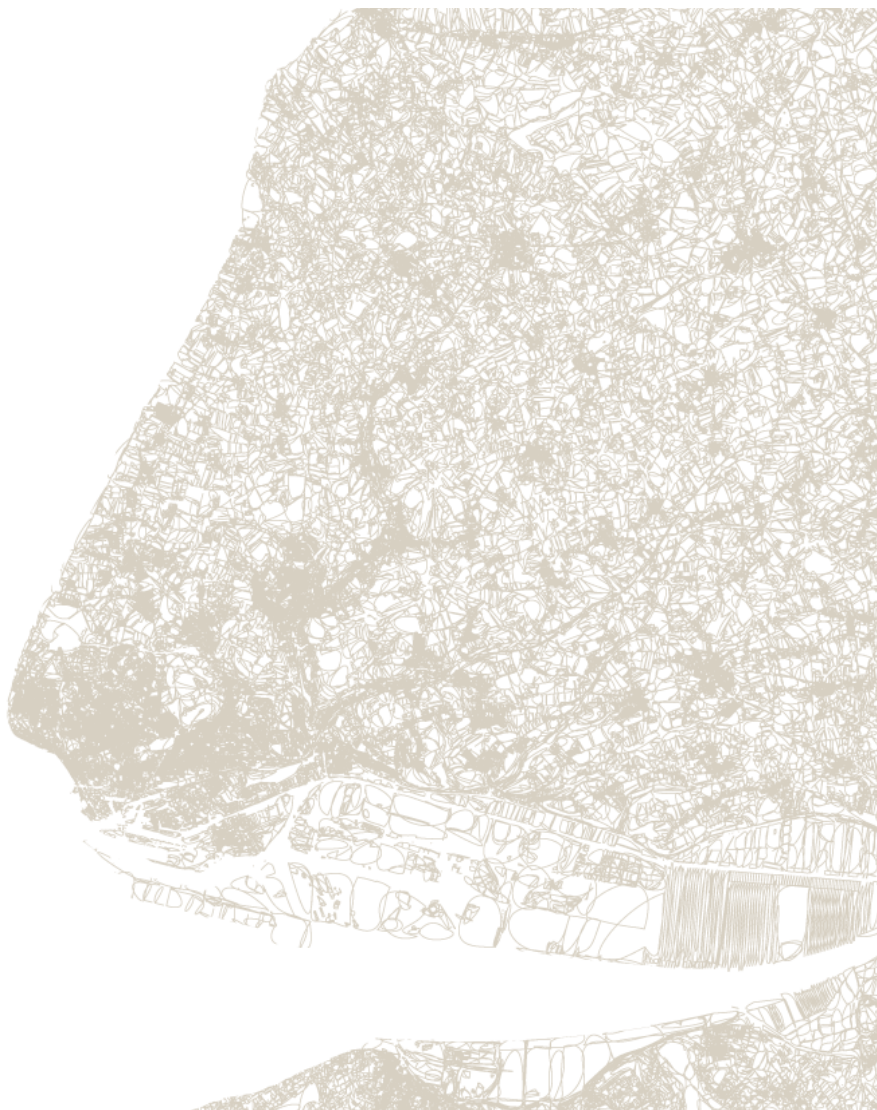


IMMOBILIER D'ENTREPRISE



#24

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE [Marché 2019]

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

Décembre 2020



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

[P r é a m b u l e]

Depuis plus de vingt ans, l'AURH analyse le marché de l'immobilier d'entreprise.

Par ses « photographies » régulières du marché et à travers ses données et chiffres clés, cet observatoire permet de suivre finement les transactions des bureaux, des bâtiments industriels, des ateliers et des entrepôts y compris à vocation logistique. Au-delà de l'observation, il permet de « prendre le pouls » de l'activité économique du territoire industrialo-portuaire. La compétitivité d'un port s'apprécie également sur les capacités de son hinterland à proposer un immobilier d'entreprise agile et actif.

Signe positif et prometteur, les transactions constatées sur le secteur de l'entrepôt sont très engageantes en 2018 et 2019. Il faut remonter à 2012 pour retrouver une telle dynamique positive. Contrairement à d'autres secteurs, l'entrepôt logistique n'aura d'ailleurs pas souffert de la crise sanitaire. Le développement du e-commerce pendant cette période confirme les besoins dans ce domaine et l'importance de la place havraise pour y répondre.

Le secteur des bureaux devra sans doute lui aussi s'adapter aux conséquences de la crise sanitaire. Cela se constate déjà positivement par la création de sites de coworking toujours plus nombreux. Les habitudes de télétravail risquent quant à elles de modifier les besoins et la nature même des surfaces de bureaux.



**Le marché
des bureaux**

1.

LES TRANSACTIONS DE BUREAUX

Recul du volume commercialisé, stabilité du nombre de transactions

À hauteur de 23 540 m², la surface de bureaux commercialisée en 2019 accuse un net repli par rapport à 2018 et 2017. Cette baisse du volume ne se traduit pas dans le nombre de transactions réalisées qui reste à l'équilibre avec 181 transactions en 2019 contre 174 en 2018.

Faute d'offre neuf, une désaffection du Centre-ville pour les Quartiers Sud

La baisse du volume de bureaux commercialisés repose essentiellement sur une moindre participation du Centre-ville au marché de 2019. 5 605 m² s'y sont négociés soit près de la moitié de 2018. Le Centre-ville enregistre habituellement au moins 10 000 m² négociés dans l'année. Le nombre de commercialisations a mieux résisté, 39 en 2019 contre 45 en 2018. Mais aucune transaction d'importance n'a eu lieu dans le Centre-ville contrairement aux années antérieures. En 2018, le centre-ville avait notamment pu compter sur l'ouverture de La Hune, espace de coworking de près de 3 000 m². Historiquement localisé dans le centre-ville du Havre, le marché tertiaire se déplace un peu plus chaque année vers les Quartiers Sud de la ville. À l'interface avec le port, ce secteur de la ville en pleine reconquête urbaine bénéficie d'un potentiel important pour le développement du tertiaire entre autres.

Pour les activités tertiaires portuaires très présentes dans la région havraise, les Quartiers Sud proposent une position stratégique évidente. Pour les autres activités de bureaux, la proximité du pôle des gares du Havre dans sa partie nord, constitue également un atout de ce secteur.

À hauteur de 11 520 m², les Quartiers Sud recueillent près de la moitié de la surface de bureaux commercialisés en 79 transactions. La dynamique tertiaire se poursuit dans ce secteur qui compte depuis 2019 sur la livraison d'un nouvel immeuble de bureaux situé à proximité des Docks Vauban « Le Quai Marceau ».

À eux deux, les secteurs de marché du Centre-ville et des Quartiers Sud du Havre concentrent près des deux tiers des transactions de tertiaire comme les années passées, avec une répartition qui se fait de plus en plus au profit du second.

Plus confidentielles dans les autres secteurs de la CU, les transactions de bureaux intéressent en 2019 :

- ▶ En ville Haute du Havre, 16 transactions pour un total de 3 242 m² commercialisés (nouveau pôle médical et tertiaire rue Florimond Laurent, locations des dernières disponibilités dans le pôle tertiaire Le Havre Plateau et petites surfaces de bureaux en compte propre accompagnant le développement d'entreprises in situ).
- ▶ En 1^{re} couronne, 10 transactions pour un total de 1 586 m² commercialisés. Elles sont dominées par les opérations de comptes propres avec pour les plus notables l'implantation de l'office Notarial de l'Estuaire à Montivilliers dans la zone d'activités de l'Estuaire (571 m²) et celle des Ambulances Gainville et Bénard (175 m²) dans le Parc du Mesnil.
- ▶ En 2^e couronne, 17 transactions pour un total de 528 m² commercialisés. Le marché des bureaux de 2019 s'appuie principalement sur la commercialisation dynamique de très petite surface dans le Drakkar, hôtel d'entreprise de la CCI Seine Estuaire.
- ▶ Dans La ZIP, 20 transactions pour un total de 1 066 m². Constructions en compte propre relatives aux extensions d'entreprises industrielles le plus souvent et locations du Grand Port Maritime constituent les principaux pourvoyeurs au marché de 2019.



Transactions

181
(locations, ventes, comptes propres)



23 540 m²
de surfaces commercialisées

dont
9 670 m²
neufs

comportant
2 680 m²
de comptes propres

Les transactions dans le neuf limitent le repli de la surface commercialisée

Confortant le besoin de tertiaire neuf, un tiers des transactions de 2019 (58 transactions) concernait des bureaux neufs. Depuis 10 ans, le marché du neuf n'avait jamais dépassé le quart des commercialisations de l'année. En termes de surface, ces transactions renvoient à 9 670 m² de neuf commercialisés au total, niveau bien supérieur à la moyenne de ces cinq dernières années (7 300 m²).

Les transactions de bureaux neufs intègrent à la demande placée les opérations de comptes propres livrées à leur commanditaire dans l'année. Avec 7 000 m² placés dans le neuf en 2019 contre moins de 5 000 m² ces cinq dernières années, l'installation dans des locaux modernes et aux normes a motivé le déménagement des entreprises dans un contexte de marché principalement endogène. La surface des comptes propres livrés est, quant à elle, comparable à celle de 2018 avec 2 670 m² livrés en 2019. Ce sont pour beaucoup de petites voire très petites surfaces de bureaux créées, relatives au développement d'entreprises ou changement de vocation de bâtiment existant.

Les surfaces neuves commercialisées se répartissent principalement entre Les Quartiers Sud (46 %), la Ville Haute (27 %) et la 1^{re} couronne (12 %). La demande placée caractérise l'essentiel des négociations dans les Quartiers Sud avec notamment l'installation d'Ingeliance, Happag Loyd, Ziegler, CMEJ, dans le nouvel immeuble de bureaux du Quai Marceau. Limitées en surface négociée mais notables car disponibles depuis l'été 2019, 7 locations ont été enregistrées dans la Fonderie, premier hôtel d'entreprises privé au Havre, bâtiment totalement réhabilité situé dans l'ancienne enceinte de l'usine des Tréfileries. Dans les deux autres secteurs de la Ville Haute et de la 1^{re} couronne, les transactions de neuf qualifient principalement voire exclusivement des comptes propres. Seule la construc-

tion d'un pôle médical/tertiaire dans le quartier de la Mare Rouge en Ville Haute ne présentait qu'une partie construite en blanc. À fin 2019, professionnels et associations en lien avec la santé occupent les deux bâtiments neufs.

Par opposition au tertiaire neuf qui trouve occupant sur la durée, 2 ans en moyenne pour écouler l'ensemble de la surface de bureaux créée, les transactions des bureaux de seconde main accusent un repli particulièrement important dans le centre-ville et dans tous les autres secteurs étudiés, passant de 21 300 m² commercialisés en 2018 à 13 870 m² en 2019.

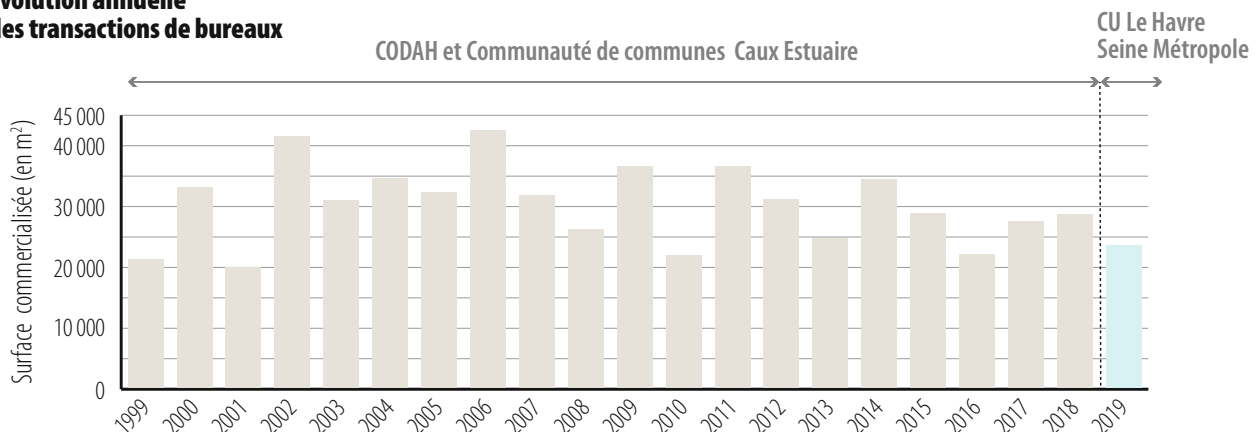
Des surfaces de bureaux toujours plus réduites

La taille des bureaux varie fortement selon le type de commercialisation qui est au demeurant principalement locative pour le marché des bureaux en 2019.

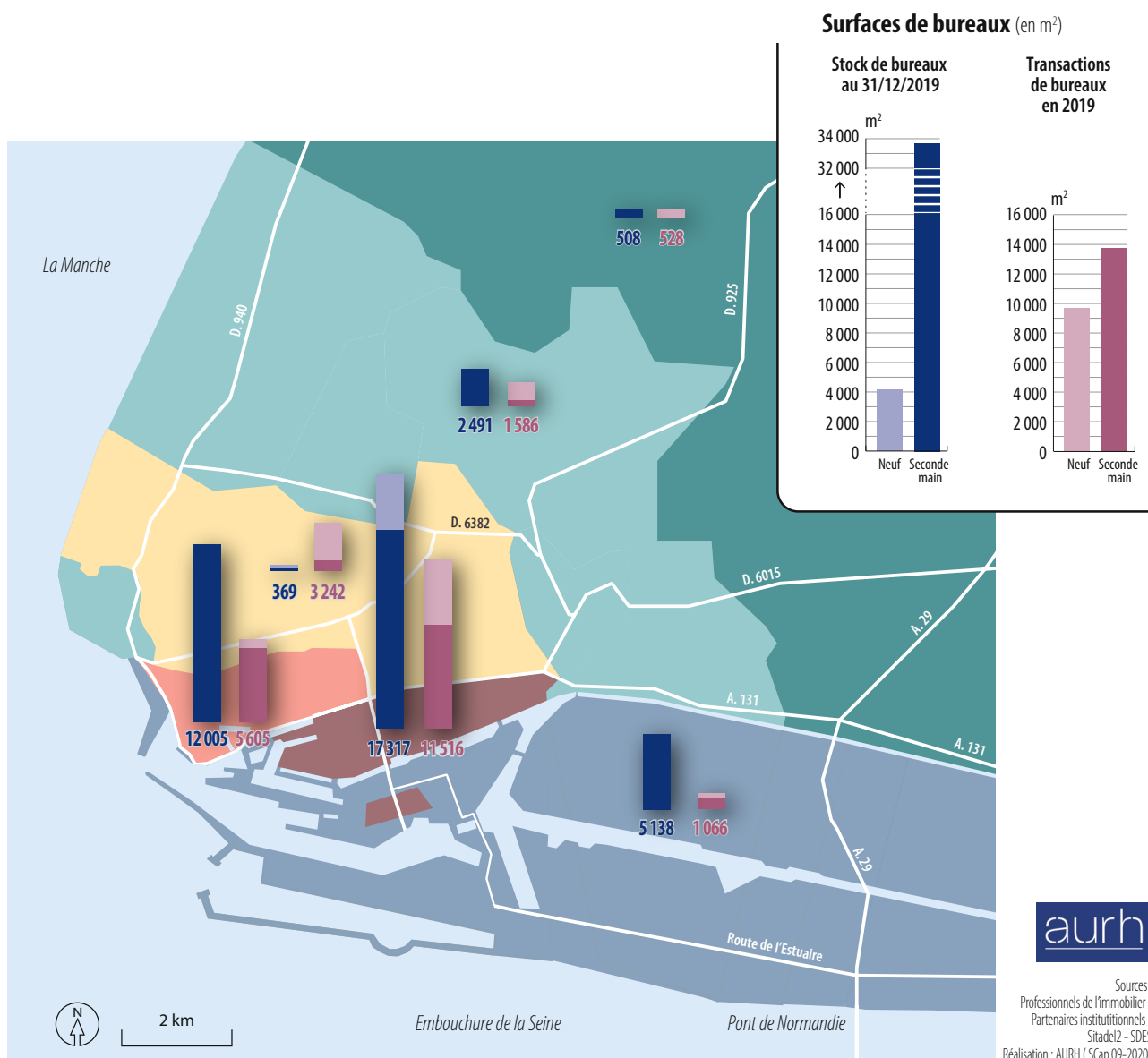
Intégrant la dynamique des hôtels et pépinières d'entreprise, les locations concernent pour plus de la moitié des bureaux de moins de 50 m² voire pour plus du tiers des bureaux de moins de 30 m². Dans les secteurs phares du marché des bureaux, si l'on ne tient pas compte des petites surfaces louées dans les différents hôtels et pépinières d'entreprises, la taille des bureaux oppose les locations dans le Centre-ville qui ne dépassent jamais 300 m², aux plus grandes surfaces louées dans les Quartiers Sud et Ville Haute du Havre pour lesquels la moitié des commercialisations y font plus de 300 m².

En termes de ventes, l'intérêt se porte sur des surfaces supérieures à 80 m² avec une très bonne représentation des plateaux de 200 à 500 m². Les bureaux construits en compte propre excèdent rarement 200 m². Ils peuvent concerner de petites surfaces relatives à un changement d'usage vers du bureau (local commercial, garage ou logement) ou des constructions pures de plus grande taille.

Évolution annuelle des transactions de bureaux



Offre et transactions de bureaux par secteur de marché dans le CU Le Havre Seine Métropole



Secteurs de marché

Le Havre

- Centre-ville
- Quartiers Sud
- Ville Haute

Première couronne

- Fontaine-la-Mallet, Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Octeville-sur-Mer et Sainte-Adresse

Deuxième couronne

- Communes restantes de la CU Le Havre Seine Métropole

Port et ZIP

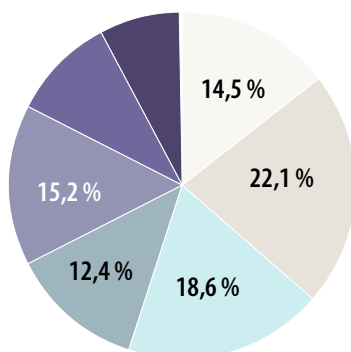
- Plaine alluviale

Taille des bureaux commercialisés en 2019

LOCATIONS

55 % < 50 m²

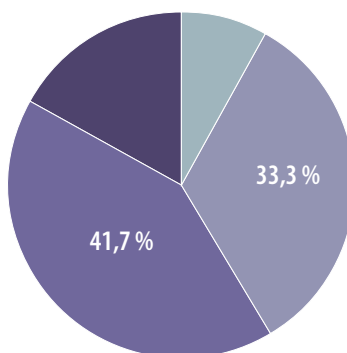
**145
locations**



VENTES

**Aucune vente de
moins de 80 m²**

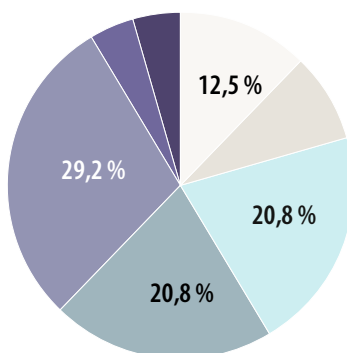
**12
ventes**



COMPTE PROPRES

50 % de 60 à 180 m²

**24
comptes propres**



Moins de 20 m²

20 à 29 m²

30 à 49 m²

50 à 99 m²

100 à 199 m²

200 à 499 m²

500 m² et plus

Des prix très hétérogènes dans le seconde main

En moyenne de 114 euros / m² dans la CU en 2019, le prix des bureaux de seconde main loués dépend de leur localisation mais la qualité du bien est également déterminante. C'est au sein du centre-ville que l'on enregistre les plus bas et plus haut loyers négociés en 2019. Il est intéressant de noter que dans le seconde main, le prix moyen des locations demeure supérieur dans le centre-ville à celui pratiqué dans les Quartiers Sud.

Pour ce qui est des 31 locations dans le neuf, les prix débutent à 110 euros / m² en 2^e couronne de l'agglomération et atteignent à leur plus haut niveau 140 euros / m² au Havre.

En matière de ventes, il n'est possible de communiquer que sur les négociations de bureaux de seconde main dans le centre-ville faute d'informations suffisantes. La forte amplitude de prix exprime à la fois la qualité des bureaux vendus mais aussi un prix au m² plus faible pour les plus grandes surfaces négociées à celui pratiqué pour les plus petits bureaux.

Locations	Loyer moyen 2019*	Loyer 2019 Min <=> Max
Centre-Ville	120	73 <=> 168
Quartiers Sud	113	92 <=> 157
CU Le Havre Seine Métropole	114	73 <=> 168

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

Ventes	Prix moyen*						Prix 2019
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Min <=> Max
Centre-Ville	1 495	1 440	1 395	1 447	1 072	1 330	811 <=> 2080

* Les prix de vente sont en euros / m² hors taxe et hors frais de mutation.

Chiffres des transactions en 2019 dans d'autres agglomérations



Métropole Rouen Normandie

39 450 m²
dont 1 890 m²
de comptes propres



Caen la Mer

25 550 m²
dont 2 200 m²
de comptes propres



Angers Loire Métropole

27 340 m²



Nantes Métropole

123 460 m²
dont 10 000 m²
de comptes propres

LE STOCK DE BUREAUX

Baisse modérée du stock enrichi de disponibilités dans le neuf

Fin 2019, 37 830 m² de bureaux sont disponibles sur le marché à travers 227 offres. En nombre d'offres comme en surfaces offertes, 10 % concernent des produits neufs.

Les Quartiers Sud assoient leur position de leader sur le marché des bureaux

Comparée à la situation fin 2018, la surface totale de bureaux disponibles fin 2019 diminue de 9 %. Constat expliqué en grande partie par la baisse de l'offre locative proposée par le Grand Port Maritime. Le stock s'est en effet allégé des surfaces tertiaires vouées à la démolition car implantées sur des sites de projets tels que l'éolien. Le retrait du stock de bureaux anciens participe également à sa réduction. Leur conversion en logement est parfois la solution choisie pour ce tertiaire inadapté aux besoins et normes actuels.

Près de 50 % de la surface de bureaux en stock se situe dans les Quartiers sud. En 77 offres, 17 320 m² y sont disponibles dans un quartier en total renouvellement. Le bon niveau de commercialisation dans ce secteur permet d'absorber le tertiaire neuf mis sur le marché sans accroître le volume disponible. Composée exclusivement de seconde main, l'offre du Centre-ville se maintient en volume avec 12 005 m² disponibles fin 2019. Ce chiffre global masque la réduction significative du stock de petites surfaces de bureaux les plus facilement négociables et parallèlement le retour de plateaux supérieurs à 200 m² moins recherchés.

Situés aux trois quarts dans les Quartiers sud et dans le Centre-ville, la surface de bureaux disponible est principalement complétée d'offres situées dans la Zone Industrielle et Portuaire et dans la 1^{re} couronne de l'agglomération.

Avec 5 140 m² disponibles fin 2019, le stock de très petites surfaces de bureaux proposé par le Grand Port Maritime caractérise l'essentiel

de l'offre tertiaire de la ZIP. Situées sur des sites de projets, le retrait des offres avenue Lucien Corbeaux et Terminal de la Citadelle conduit à l'allègement du stock (7 500 m² disponibles fin 2018).

Dans la 1^{re} couronne, le stock s'établit à 2 490 m² fin 2019. La grande majorité des bureaux disponibles prennent place dans le Parc de l'Estuaire.

Renforcement de l'offre de tertiaire neuf dans les Quartiers Sud

Si l'offre de seconde main domine toujours largement (33 775 m² fin 2019), la part du neuf augmente pour représenter plus de 10 % de la surface en stock fin 2019 : 4 053 m² neufs sont disponibles sur le marché contre 1 335 m² fin 2018.

Aux dernières disponibilités de surface de bureaux neufs en Ville Haute s'ajoutent celles des programmes construits dans les Quartiers sud soit deux nouvelles offres en 2019 :

- » Des bureaux de petite taille à la location dans « La Fonderie ». Ce premier hôtel d'entreprises privé a choisi de s'implanter sur un axe fort de l'activité portuaire, le boulevard de Strasbourg, en réhabilitant totalement un bâtiment de l'ancienne usine des Tréfileries ;
- » Des plateaux neufs de plus de 250 m² dans l'immeuble « Quai Marceau ».



Offres

227



37 830 m²
de surfaces disponibles

dont
4 050 m²
neufs

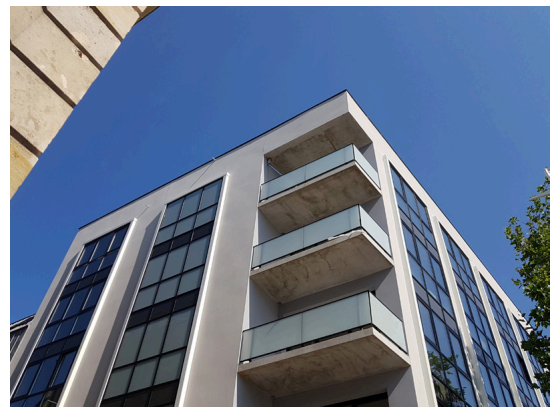
Un manque de petite surface neuve à louer dans le centre-ville ?

Pour 90 % d'entre eux les bureaux sur le marché sont exclusivement à louer.

En accord avec la demande, les bureaux disponibles de moins de 50 m² concentre la moitié des offres à la location. Située dans les Quartiers Sud et dans la ZIP principalement, les petites surfaces de bureaux à louer peuvent répondre à la demande actuelle des structures émergentes liées à l'activité portuaire ou industrielle plus particulièrement.

En Centre-ville, la création d'espaces de coworking est privilégiée pour appuyer les nouveaux entrepreneurs. L'offre de petites surfaces à louer y est plus réduite. Au-delà de 200 m², les bureaux à louer sont plus rares de manière générale.

Quant aux ventes proposées, elles concernent une vingtaine de bureaux répondant aux recherches de plus de 200 m² cette fois.



[1]

[2]



LA CONSTRUCTION DE BUREAUX

Un bon niveau pour la construction de tertiaire



26 bureaux
construits et livrés



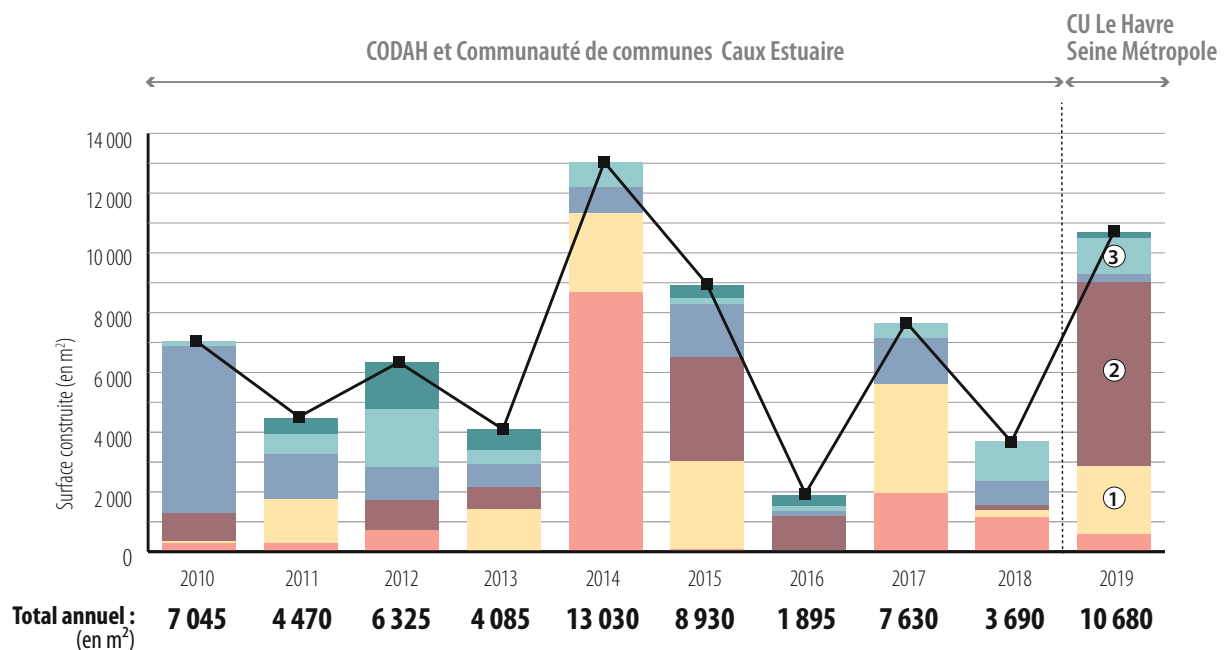
10 680 m²
de surfaces totale
construite et livrée

26 constructions de bureaux ont été finalisées en 2019 totalisant 10 680 m² de bureaux neufs créés, niveau bien supérieur aux quatre dernières années. Au nombre de 2, les opérations en blanc de 2019 renvoient aux constructions déjà évoquées :

- » le pôle médical et tertiaire de la Mare Rouge en Ville Haute (2100 m²) ;
- » l'immeuble « Quai Marceau » (6000 m² de bureaux).

Courant 2019, 24 comptes propres ont été livrés à leur commanditaire. Les bureaux de l'Office notarial de l'Estuaire sont la réalisation la plus importante de 2019 avec 580 m² neufs édifiés dans le Parc de l'Estuaire à Montivilliers.

Les surfaces de bureaux construites par secteur de marché de 2010 à 2019



Secteurs de marché

Le Havre	Première couronne	Port et ZIP
■ Centre-ville	■	■
■ Quartiers Sud	Deuxième couronne	
■ Ville Haute	■	

Principaux chantiers livrés en 2019

- ① Pôle médical / tertiaire rue Florimond Laurent
- ② Immeuble Quai Marceau
- ③ Office Notarial de l'Estuaire

LE MARCHÉ DES BUREAUX

En conclusion

Annoncées l'an passé, les opérations, immeuble Quai Marceau et hôtel d'entreprises de la Fonderie, ont permis de renforcer l'offre de bureaux neufs en petite et moyenne surfaces dans les Quartiers Sud.

Ciblant les entreprises émergentes et les réunions délocalisées, l'offre d'espaces de coworking s'est également consolidée depuis l'été 2019 au sein du Novotel, situé en position stratégique près du pôle des gares du Havre.

Les programmes de tertiaire démarrés en 2019 n'ont pas pâti de la pandémie du coronavirus et ont bien été finalisés en 2020 tel que le KAE, 2300 m² de bureaux à la vente en Centre-ville du Havre, en bordure de bassins.

Ciblant développeurs et professionnels du numérique de par son voisinage avec l'école Digifab, le W'ant diversifie, quant à lui, l'offre de coworking en ville haute du Havre.

Si 2/3 des investisseurs déclarent maintenir le cap au niveau national, il subsiste beaucoup plus d'inconnues sur les calendriers de mise en œuvre et suites des projets qui n'avaient pas été engagés avant le confinement dans la région havraise : poursuite du programme tertiaire dans la ZA du Havre Plateau, Parc d'activités Desmarais et réalisation d'un bâtiment Infinity « Les Docks Saint-Nicolas » par Concept-Ty. Pour ce dernier projet de 3 000 m² de bureaux situé à l'interface ville-port, ce sera la première intervention de Concept-Ty, entreprise caennaise, dans la région havraise.

Les conséquences de la pandémie du coronavirus ne se limitent pas à la seule période du confinement. Cet événement a forcé le changement des process et a vraisemblablement dessiné la future organisation du travail de bureau.

La pratique du télétravail a convaincu près de la moitié des salariés qui s'y sont essayés et qui souhaiteraient désormais poursuivre l'expérience. La normalisation du télétravail ne pourra se faire sans une réorganisation des bureaux et introduira des changements pour l'immobilier d'entreprise.

Avec moins de mètres carrés utilisés pour le même nombre de collaborateurs, la taille des bâtiments des entreprises devrait également se réduire. Aux open space pourraient se substituer des espaces à deux ou trois pour travailler de façon ouverte ou confidentielle en offrant plus d'agréments aux utilisateurs. Des espaces calmes et des «phone box» seraient à disposition pour garantir une totale sérénité au besoin.

**Le marché
des bâtiments
industriels /
ateliers**

2.

LES TRANSACTIONS DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS

Des transactions de plus petite taille portées par le neuf

Après 3 années dépassant la jauge élevée des 50 000 m² commercialisés, 43 950 m² ont été négociés pour 84 transactions réalisées en 2019. Plus nombreuses qu'en 2018, les transactions de locaux d'activités portent également sur des surfaces de locaux plus petites en 2019.

Locaux neufs et de seconde main : un nombre de transactions équilibré

Fait inhabituel, les transactions de bâtiments industriels / ateliers neufs concernent près de la moitié de la commercialisation de 2019. Sur 84 transactions enregistrées, 41 intéressent des locaux neufs, souvent de plus petite taille. Près d'un quart de la surface commercialisée était neuve (10 145 m²) contre 11 % en 2018 (5 683 m²).

À l'inverse, le volume commercialisé diminue fortement pour les biens de seconde main, passant de 47 183 m² en 2018 à 33 804 m² en 2019. Cette baisse s'exprime également dans le nombre de transactions, 43 en 2019 contre 58 en 2018. Elle interroge sur la bonne adéquation entre le seconde main disponible et la demande actuelle.

Pourvus d'un parc de locaux anciens voire très anciens, Les Quartiers Sud et la ZIP rendent ainsi compte d'un repli très significatif de la commercialisation, baisse de plus de 30 % de la surface commercialisée par rapport à 2018. Ce sont dans ces secteurs que l'on enregistre l'essentiel des transactions de locaux de grande taille, de plus de 1 000 m².

Dans ces secteurs phares pour le marché des locaux d'activité, la construction de comptes propres est l'outil le plus utilisé pour renouveler et surtout étendre les activités des entreprises industrielles ou de soutien à l'activité portuaire.

Dans la ZIP, six comptes propres représentant un total de 1 500 m² ont été construits pour répondre aux besoins d'extension in situ (SHST LOCAREM, OMNOVA Solutions, 2 plus 4...).

Dans le troisième et dernier site majeur pour le marché des locaux d'activités de la 1^{re} couronne, le dynamisme des transactions connu en 2019 s'oppose au repli observé dans les Quartiers Sud et dans la ZIP.

Le secteur enregistre 37 transactions pour un total de 13 980 m² commercialisés en 2019 contre 17 transactions pour 10 900 m² commercialisés en 2018. Il s'agit pour près des trois quarts de locaux neufs.

Le développement de la zone d'activités de l'Estuaire s'est poursuivi avenue du Camp Dollent avec la réalisation de cellules de 180 à 360 m² dans le nouveau Parc Léonard de Vinci. Quatre entreprises dont Mondial Pare Brise s'y sont installées. Dans le Parc du Mesnil, les 22 cellules neuves de l'Espace Activa sont désormais occupés. Il aura fallu 2 ans pour les louer.

Les locations de seconde main ont également animé le marché de la zone de l'Estuaire, comprenant notamment une transaction de plus de 1 600 m².

Enfin, sept locaux d'activités construits en compte propre complètent la commercialisation de neuf dans la 1^{re} couronne, pour la plus importante l'extension de Bio Mesnil Médical avec 915 m² construits à Montivilliers.



Transactions

84

(locations, ventes, comptes propres)



43 950 m²
de surfaces
commercialisées

dont
10 150 m²
neufs

comportant
4 600 m²
de comptes propres

Dans les autres secteurs de marché de l'agglomération, auxiliaires pour le marché des locaux d'activités, les caractéristiques des transactions peuvent être plus singulières :

- **dans le Centre-ville**, quelques transactions comprenant principalement des ventes (anciens garages et laverie automobile) pour un total de 3 074 m² commercialisés ;
- **dans la Ville Haute**, 1 942 m² commercialisés pour près d'une dizaine de transactions, au 2/3 des locations dans le seconde main de 250 à 500 m², des comptes propres d'une centaine de m² pour le tiers restant ;
- **dans la 2^e couronne**, 939 m² commercialisés comprenant 3 opérations en compte propre dans les communes de Gainneville, Rolleville et Gonneville-la-Mallet.

Moins de locations, plus de ventes et de comptes propres

Comparée aux années antérieures, la tendance est à la hausse du nombre de ventes et de comptes propres. Parallèlement, celui des locations baisse bien que restant majoritaire (58 % de locations en 2019 contre 74 % en 2018). En terme de surfaces, avec 20 265 m² loués et 19 064 m² vendus, les volumes placés n'ont jamais été aussi proches. La taille des locaux d'activités vendus en 2019 ne diffère pas de celle observée en 2018 pour un moins grand nombre de ventes. Les ventes de plus 1 000 m² représentent plus de 40 % de l'ensemble.

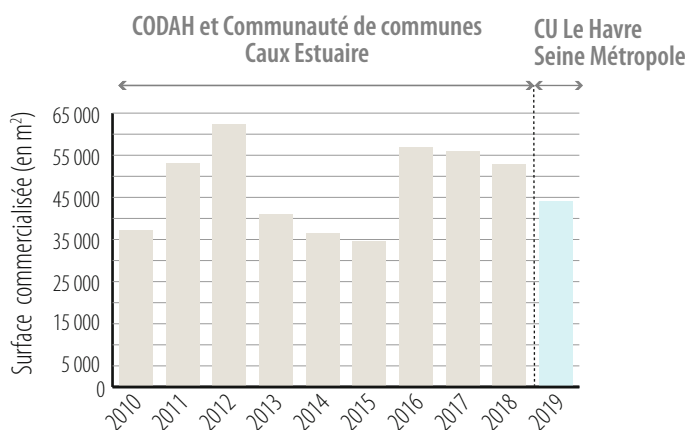
En ce qui concerne les locations, les négociations de petites

surfaces neuves, plus nombreuses en 2019, entraînent une diminution de la surface médiane des locations qui passe de 390 m² en 2018 à 260 m² en 2019. Les locaux loués en 2019 correspondent donc pour moitié à des surfaces de moins de 260 m². Très bien représentées en 2018, les locations autour de 600 m² apparaissent plus marginales en 2019. Il apparaît difficile de communiquer des prix moyens des transactions dans le domaine des locaux d'activités faute d'un nombre suffisant d'actes renseignés.

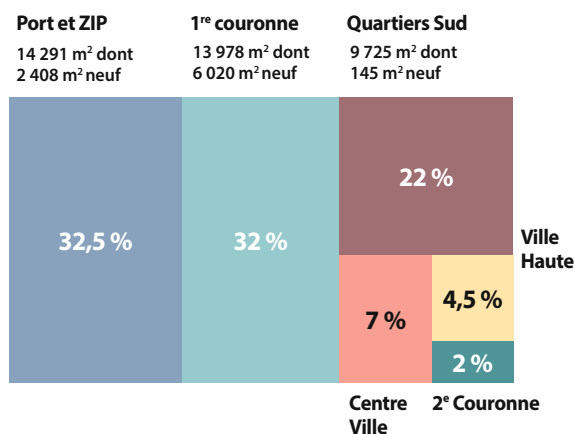
En termes de fourchettes de prix, les locations dans le neuf s'étendent de 55 à 90 euros / m². Ces extrêmes concernent tous les deux des locaux situés dans des zones d'activités de 1^{re} couronne.

Pour les locations réalisées dans le seconde main, l'amplitude des prix est bien plus importante. De 25 euros / m² à 90 euros / m², les prix varient en fonction de la surface, localisation et qualité des locaux négociés. Mais la majeure partie des locations de seconde main sont négociées autour de 60 euros / m² soit à un niveau comparable à celui de l'offre neuve de 1^{re} couronne. Intéressant du seconde main quasi-exclusivement, les prix des locaux vendus peuvent aller du simple au double. La localisation est ici beaucoup plus déterminante distinguant les prix les plus bas en 2^e couronne (à partir de 410 euros / m²) des plus élevés (plus de 800 euros / m²) situés dans les Quartiers Sud majoritairement.

Évolution annuelle des transactions de bâtiments industriels / ateliers



Localisation des surfaces commercialisées de bâtiments industriels / ateliers



LE STOCK DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS

Un stock qui se maintient et peine à se renouveler

Le niveau du stock a peu évolué en un an. À fin 2019, 79 locaux d'activités sont sur le marché totalisant 59 150 m² disponibles contre 77 offres pour 62 070 m² disponibles à fin 2018.

Une offre pléthorique de locaux anciens dans Les Quartiers Sud

La faible diminution du stock de bâtiments industriels/ateliers mesurée sur le territoire de l'agglomération n'est pas représentative de l'évolution observée par secteur de marché.

Cette légère baisse générale masque la reconstitution d'un stock important de seconde main dans les Quartiers sud. Avec 25 520 m² disponibles fin 2019, ce secteur concentre 42 % des offres. Sa participation n'excède pas le tiers du stock habituellement.

À l'inverse dans la ZIP, le stock s'est fortement allégé. Plusieurs retraits de biens importants, des locations finalement reconduites en partie, réduit la surface offerte de 40 % comparativement à fin 2018. Caractérisant une dizaine d'offres de seconde main, 16 120 m² sont disponibles dans la ZIP fin 2019.

Plus mesurée en termes de surfaces disponibles, les 1^{ère} et 2^e couronnes voient également leur participation au stock réduite par des sorties du stock. La plus notable à Octeville-sur-Mer concerne la démolition d'un bâtiment déperissant dans le stock. Du logement prendra place dans l'espace libéré.

Une offre limitée de locaux neufs partagée entre la 1^{ère} couronne et la Ville Haute du Havre

Constitués de seconde main à 86 %, les locaux d'activités disponibles fin 2019 étaient déjà en stock un an auparavant pour plus de la moitié d'entre eux. Pour un tiers, ces locaux vacants figuraient déjà dans le stock fin 2017. Le renouvellement de l'offre dans la ZIP et dans la 1^{ère} couronne est plus important avec deux tiers de nouvelles disponibilités en 2019 comparé à 2018. On peut y présupposer une meilleure correspondance offre/demande que dans les Quartiers Sud. L'offre très restreinte en Centre-ville et 2^e couronne ne se renouvelle qu'à la marge.

Le stock de locaux d'activités neufs reste donc limité. Fin 2019, il concerne 2 835 m² soit 5 % de la surface totale de locaux disponibles. Comparable en volume à l'an passé, le nombre se réduit à 9 offres fin 2019 contre 16 fin 2018. Partagés entre 1^{ère} couronne et Ville haute du Havre, le stock de neuf s'est enrichi dans la zone d'activités Le Havre Plateau avec la livraison d'un premier bâtiment du programme des Entrepreneurs. 5 surfaces mixtes ateliers/bureaux de 200 m² pouvant être jumelées y sont à acquérir.

En 1^{ère} couronne, l'offre de neuf se trouve délestée des cellules qui étaient encore disponibles dans l'espace Activa désormais loués. Des surfaces neuves de plus de 400 m² sont disponibles dans le Village d'entreprises du Rimbaud à Harfleur et dans le parc d'activités du Centre Équestre à Montvilliers.



Offres

79



59 150 m²
de surfaces disponibles

dont
2 840 m²
de neuf

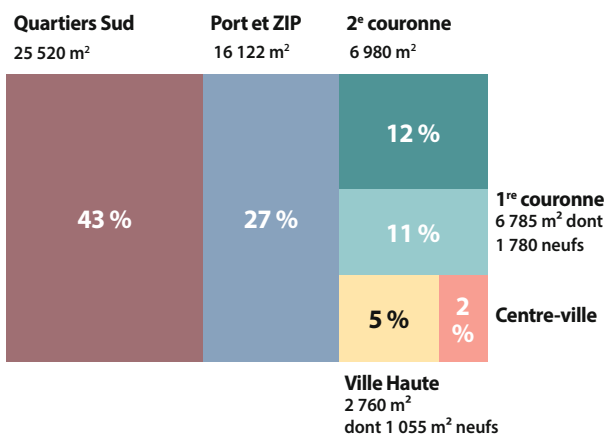
Des surfaces disponibles en accord avec la taille des locaux commercialisés, mais en termes de prestations et de prix ?

La taille des biens en stock est cohérente avec la demande principale, composée pour un tiers de locaux de moins de 300 m². Les deux tiers du stock sont constitués de surfaces de moins de 500 m². L'offre apparaît suffisante pour répondre aux besoins de plus grandes superficies supérieures à 1 000 m².

Principalement composé de locaux de seconde main dont la qualité des prestations varie fortement, les prix d'appel trop élevés apparaissent parfois déconnectés du marché. Pourtant en matière de bâtiments industriels et d'ateliers, la prestation du bien n'est pas toujours déterminante si le prix est en rapport.

Enfin, conséquence d'un intérêt plus marqué pour l'acquisition, le stock de locaux uniquement à la location se renforce : 53 locaux uniquement à la location sur les 79 sur le marché.

Localisation des surfaces en stock de bâtiments industriels / ateliers en 2019



[1]



[2]

LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS

Des premiers signes en faveur d'une reconstitution du stock de locaux neufs



24

locaux d'activités
construits et livrés



8 160 m²

de surface totale
construite et livrée

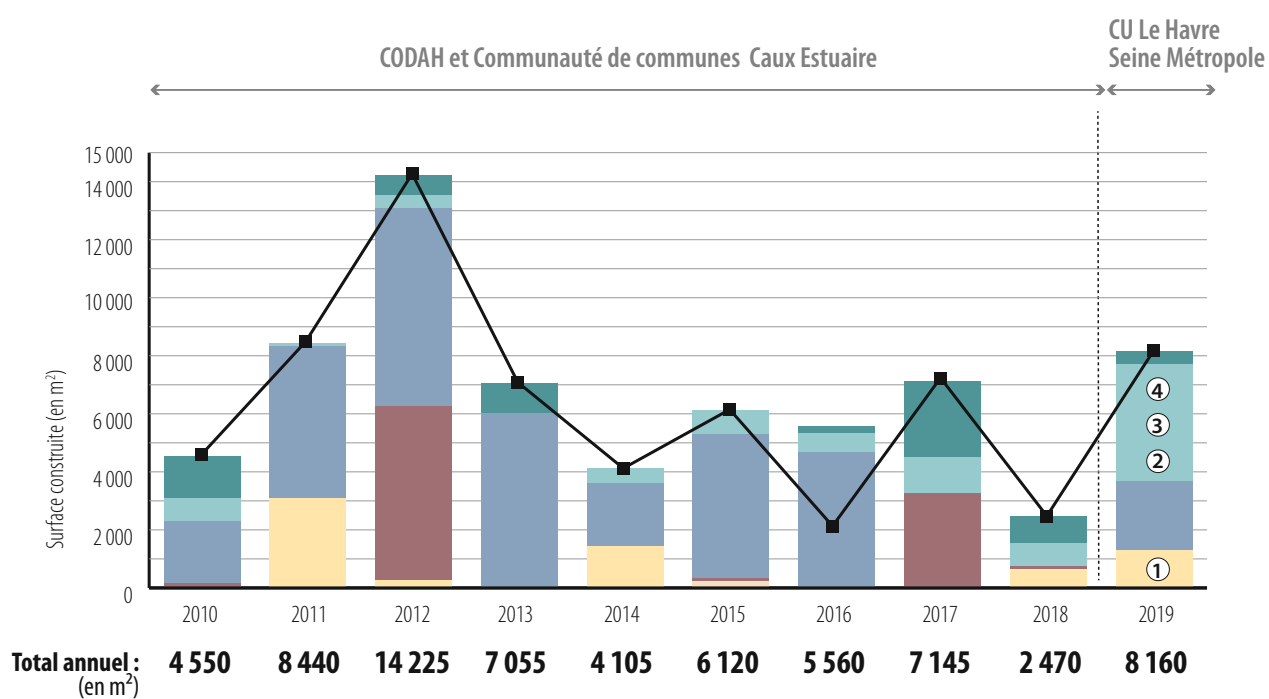
La construction de locaux d'activités s'établit à 8 160 m² pour l'année 2019, niveau bien supérieur à celui de 2018 qui enregistrait 5 comptes propres finalisés pour un total de 2 470 m². Sur le plus long terme, la construction de bâtiments industriels/ateliers n'a jamais dépassé le seuil des 10 000 m² depuis 2012. Devenu plus rare, le développement industriel était le principal moteur à la création de bâtiments de grandes superficies. En l'occurrence en 2012, il s'agissait d'un bâtiment industriel de 6 000 m² construits pour Total.

En 2019, la moitié de la surface construite intéressent 18 comptes propres. De taille très variée, ils se situent préférentiellement en 1^{re} couronne et dans la ZIP, plus secondairement dans la 2^e couronne et en ville Haute du Havre.

Les constructions en blanc ou pré-commercialisées dans le cadre d'un programme d'aménagement plus important concernent :

- » **en ville Haute** dans la zone d'activités du Havre Plateau, 1 055 m² à pourvoir dans un premier bâtiment Les Entrepreneurs ;
- » **Dans la 1^{re} couronne** de l'agglomération, 460 m² situés dans la ZA du Centre Équestre et 4 cellules construites et louées dans le Parc Léonard de Vinci sur la zone d'activités de l'Estuaire.

Les surface des bâtiments industriels / ateliers construits par secteur de marché de 2010 à 2019



Secteurs de marché

Le Havre

- Centre-ville
- Quartiers Sud
- Ville Haute

Première couronne

- Deuxième couronne

Port et ZIP

Principaux chantiers livrés en 2019

- ① Les Entrepreneurs 3
- ② Parc Léonard de Vinci
(4 bâtiments, 1140 m² au total)
- ③ Bio Mesnil Médical
- ④ F2M dans Parc du Mesnil

LES BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS

En conclusion

Constaté depuis plusieurs années, le marché des locaux d'activités souffre d'une insuffisance de produits neufs disponibles pour répondre aux exigences actuelles. La demande s'oriente vers de surfaces aux fonctions mixtes mêlant ateliers, bureaux et showroom. Les projets sont cependant nombreux.

Avec la livraison d'un premier bâtiment du programme des Entrepreneurs, le renouvellement de l'offre et sa modernisation, sont initiés en Ville Haute du Havre.

Ce sont les zones d'activités du centre Équestre et du parc de l'Estuaire (opération « Béveilliers ») où s'implanteront des locaux d'activités aménagés sur mesure en 1^{re} couronne de l'agglomération.

Dans les Quartiers Sud où la constitution d'un stock de produits neufs apparaît particulièrement justifié et attendu, l'absence d'offre neuve perdure. Les projets du parc d'activités Desmarais et de la Halte de Graville y restent d'actualité.

Associant ateliers et bâtiments industriels, le marché des locaux d'activités sera aussi marqué ces prochaines années par l'installation de l'usine d'éoliennes marines de Siemens – Gamesa. La plateforme industrielle occupera un terrain de 36 ha sur le quai Joannes Couvert. Elle sera destinée à la réalisation des pales (81 m) et à l'assemblage des nacelles, pour équiper les parcs éoliens offshore au large de Saint-Brieuc, Dieppe - Le Tréport et Oléron - Île d'Yeu.

Pour permettre son implantation, les destructions de bâtiments situés avenue Lucien Corbeaux se sont succédées début 2020.

**Le marché
des entrepôts**

3.

LES TRANSACTIONS D'ENTREPÔTS

Plus de 100 000 m² commercialisés pour la 2^e année consécutive

Comparable au bon cru 2018, le marché des entrepôts de 2019 enregistre 43 transactions totalisant 115 240 m² commercialisés. Pour moitié, la commercialisation concerne des surfaces d'entrepôts neufs principalement des entrepôts logistiques de haute fonctionnalité classe A.

L'extension des parcs logistiques se poursuit dans la ZIP

Intégrée cette année, la différenciation des entrepôts selon leur vocation (cf définitions) permet de confirmer un marché de l'entrepôt dominé par l'activité logistique : 84 % des transactions, 94 % des surfaces commercialisées concernent des entrepôts logistiques. Les entrepôts de classe A dits de haute fonctionnalité occupent une place prépondérante enregistrant 78 570 m² commercialisés en 2019.

Les autres entrepôts commercialisés, moins d'une dizaine pour 6 690 m² au total, caractérisent presque exclusivement des comptes propres. Les surfaces construites interviennent ici dans le stockage des matières premières ou produits finis des entreprises.

Le positionnement de la région havraise comme plateforme logistique d'excellence se conforte un peu plus chaque année accompagnant le développement et la modernisation constante des infrastructures portuaires.

Toujours plus concentrées dans la ZIP, site préférentiel d'implantation de l'appareil logistique, les transactions y représentent 100 718 m² en 2019 soit 81% de la surface totale commercialisée.

Ce secteur enregistre les commercialisations les plus importantes d'entrepôts neufs comme de seconde main, des entrepôts logistiques exclusivement.

Dans le neuf, les locations dans la ZIP se répartissent dans les différents parcs qui ont fait l'objet de constructions d'entrepôts logistiques en blanc ces 5 dernières années :

- ▶ PLPN 2 : 24 500 m² neufs loués à Mediaco Vrac pour Panhard ;
- ▶ PLPN 1 : 12 000 m² neufs loués dans stockespace par AEW ;
- ▶ Parc du Hode : 12 170 m² neufs loués dans le bâtiments DC7 de Prologis.

Dans le seconde main, les entrepôts loués par le Grand Port Maritime caractérisent près de la moitié de la surface commercialisée dans la ZIP avec plus de 20 000 m² placés. Les locations de cellules logistiques dans le Parc du Hode, le PLPN 1, la zone des Alizés complètent ce très haut niveau de transactions du seconde main dans la ZIP qui s'établit au total à 48 600 m² en 2019.

Hors de la ZIP, 1^{ère} et 2^e couronnes de l'agglomération renferment les autres commercialisations d'entrepôts de 2019 pour l'essentiel.

En 1^{ère} couronne, dans le Parc du Mesnil, les installations de Chronopost pour se développer et d'ENGIE Ineo pour se diversifier, se sont accompagnées de la construction significative de surfaces d'entrepôts.

Dans la 2^e couronne, la commercialisation porte sur une unique cellule logistique de 6 000 m² à Etainhus.



Transactions

43

(locations, ventes, comptes propres)



115 230 m²
de surfaces commercialisées en 2019

dont
57 530 m²
neufs

comportant
8 860 m²
de comptes propres

Le poids de la logistique sur la surface commercialisée

Sur 43 transactions, plus de la moitié des entrepôts commercialisés concernent des bâtiments de moins de 1 000 m². Ces plus petites surfaces d'entreposage sont partagées entre des locations du Grand Port Maritime dans la ZIP et des livraisons de comptes propres, avec notamment 3170 m² pour CARE, spécialiste du stockage et de la distribution de produits chimiques dangereux.

Les commanditaires des entrepôts construits appartiennent à des domaines d'activités variées. Les nouvelles constructions accompagnent le développement d'entreprises implantées dans toute la communauté urbaine. L'unique entrepôt implanté en Ville Haute a été finalisé pour le Groupement Agricole d'Exploitation en Commun Lemaire ; une surface de stockage de 740 m².

Dans les Quartiers Sud, c'est le secteur de l'automobile avec Citroën qui porte la construction de deux bâtiments modulaires.

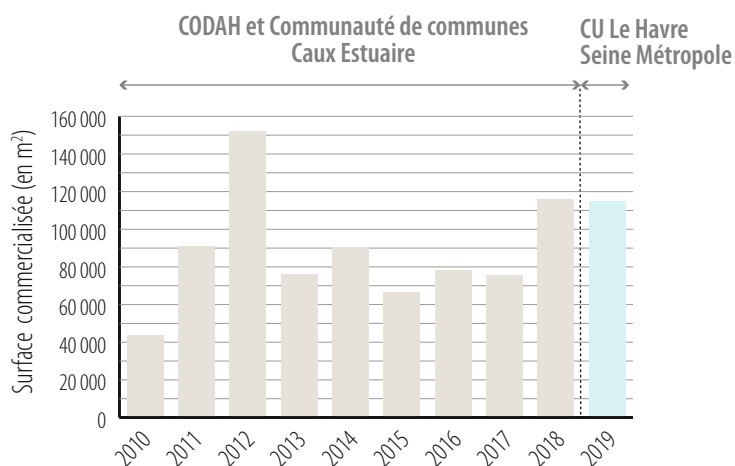
En 1^{ère} couronne, la jardinerie Desjardins à Montivilliers et la messagerie Envoyé Special Nord dans le parc d'activités des Courtines à Harfleur caractérisent d'autres surfaces d'entrepôts créées de petite taille. Mais pour trois quarts de la surface commercialisée de 2019, ce sont des entrepôts logistiques d'au moins 5 000 m² qui ont trouvé locataire dans les différents parcs logistiques. Des entrepôts capacitaires placés par le port complètent ce marché des entrepôts de grande taille.

Un marché qui demeure locatif avant tout

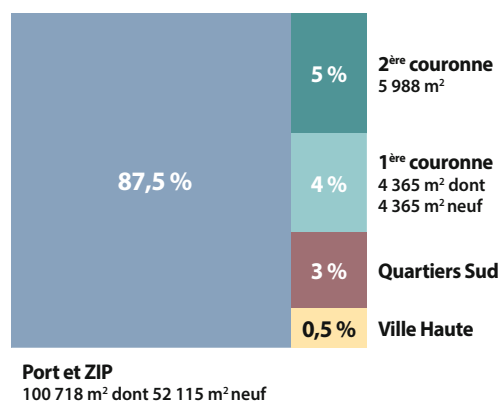
80 % des transactions d'entrepôts sont des locations en accord avec l'offre proposée. 8 constructions de comptes propres, pour un total de 8 860 m², complètent l'essentiel de la commercialisation de 2019. Non communiqué, il s'avère difficile de renseigner sur le prix des locations d'entrepôts logistiques neufs.

Dans la seconde main, la demande placée concerne une trentaine de locations quasi-exclusivement situés dans la ZIP. Négociés entre 38 à 45 euros / m², les valeurs les plus rencontrées sont autour de 44 euros / m².

Évolution annuelle des transactions d'entrepôts



Localisation des surfaces commercialisées d'entrepôts en 2019



LE STOCK D'ENTREPÔTS

La constitution d'un stock d'entrepôts logistiques de dernière génération

Le développement de l'activité logistique dans la ZIP soutient la dynamique en faveur d'une construction d'entrepôts de haute fonctionnalité. Sur 200 900 m² d'entrepôts disponibles fin 2019, les entrepôts logistiques (classe A et C) concernaient plus des trois quarts des offres et 95% de la surface d'entreposage à occuper.

Une offre importante allégée de produits anciens et enrichie de neuf

Composée d'une quarantaine d'offres fin 2019 contre une soixantaine un an auparavant, la surface d'entrepôts disponibles s'est réduite de 12 % entre 2018 et 2019.

À la bonne année de commercialisation s'ajoute d'importantes sorties du stock indiquées par le Grand Port Maritime. En effet, la démolition d'entrepôts vétustes ou implantés sur le site en cours d'aménagement pour l'éolien est en cours ou programmée ; elle concerne près de 30 000 m² d'entrepôts dans la ZIP.

Parallèlement, le renforcement de la capacité d'accueil logistique avec de nouvelles livraisons d'entrepôts classe A limite la baisse du stock de la ZIP tout en le rénovant.

Fin 2019, la ZIP propose à la location près de 130 000 m² disponibles comprenant 30 % de neuf. Un an auparavant, 141 000 m² y étaient à pourvoir pour un stock de neuf limité à 13 % de la surface à louer.

Aux côtés de la ZIP, principal contributeur au marché de l'entreposage, le secteur des Quartiers Sud connaît un renouvellement de l'offre très limité dans laquelle pèse depuis plusieurs années les disponibilités d'EURASIA. Situé à l'interface avec le port, ce secteur propose également un complément à l'offre d'entrepôts de plus petite taille, des entrepôts de classe C de moins de 2 000 m² disponibles dans l'opération Hoche notamment.

En 1^{re} et 2^e couronne, les quelques disponibilités, pour la plupart les mêmes qu'il y a un an, concernent des entrepôts qui ne sont pas logistiques à proprement parlé. Entrepôts de taille variée entre 400 et 3600 m², ils recouvrent une fonction de stockage en appui à la production de l'entreprise (matières premières, produits finis).

Près de 50 000 m² d'entrepôts classe A disponibles

Proposés uniquement dans le parc du Hode fin 2018, la localisation d'entrepôts de classe A disponibles s'est diversifiée en un an.

Complétant l'offre du Parc du Hode, les parcs du PLPN1, PLPN2 et de la ZA des Alizés ont créé ou reconstitué des capacités d'accueil pour la logistique fin 2019. Ainsi, au stock d'entrepôts classe A restant, se sont ajoutées 34 000 m² d'offres de neuf relatives aux constructions en blanc développé par ALSEI pour AEW dans le PLPN1 et de Panhard dans le PLNP2.

Au total fin 2019, près de 50 000 m² de classe A sont à louer contre 19 600 m² fin 2018. Moins de 6 % de la surface d'entreposage de classe A serait donc vacante fin 2019 si l'on se réfère au parc d'entrepôts classe A évaluée à 880 000 m² pour la CU Le Havre Seine Métropole.

Ce taux de vacance est faible. Sans apport, le stock de classe A ne permettrait pas de répondre au niveau de commercialisation atteint en 2019. Pour rappel, 78 570 m² d'entrepôts classe A ont été loués en 2019.



Offres

39



200 900 m²
de surfaces
disponibles
en 2019

dont
39 990 m²
neufs

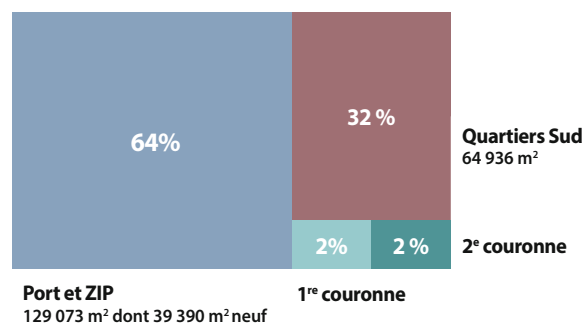
Une offre locative tournée vers des cellules logistiques de grande taille

Parmi les surfaces en stock, peu d'entrepôts sont à vendre dans ce marché dominé par la location. Dans le stock, la présence d'entrepôts de moins de 1 000 m² se raréfie.

En cohérence avec l'évolution du marché qui se porte en matière de logistique sur des surfaces d'entreposage toujours plus étendues, les cellules disponibles de plus de 5 000 m² concernent près d'un tiers de l'offre. Les entrepôts de 2 000 à 5 000 m² caractérisent un deuxième tiers.

En quasi-totalité, cette offre d'entrepôts de plus de 2000 m² se trouve concentrée dans la ZIP, parfois présente dans les Quartiers Sud.

Localisation des surfaces en stock d'entrepôts en 2019



[1]

LA CONSTRUCTION D'ENTREPÔTS

Un stock d'entrepôts neufs reconstitué pour accueillir une logistique à la pointe

Réactivé en 2016 avec les programmes de Prologis dans le parc du Hode, le développement de la capacité d'accueil logistique s'est poursuivi depuis. En 2019, ce sont 73 430 m² d'entrepôts classe A qui ont été construits dans la zone industrialo-portuaire soit 92 % de la surface totale d'entrepôts construits en 2019.

En quête d'une implantation au Havre, Mediaco Vrac, filiale marseillaise du groupe Mediaco, spécialiste de services logistiques vrac et containers, s'était positionné pour s'installer dans le PLPN2 avec un bail commercial en état futur d'achèvement signé avec Panhard. Livré en 2019, Mediaco Vrac s'est installé dans la moitié d'un premier bâtiment du programme de Panhard qui s'étend sur environ 11 hectares.

Médiaco représente désormais le seul acteur de la logistique française présent dans les deux ports du Havre et de Marseille.

Dans le PLPN1, la livraison du bâtiment C à AEW pour ses fonds logistis, vient clôturer le programme du stockspace d'ALSEI. Débuté il y a 10 ans, le stockspace finalisé propose 140 000 m² d'entrepôts classe A répartis en trois bâtiments.

Les nouvelles implantations de Chronopost et d'ENGIE Ineo dans le Parc du Mesnil assure une place à la 1^{re} couronne dans le marché des entrepôts 2019.



Programmes

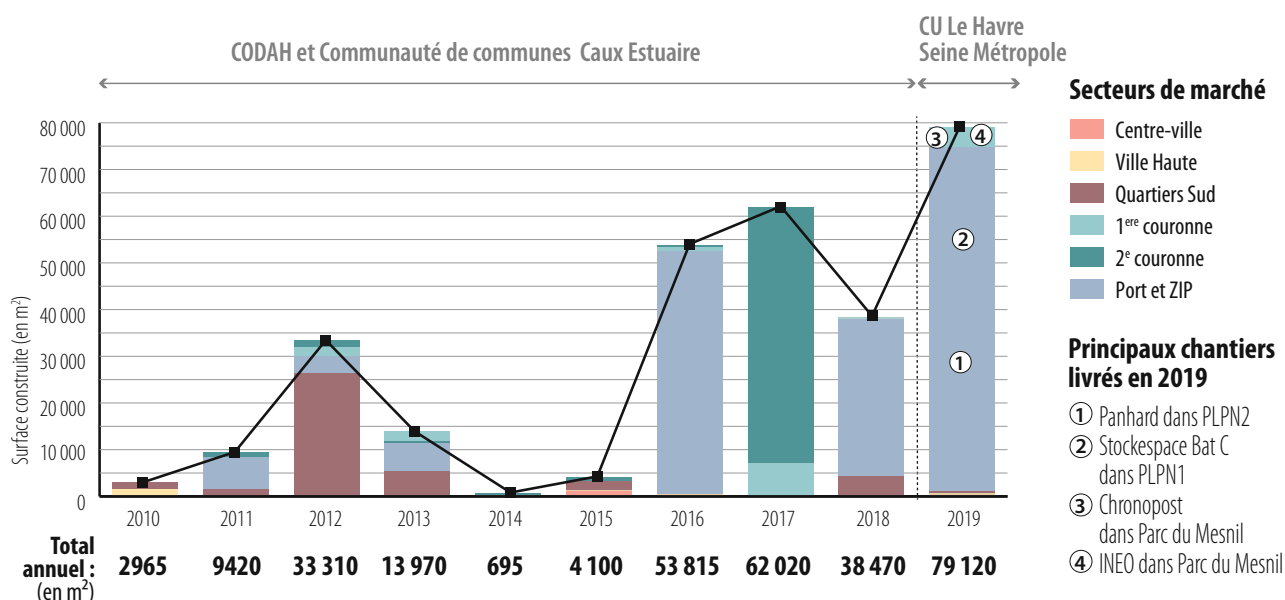
10

(construits et livrés)



79 120 m²
de surface totale
construite et livrée

Les surface d'entrepôts construits par secteur de marché de 2010 à 2019



LES ENTREPÔTS

En conclusion

La pandémie actuelle réinterroge les marchés de l'immobilier notamment pour le tertiaire. Pour ce qui est de l'entrepôtage, la crise n'aura pas remis en cause l'importance du secteur de la logistique et le besoin d'espaces de stockage.

Le développement accéléré du e-commerce devrait en effet participer au développement d'entrepôts logistiques toujours plus grands et surtout plus hauts, où la généralisation de l'automatisation et de la robotisation viendront réduire la dépendance envers les personnes.

La logistique est aujourd'hui considérée comme un élément majeur du développement économique de la place havraise, en témoignent depuis 10 ans les multiples entrepôts logistiques de dernière génération construits dans les différents parcs de la ZIP. Pour faire face au besoin de foncier nécessaire au déploiement des capacités d'accueil logistique très consommatrices d'espace, Haropa - Port du Havre s'est vu autorisé fin 2018 l'aménagement d'un 3e parc logistique dans la zone industrielle et portuaire. Le PLPN 3 s'étend sur 47 hectares à proximité du Terminal multimodal, entre Sandouville et Saint-Vigor-d'Ymonville. Les travaux ont débuté dans le PLPN3 dès le début 2020. En collaboration avec Haropa, l'investisseur AG Real Estate et le promoteur PRD se sont lancés dans la construction d'une plateforme logistique de 92 000 m² dénommée HAVLOG, implanté sur 18,5 ha. Cette opération dont la livraison est prévue 1er semestre 2021, est la plus importante à ce jour en France totalement construite en blanc. Elle proposera une offre de cellules d'entrepôts de 2 600 à 12 000 m² de dernière génération (classe A).

Ce premier projet d'envergure dans le PLPN3 et les autres programmes en cours dans le PLPN2 sont des signaux forts de l'attractivité du Grand Port Maritime du Havre pour les activités logistiques. Ils accompagnent le développement en continu des infrastructures portuaires. En provenance de Chine, quatre portiques nouvelle génération sont arrivées dans le Port du Havre cet été pour une mise en service en octobre. Parallèlement, les aménagements de Port 2000 continuent sur 42 ha et 700 m de linéaire de quai supplémentaire.



[1]



[2]

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

4.

Périmètre d'étude étendu du marché des locaux d'activités et des entrepôts : un stock limité qui se renouvelle mais peine à se rénover

2019 représentant l'année étudiée, les stocks et constructions de locaux d'activité et d'entrepôts s'appuieront sur le découpage intercommunal en vigueur au 1er janvier 2019. Concentrées dans Caux Seine Agglo et Fécamp Caux Littoral, les disponibilités de locaux d'activité et d'entrepôts sont en nombre restreint. Témoignant de la dynamique des marchés, le stock s'est renouvelé au 2/3 entre 2018 et 2019.

Les locaux d'activités : Caux Seine Agglo concentre 3/4 des offres

À hauteur de 30 590 m² fin 2019, le volume de bâtiments industriels et ateliers en stock est à l'équilibre avec celui proposé un an auparavant (31 240 m² disponibles fin 2018). Représentant 22 offres au total, les trois quarts se situent dans Caux Seine Agglo, le quart restant implanté dans l'agglomération Fécamp Caux Littoral. Bien qu'importante en nombre, les offres proposées dans Caux Seine Agglo se renouvellent chaque année : plus des 2/3 des locaux disponibles fin 2019 étaient différents fin 2018. Principalement situé dans le parc des Hautes Falaises, le stock de l'agglomération de Fécamp continue de régresser lentement et compte 2 nouvelles offres sur les 5 proposées fin 2019.

Pesant depuis plusieurs années dans la surface disponible, chacune des deux intercommunalités propose une offre de plus de 10 000 m² : les anciens locaux de Ledun Pêcheur dans le parc d'activités des Hautes Falaises (10 100 m²) et ceux de Martin Calais dans la ZA du Nouveau Monde à St-Nicolas-de-la-Taille (11 630 m²).

Le stock est très majoritairement composé d'offres de seconde main ; les locaux neufs disponibles sont au nombre de deux, l'un situé dans la ZA des Hautes Falaises, l'autre dans la ZA Bolbec/Saint-Jean. De 480 m² neufs disponibles fin 2019 contre 1 230 m² un an auparavant, le stock de locaux d'activités est allégé des négociations réalisées dans la ZA Bolbec/Saint-Jean. En matière de construction de locaux d'activités, l'année 2019 présente des traits communs avec 2018. Ce sont uniquement dans des communes de Caux Seine Agglo qu'ont été enregistrés le démarrage de travaux. Les 5 constructions commencées en 2019, représentent au total 1 764 m² contre 2 420 m² en 2018. Ce sont toutes des constructions en compte propre et aucune opération d'envergure n'a débuté en 2019.

Lillebonne, La Frenaye et Saint-Jean-de-la-Neuille sont les sites d'implantation des 4 locaux artisanaux construits. Ce sont le plus souvent des extensions d'entreprises in situ (automobile, menuiserie mécanique). L'unique construction de local industriel renvoie à une petite extension d'ENEDIS (114 m²) à Rives-en-Seine.

Les entrepôts : un renouvellement au 2/3 d'une offre restreinte

Dans les intercommunalités voisines de la CU Le Havre Seine Métropole, le stock d'entrepôts est limité à 6 offres pour un total de 16 640 m² disponibles fin 2019. Seuls deux entrepôts situés à Fécamp étaient déjà disponibles un an auparavant. Comptant deux nouvelles offres dont une majeure de 6 400 m² en périphérie de Fécamp, l'agglomération Fécamp Littoral concentre plus des deux tiers de la surface disponible d'entrepôts. Fin 2019, la participation de Caux Seine Agglo et de la CC de Honfleur – Beuzeville au stock est réduite à un entrepôt disponible à la location pour chacune des intercommunalités, de 3 000 m² et 2 400 m² respectivement.

Avec 11 constructions commencées, la dynamique connue en 2019 pourrait s'apparenter à celle de 2018 qui comptait 12 constructions d'entrepôts en cours. Mais sans opération d'envergure telle que celle de Logistique Val de Seine / Kaoten Natie (51 600 m²) en 2018, les nouvelles surfaces d'entreposage atteignent 11 715 m² au total en 2019 contre 61 790 m² un an auparavant. La construction la plus importante concerne 5 000 m² d'entreposage pour développer les activités logistiques de Sea-Invest à Honfleur. Ce nouvel entrepôt réalisé dans le cadre d'un partenariat avec le port de Rouen doit participer au développement des activités logistiques autour des trafics de bois notamment et permettre aux terminaux de Honfleur Haropa - Port de Rouen de maintenir la croissance du trafic enregistrée ces dernières années.

Tout comme en 2018, la grande distribution génère la création de nouvelles surfaces de stockage. Cette année 2019, il s'agit de Leclerc avec la réalisation de 1 340 m² relatif à la création d'un nouveau drive à Fécamp et de Lidl dans le Roumois Seine qui assoit son implantation à Bourg Achar.

Les autres constructions d'entrepôts de taille beaucoup plus réduite, des bâtiments servant au stockage des productions ou matières premières d'entreprises artisanales, concernent des communes de l'agglomération de Fécamp, de Caux Seine Agglo et du Pays de Honfleur – Beuzeville.

Chiffres clés



BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS



Construction commencée en 2019 :

1 760 m²
surface de plancher



- CU Le Havre Seine Métropole
- Périmètre d'analyse élargi bâtiments industriels et ateliers
- Intercommunalités au 1^{er} janvier 2019
- Départements



ENTREPÔTS



Construction commencée en 2019 :

11 715 m²
surface de plancher



- CU Le Havre Seine Métropole
- Périmètre d'analyse élargi entrepôts
- Intercommunalités au 1^{er} janvier 2019
- Départements

En conclusion

L'année 2019 n'a pas connu le démarrage de programme de construction d'importance. Les constructions commencées permettent cependant de conforter des tendances pour les besoins en entreposage.

► **Vers une réorganisation de la grande distribution** avec le développement de la livraison en drive ou à domicile entraînant le besoin accru de surfaces de stockage. La pandémie actuelle a d'ailleurs accéléré le développement du e-commerce alimentaire qui était en retard en France.

► **Le dynamisme du port de Honfleur** avec le développement des activités logistiques de Sea Invest en 2019.

Implanté en 2017 dans la ZA de Honfleur, Normandie Export Logistics souhaiterait, quant à lui, s'y agrandir.

Le projet de près de 120 000 m² d'entrepôts logistiques de dernière génération au pied du pont de Normandie reste par ailleurs d'actualité.

En ce qui concerne les locaux d'activités, une extension sur 12 hectares de la zone Les Varouilleurs est en cours d'aménagement à Port-Jérôme-sur-Seine pour accueillir des activités d'appui aux grandes entreprises, mais aussi pour diversifier l'appareil industriel du territoire. Commandité par Caux Seine Agglo avec l'appui de Caux Seine Développement, la nouvelle zone dénommée Grande Campagne Est, définie comme Zone économique spéciale, cible également des entreprises et investisseurs étrangers par la mise en place de mesures incitatives à l'implantation (aides financières, exonérations partielles des taxes foncières...). Vitrine d'une économie sociale et écologique, un pôle d'économie sociale et solidaire (ressourcerie, garage social et solidaire, légumerie bio, FabLab, ...) y est déjà programmé.

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.

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 stock 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 lesquels sont stockés les matières premières et/ou produit semi-fini 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 de l'année écoulée sont recueillies en début d'année auprès des commercialisateurs en immobilier d'entreprise. En rapport avec le marché étudié qui porte sur l'année 2019, le territoire d'analyse s'appuie sur le découpage intercommunal en place au 1^{er} janvier 2019. Un premier chapitre s'intéresse au périmètre d'étude historique de la région havraise. Depuis le 1^{er} janvier 2019, la fusion des intercommunalités de la Communauté de l'agglomération havraise (CODAH), de la communauté de communes Caux Estuaire et de celle du canton de Criquetot-l'Esneval, a conduit à la création de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Le territoire couvert par l'observatoire de l'immobilier d'entreprise intéressait jusqu'alors la CODAH et Caux Estuaire. Il nous est alors apparu opportun d'étendre le territoire d'analyse à l'ensemble des communes de la CU Le Havre Seine Métropole. Nous nous autorisons des commentaires avec les années antérieures. Les 21 nouvelles communes intégrées dans l'observatoire sont à dominante rurale et encore peu touchées par une dynamique significative en matière d'immobilier d'entreprise.

Un second chapitre permet, pour la 4^e année consécutive, 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 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** dans la région havraise, seules les constructions neuves livrées sont prises en compte dans les statistiques communiquées. Celles-ci sont vérifiées à partir des surfaces de plancher annoncées dans les fichiers mensuels des constructions des locaux d'activités commencées, SitaDel2, mis à disposition par le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

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 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
Hélène LESAFFRE
02 35 55 15 29



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



SHEMA - LDA
Wilfrid GALLAIS
02 35 19 77 00



CENTURY 21
David FIDELIN
02 35 45 21 21



CRIC SA
Eric SCHEUBLÉ
02 35 21 04 04



HM IMMO-PRO
Fabrice HASPOT / Christelle DAMBRY
02 35 22 00 22



ORPI ENTREPRISES
Sébastien BLONDEL / Laura SOLAS
02 35 22 26 66

Partenaires institutionnels



CAUX SEINE DÉVELOPPEMENT
Cyndie COLLÉ /
Pierre VAN CAENEGEM
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 DU HAVRE
Olivier FORGET
02 32 74 74 00



LE HAVRE SEINE DÉVELOPPEMENT
Antoine SIMON /
Emmanuel ZERVUDACKI
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



AIC IMMOBILIER
Gérard CODÉLUPPI
02 35 15 16 17



ARTHUR LOYD
Sylvain MONNIER
02 35 42 32 00

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/CC - PA_36 - 12.2020]

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]

