivie : 72 % des transactions sont des locations en 2021. Dans un contexte où le nombre total de transactions est en baisse, il est intéressant de noter la relative constance du nombre de locaux d'activités loués. Cette stabilité des locations s'oppose à la baisse significative des ventes et interroge l'adéquation entre l'offre et la demande.

En 2021, la moitié des locaux se sont négociés à moins de 62 euros / m² toutes localisations confondues. Les loyers varient entre 33 et plus de 100 euros / m² selon les caractéristiques des locaux, état comme services associés pouvant exister.

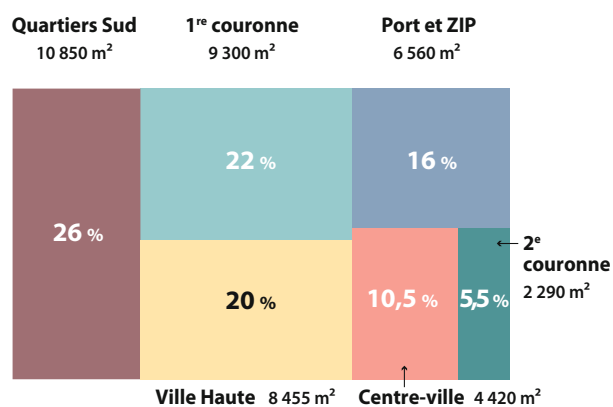
La tarification de la dizaine de locaux vendus est, quant à elle, très hétérogène comme celle de la qualité des bâtiments. Les prix s'étendent de 270 à 1 000 euros / m² en 2021.

Surfaces de bâtiments industriels et ateliers commercialisés

Évolution depuis 10 ans



Secteurs de localisation en 2021



LE STOCK DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS

Un stock en baisse... un développement du parc en cours

Fin 2021, le nombre de locaux disponibles est au plus bas, moins d'une cinquantaine. De plus de 50 000 m², la surface en stock a diminué de 17 % en 1 an.

Une baisse du stock qui ne concerne pas la ZIP

Dans les différents secteurs de marché, l'évolution du stock de locaux d'activités entre 2020 et 2021 est en accord avec l'intensité de la commercialisation de 2021.

Parmi les principaux contributeurs au stock, **la zone industrielle et portuaire n'enregistre pas de diminution de l'offre**. Dans ce secteur, les bâtiments industriels de plusieurs milliers de m² caractérisent une grande partie des produits offerts. Les ateliers y sont également de plus grande taille. La commercialisation limitée de ce type de locaux au cours de 2021 et l'apport de nouvelles offres d'importance entraînent une augmentation importante de la surface disponible en 1 an. Fin 2021, la ZIP concentre plus de la moitié de la surface offerte en locaux d'activités du territoire de la CU Le Havre Seine Métropole, 27 585 m² au total.

A contrario, en 1^{re} couronne comme dans les Quartiers Sud, la surface de locaux disponibles se réduit pour atteindre moins de 10 000 m² disponibles dans chacun des secteurs. La diminution est particulièrement notable dans les Quartiers Sud qui enregistrent notamment des sorties du stock de locaux de grande taille.

Dans les autres secteurs plus ponctuellement concernés par le marché des locaux d'activités, la tendance est aussi à la baisse des stocks. En Ville Haute notamment, le dynamisme de la commercialisation limite le stock à 1 585 m² disponibles fin 2021. Ce secteur

contribue à 4% des offres, contre 13 % un an auparavant.

Un manque de petits ateliers pour répondre à la demande ?

Principalement recherchés, les locaux de moins de 500 m² constituent 50 % des offres fin 2021. Leur nombre s'est réduit à une vingtaine de disponibilités fin 2021 contre une trentaine fin 2020.

Les offres de moins de 500 m² se situent très majoritairement en 1^{re} couronne, préférentiellement dans le parc de l'Estuaire. Leur localisation était répartie de façon bien plus équilibrée entre les secteurs des Quartiers Sud, de la Ville Haute et de la 1^{re} couronne un an avant.

Sans renforcement de l'offre en locaux de petite taille, il se révélerait difficile d'assurer le même rythme de commercialisation qu'en 2021 pour ce type de biens, 33 locaux de moins de 500 m² placés.

Dans la lignée des années passées, le stock est composé d'une dizaine d'offres de bâtiments de 500 à 1 000 m². Il en est de même pour ceux de 1 000 à 2 000 m². Ils représentent chacun 20 % des offres fin 2021. Leurs nombres semblent suffisants au regard de la commercialisation actuelle. De 500 à 1 000 m², les locaux disponibles se situent dans la ZIP et en 2^e couronne pour la plupart. Dans la tranche supérieure de 1 000 à 2 000 m², leur répartition est beaucoup plus diffuse.

Au-delà de 2 000 m², les offres se font beaucoup plus rares et sont proposées pour l'essentiel dans la ZIP.



Offres

46



52 310 m²
disponibles

dont
300 m²
de neuf

Une offre de seconde main à louer

Le stock est constitué de locaux de seconde main quasi-exclusivement. Les ateliers nouvellement construits sont très vite occupés car ils font pour la plupart l'objet de pré-commercialisation quand ils ne relèvent pas directement de constructions en compte propre. Fin 2021 seul un atelier neuf de 300 m² reste disponible à la location dans le parc de l'Estuaire à Montivilliers.

Les offres à louer caractérisent toujours l'essentiel du stock : 83 % des ateliers et bâtiments industriels disponibles sont à louer fin 2021.

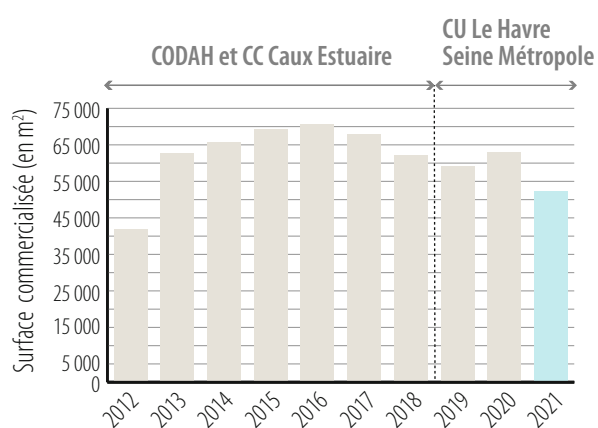
En baisse en 1 an, une quarantaine d'offres sont à la location fin 2021.

Représentant moins d'une dizaine d'offres, les biens en vente se raréfient, offres concentrées dans les Quartiers Sud et la ZIP.

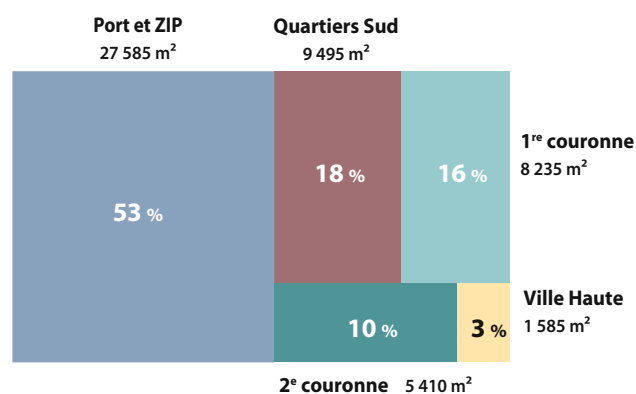
Les locaux qui sont à la fois à louer ou acheter sont marginaux et symbolisent souvent la difficulté à placer les produits.

Surfaces de bâtiments industriels / ateliers disponibles

Évolution depuis 10 ans



Secteurs de localisation en 2021



LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS

La livraison de constructions de plus grande taille



12

locaux d'activités
construits/réhabilités livrés



9 165 m²

construits/réhabilités livrés

Les locaux d'activités construits et livrés en 2021 sont peu nombreux au regard des années passées. En revanche, composée de bâtiments de plus grande taille, la surface totale construite atteint 9 165 m² soit une surface de plancher qui se situe parmi les plus hautes valeurs connues. Elle dépasse la surface moyenne de la construction calculée sur les 5 dernières années (6 670 m²) comme sur les 10 dernières années (7 040 m²).

L'année 2021 enregistre la livraison de 3 constructions d'au moins 1 000 m² ; 2019 et 2020 n'en comptaient pas.

Pour deux d'entre elles, il s'agit de constructions pures :

- 】 dans le parc d'activités du Havre Plateau, la réalisation des ateliers du programme des Entrepreneurs 3 se poursuit avec la livraison de 1 000 m² vendus à Touflet, spécialisé dans la boulangerie pour la restauration collective. En 2021, Les Entrepreneurs 3 se sont également enrichis de deux nouveaux ateliers de 400 et 455 m², le premier vendu à Normandie Contrôle et le second loué à Assistance Soudure Tuyauterie de Normandie (ASTN) ;
- 】 dans la zone d'activités de l'Aérodrome à Saint-Romain-de-Colbosc, la carrosserie Preudhomme a réceptionné un nouveau bâtiment industriel de 1 330 m² pour accompagner son développement.

Comptabilisée parmi les constructions de 2021 car faisant l'objet d'un permis de construire, la réhabilitation totale du Hangar 43 permet, quant à elle, de développer sur 3 500 m² l'activité nautique de LH Nautic et LH Yacht Services dans le parc l'Escout dédié au nautisme.

De plus petite taille, les autres constructions remarquables de 2021 présentent des localisations variées dans la Communauté urbaine.

La construction la plus importante, un bâtiment de 750 m², concerne une extension pour Turbo Trucks dans les Quartiers Sud du Havre.

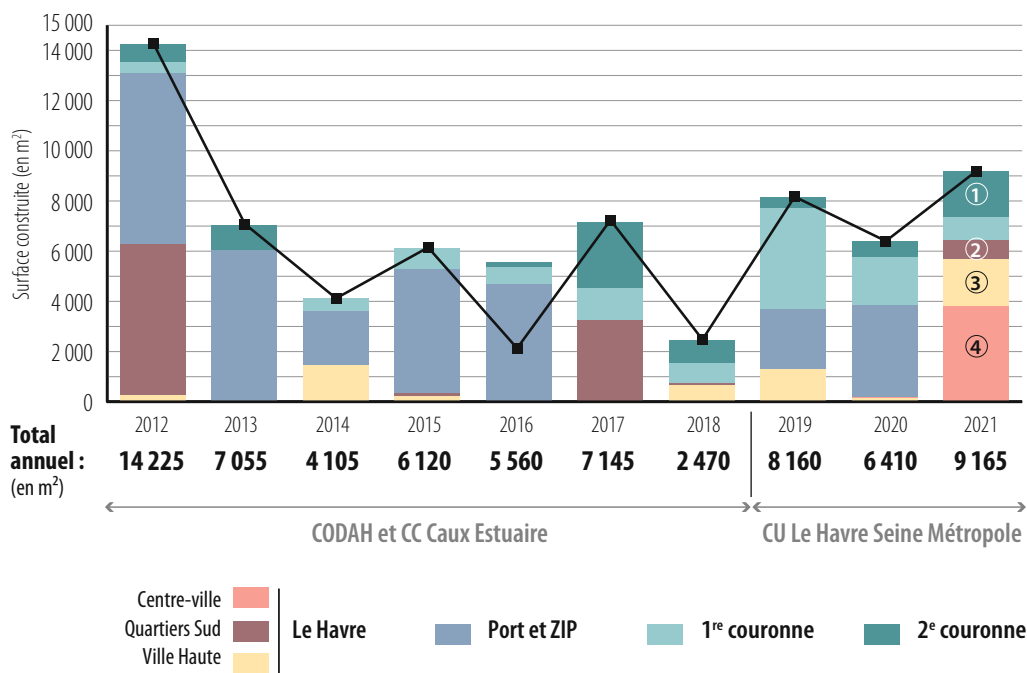
En 1^{re} couronne dans la zone d'Épaville de Montivilliers, l'aménagement des derniers terrains à disposition se poursuit.

Le programme de construction d'ateliers modulables engagé par la financière LAUCLEM, gérant d'Alert Incendie, conduit à l'installation de Rika76 en 2021. Seul un atelier de 300 m² du programme reste disponible à la location en fin d'année.

À proximité, un local d'activités de 325 m² a également été créé pour l'implantation de Steege fermeture.

En 2^e couronne à Criquetot-l'Esneval, c'est Techni Caux, réparateur de matériel agricole, qui a pu procéder à son installation dans la zone d'activités de l'Ormerie en 2021.

Les surfaces de bâtiments industriels/ateliers construites depuis 10 ans



Principaux chantiers livrés en 2021

- ① Carrosserie Preudhommes
- ② Turbo Trucks
- ③ Touffet
- ④ LH Nautic et LH Yacht Service (Réhabilitation Hangar 43)

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

En conclusion

L'intérêt pour des ateliers de moins de 500 m² est confirmé par les transactions de 2021. La moitié des locaux commercialisés faisait même moins de 330 m². Parallèlement, le stock de ce type de locaux diminue et ne répondrait plus à l'intensité de la commercialisation aujourd'hui.

Des constructions sont en cours et projetées pour apporter des réponses aux attentes dans le cadre de programme pluriel mêlant surface tertiaire et de production.

Dans les Quartiers Sud au Havre, le renouvellement et le développement du parc sont en cours.

L'opération du Veillage a débuté et permettra la reconquête de la friche Total/Desmarais. The Veillage offrira à terme 18 000 m² de locaux d'activités, show-room et bureaux nouvelle génération.

À moyen terme, le projet du Parc Spirit de la Halte Gravelle sera, quant à lui, destiné à accueillir des entreprises à vocation artisanale et industrielle.

Dans ce secteur d'importance pour les activités de production et de services liées au port, cette modernisation du parc devrait dynamiser la commercialisation qui tend à s'essouffler en 2021.

La zone d'activités Le Havre Plateau fait partie des pôles d'activités disposant de foncier mobilisable pour déployer en le modernisant le parc de locaux d'activités. Orchestré par la Shema, son aménagement s'y est poursuivi activement dans le village artisanal Les Entrepreneurs 3. Les six ateliers prévus y sont tous par ailleurs commercialisés. Ce sont les ateliers des bâtiments de Concept Ty en cours de construction qui renforceront l'offre en Ville Haute du Havre à très court terme.

En 1^{re} couronne, la zone d'activité du Mesnil pourra soutenir le développement et la rénovation du parc d'ateliers ces prochaines années. L'offre foncière se raréfie dans la zone plébiscitée du Parc de l'Estuaire et il n'existe plus de réserve foncière dans les autres zones d'activités moins étendues en périphérie immédiate du Havre.

Les parcs Eco-Normandie à Saint-Romain-de-Colbosc et de l'Ormerie à Criquetot-l'Esneval offrent quant à eux des potentialités pour l'implantation d'entreprises moins dépendantes de la proximité du Havre et désireuses de s'installer dans un cadre plus rural de qualité.

**Le marché
des entrepôts**

3.

LES TRANSACTIONS D'ENTREPÔTS

2021 : un volume commercialisé jamais atteint

Après l'attente de 2020 lié à la crise sanitaire, le marché des entrepôts rebondit en 2021 et enregistre plus de 220 000 m² commercialisés.

Peu nombreuses au regard des années passées, les transactions d'entrepôts ont été portées par la commercialisation de programmes logistiques de très grande ampleur nouvellement construits.

Un marché soutenu par le développement de l'activité logistique

Les résultats de 2021 démontrent l'intérêt des logisticiens pour des entrepôts de haute fonctionnalité aux volumes toujours plus importants, s'inscrivant dans la tendance observée mondialement.

Ces dernières années, le développement permanent de la capacité d'accueil des activités logistiques est une réponse aux besoins dans les différents parcs logistiques du pont de Normandie dans la zone industrielle et portuaire, PLPN1, PLPN2 et PLPN3. **L'année 2021 compte sur la livraison et commercialisation de deux programmes logistiques d'importance implantés dans la ZIP**, engageant AG Real Estate :

- le programme Havlog, 92 000 m² construits en blanc et commercialisés à JJA avant la fin des travaux dans le PLPN3 ;
- la réalisation pour Sea Frigo de 60 000 m², en deux bâtiments, destinés au stockage de produits secs, venant achever le programme de renforcement de sa présence au Havre. (cf détail chapitre constructions).

L'ambiance apaisée de 2021 a également facilité la location de l'intégralité du neuf disponible depuis plus d'un an dans d'autres parcs logistiques. Dans le PLPN1, l'ensemble des cellules du dernier entrepôt mis à disposition par ALSEI début 2019 sont désormais occupées tout comme celles du dernier entrepôt construit par Panhard dans le PLPN2, soit 33 700 m² neufs loués au total. Dans la catégorie des entrepôts de haute

fonctionnalité, de classe A, ces transactions viennent compléter celles d'Havlog et Seafrigo précédemment citées.

En moins d'une dizaine de locations, ce sont près de 200 000 m² d'entrepôts classe A qui ont trouvé occupant en 2021. Il s'agit de bâtiments neufs, donc jamais occupés, pour les deux tiers.

Appuyée des locations réalisées par Haropa, la ZIP se situe ainsi à 97 % du volume total d'entrepôts commercialisés en 2021 dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole soit près de 218 000 m² constitués uniquement d'entrepôts destinés à la logistique.

Une maigre participation des autres secteurs à la commercialisation

Totalisant moins de 7 000 m² négociés, les transactions d'entrepôts dans le reste de la Communauté urbaine caractérisent principalement des opérations en compte propre de taille beaucoup plus réduite, soutiens au bon développement d'établissements déjà installés. La plus importante située dans le parc Éco-Normandie de Saint-Romain-de-Colbosc, revient à Génie Civil Maintenance Industrielle (GCMI) réceptionnant une surface de stockage complémentaire de 1 170 m².

En 2^e couronne dans le parc du Mesnil et boulevard Jules Durand au Havre, des surfaces de stockage d'une à plusieurs centaines de mètres carrés ont été respectivement livrés à Chronopost et SETIN, fournisseur en quincaillerie et matériel industriel.



Transactions

19

(locations, ventes, comptes propres)



224 440 m²
commercialisés

dont

192 560 m²
neufs

La commercialisation :

comprenant :

• Demande placée

222 005 m²

• Comptes propres

2 435 m²

Un volume commercialisé historique, un nombre restreint de transactions

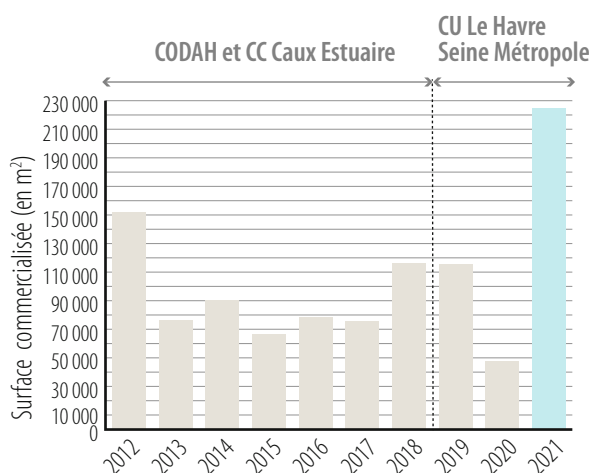
Si l'ampleur de la surface d'entrepôts commercialisés pourrait faire conclure à un marché dynamique, le nombre très restreint de transactions nuance cette analyse. 91 % du volume total commercialisé renvoient à sept locations d'entrepôts logistiques de 5 000 à 92 000 m².

Au regard des années passées, le nombre de transactions apparaît particulièrement limité avec moins d'une vingtaine de négociations, chiffre inférieur à celui de 2020, en pleine crise sanitaire.

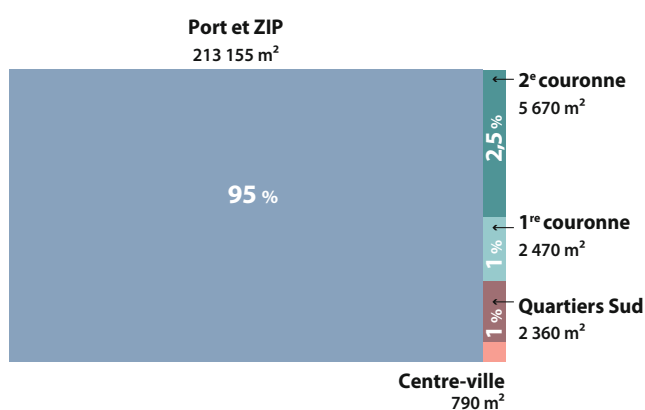
Le faible nombre de transactions, principalement des locations, rend difficile le calcul d'un prix moyen des loyers pratiqués. Pour les entrepôts de classe A, les loyers débutent à 42 euros / m²; ils peuvent atteindre 49 euros / m² pour les plus récents.

Surfaces d'entrepôts commercialisées

Évolution depuis 10 ans



Secteurs de localisation en 2021



LE STOCK D'ENTREPÔTS

Un allègement du stock prévisible

La surface totale d'entrepôts disponibles sur le territoire du Havre Seine Métropole diminue très significativement : 137 750 m² fin 2021 contre 206 530 m² un an auparavant.

Supérieur à 200 000 m² depuis 2015, le stock d'entrepôts se réduit à la mesure de la très bonne année de commercialisation des entrepôts de haute fonctionnalité proposés dans la ZIP.

Une réduction de l'offre... très significative dans la ZIP

Avec une diminution de près de 50 000 m² de son offre en 1 an, la zone industrielle et portuaire contribue à 60 % de la surface totale d'entrepôts en stock fin 2021. Ce secteur phare du marché des entrepôts participait à 70 % un an plus tôt.

Fin 2021, l'offre d'entrepôts dans la ZIP se limite à quelques cellules logistiques de Prologis dans le Parc du Hode auxquelles s'ajoutent les hangars encore disponibles proposés par Haropa Le Havre : 82 000 m² disponibles au total.

En ce qui concerne le patrimoine portuaire, des précisions ont été apportées quant à l'usage réel des surfaces des bâtiments notamment en matière d'entreposage. L'allègement important du stock d'entrepôts proposé à la location par le Port du Havre en 1 an, 13 000 m² de moins, traduit cette amélioration dans l'affectation des superficies bâties mais aussi le bon niveau de transactions réalisées en 2021.

Dans les Quartiers Sud, le stock d'entrepôts régresse légèrement cette année encore pour atteindre 52 105 m² sur le marché fin 2021. En stock depuis des années, les entrepôts « Eurasia » et « Hoche » peinent à trouver des occupants pérennes malgré une localisation de choix à l'interface ville/port pour le premier ou des prestations de qualité pour le second. Ces deux sites accueillent l'essentiel des disponibilités dans les Quartiers Sud fin 2021.

Hors de la ZIP et des Quartiers Sud, l'activité de la logistique pure est beaucoup moins développée et les besoins limités n'entraînent pas d'investissement dans la construction d'entrepôts logistiques ces dernières années. Les entrepôts sont le plus souvent des bâtiments de stockage des matières premières ou marchandises liées à l'activité artisanale ou industrielle de l'entreprise. Ces bâtiments de stockage disponibles sont comptabilisés dans l'offre de locaux d'activités quand ils sont associés à des ateliers ou bâtiments industriels, ce qui est très souvent le cas. Fin 2021, seule une offre d'entrepôt était proposée à la location ou à la vente en 2^e couronne.



Offres

22



137 750 m²
disponibles

dont
5 630 m²
neufs

Un stock limité d'entrepôts de haute fonctionnalité

Le manque de dynamisme du marché des entrepôts en 2020 n'avait pas entraîné de modification qualitative de l'offre par rapport à 2019 : les entrepôts de classe A constituaient plus du quart de la surface disponible.

Au cours de 2021, la commercialisation effective des entrepôts de classe A localisés dans les parcs dédiés à la logistique du PLPN2 et PLPN3 entraîne une forte réduction de l'offre locative en entrepôts de haute fonctionnalité. Les disponibilités de ce type se limitent désormais à quelques cellules logistiques de moins de 6 000 m² proposés par Prologis dans le parc du Hode. **Le stock d'entrepôts de classe A s'établit ainsi à 25 270 m² fin 2021.** Il représentait plus du double un an auparavant (58 560 m²).

Cet allègement de l'offre en entrepôts de dernière génération conduit à faire des entrepôts de classe C les principaux contributeurs au stock fin 2021 : une vingtaine d'offres localisées quasi-exclusivement dans la zone portuaire du Havre ou industrialo-portuaire de Gonfreville-

l'Orcher totalisant 112480 m² disponibles. Moins remarquable que pour les entrepôts de classe A, la surface offerte dans cette catégorie d'entrepôts plus hétérogène est également en baisse depuis 1 an, - 13 % de surface disponible **entre fin 2020 et fin 2021.**

Le stock d'entrepôts de plus de 5 000 m² prédomine

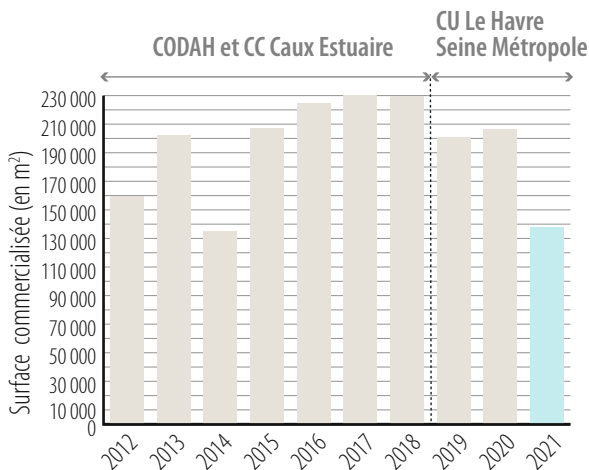
La baisse du nombre d'entrepôts en stock s'observe pour la plupart des tailles de bâtiments disponibles. Fin 2021, il n'existe plus de choix pour les entrepôts de moins de 1 000 m², taille de moins en moins représentée dans l'offre. Pour les entrepôts de 2 000 à 5 000 m² et au-delà, le nombre de disponibilités s'est réduit d'un tiers. Seule l'offre d'entrepôts de 1 000 à 2 000 m², au demeurant limitée, reste stable en 1 an.

Les entrepôts d'au moins 5 000 m² restent le produit dominant, 41 % des disponibilités fin 2021.

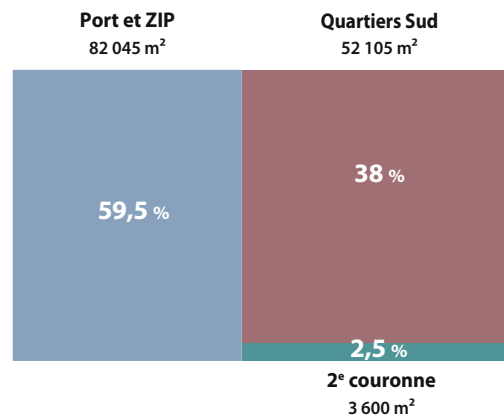
Le marché des entrepôts est avant tout locatif, les offres d'entrepôts fin 2021 sont exclusivement à la location.

Surfaces d'entrepôts disponibles

Évolution depuis 10 ans



Secteurs de localisation en 2021



LA CONSTRUCTION D'ENTREPÔTS

2021 : une année marquée par la livraison d'Havlog, la plus grande plateforme logistique de la région havraise

Le volume d'entrepôts livrés en 2021 atteint un niveau jamais égalé. Il traduit, à travers un nombre restreint de constructions, la poursuite du déploiement des activités logistiques dans la ZIP.

En matière logistique, le **programme Havlog**, lancé en blanc par le promoteur PRD avec le soutien financier de AG Real Estate, constitue la première implantation dans le dernier parc logistique du PLPN3. **JJA**, spécialiste dans l'équipement de la maison, n'aura pas attendu la fin des travaux pour réserver l'ensemble des 9 cellules, 92 000 m² au total. Son engagement s'est formalisé par la signature d'un bail de 9 ans.

Au Havre, dans le domaine portuaire également, deux entrepôts classe A de 30 000 m²

ont été réalisés pour AG Real Estate et loués par **Sea Frigo** pour un bail ferme de 12 ans. Ces entrepôts, destinés à stocker des produits secs, complètent l'ensemble logistique de Seafrigo composé de 80 000 m² d'entrepôts surgelés et de 115 000 m² d'entrepôts à température ambiante. Leur emplacement stratégique permet des modes d'acheminement de la marchandise possibles par voie ferrée comme fluviale.

Pour les autres entrepôts livrés en 2021, il s'agit uniquement de comptes propres de plus petite taille. La construction la plus remarquable concerne l'extension des capacités de stockage de Génie Civil Maintenance Industrielle (GCMII), 1170 m², dans le parc Eco-Normandie de Saint-Romain-de-Colbosc.



Programmes

6

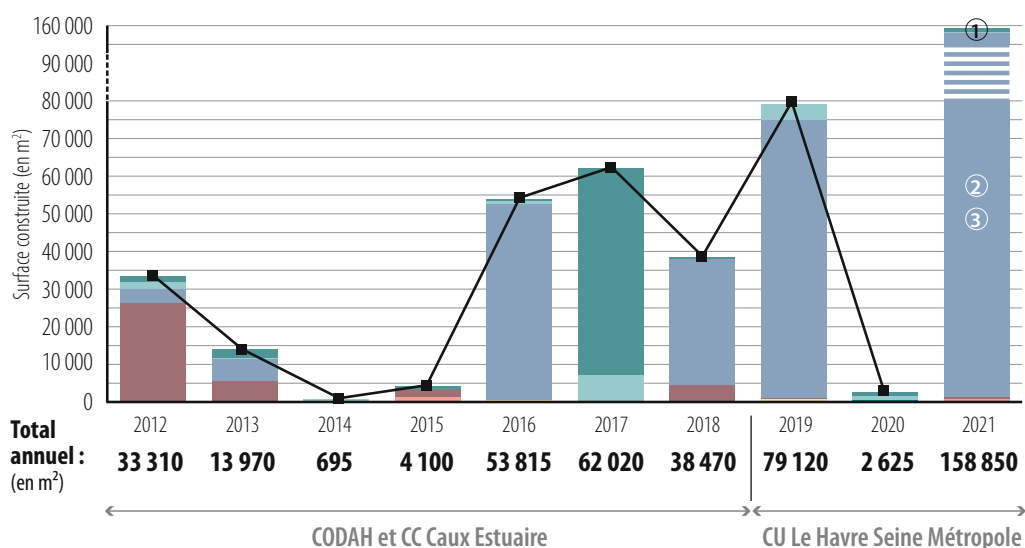
(construits et livrés)



Surface

158 850 m²
construits et livrés

Les surfaces d'entrepôts construites depuis 10 ans



Principaux chantiers livrés en 2021

- ① Génie Civil Maintenance Industrielle (extension)
- ② Havlog, partenariat PRD / AG Real Estate
- ③ AG Real Estate pour Sea Frigo





Le programme Havlog, plus grande plateforme logistique de la région havraise, a été livrée en 2021 dans le parc logistique du PLPN3

Credit photo : Guillaume Briere-Soude - Architecte : Les Ateliers 4+

LES ENTREPÔTS

En conclusion

Les très bons résultats dans la région du Havre sont à l'image de l'année exceptionnelle observée pour le marché de la logistique en France en 2021. La montée en puissance du commerce en ligne et les difficultés logistiques révélées au cours de la crise sanitaire laissent présupposer la poursuite d'une demande importante d'entrepôts ces prochaines années.

Dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, le parc d'entrepôts logistiques de haute fonctionnalité voisine le million de m². Depuis 2021, enrichie de la plateforme logistique Havlog située dans le PLPN3, la surface d'entreposage se trouve concentré à 96% dans la zone industrielle et portuaire du Havre. Vite commercialisée, l'offre d'entrepôts de classe A sera prochainement complétée dans le PLPN2. Initiée par Panhard et reprise par l'Américain Goldman Sachs (VEFA), une surface de 103 600 m² d'entreposage y est en cours de réalisation sur une emprise de 21,5 ha.

Les disponibilités foncières peuvent difficilement répondre au rythme actuel de mise en œuvre de projets très gourmands en foncier. L'observatoire de la logistique mené par Logistique Seine Normandie (LSN) a évalué l'offre foncière dans la ZIP du Havre fin 2021 à 16 ha immédiatement disponibles, 18 ha disponibles à court terme et 26 ha disponibles à long terme.

C'est surtout la loi Climat et résilience, promulguée en août 2021, qui conduit à se réinterroger sur cette consommation foncière. Destinée à lutter contre le dérèglement climatique et renforcer la résilience face à ses effets, cette loi comporte des objectifs de réduction des gaz à effet de serre mais, surtout, la fin programmée de l'artificialisation des sols en 2050. La loi prescrit une première étape consistant à réduire de moitié le foncier consommé de 2005 à 2015 sur la période 2020-2030.

Un schéma de cohérence logistique régional est en cours d'élaboration par LSN pour la Région Normandie. Issu d'une co-construction entre acteurs concernés par la logistique et le développement territorial, il déterminera un cadre de référence pour l'implantation du foncier à vocation logistique en intégrant cet objectif à atteindre.

La sensibilité aux enjeux environnementaux s'exprime également chez les logisticiens demandeurs d'entrepôts disposant d'une certification Breeam (Building research establishment environmental assessment method) garantissant la performance environnementale des bâtiments. Dans la zone industrielle et portuaire du Havre, les derniers bâtiments créés présentent tous une certification Breeam « good ».

**Au-delà
de la CU
Le Havre
Seine Métropole**

4.

Périmètre étendu du marché des locaux d'activités et des entrepôts : l'installation et le développement d'acteurs éco-responsables

La baisse du stock de locaux d'activités se poursuit en 2021.

Plus stable en volume, l'offre d'entrepôts se renouvelle comme chaque année.

Qu'il soit question de locaux d'activités ou d'entrepôts, la plupart des constructions commencées sont portées par le développement industriel en 2021. Certaines d'entre elles reflètent une véritable prise en compte écologique dans leur activité, comme dans le soin apporté à la construction même.

Les locaux d'activités : une diminution importante de l'offre

Le stock de locaux d'activités s'est fortement réduit sur le territoire de la Pointe de Caux ceinturant Le Havre Seine Métropole. Comptant autour d'une vingtaine d'offres depuis 5 ans, les locaux d'activités disponibles recensés sont au nombre de 12 fin 2021. Une baisse de 33 % de la surface disponible accompagne celle du nombre de locaux en stock.

Principal contributeur au stock en 2020, l'offre de Caux Seine Agglomération devient plus limitée fin 2021. Totalisant le tiers de la surface disponible de la zone d'étude, elle se limite à quelques locaux qui sont à louer depuis plus d'1 an.

Dans l'Agglomération Fécamp Caux Littoral, habituel soutien au marché des locaux d'activités, le nombre d'offres est relativement stable entre 2020 et 2021 - un stock presque totalement renouvelé par ailleurs. Les zones d'activités de la région de Fécamp et plus particulièrement celle des Hautes Falaises proposent plus de la moitié du volume disponible fin 2021.

Absent du stock jusqu'alors, la Communauté de communes Campagne de Caux y participe en 2021, à travers la seule offre en neuf.

Plus généralement, ces locaux d'activités sont à louer, la vente ne concernant qu'1 des 12 bâtiments en stock.

Un rebond de la construction industrielle

La construction des locaux d'activité était limitée depuis 2018. **Une dizaine de constructions ont commencé en 2021, soit un tiers de plus qu'entre 2018 et 2020.**

Ces nouveaux locaux d'activité sont orientés vers le développement de l'activité industrielle et entrent parfois dans le champ de l'écologie industrielle territoriale. Ils concernent

les trois intercommunalités étudiées :

- » à Bréauté, au lieu-dit Les Trois Cornets, la construction de 3 840 m² pour Méthacaux, projet collectif de méthanisation ;
- » Oril Industrie dans la ZA de Baclair à Bolbec et Ecologic Petroleum Recovery, spécialiste du traitement et élimination des déchets dangereux, à Lillebonne ; au total, Caux Seine Agglo enregistre 1 758 m² commencés, de bâtiments industriels exclusivement ;
- » plus de 1 500 m² pour Labeyrie Fine Foods se développant dans la zone d'activités des Hautes Falaises de l'agglomération de Fécamp.

Les entrepôts : un niveau constant de l'offre, renouvelée à moitié en 1 an

Renouvelé pour moitié en 1 an, le stock d'entrepôts compte moins d'une dizaine d'entrepôts fin 2021, 12 310 m² disponibles au total. Caux Seine Agglo supporte plus des ¾ de l'offre, située dans la commune de Tancarville plus particulièrement.

En complément, des locaux de stockage sont également à pourvoir ponctuellement fin 2021 : 500 m² à la location dans une ZA de Pont-Audemer, 2000 m² divisibles en 2 lots à acquérir à Bourghéroulde-Infréville dans la communauté de communes Roumois Seine.

Dans l'Agglomération Fécamp Caux Littoral, aucune nouvelle offre d'entrepôt n'est venue compenser la disparition du stock des deux locaux commercialisés à Toussaint et Saint-Léonard en stock un an auparavant.

Contrairement aux locaux d'activités qui sont surtout proposés à la location, **le stock limité d'entrepôts est plus également réparti entre location et vente.**

Près de 13 000 m² de surface logistique construite pour Didactic dans la ZA de Bolbec

En matière de construction, l'année 2021 est marquée par le lancement d'un nouveau site logistique dans la ZA de Bolbec. Développé par Argan, foncière française spécialisée en développement de plateformes logistiques, le bâtiment logistique en construction, de plus de 10 000 m², répond aux standards technologiques et environnementaux les plus élevés. Didactic, spécialisée dans la conception, la fabrication et la

commercialisation de dispositifs médicaux à usage unique, en sera le locataire dans le cadre d'un BEFA de longue durée.

Les huit autres constructions commencées sont de taille bien plus réduite, de 6 à 760 m², localisés sur tout le territoire. Pas toujours identifiées, les activités des futurs occupants repérés sont des acteurs de l'industrie, dans la chaudronnerie pour Ponticelli Frères, dans la maintenance pour SODI Normandie ou distribution alimentaire pour Honfleur Distribution.

Chiffres clés



BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS



Construction commencée en 2021 :

7 395 m²
surface de plancher



■ CU Le Havre Seine Métropole
■ Périmètre d'analyse élargi bâtiments industriels et ateliers

□ Intercommunalités au 1^{er} janvier 2021
⋯ Départements



ENTREPÔTS



Construction commencée en 2021 :

14 810 m²
surface de plancher



■ CU Le Havre Seine Métropole
■ Périmètre d'analyse élargi entrepôts

□ Intercommunalités au 1^{er} janvier 2021
⋯ Départements

En conclusion

Changement complet de paradigme économique, l'économie circulaire se met en place dans la Pointe de Caux comme le démontrent les nouvelles constructions débutées en 2021.

Le traitement des déchets et leur valorisation pour produire de l'énergie se renforcent.

Méthacaux, projet collectif de méthanisation s'installe à Bréauté. Ce projet réunit 14 exploitations normandes en polycultures et élevage.

À Lillebonne, Ecologic Petroleum Recovery, spécialiste du traitement des déchets industriels liquides dangereux se développe. L'entreprise permet la valorisation de la matière des hydrocarbures notamment sous forme de combustible de substitution.

L'activité de recyclage des déchets devenue de plus en plus concurrentielle, la Région et ADN (Agence de Développement Normandie) ont su persuader Eastman de s'installer dans la zone industrielle de Port-Jérôme. L'Américain, chimiste spécialisé dans la production de plastiques, a décidé d'y construire une unité géante de recyclage moléculaire des plastiques. Sa mise en service est prévue en 2025.

La meilleure prise en compte des impératifs environnementaux s'observe également dans la qualité des constructions. En 2021, toujours à Caux Seine Agglo, dans la ZA de Bolbec, Argan a démarré la construction d'une nouvelle plateforme logistique qui répond aux standards technologiques et environnementaux les plus élevés. En toiture, la centrale photovoltaïque permettra de couvrir une partie des besoins électriques de Didactic, le futur occupant. Avec l'appui de Caux Seine Développement, Argan a entrepris les démarches pour donner suite à cette première réalisation, sur du foncier encore disponible dans la même zone d'activités.

DÉFINITIONS

Neuf : construction neuve de moins de cinq ans ou immeuble ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes avec permis de construire et n'ayant jamais été occupé. Les locaux « clé en main » et pour « compte propre » sont comptabilisés dans les statistiques de commercialisation.

Seconde main : toute opération immobilière ayant déjà été occupée, quelle que soit la date de libération de l'occupant précédent (6 mois, 5 ans, 10 ans et plus) ou opération de plus de cinq ans n'ayant jamais été occupée.

Demande placée : location ou vente à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseur)

Clé en main : opération conçue pour un client bien déterminé, à la location ou à la vente.

Compte propre : opération conçue et réalisée directement par ses futurs utilisateurs.

Locaux en blanc : locaux destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisateur final lors du démarrage du projet.

Entrepôt à vocation logistique : plateforme intermédiaire entre les producteurs et les distributeurs. L'entrepôt stocke les produits finis et toutes autres marchandises, et bien souvent assure la manutention de ces derniers.

Entrepôt à vocation commerciale : surfaces d'entreposage des distributeurs, qui stockent ses produits finis et ses marchandises avant leur mise en rayon pour la vente ou la location de ces derniers.

Entrepôt à vocation d'entreprise : surfaces d'entreposage détenues par les producteurs au sein du lieu de production dans lequel sont stockés les matières premières et/ou produits semi-finis avant leur transformation.

Entrepôt à vocation autre : surfaces d'entreposage destinées à la formation des métiers de la manutention, aux activités de stockage divers pour les particuliers, ou entrepôts actuellement inoccupés.

[À noter]

Les informations sur le marché immobilier sont recueillies à la fin de chaque année auprès des commercialisateurs en immobilier d'entreprise. En rapport avec le marché étudié qui porte sur l'année 2021, le territoire d'analyse s'appuie sur le découpage intercommunal en place au 1^{er} janvier 2021.

Une première partie s'intéresse au périmètre d'étude historique de la région havraise constitué des 54 communes composant à la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

Un second chapitre permet d'aborder la question de l'offre et de la construction des bâtiments industriels/ateliers et des entrepôts dans un périmètre étendu aux intercommunalités voisines du périmètre d'étude historique.

Les transactions : ensemble des locations et ventes de locaux existants sur le marché. Les opérations en compte propre et clé en main, livrées à leur utilisateur dans l'année d'étude, sont incluses dans les transactions.

L'offre immédiate (neuf et seconde main) correspond à l'ensemble des locaux vacants au dernier jour de l'année, proposés sur le marché, occupables immédiatement, sans tenir compte du délai lié aux travaux d'installation.

Pour les **locaux construits** dans la région havraise, seules les constructions neuves livrées sont prises en compte dans les statistiques communiquées. Celles-ci sont établies à partir des surfaces de plancher décrites dans les fichiers des permis de construire, mis à disposition par le Service des données et études statistiques, SDES, du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Au delà du Havre Seine Métropole, les chiffres concernent les constructions commencées dans l'année. Ils sont issus de fichiers déjà prétraités par le SDES.

L'observatoire de l'immobilier d'entreprise Le Havre Seine Métropole fait partie du réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise, réseau informel regroupant actuellement une quinzaine d'observatoires (Lille, Lyon, Toulouse, Nantes, Bordeaux, Nice, Rennes, Saint-Nazaire, Marseille...). Le réseau assure une mission d'observation de la conjoncture concernant l'offre et la demande en immobilier de bureaux. Il organise deux fois par an des rencontres permettant à ses membres d'échanger avec des spécialistes et des professionnels du secteur.

[Contacts]

Animation de l'OIE



AURH
Sophie CAPITAINE
02 32 74 91 49



VILLE DU HAVRE
Hervé COLLETTE
02 35 19 45 45



VILLE DE MONTIVILLIERS
Virginie VENANCE
02 35 55 15 27



SEINE-MARITIME ATTRACTIVITÉ
Isabelle DUBOS / Xavier PRÉVOTAT
02 35 82 20 20



SHEMA - LDA
Wilfrid GALLAIS
02 35 19 77 00



CUSHMAN & WAKEFIELD
Gérard CODÉLUPPI
02 57 67 67 67



HM IMMO-PRO
Fabrice HASPOT
02 35 22 00 22



LE LAB'IMMO
Juliette Aubin
02 32 74 86 86



LEM CBRE
Cédric Motte
02 35 44 73 75

Partenaires institutionnels



CAUX SEINE DÉVELOPPEMENT
Maud MONTMARTIN
02 32 84 40 24



**CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE SEINE ESTUAIRE**
Catherine HOUSSARD-PRESSARD
02 35 24 76 00



LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE
Frédéric MÉRIGEAU
02 76 40 23 77



HAROPA PORT
Sarah PÉREON / Sophie CORRIHONS
02 32 74 74 00



LE HAVRE SEINE DÉVELOPPEMENT
Antoine SIMON
02 76 40 23 20

Professionnels de l'immobilier : agences immobilières



**ADRIAN PARKER/NORMANDIE
IMMO DE FRANCE**
Émilie LEBLEU / Vincent ARZEL
02 32 74 97 05



ARTHUR LOYD
Sylvain MONNIER
02 35 42 32 00



CRIC SA
Eric SCHEUBLÉ
02 35 21 04 04

Professionnels de l'immobilier : promoteurs



ADIM NORMANDIE CENTRE
Franck BLEUZEN
02 32 11 46 04

**NOUVELLE COMPAGNIE
MARCHANDE - CMFI**
Bernard MOUREAU
01 40 88 37 80

[SCAP/AGA - PA_235 - 11.2022]

Édition et réalisation AURH

Agence d'urbanisme
Le Havre
Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu
76063 Le Havre cedex
aurh@aurh.fr

aurh.fr
[02 35 42 17 88]

