

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le parc de bureaux du boulevard de Strasbourg - Le Havre

Dans le cadre de son observatoire de l'immobilier d'entreprise, l'agence d'urbanisme de la région du Havre et de l'Estuaire de la Seine souhaite améliorer sa connaissance du parc de bureaux du boulevard de Strasbourg et de ses îlots proches.

Liaison directe entre l'Hôtel de Ville du Havre et le pôle des gares, le boulevard de Strasbourg constitue un axe majeur où se situe une part importante de l'activité tertiaire.

Compte tenu de la localisation préférentielle de cet axe en centre-ville, on retrouve une mixité fonctionnelle des immeubles (résidentielle, commerciale, tertiaire) dans lesquels cohabitent plusieurs usagers (habitant, salarié, client, visiteur).

Les données collectées auprès des partenaires de l'observatoire, agences immobilières et institutionnels, permettent d'analyser la dynamique du marché de bureaux, à savoir le stock en fin d'année et la commercialisation au cours d'une année. En revanche, elles ne permettent pas de quantifier et qualifier la surface totale de bureaux existants.

C'est pourquoi, afin d'évaluer et décrire le parc de bureaux localisé boulevard de Strasbourg, de nouvelles sources d'informations ont été utilisées :

- les fichiers fonciers du Cerema (source fiscale) décrivant les surfaces de plancher occupées ;
- les fichiers Sirene de l'Insee recensant les établissements en activité ;
- des enquêtes terrain pour valider et compléter les deux premières sources de données



Objectifs de l'analyse

- **Situer, quantifier et comprendre la répartition des surfaces dédiées aux activités de bureaux dans un cadre bâti aux usages mixtes**
- **Analyser les activités exercées au sein du parc**
- **Mesurer les évolutions depuis dix ans**

UN AXE OCCUPÉ À PLUS DE 50 % PAR DES ACTIVITÉS TERTIAIRES

En 2018, le parc de bureaux occupe 108 900 m² dont 48 900 m² pour l'administration publique, équivalent en termes de surfaces à six fois le Franklin Building.

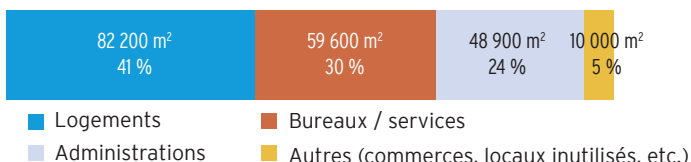
Les surfaces de bureaux sont principalement situées entre l'Hôtel de Ville et le Palais de Justice, avec une part importante d'immeubles à usage mixte entre la Sous-Préfecture et l'Hôtel de Ville (voir carte page suivante).

Bien que les bâtiments dédiés au tertiaire, par ailleurs plus récents, soient minoritaires dans le parc, leur surface est quasiment équivalente à celle des immeubles à usage mixte. On peut également souligner que la majorité des bâtiments accueillant des activités tertiaires y consacrent peu d'espace (en moyenne 200 m² par bâtiment concerné).

Hors administration publique, la surface allouée aux bureaux s'est réduite de 4 000 m² (- 6%) en 10 ans principalement entre l'Hôtel de ville et le Palais de Justice. Par ailleurs, un phénomène de concentration des surfaces tertiaires vers des bâtiments majoritairement dédiés apparaît sur ce secteur.

Parmi les établissements occupant les surfaces les plus importantes, on trouve les établissements juridiques (concentrés au niveau du Palais de Justice), les établissements bancaires et les assurances.

Usages des surfaces de la zone



	Nombre de bâtiments ^b	Surface ^b (en m ²)
Immeuble dédié aux activités tertiaires	19	28 300
Immeuble à usage majoritaire de bureaux (75 à 95 % ^a)	15	10 700
Immeuble à usage majoritaire de bureaux (50 à 75 % ^a)	8	11 800
Immeuble à usage minoritaire de bureaux (30 à 50 % ^a)	5	2 100
Autre immeuble accueillant des activités tertiaires	34	7 400

^a % sur la surface totale du bâtiment

^b Hors établissements de l'administration publique

DES ACTIVITÉS JURIDIQUES, BANCAIRES ET DE GESTION TOUJOURS PLUS PRÉSENTES

Le parc est constitué de 471 établissements (hors administration publique).

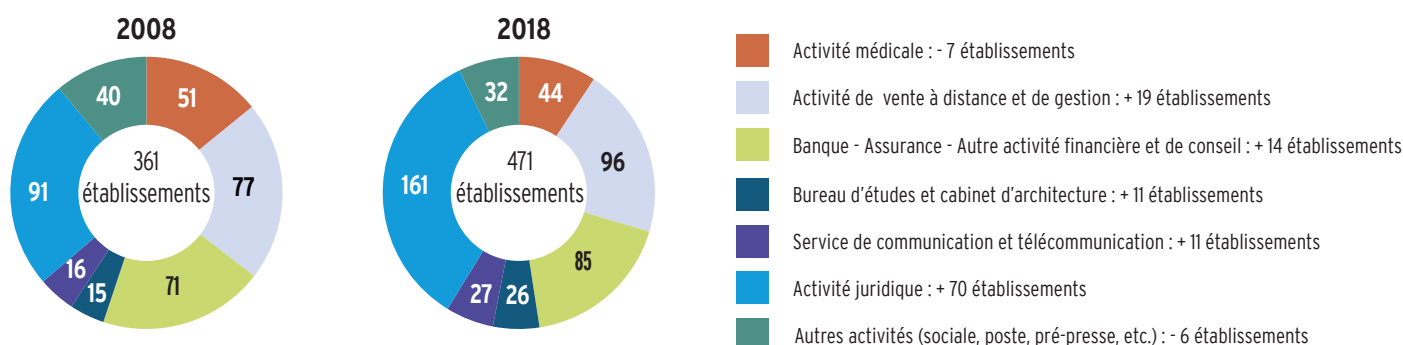
Les activités sont orientées principalement vers les domaines **juridiques** (avocat et notaire), **de soutien administratif et de vente à distance** (affrètement, gestion, transport), ainsi que vers les **activités bancaires et d'assurance**. Ces activités représentent 70 % des établissements du parc. On note également la présence d'activités médicales (généralistes et spécialisées).

Le parc est principalement occupé par de petits établissements (moins de 20 salariés) dont 60 % sont des établis-

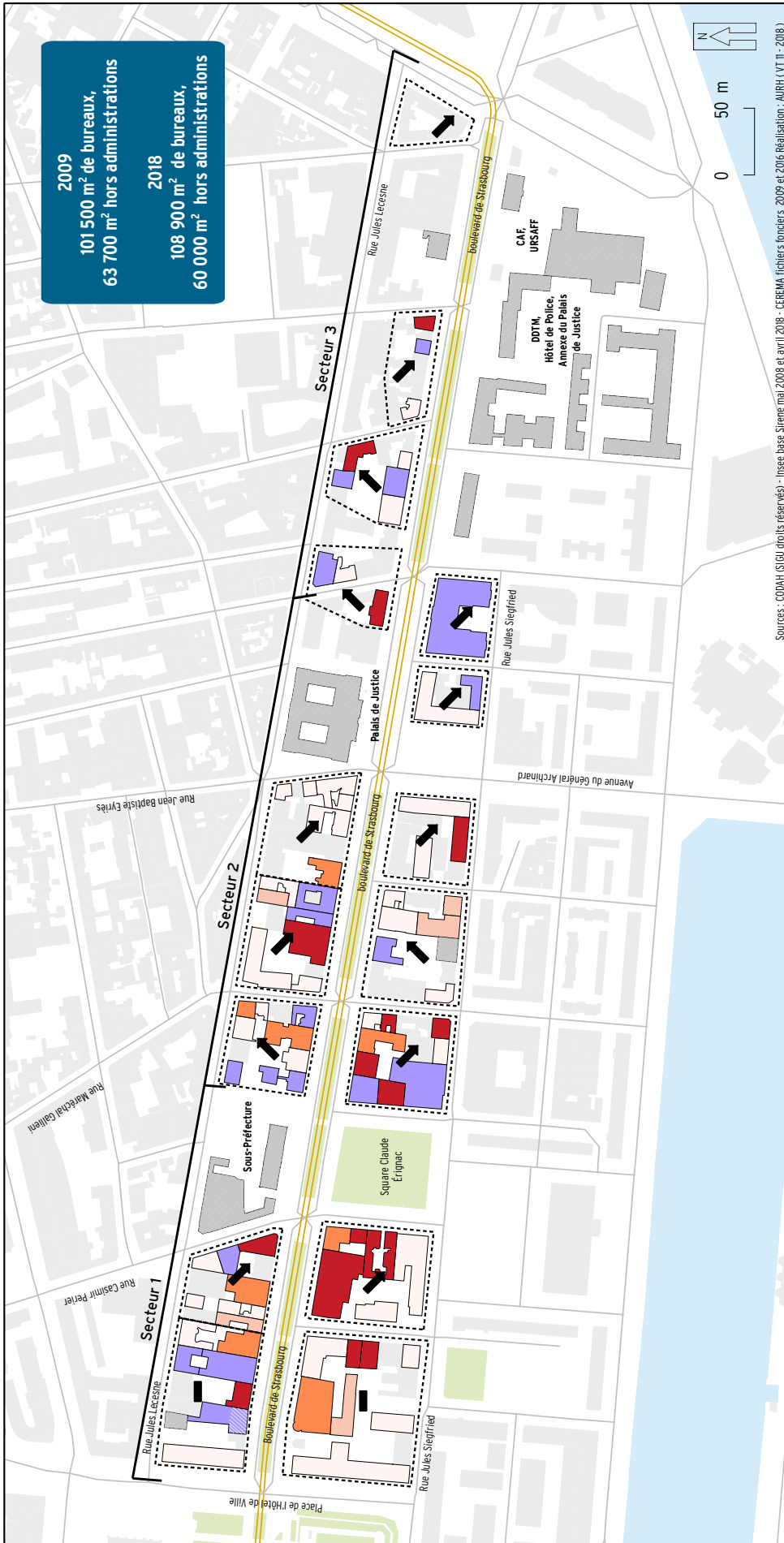
sements individuels. On note toutefois la présence d'établissements employant plus de 20 salariés comme SGP, Galax, la Société Générale, Cosco Shipping lines ou encore le support administratif du Crédit Agricole Seine-Normandie.

Le nombre d'établissements n'a cessé de croître depuis 2008 (+ 30 % en dix ans). Ce sont les **activités juridiques** qui ont connu les plus fortes évolutions sur cette période avec 70 nouveaux établissements. La présence du Palais de Justice (auprès duquel se concentrent principalement ces établissements) explique cette forte évolution.

Répartition et évolution des activités tertiaires (en nombre d'établissements)



UNE CONCENTRATION DES ACTIVITÉS DANS DES IMMEUBLES DÉDIÉS BOULEVARD DE STRASBOURG - LE HAVRE - PÉRIODE 2009 - 2018



Sources : CODAH (SIGU droits réservés) - Insee base Sirene mai 2008 et avril 2018 - CEREMA (chiers fondateurs 2009 et 2016 Réalisation : AURH (VT II - 2018))

ANALYSE SECTORISÉE

		Nombre de locaux ^c	Surfaces ^c (en m ²)	Nombre d'établissements ^c	Commentaires
1 - Entre l'Hôtel de Ville et la Sous-Préfecture	Total 2018	156	35 520	237	<ul style="list-style-type: none"> • Plus forte concentration des activités du parc • Activités médicales, bancaires et juridiques majoritaires • Évolution mineure vis-à-vis des autres secteurs... • ... à l'exception d'une réduction du nombre de médecins
	Évolution 2009-2018	- 16 %	- 7 %	+ 27 %	
2 - Entre la Sous-Préfecture et le Palais de Justice	Total 2018	180	20 900	194	<ul style="list-style-type: none"> • Forte représentation des activités juridiques • Présence du « Franklin building », immeuble dédié • Diminution prononcée des surfaces dédiées laissant place à une cohabitation logements/bureaux plus importante
	Évolution 2009-2018	- 23 %	- 16 %	+ 29 %	
3 - Entre le Palais de Justice et le pôle des gares	Total 2018	19	5 891	35	<ul style="list-style-type: none"> • Un nouvel immeuble dédié : le Neptune • Forte évolution des surfaces dédiées du parc... • ... mais des livraisons d'immeubles destinés surtout aux logements sociaux et étudiants (rue Jules Levesne et boulevard de Strasbourg)
	Évolution 2009-2018	+ 46 %	64 %	+ 129 %	

^c Hors établissements de l'administration publique

SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

Cette première étude a permis d'établir la taille du parc de bureaux présents sur le boulevard de Strasbourg à près de 110 000 m² en 2018. En 10 ans, si la surface totale occupée par des bureaux a évolué à la marge, des changements importants ont eu lieu tant dans la répartition que dans l'occupation des surfaces de bureaux :

- une concentration des bureaux vers des immeubles dédiés au tertiaire ;
- la diminution des activités médicales ;
- une présence accrue des activités juridiques, de gestions et bancaires ainsi que le développement des bureaux d'études, d'architecture et de communication.

Ces résultats, associés aux données recueillies dans le cadre de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise, permettent dès lors de calculer le taux de vacance des surfaces de bureaux sur cet axe : **4 % de la surface totale dévolue aux activités tertiaires est disponible**. Ce faible taux est caractéristique d'un **turn-over fonctionnel**, c'est-à-dire d'une vacance qui atteste du bon fonctionnement du parc.

À dire d'experts, **l'offre de stationnement à proximité du bureau figure en tête des attentes**, au-delà d'une connexion au réseau

très haut débit. L'existence d'une desserte efficace en transports collectifs, tel que le tramway arrivé en 2012, est vécue comme un avantage. Pour autant, selon eux, il ne se substitue pas au besoin premier de stationnement qui est limité sur l'axe depuis son réaménagement pour l'accueil du tramway. À noter tout de même que le stationnement reste possible de part et d'autre de l'axe et à ses extrémités dans les parkings en ouvrage de l'Hôtel de Ville et du pôle des gares.

À cette première remarque s'ajoute celle de **la problématique de l'accessibilité des bureaux**. N'étant pas un caractère obligatoire dans les anciennes constructions mêlant fonctions commerciales, tertiaires et habitat, assurer l'accessibilité à tout usager est un enjeu crucial auquel le parc doit répondre pour maintenir son attractivité à l'avenir. En cela, la production d'immeubles dédiés est une réponse qui peut satisfaire les besoins des investisseurs.

Une deuxième publication s'intéressera plus particulièrement à la question de l'accessibilité. Les résultats d'une évaluation de l'accessibilité ciblant les établissements recevant du public (ERP) y seront présentés et pourront expliquer dans les immeubles à vocation mixte, la désaffectation progressive des surfaces de bureaux qui mutent en logements.

SOURCES DE DONNÉES ET DÉFINITIONS

- Fichiers fonciers 2009 et 2016 - Cerema
- Bases Sirene mars 2008 et avril 2018 - Insee
- Statistiques d'activités des juridictions - Ministère de la Justice
- Cerema : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.
- Sirene : Système informatique du répertoire national d'identification des entreprises et des établissements.



@aurh_officiel
@aurh_veille



Agence d'urbanisme de la région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu
76063 LE HAVRE cedex

www.aurh.fr / Tél. : 02 35 42 17 88 / Fax : 02 35 21 51 57