



Observatoire de l'immobilier d'entreprise n° 22

LE HAVRE POINTE DE CAUX ESTUAIRE - BILAN DU MARCHÉ 2017





ÉDITO

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2017

L'observatoire de l'immobilier d'entreprise permet d'apprécier les tendances du marché des bureaux, locaux d'activité et entrepôts ainsi que la dynamique de la construction sur le territoire de la Coadah et de Caux Estuaire. Cette édition présente les résultats de l'année 2017.

Animé par l'AURH, l'observatoire s'appuie sur les données fournies par un réseau de commercialisateurs, agences immobilières et institutionnels gérant un parc immobilier.

En 2017, la célébration des 500 ans du Havre a attiré 2 millions de visiteurs, dont un quart ne connaissait pas la ville et s'est déclaré prêt à y revenir. Ce succès confirme l'intérêt touristique du territoire, que ce soit dans le tourisme d'affaires avec l'ouverture du Carré des Docks ou dans l'accueil de croisiéristes grâce au terminal croisière projeté.

Autre évènement marquant de 2017 : l'appel à projets innovants « Réinventer la Seine ». Initié par les métropoles de Paris, Rouen et Le Havre, il est à l'origine de propositions émanant d'équipes de concepteurs et d'investisseurs nationaux et internationaux. Le succès rencontré au Havre confirme, lui aussi, l'intérêt que suscite le territoire.

Cette échelle de la Vallée de la Seine était également au cœur du colloque organisé par les agences d'urbanisme en décembre 2017. En présence de 200 acteurs (élus, entrepreneurs, chercheurs, institutionnels), le positionnement de la Vallée de la Seine, en Europe et dans le monde, a été envisagé au prisme des échanges mondialisés et des concurrences commerciales qui sont autant de défis à relever pour notre territoire.

Pour répondre à ces enjeux et dessiner des perspectives d'actions lisibles à l'échelle d'un grand territoire, les élus de l'estuaire se sont rassemblés pour faire naître le Pôle métropolitain de l'estuaire de la Seine. C'est à cette échelle qu'il faut construire notre nouveau modèle de développement économique, écologique et social. Pour agir, les élus du Pôle métropolitain engagent en 2018 une étude destinée à identifier les besoins fonciers nécessaires au développement économique du territoire de l'estuaire de la Seine (industriel, portuaire, logistique et tertiaire) et à préfigurer les mesures visant à en limiter les impacts environnementaux.

Luc Lemonnier,
Président de l'AURH



SOMMAIRE ET DÉFINITIONS

LE MARCHÉ DES BUREAUX	5
Les transactions	6
L'offre	8
LE MARCHÉ DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS	10
LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS	12
AU-DELÀ DU PAYS LE HAVRE POINTE DE CAUX ESTUAIRE	14
LES CONTACTS DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	16

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.

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.

À NOTER

Les informations sur le marché immobilier sont recueillies à la fin de chaque année auprès des commercialisateurs en immobilier d'entreprise.

L'aire d'étude est le Pays Le Havre Pointe de Caux Estuaire qui comprend la communauté de l'agglomération havraise (CODAH) et Caux Estuaire (auparavant appelée communauté de communes de Saint-Romain-de-Colbosc), soit 33 communes (environ 270 000 habitants). Ce territoire correspond également au périmètre du schéma de cohérence territoriale Le Havre Pointe de Caux Estuaire.

Au-delà du Pays Le Havre Pointe de Caux Estuaire

Pour être en phase avec leur réalité géographique, pour la deuxième année, les marchés de bâtiments industriels / ateliers et des entrepôts voient leur analyse augmentée de résultats concernant l'ensemble de la Pointe de Caux.

Les transactions comprennent l'ensemble des locaux loués ou vendus (par une agence immobilière ou en direct par le propriétaire) à un utilisateur. Les surfaces vendues aux investisseurs ne sont pas prises en compte. Les opérations en compte propre et clé en main sont incluses dans les transactions, le terrain ayant généralement fait l'objet d'une transaction au préalable.

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.

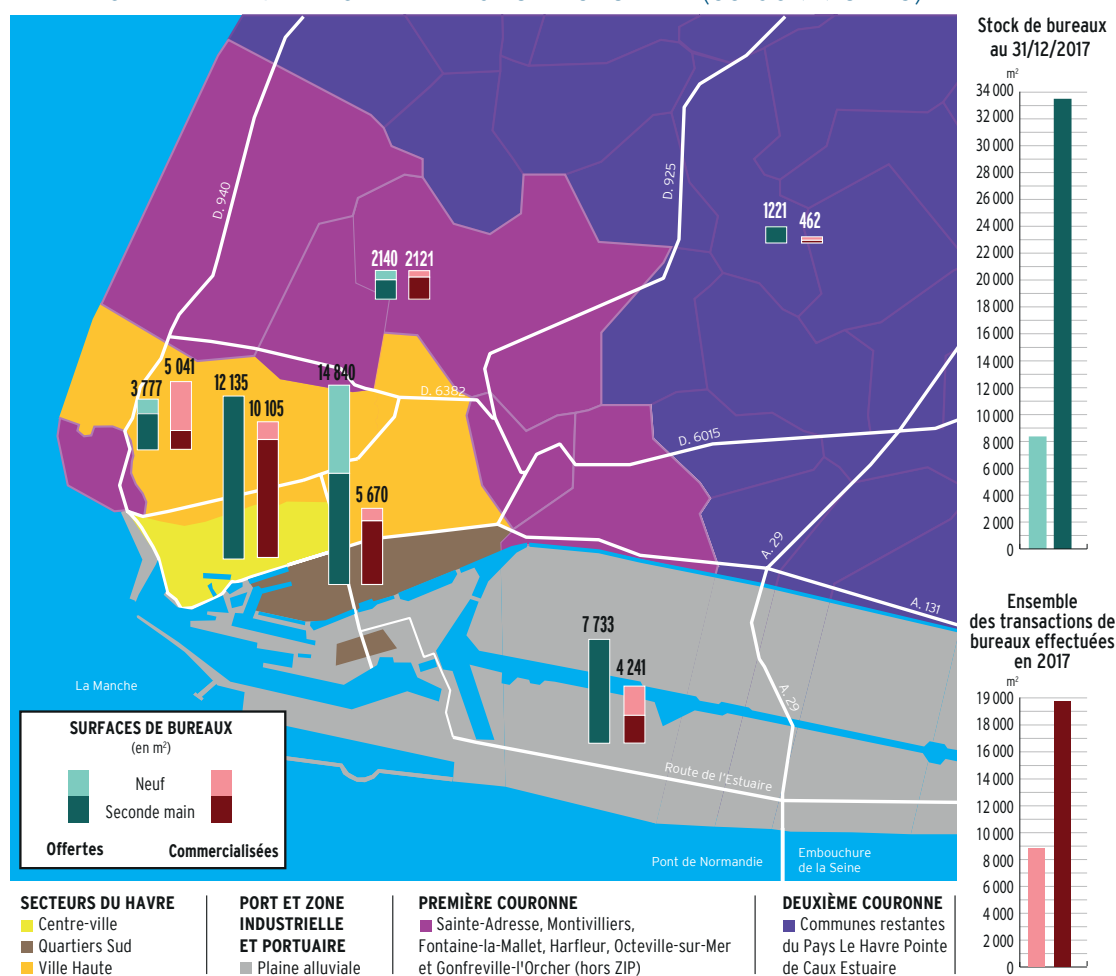
Pour les locaux construits, seules les constructions neuves livrées sont prises en compte dans les statistiques. Celles-ci sont vérifiées à partir des surfaces de plancher annoncées dans les fichiers mensuels de locaux construits fournis par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie.

L'Observatoire de l'immobilier d'entreprise du Havre 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 régulièrement des rencontres permettant à ses membres d'échanger avec des spécialistes et des professionnels du secteur.



LE MARCHÉ DES BUREAUX

OFFRE ET TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2017 PAR SECTEUR DE MARCHÉ TERRITOIRE LE HAVRE POINTE DE CAUX ESTUAIRE (33 COMMUNES)



Transactions en 2017

27 640 m² placés

dont 8 810 m² placés dans le neuf

Offre disponible au 31/12/2017

41 845 m² disponibles

dont 8 370 m² neufs disponibles

Construction en 2017

7 630 m² SHON

Évolution du marché de bureaux

Surfaces	2015	2016	2017	Évolution 2016-2017
Transactions	28 915 m ²	22 100 m ²	27 640 m ²	+ 25,1 %
Stock	46 160 m ²	43 730 m ²	41 845 m ²	- 4,3 %
Construction*	8 930 m ²	1 895 m ²	7 630 m ²	+ 303,0 %

(*) Les surfaces construites (m² SHON autorisés) sont incluses dans les chiffres de stock (si construit en blanc) ou de transactions (si locaux construits en compte propre ou clé en main). Elles concernent les constructions livrées au cours de l'année.



LE MARCHÉ DES BUREAUX LES TRANSACTIONS

UNE REPRISE DU MARCHÉ SOUTENUE PAR LE RENOUVELLEMENT DU PARC

À hauteur de 27 640 m² commercialisés en 2017, le marché des bureaux progresse de 25 % par rapport à 2016 dans la région havraise. Le marché de 2017 est caractérisé par la place accordée au neuf et à la petite taille des bureaux négociés.

Une répartition plus équilibrée des transactions dans l'ensemble de la ville du Havre

En nombre de transactions, le marché des bureaux apparaît particulièrement dynamique en 2017, enregistrant 240 transactions contre 142 en 2016. La bonne année de commercialisation et l'intérêt avéré pour des surfaces de bureaux de très petite taille (< 50 m²) expliquent cet écart.

Les six secteurs de marché enregistrent une progression du nombre de transactions.

Cependant, cette progression du nombre de transactions ne se traduit pas automatiquement par celle de la surface commercialisée. Seuls les secteurs de la Ville Haute et de la ZIP connaissent une progression notable de la surface placée :

- dans la Ville Haute, 5 040 m² ont été placés en 2017, soit 18 % de la surface totale négociée, contre 3 % avec 702 m² négociés en 2016 ;
- dans la ZIP, 4 240 m² ont été placés en 2017 soit 15 % de la surface totale négociée, contre 4 % avec 890 m² en 2016.

Moins polarisé par le Centre-ville et les Quartiers Sud en 2017, le marché des bureaux n'en demeure pas moins important dans ces secteurs.

La commercialisation dans le Centre-ville est à l'équilibre avec 10 105 m² placés en 2017 soit 37 % de la demande placée (9 620 m² commercialisés en 2016).

Représentant 21 % de la surface totale commercialisée en 2017, les transactions de bureaux dans les Quartiers Sud accusent un léger repli passant de 8 090 m² commercialisés en 2016 à 5 670 m² en 2017.

Les bureaux commercialisés dans les 1^{er} et 2^e couronnes complètent la demande placée dans la région havraise en 2017. Avec 2 120 m² et 460 m² négociés, ces secteurs pèsent respectivement 8 % et 2 % de la surface totale.

Des transactions portées par le neuf

Avec 8 810 m² négociés en 2017, soit près d'un tiers de la surface totale placée, la commercialisation des bureaux neufs atteint un très bon niveau, répartie entre les livraisons de comptes propres à 54 % et les ventes ou locations de biens de 5 ans ou moins à 46 %.

Relatif au succès connu par les deux nouveaux immeubles de bureaux qui totalisent 2 650 m² négociés, la Ville Haute concentre 41 % des surfaces neuves placées en 2017.

Hors compte propre, les transactions restantes dans le neuf concernent 930 m² situés dans les Quartiers Sud et 260 m² en 2^e couronne. Figurent dans ce dernier secteur les locations multiples réalisées dans le Drakkar, hôtel d'entreprise de la CCI Seine Estuaire presque totalement occupé fin 2017.

Moins de 50 m² : taille de près de la moitié des bureaux commercialisés

Les négociations de bureaux de petite taille voire de très petite taille ont dominé le marché en 2017 : plus des deux tiers portent sur des bureaux de moins de 100 m² et près de la moitié font moins de 50 m².

Le marché des bureaux demeure avant tout locatif : 85 % des transactions sont des locations en 2017, proportion inchangée depuis trois ans.

Une légère remontée des prix en périphérie

Calculé à partir des transactions, le prix de location moyen des bureaux de seconde main s'établit à 108 euros/m² en 2017 dans la région havraise, contre 105 euros/m² en 2016. Cette légère hausse traduit la remontée des prix négociés en périphérie du Centre-ville du Havre (113 euros/m²), secteur où il reste à l'équilibre à 123 euros/m².

Dans le Centre-ville du Havre, où la moitié des ventes a été réalisée, le prix de vente moyen d'un bureau de seconde main s'établit à 1 447 euros/m² ; il se situe dans la lignée de ces cinq dernières années.

Surfaces de - 100 m²
 ↓
 67 % des bureaux négociés

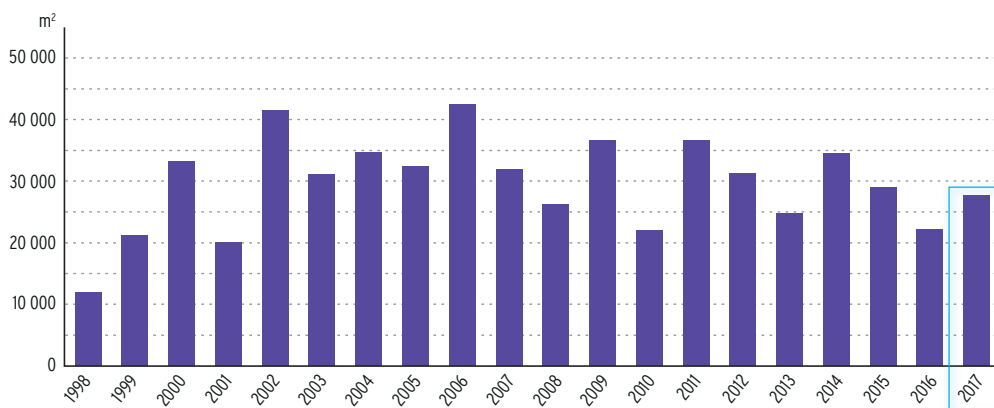
27 640 m² de bureaux placés

↗ + 25,1 % par rapport à 2016

Hôtel d'entreprises Le Havre Plateau



Évolution annuelle des transactions de bureaux



Prix des bureaux de seconde main commercialisés en 2017

	Loyer moyen			Loyer 2017 Min <-> Max
	2015	2016	2017	
Location				
Centre-ville	116	123	123	90 <-> 210
Périphérie du Havre	104	101	113	49 <-> 162
Ensemble région du Havre	105	108	118	49 <-> 210
Vente				
Centre-ville	1 440	1 395	1 447	1 030 <-> 1 830

Les prix de location annuels sont indiqués en €/m² hors taxes, hors charges et hors frais d'agence. Les prix de vente sont en €/m² hors taxes et hors frais de mutation.



LE MARCHÉ DES BUREAUX

L'OFFRE

LA BAISSSE DU STOCK SE POURSUIT EN PARTICULIER DANS LE CENTRE-VILLE

À travers 260 offres, la surface totale de bureaux disponibles atteint 41 845 m² fin 2017, soit une légère baisse du stock, - 4,1 % comparé à 2016 (43 730 m²).

Une offre dans les Quartiers Sud qui dépasse celle du Centre-ville fin 2017

Dans un secteur historique pour l'activité tertiaire mais au renouvellement plus contraint faute d'espace, le stock de bureaux en Centre-ville, constitué exclusivement de seconde main, atteint 12 135 m² fin 2017, soit 29 % de l'offre, niveau le plus bas connu depuis 10 ans.

Supplantant pour la première fois le stock du Centre-ville, les Quartiers Sud proposent fin 2017 une offre de 14 840 m², équilibrée entre neuf et seconde main, représentant 36 % du stock total.

Offre mieux représentée depuis deux ans, résultant notamment de l'inventaire exhaustif du patrimoine bâti d'Haropa - Port du Havre, le stock de bureaux dans la ZIP s'élève à 7 730 m² fin 2017, contre 10 620 m² fin 2016, traduisant une bonne année de transactions dans ce secteur.

D'une surface plus mesurée, les offres de bureaux de la Ville Haute, de la 1^{re} et de la 2^e couronne apportent le quart restant de la surface de bureaux en stock, respectivement 3 780 m², 2 140 m² et 1 220 m².

Après ceux des Quartiers Sud, de nouveaux bureaux construits en Ville Haute du Havre

La poursuite de renouvellement du parc de bureaux entraîne une légère hausse de l'offre de bureaux neufs qui s'élève à 8 370 m² fin 2017, contre 7 170 m² fin 2016.

Deux immeubles de bureaux, 1 800 m² et 1 850 m², pour partie construits en blanc, ont été édifiés sur les plateaux nord-ouest du Havre au cours de l'année. En grande partie occupés, ils contribuent de manière limitée au stock fin 2017.

Seuls 300 m² restent disponibles sur le marché, fin 2017, dans l'immeuble tertiaire accompagnant le développement du Pôle multifonctionnel.

Le second immeuble construit en Ville Haute accueille l'hôtel d'entreprises de la Codah. Il initie un projet de trois immeubles de bureaux au total. Les surfaces de bureaux proposées par l'agglomération y ont toutes été réservées dans l'année. Un plateau de 650 m² demeure disponible dans l'immeuble fin 2017.

Avec 6 570 m² disponibles, plus des trois quarts de l'offre neuve de bureaux se concentrent dans les Quartiers Sud avec, en stock depuis plusieurs années, plus de 2 000 m² dans le Ferrer III et 1 890 m² encore disponibles dans l'immeuble du Courbet Plaza fin 2017.

Au total, le dynamisme de la construction de bureaux s'exprime autour de six réalisations variées, totalisant 7 630 m² construits fin 2017, contre 1 895 m² en 2016.

Réalisées en compte propre, les quatre constructions restantes, 4 780 m², intéressent des activités majeures de la région :

- 1 540 m² de bureaux construits accompagnant les entrepôts réalisés dans le PLPN par et pour SDV - logistique ;
- à proximité de la gare, le nouveau siège du bailleur social Logeo Seine Estuaire - 1 320 m², un rez-de-chaussée ouvert sur l'extérieur comprenant une dizaine de postes en coworking accessibles sur simple réservation ;
- les nouveaux bureaux de la Société coopérative maritime de lamanage des ports du Havre et d'Antifer (LPHA) - 640 m² construits à une centaine de mètres des anciens ;
- le développement de DHL Express à Harfleur - 480 m² de bureaux construits adjoints aux 1 900 m² d'entrepôts.

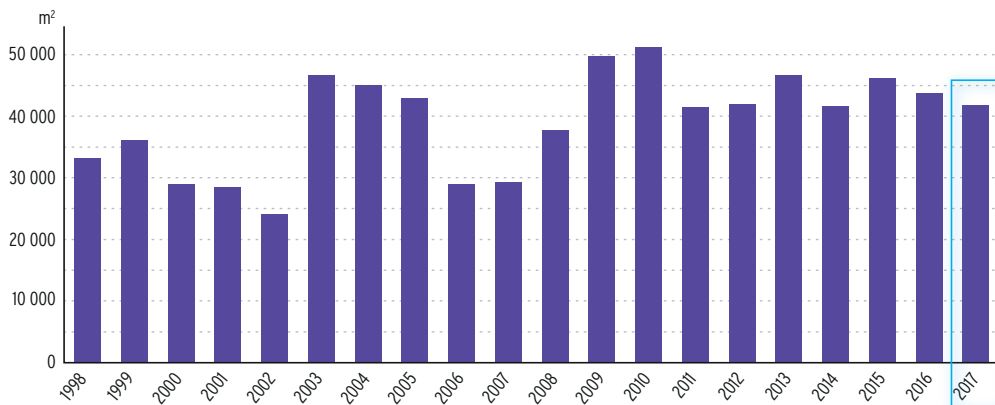
41 845 m²
de bureaux en stock

7 630 m²
de bureaux construits

Le « 139 », espace de coworking proposé par Logeo Seine Estuaire



Évolution annuelle de l'offre en bureaux



EN CONCLUSION

L'embellie du marché dans la région havraise s'inscrit dans la tendance observée nationalement pour l'année 2017. Cette bonne année pour les transactions s'accompagne de la poursuite du renouvellement du parc de bureaux qui participe à la plus grande diversité du stock de bureaux disponibles du territoire.

Parallèlement à l'offre de bureaux traditionnelle, en réponse à l'émergence des technologies (internet, ordinateur portable, Wi-Fi...) et des nouvelles formes de travail (travail indépendant, télétravail, nomadisme...), notons le développement récent des sites de coworking.

Situés en centre-ville, le « 139 » de Logeo Seine et « La Hune », initiative privée, complètent désormais l'offre de coworking du Container proposée par la CCI Seine Estuaire depuis plusieurs années.

Cette nouvelle forme d'immobilier d'entreprise n'en serait qu'à ses débuts. Sa localisation préférentielle en centre-ville, pour une parfaite accessibilité, s'accorde avec un retour du tertiaire dans les hypercentres observé ces dernières années dans les plus grandes agglomérations françaises.



LE MARCHÉ DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS

UN TRÈS BON NIVEAU DE TRANSACTIONS POUR LA DEUXIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE

Totalisant 55 860 m² placés en 2017, les 64 transactions de bâtiments industriels et ateliers permettent d'atteindre l'excellent niveau de plus de 50 000 m² négociés pour la deuxième année consécutive.

Les secteurs phares du marché des locaux d'activité ont su maintenir le niveau élevé de transactions connu en 2016.

- à hauteur de 16 680 m² placés, la ZIP concentre 30 % de la surface commercialisée en 2017. La reprise des 9 500 m² anciennement occupés par Niedax concourt pleinement à ce résultat ;
- 14 800 m² placés dans la 1^{re} couronne en 18 transactions, dont deux importantes de plus de 2 000 m², caractérisant 27 % du total commercialisé ;
- dans les Quartiers Sud, 24 transactions de taille variée ont conduit à près de 14 000 m² commercialisés dans ce secteur qui enregistre le quart de la surface totale négociée.

Quelque peu en marge de ce marché en 2017, les secteurs 2^e couronne, Ville Haute et Centre-ville cumulent 18 % de la demande placée, respectivement, 5 140 m², 2 952 m² et 2 335 m².

La commercialisation de locaux neufs intéresse 8 060 m² en 2017 contre 7 390 m² en 2016. Aux constructions en compte propre, s'ajoutent notamment les premières négociations des cellules d'activité de l'Espace Activa proposées par le groupe Pierres Normandes dans la ZA du Mesnil, opération construite en blanc.

Ainsi, à travers trois constructions, 7 145 m² de locaux d'activité neufs ont été réalisés en 2017 contre 5 560 m² en 2016 :

- 3 260 m² construits accompagnent le développement de la société SLAUR dans les Quartiers Sud ;
- 1 230 m² construits marquent l'arrivée d'Alert'In-cendie - Alert'intrusion dans la zone d'activité d'Épaville à Montivilliers ;
- en 1^{re} couronne à Saint-Martin-du-Manoir dans la zone du Mesnil, 2 645 m² regroupent une offre de 22 cellules d'activité allant de 95 à 175 m².

Fin 2017, 67 940 m² de locaux d'activité sont disponibles, 70 690 m² l'étaient fin 2016.

Autour d'une commercialisation dynamique, ce relatif équilibre du stock traduit le retour en stock de produits de seconde main, de taille importante dans les Quartiers Sud, et dans la ZIP en particulier, offre à laquelle s'ajoutent

les locaux neufs de l'Espace Activa (1 870 m² neufs encore disponibles fin 2017).

À l'égal de l'année précédente, la ZIP domine l'offre de locaux d'activités, avec 28 790 m² disponibles soit 42 % de la surface totale en stock fin 2017. Les autres surfaces de locaux disponibles se répartissent quasi également entre les secteurs des Quartiers Sud, de la 1^{re} et 2^e couronne, proposant chacun entre 11 000 et 13 000 m² disponibles.

L'offre neuve peine à se reconstituer ; elle s'élève à 2 470 m² neufs disponibles fin 2017, contre 2 740 m² fin 2016. Comptés parmi l'offre neuve fin 2016, 2 600 m² de locaux réhabilités localisés à Montivilliers ont été négociés en 2017 ; cette surface n'est pas totalement compensée par la construction des locaux de l'Espace Activa dans la zone du Mesnil.

Déjà observée l'an passé, la place accordée aux transactions de plus grande taille, de 1 000 à 2 000 m², est confortée en 2017, représentant 18 % des transactions. Les négociations de moins de 1 000 m² dominent toujours le marché.

Si le marché des locaux d'activité demeure locatif à 64 % des négociations (43 locations en 2017), le nombre de ventes progresse significativement entre 2016 et 2017 (22 ventes en 2017).

Espace Activa dans le parc du Mesnil



Transactions en 2017

55 860 m² placés

dont 8 060 m² placés dans le neuf

Offre disponible en 31/12/2017

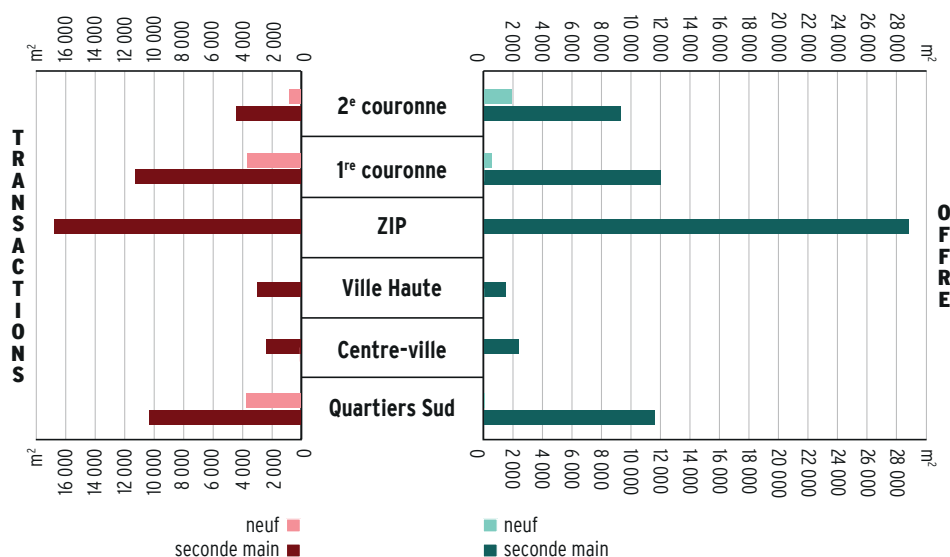
67 940 m² disponibles

dont 2 740 m² neufs disponibles

Construction en 2017

7 145 m² SHON

Répartition de l'offre et des transactions des bâtiments industriels en 2017, classés géographiquement et par surface



Évolution du marché de bâtiments industriels / ateliers

Location	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017
Transactions	34 590 m ²	56 930 m ²	55 860 m ²	- 1,9 %
Stock	69 120 m ²	70 690 m ²	67 940 m ²	- 3,9 %
Construction*	6 120 m ²	5 560 m ²	7 145 m ²	+ 28,5 %

(*) Les surfaces construites (m² SHON autorisés) sont incluses dans les chiffres de stock (si construit en blanc) ou de transactions (si locaux construits en compte propre ou clé en main). Elles concernent les constructions livrées au cours de l'année.

EN CONCLUSION

Avéré depuis deux ans, le dynamisme remarquable du marché des locaux d'activité tend à confirmer la reprise économique attendue dans la région havraise.

Dans ce contexte favorable au développement de l'offre, les 22 hectares en cours d'aménagement du parc Eco-Normandie, alliés aux nouvelles offres de la zone du Mesnil à Saint-Martin-du-Manoir, apporteront une première réponse rapide aux besoins des entreprises.

La question de l'obsolescence de certains bâtiments et de leur devenir se pose clairement aujourd'hui dans un cadre réglementaire favorable aux économies de foncier à vocation économique.

BOLLORÉ LOGISTICS PREND POSSESSION DE SON NOUVEAU HUB MULTIMODAL DANS LE PLPN2

Le marché des entrepôts atteint 75 735 m² commercialisés au cours de 2017, un niveau comparable à celui de 2016 qui enregistrait 78 610 m² placés.

À travers la construction, par et pour Bolloré Logistics, de plus de 30 000 m² dans le parc logistique du pont de Normandie II (PLPN2), le groupe assoit sa position dans le cadre du développement logistique de l'axe Seine, implanté dans la sphère du premier port de commerce français, à proximité du terminal multimodal. Cette transaction majeure, à laquelle s'ajoutent plus de 10 000 m² loués et 1 100 m² construits en compte propre par Logistique Estuaire, fait de la zone industrielle et portuaire un secteur concentrant 57 % de la surface d'entrepôts négociés en 2017.

Bien que comparable en nombre de transactions, la surface d'entrepôts commercialisés dans les Quartiers Sud est près de cinq fois supérieure, en 2017, à celle de 2016. Elle s'élève à 19 700 m² placés, soit 26 % de la surface totale négociée grâce aux transactions de plus grande taille, supérieures à 3 000 m².

Également en hausse, la commercialisation en 1^{re} couronne atteint 8 780 m² en 2017, contre 6 950 m² en 2016. Les constructions en compte propre de DHL (1 910 m²), à Harfleur, et de XP LOG, à Montivilliers (5 120 m²), concourent à cet écart observé.

Peu concernés par le marché des entrepôts, les secteurs Ville Haute, Centre-Ville et 2^e couronne se partagent les 4 150 m² d'entrepôts négociés restant.

Au total, la commercialisation de neuf concerne 38 520 m² d'entrepôts, soit plus de la moitié de la surface commercialisée en 2017.

À hauteur de 62 020 m² créés en 2017, la construction d'entrepôts se poursuit sur le même rythme qu'en 2016 (53 815 m² construits). En complément des comptes propres évoqués précédemment, de nouveaux entrepôts classe A ont été réalisés dans l'extension du parc du Hode. Construits en blanc, ces 23 400 m² participent au renouvellement de l'offre dans la ZIP.

La répartition des transactions est du même ordre en 2016 et 2017, 67 % de locations, 11 % de ventes et 22 % de comptes propres.

Le stock d'entrepôts s'élève à 230 785 m² disponibles fin 2017. Cette légère hausse au regard de 2016 (224 910 m²)

ne se traduit pas dans le nombre d'offres qui, au contraire, diminue, passant de 54, en 2016, à 43 offres en 2017.

Le renouvellement de l'offre dans la ZIP, associée au retour en stock d'entrepôts de seconde main dans les Quartiers Sud, et plus secondairement en 1^{re} couronne, se traduit par :

- dans la ZIP, secteur phare du marché, le maintien de l'offre d'entrepôts, 151 510 m² disponibles fin 2017 ; le stock s'y renouvelle à hauteur de 29 780 m² neufs proposés fin 2017 ; la ZIP concentre ainsi 100 % de l'offre neuve et 66 % de la surface totale d'entrepôts disponibles fin 2017 ;
- une hausse du stock dans les Quartiers Sud, principal contributeur à l'offre après la ZIP ; 65 830 m² y sont disponibles fin 2017 soit 29 % de l'offre totale, contre 55 540 m² disponibles fin 2016 ;
- dans la 1^{re} couronne, deux nouvelles offres situées dans le Parc de l'Estuaire portent à près de 10 000 m² la surface d'entrepôts disponibles dans ce secteur ; celui-ci double presque son stock comparé à 2016 ; il contribue à 4 % de la surface d'entrepôts disponibles dans la région havraise fin 2017 ;
- les commercialisations limitent un peu plus le stock en 2^e couronne : il s'élève à 3 600 m² disponibles fin 2017.

Au-delà de l'offre neuve proposée par Prologis dans l'extension du Parc du Hode dans la ZIP, les offres les plus importantes de seconde main diffèrent peu, en 2017, de celles de 2016 : offre d'Eurasia dans les Quartiers Sud, plus de 10 000 m² route du Pont VII, quai de la Garonne et quai Bougainville.

Le nouvel hub multimodal de Bolloré Logistics dans le PLPN2

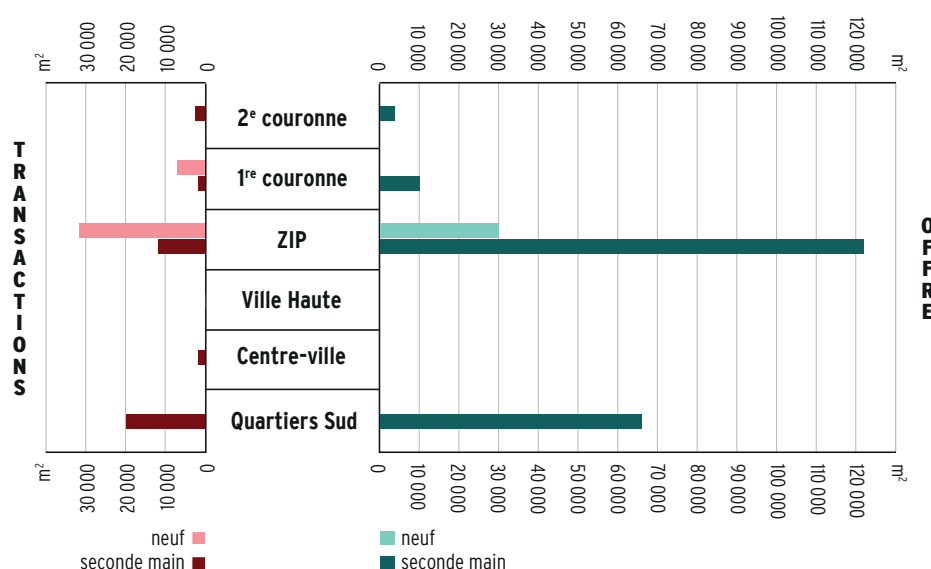


Transactions en 2017
75 735 m² placés
dont **38 520 m²** placés dans le neuf

Offre disponible au 31/12/2017
230 785 m² disponibles
dont **29 780 m²** neufs disponibles

Construction en 2017
62 020 m² SHON

Répartition de l'offre et des transactions des entrepôts en 2017 classés géographiquement et par surface



Évolution du marché d'entrepôts

Location	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017
Transactions	66 665 m ²	78 610 m ²	75 735 m²	- 3,7 %
Stock	204 040 m ²	224 910 m ²	230 785 m²	+ 2,6 %
Construction*	4 100 m ²	53 815 m ²	62 020 m²	+ 15,2 %

(*) Les surfaces construites (m² SHON autorisés) sont incluses dans les chiffres de stock (si construit en blanc) ou de transactions (si locaux construits en compte propre ou clé en main). Elles concernent les constructions livrées au cours de l'année.

EN CONCLUSION

Avec plus de 3 millions d'EVP en 2017, Haropa - Ports de Paris Seine Normandie connaît une année record. La croissance du trafic devrait se poursuivre en 2018 au regard des actions menées : au départ du Havre, ouverture d'une liaison Asie-Europe et de nouvelles lignes ferroviaires vers la Suisse et fluviale vers Bonneuil-sur-Marne. Pour accompagner la vitalité portuaire, la construction d'entrepôts de nouvelle génération s'est poursuivie dans la ZIP (Bolloré Logistics et Prologis).

D'autres surfaces ont et vont être livrées ces prochaines années. Dans l'espace du parc logistique du pont de Normandie, 42 000 m² d'entrepôts classe A sont construits en blanc par ALSEI pour le fond logistique AEW Europe. De nouvelles surfaces d'entrepôts vont accompagner le développement de SeaFrigo, spécialisé dans la logistique alimentaire à l'export, quai de la Moselle.



AU-DELÀ DU PAYS LE HAVRE POINTE DE CAUX ESTUAIRE PREMIERS RÉSULTATS

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ÉTENDU DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DES ENTREPÔTS : DES PRODUITS NEUFS ATTENDUS DANS UN CONTEXTE DE CROISSANCE ÉCONOMIQUE MONDIALE

Dans un contexte de croissance économique mondiale, la bonne santé et la confiance retrouvée des entreprises se traduit par des constructions d'envergure réalisées pour se développer. Le stock de locaux d'activités et d'entrepôts, quant à lui, ne connaît pas encore un renouvellement important ces dernières années au-delà de la région havraise.

Bâtiments industriels / ateliers : un manque d'offre neuve fin 2017

Comparé à l'année précédente, le stock de locaux d'activités fin 2017 recule sur l'ensemble du territoire de la Pointe de Caux (hors Codah et Caux Estuaire). Il s'élève à 25 945 m² fin 2017, contre 33 640 m² disponibles fin 2016.

Plus précisément, c'est dans l'agglomération Caux Seine agglo que la réduction de la surface offerte est une réalité, passant de 19 160 m² disponibles fin 2016, à 7 865 m² disponibles fin 2017. À contrario, l'offre se renforce dans l'agglomération Fécamp Caux Littoral (18 080 m² fin 2017 contre 13 035 m² fin 2016).

La baisse de la surface est corrélée à celle du nombre de biens : 21 locaux disponibles fin 2017, 32 fin 2016. Elle n'empêche pas un certain renouveau du stock, à hauteur de 8 nouvelles offres recensées.

Avec 13 locaux d'activités disponibles, l'offre apparaît plus variée dans l'agglomération Caux Seine agglo que dans l'agglomération Fécamp Caux Littoral (8 offres) ; elle est composée de surfaces disponibles de plus petite taille. Le stock d'entrepôts dans l'agglomération Caux Seine agglo s'est par ailleurs fortement réduit : fin 2016, 23 offres y étaient enregistrées.

Située dans la ZA des Hautes Falaises, la principale offre demeure l'ensemble de 10 100 m² anciennement occupés par Ledun Pêcheur, disponible depuis plusieurs années.

Plus dynamique qu'en 2016, les constructions de locaux d'activités commencées intéressent 15 440 m² en 2017 : 5 265 m² de bâtiments industriels à Saint-Léonard, 8 opérations variées dans Caux Seine agglo, pour un total de 9 630 m², 255 m² à Goderville et 290 m² à Criquetot-l'Esneval.

Les entrepôts : un stock mieux réparti mais limité

Cinq offres d'entrepôts sont proposées fin 2017 dans les intercommunalités ceinturant Le Pays Le Havre Pointe de Caux Estuaire, totalisant 27 010 m² disponibles.

À la vente depuis plusieurs années, l'entrepôt de 14 230 m² qu'occupait le groupe Baccardi-Martini à Tourville-les-Ifs, reste l'offre la plus importante dans l'agglomération Fécamp Caux Littoral fin 2017.

Situé à Saint-Nicolas-de-la-Taille, dans l'agglomération Caux Seine agglo, un ensemble de cinq bâtiments, 6 270 m² au total, sont également toujours à pourvoir à la location. Les trois offres d'entrepôts restantes sont quant à elles de nouveaux produits sur le marché, à la location exclusivement et aux localisations variées.

Soutien au développement des entreprises, 16 constructions d'entrepôts ont commencé en 2017 pour un total de 37 700 m².

Au regard de 2016 qui enregistrait 45 795 m² pour 14 constructions d'entrepôts commencées, le niveau de construction peut apparaître un peu moindre.

En réalité, la plateforme logistique de Lidl, construite près de Bourg-Achard dans la communauté de communes Roumois Seine, supportait à elle seule 40 100 m² de la construction de 2016, les autres réalisations d'entrepôts étant de taille très réduite.

La construction 2017 se révèle donc beaucoup plus dynamique avec pour opérations les plus importantes :

- 18 925 m² construits à Lillebonne pour accompagner le développement du groupe GCA Logistics spécialiste de l'entreposage ;
- 13 050 m² construits par la Compagnie laitière maritime, une plateforme logistique dédiée à l'entreposage de produits alimentaires dans le parc d'activités de Honfleur.

Marché des bâtiments industriels et ateliers



■ Périmètre d'étude historique
 ■ Périmètre d'analyse élargi
 □ Intercommunalités
 □ Départements

Offre disponible¹ au 31/12/2017

25 950 m² disponibles

dont 1 230 m² neufs

Construction² commencée en 2017

15 440 m² SHON

Marché des entrepôts



■ Périmètre d'étude historique
 ■ Périmètre d'analyse élargi
 □ Intercommunalités
 □ Départements

Offre disponible¹ au 31/12/2017

27 010 m² disponibles

Construction² commencée en 2017

37 698 m² SHON

Développement du groupe GCA Logistic à Lillebonne



¹ Sources de l'information : Caux Seine Développement, Seine-Maritime Attractivité, le partenariat historique de l'OIE.

² L'analyse de la construction porte sur les constructions commencées dans l'année, extraites des fichiers Sitadel2, disponibles sur le site du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire. Cette source d'information est ensuite confortée auprès des institutions, en charge d'instruire les permis de construire.

EN CONCLUSION

L'offre en locaux d'activités et en entrepôts dans la périphérie du Pays Le Havre Pointe de Caux Estuaire souffre d'un manque avéré en produits neufs.

Pour la classe des entrepôts, le démarrage de travaux d'envergure se précise sur les deux rives de la Seine avec des permis de construire désormais obtenus :

- en rive nord dans la zone industrielle de Port-Jérôme 2, le projet de Panhard concerne la construction d'un parc logistique de 175 000 m² sur 40 hectares ;
- en rive sud au pied du pont de Normandie, Concerto, filiale de Kaufman & Broad, vise la construction d'une plateforme logistique de 100 000 m² à terme sur 12 hectares.

Tout comme dans la région havraise, le manque de locaux d'activités disponibles neufs interroge et est à l'initiative de diagnostics ponctuels sur les possibilités de réinvestissements de certaines zones d'activités dépréciées et désertées.

LES CONTACTS DE L'OIE

Animation de l'OIE

AURH

Sophie CAPITAINE
02 35 42 17 88

Partenaires institutionnels

CAUX SEINE DÉVELOPPEMENT

Élodie DUPARC / Pierre VAN CAENEGEM
02 32 84 40 26

CAUX ESTUAIRE

Frédéric MÉRIGEAU
02 35 13 36 90

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE SEINE ESTUAIRE

Catherine HOUSSARD-PRESSARD
02 35 24 76 00

COMMUNAUTÉ DE L'AGGLOMÉRATION HAVRAISE

Anne COSTE DE CHAMPERRON
02 35 22 24 88

DREAL de NORMANDIE

Jean-Paul RAYMOND
02 35 58 52 86

HAROPA - Port du Havre

Anne TROMBINI / Olivier FORGET
02 32 74 74 00

LE HAVRE DÉVELOPPEMENT

Christelle DAMBRY / Emmanuel ZERVUDACKI
02 76 40 23 20

VILLE DU HAVRE

Hervé COLLETTE
02 35 19 45 45

VILLE DE MONTVILLIERS

Émilie LEBRUN
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

Professionnels de l'immobilier : agences immobilières

ADRIAN PARKER / Normandie Immo de France

Émilie LEBLEU / Vincent ARZEL
02 32 74 97 05

AIC IMMOBILIER

Gérard CODÉLUPPI
02 35 15 16 17

ARTHUR LOYD

Sylvain MONNIER
02 35 42 32 00

CENTURY 21

Laura CATELAIN
02 35 44 53 33

CRIC SA

Eric SCHEUBLÉ
02 35 21 04 04

HM IMMO-PRO

Fabrice HASPOT
02 35 22 00 22

ORPI ENTREPRISES

Sébastien BLONDEL / Laura SOLAS
02 35 22 26 66

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

Partenaires institutionnels



@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